

Département du Tarn

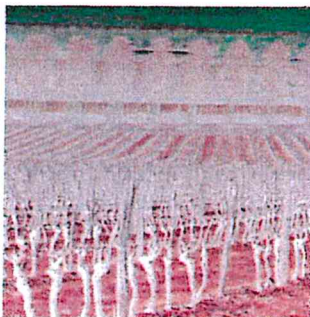
Commune de **LISLE-SUR-TARN**

Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

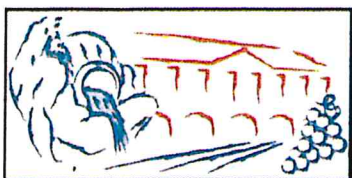
Arrêté le : 10 janvier 2011

Enquête publique : du 21 nov. au 22 déc. 2011

Approuvé le : 14 juin 2012



1.2.3 – Charte architecturale, urbaine et paysagère de la ZAC de Rivalou



Ville de Lisle-sur-Tarn



16 mars 2010



U&A

VILLES & PAYSAGES

 egis aménagement

Sommaire

Préambule	3
1. Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères	8
1.1 Logements collectifs.....	10
1.2 Logements Individuels.....	12
1.2.1 Habitat individuel.....	12
1.2.2 Habitat individuel groupé.....	14
2. Espaces publics dans les macro-lots	16
2.1 Chemins piétons et cycles.....	16
2.1.1 Pour le macro-lot 3 (habitat collectif)	16
2.2 La place centrale	17
3. Palette végétale pour les espaces privés	18
4. Eaux pluviales	19
5. Exigences pour la qualité environnementale	20
6. Prescriptions pour les équipements publics	24
6.1 Principes d'implantation.....	24
6.2 Architecture.....	24
6.3 Gestion des eaux pluviales.....	24
6.4 Traitement des espaces non bâtis.....	25
6.5 Matériaux de recyclage.....	25

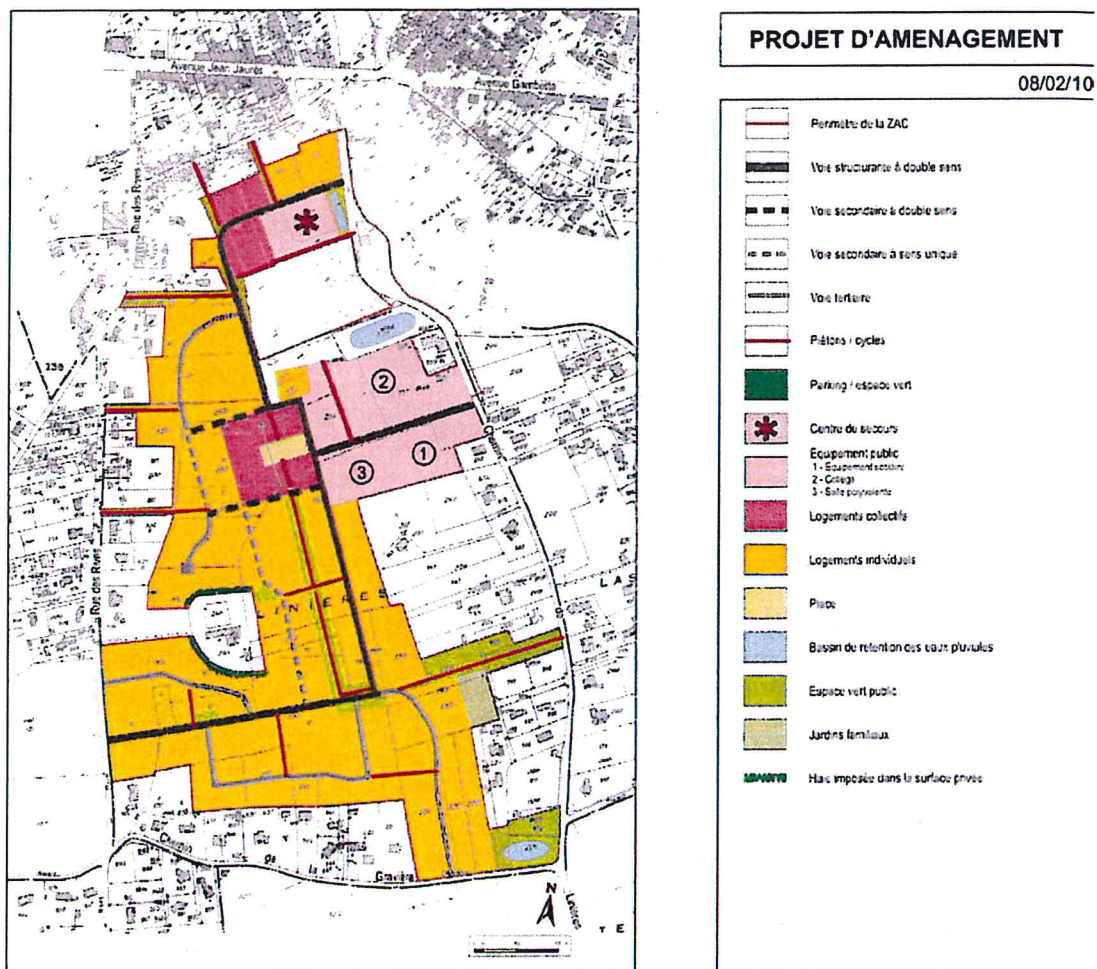
propose des typologies d'habitat diversifiées permettant de développer un habitat individuel plus dense (maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville et logements intermédiaires...).

• **Paysage et biodiversité**

Le paysage urbain de la ZAC de Rivalou s'inscrit dans un site dont la qualité paysagère et la biodiversité sont un atout pour le projet urbain. Les qualités paysagères du cimetière et de la ripisylve du Rabistau sont intégrées dans les aménagements paysagers qui composent une trame centrale forte. Cet axe central accueille les déplacements doux et relie la place centrale aux divers quartiers de la ZAC.

La présence du végétal est fondamentale pour la perception et l'image environnementale véhiculée par le quartier. Cette présence se traduit par l'importance, la qualité et la place des espaces verts en tant qu'espaces publics structurants du quartier mais aussi par le traitement végétal des emprises privées et la perception que ces dernières offrent depuis l'espace public

Les aménagements paysagers des espaces publics et des lots privés auront pour objectif d'offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants et de participer à la préservation et à l'enrichissement de la biodiversité du site. Les principes mis en œuvre pour les espaces publics sont référents qualité pour l'aménagement des espaces verts privés.



Préambule

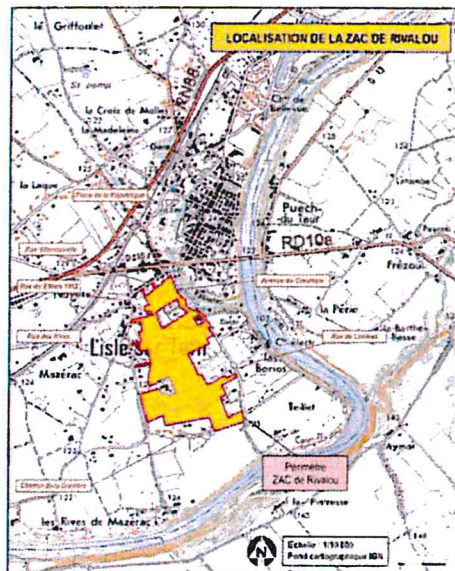
LES AXES DU PROJET URBAIN

La ZAC du Rivalou d'une superficie de 24 ha environ s'inscrit en continuité du bourg existant.

L'aménagement de ce nouveau quartier sous forme d'opération publique a pour objectif de maîtriser l'évolution et le développement de la commune, en terme d'organisation urbaine et dans les perspectives de développement durable. C'est également l'occasion pour la commune de mener une réflexion sur la mixité résidentielle et sur une production de logements en adéquation avec les nouveaux besoins des familles.

Le projet urbain a été adapté en 2009 suite au déplacement du collège et des équipements publics au sud du cimetière et à la suppression des activités commerciales en entrée nord de la ZAC.

Pour répondre à ces enjeux les orientations principales du projet de la ZAC sont :



- **Continuité urbaine et centralité**

Le projet urbain propose la réinterprétation de la forme urbaine dense de la bastide existante. Cette bastide du 21^e siècle reprend les caractéristiques de la bastide ancienne : la trame urbaine orthogonale, la hiérarchisation des voies, la place publique centrale, l'habitat dense et mitoyen, le rapport espace public/privé maîtrisé, l'intimité des jardins clos et la qualité de vie sociale.

Le projet s'organise autour d'une place centrale et d'un grand axe paysager et développe un maillage d'espaces publics qui c. La place, autour de laquelle s'organise de l'habitat collectif, se trouve à la jonction de la voie structurante et du grand axe paysager, qui relie le centre bourg au nouveau quartier. L'accueil des commerces et services en rez de chaussée de l'habitat collectif participe à cette volonté de favoriser une centralité autour de la place et une accroche vers le centre bourg. En ce qui concerne l'habitat, malgré une grande proportion de logement individuel, le projet

La place du végétal dans le projet est fortement liée à la problématique de l'eau, qu'il s'agisse de la gestion des eaux pluviales ou de la réduction des consommations d'eau potable. Le projet propose de placer les bassins au cœur des espaces publics structurants, devenant des lieux de promenade mais aussi de sensibilisation et de pédagogie à cette problématique. Le réseau de cheminements piétons, les zones humides des bassins et les jardins privés constituent des corridors biologiques. Les aménagements des espaces verts publics trouvent leur fondement dans des méthodes allant de la gestion écologique des espaces naturels aux techniques horticoles reconnues et pratiquées dans les secteurs urbains en fonctions de la nature et de l'usage de l'espace vert.

LE ROLE DE LA CHARTE

L'objectif de la présente charte est de permettre la création d'un nouveau quartier offrant une grande qualité de cadre de vie, structuré autour d'espaces publics paysagers favorisant la rencontre et le lien social et permettant un usage partagé entre les différents modes de déplacement (véhicules, piétons et cycles) et ponctué d'espaces verts publics.

La réussite d'une opération comme la ZAC de Rivalou, inscrite dans une démarche de développement durable, se traduisant par une certaine densité urbaine et une continuité du bâti en façade sur rue, dépend fortement de la qualité architecturale et paysagère des espaces et constructions publiques et privées.

Si les constructions publiques feront l'objet de concours, la qualité des constructions privées repose avant tout sur la volonté du Maître d'Ouvrage et de son aménageur, mais nécessite une adhésion des opérateurs privés de la ZAC ainsi que des propriétaires des lots libres. La charte doit garantir une cohérence architecturale et paysagère des constructions privées avec une attention particulière sur l'interface espace public/espace privé ; elle doit aussi permettre à chaque concepteur de laisser libre cours à sa créativité. Elle nécessite également pour toute construction un travail d'accompagnement pédagogique, de contrôle et de suivi depuis les études préalables au permis de construire et jusqu'au certificat de conformité.

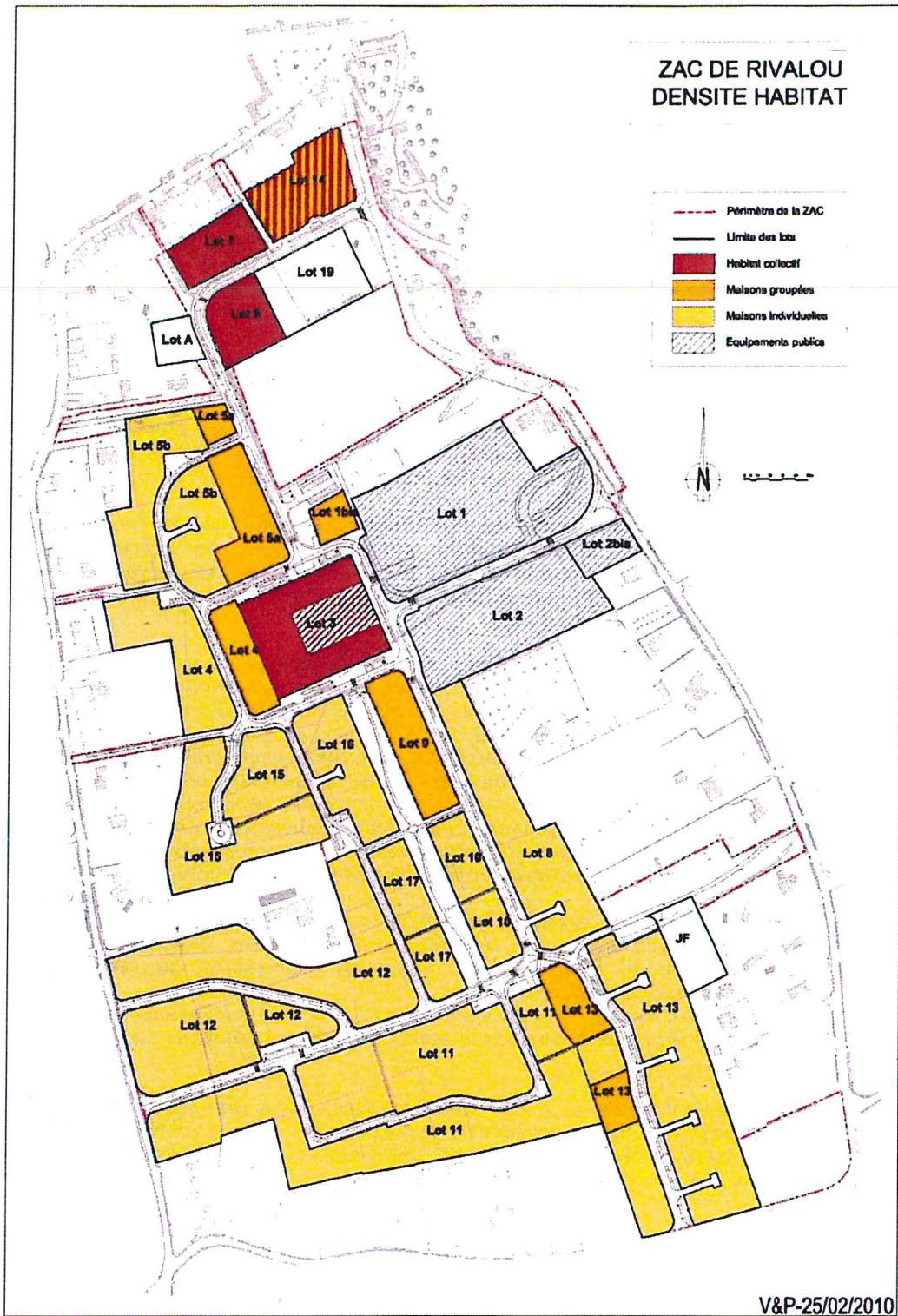
La charte architecturale et paysagère des espaces privés s'applique à tous les lots commercialisables de la ZAC, en précisant les dispositions préconisées dans le règlement de la mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols de Lisle-sur-Tarn.

Les projets des constructeurs seront soumis à l'avis du maître d'ouvrage de la ZAC et de son architecte conseil ainsi que des représentants de la commune.

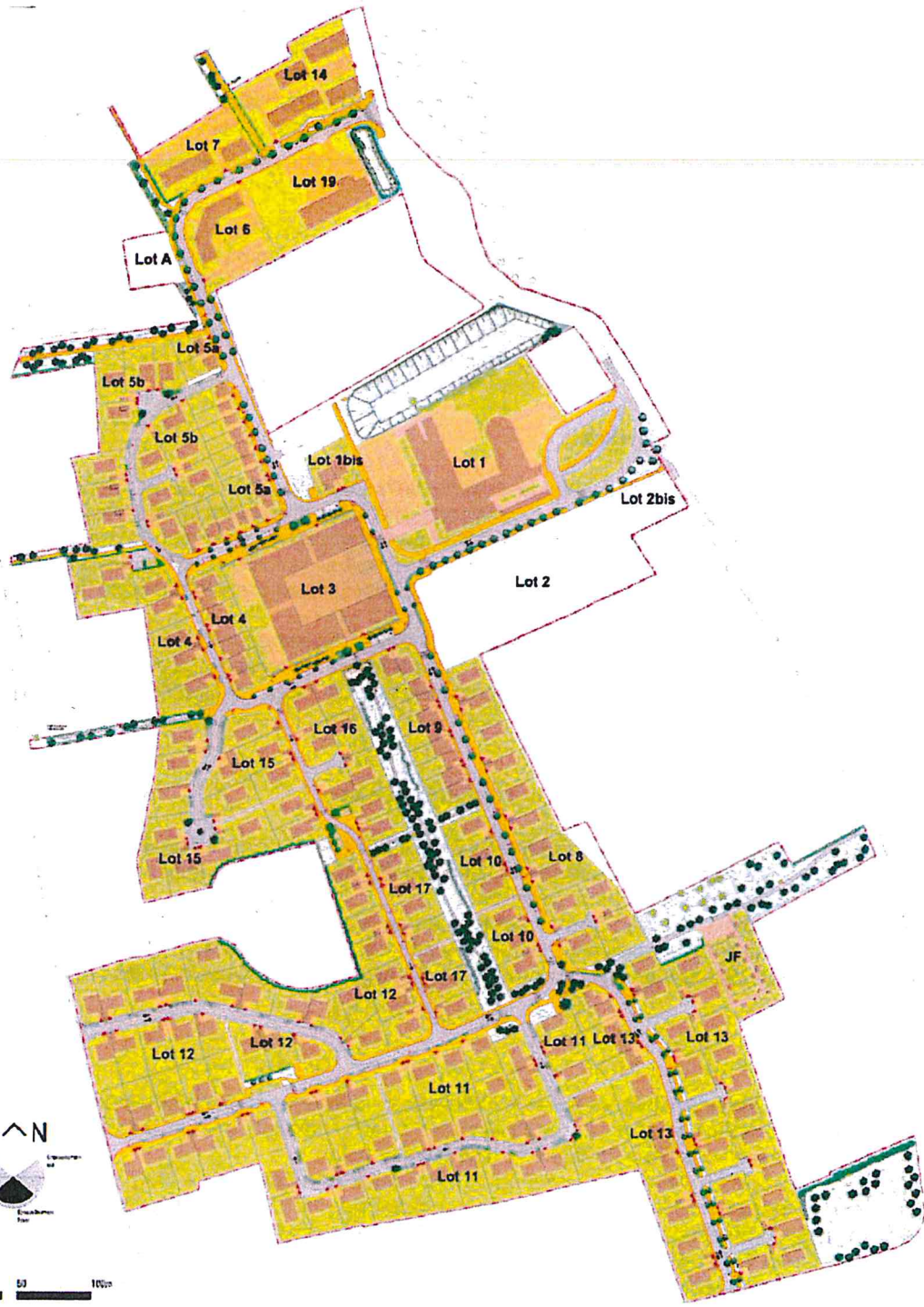
Une palette de couleurs, de matériaux et de végétaux, un plan détaillé de l'aménagement des espaces extérieurs et une note sur la mise en oeuvre des cibles environnementales devront être joints à chaque permis de construire.

NOTA :

La commune de Lisle sur Tarn étant classée en zone à risque pour les termites, toute construction devra justifier l'utilisation de bois traité ou naturellement résistant aux termites. Les constructeurs devront mettre en oeuvre les dispositifs de prévention nécessaires.



ZAC DE RIVALOU
Plan de composition urbaine
V&P-25/02/2010



1. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES

Généralités

Le plan ci-contre localise les lots à construire. Dans chaque lot sont définies les typologies d'habitat et leur répartition générale.

Il est accompagné d'un plan de composition qui, associé à la charte, traduit le projet urbain pour que les futurs projets de constructions respectent la philosophie générale du projet urbain. Ce plan ne constitue pas une obligation mais est un guide à la conception pour un projet global cohérent.

Mixité des programmes d'habitat

La diversité des typologies d'habitat sera exigée au macro-lot, comme indiquée sur le plan de localisation, avec obligation de concentrer l'habitat dense autour des voies structurantes de la ZAC. Il sera demandée une recherche architecturale spécifique autour de l'habitat individuel dense, qui peut se décliner en différentes typologies : maisons de ville imbriquées, maisons en bande sur des parcelles étroites, habitat intermédiaire ou semi collectifs, ...

Tissu urbain et découpage parcellaire

L'espace urbain recherché sera proche de l'esprit de la bastide, avec des ambiances d'habitat individuel dense, de type maisons de villes ou maisons groupées, et de petits immeubles collectifs. La présence du bâti sur rue sera forte ce qui permettra aussi de préserver à l'arrière l'intimité des jardins. Les alignements sur rue et la mitoyenneté créeront des lignes de force structurantes sur les rues principales de la ZAC. Les jeux de volume et de retrait des constructions contribueront à la diversité architecturale et urbaine.

Dans les macrolots, les parcelles de formes allongées et avec une largeur sur rue réduite devront être privilégiées. Elles permettent une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti et la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté. De même des parcelles de taille variée favoriseront la mixité sociale.

Orientation des parcelles et implantation des constructions

L'implantation des constructions sur les parcelles respectera les principes d'ordonnement définis dans le plan de composition. En particulier, l'implantation du bâti doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement de la parcelle.

L'orientation préférentielle pour le bâtiment est le sud pour des raisons bioclimatiques reconnues de confort d'été et d'hiver. C'est pourquoi il sera demandé de rechercher cette orientation (cf plan de composition) par des dispositions en pignon sur rue par exemple sur les rues orientées Nord-Sud.

Architecture

L'architecture des bâtiments s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et paysagère et de modernité. Elle constitue l'un des outils majeurs pour l'attractivité du quartier et contribue à l'intégration du nouveau quartier dans son environnement urbain.

L'architecture participe au développement de nouvelles qualités résidentielles de l'habitat, en offrant des surfaces extérieures privatives chaque fois que possible, en recherchant le plus possible des logements traversants, et en ménageant le plus possible des vues valorisantes. Elle recourt le plus possible aux matériaux naturels ou aux dispositifs énergétiques présentant de bonnes qualités sanitaires et techniques, mis en œuvre selon les méthodes contemporaines au plan technique comme au plan culturel ; on peut évoquer (liste ouverte) : le bois, la terre cuite ou la terre crue, les verrières et vérandas, les parois végétalisées, les protections solaires passives. Les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable seront intégrés à l'architecture (en toiture ou en façade).

Un matériaux « identitaire » : le bois

Dans une recherche d'une identité du quartier, le projet d'aménagement propose d'utiliser **le bois** comme « fil conducteur » sur tous les projets y compris les équipements publics. Ce choix permet d'afficher la démarche de développement durable de la ZAC, le matériau bois étant durable par excellence pour sa capacité à stocker le carbone. Il sera utilisé à la fois pour les constructions principales, les annexes, et les clôtures...

Architecture et développement durable

La ZAC de Rivalou s'affiche comme un quartier du futur, tant pour la mise en œuvre d'une démarche intégrant le développement durable que certaines cibles HQE pour les constructions ; elle doit aussi ouvrir la porte à une architecture contemporaine qui pourra être développée dans les futurs projets.

Pour la mise en œuvre d'une architecture durable, la charte préconise, en plus des cibles HQE imposées, une **conception bioclimatique pour tous les projets**, architecture qui utilise principalement le solaire par des choix architecturaux simples qui permettent d'utiliser l'énergie solaire passive dans le logement. Cela se traduit par exemple en privilégiant les orientations du Sud à l'Est, en évitant les surfaces vitrées Sud-Ouest et Ouest, en se protégeant des vents dominants d'hiver...

Paysage et développement durable

Les aménagements paysagers des espaces privés prolongent les espaces verts publics pour constituer la qualité paysagère du quartier.

Les dispositifs de gestion économique et écologique de l'eau prévus dans les espaces publics devront être prolongés et étendus à l'ensemble des espaces et constructions publiques et privées. Pour un véritable projet paysager, respectueux de l'environnement, les espaces privés comme les espaces publics ont pour objectif de diminuer la production d'eau de ruissellement et d'assurer ensuite le stockage et l'infiltration dans le milieu naturel. Un traitement spécifique des sols permet d'atteindre cet objectif, en réduisant les surfaces imperméables, en choisissant des revêtements poreux et végétalisant un maximum d'espaces.

Les choix pour les aménagements publics seront référents pour les aménagements à l'intérieur des macrolots et des parcelles.

Les espaces privés aménagés en jardin d'agrément et le traitement des clôtures en limite végétale seront privilégiés car ils favorisent la biodiversité, tandis que l'ombrage et l'évaporation des plantations procurent un confort thermique aux bâtiments.

1.1 Logements collectifs

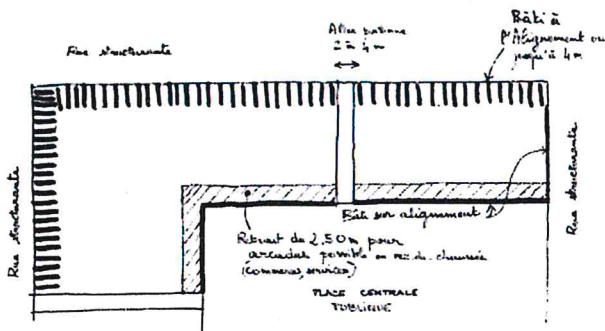
a) Recul sur la limite d'emprise publique

Sur voie structurante : à l'alignement ou recul minimum de 4 m.

Pour constituer un front bâti avec des jeux de retrait possible : espace verts communs, jardins privés...

Cas particulier du lot 6 : le bâtiment devra obligatoirement s'aligner au mur du cimetière

Sur place centrale : constructions imposées à l'alignement ; les rez-de-chaussée pourront recevoir des commerces ou services ; un retrait des rez-de-chaussée de 2.50 m pour implantation d'arcades abritant un accès public sera autorisé. Les logements collectifs s'ouvriront sur l'extérieur par des jardins privés, des balcons, loggias, des terrasses qui devront offrir une profondeur suffisante pour prendre les repas et constituer une pièce de plein air.



b) Traitement des murs pignons

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales et traités en façade ouverte.

c) Façades et murs extérieurs

Tous les types de revêtements et vêtements sont autorisés à condition d'être mis en œuvre avec soin. Le même soin devra être apporté à la façade sur rue qu'à la façade arrière. Pour une cohérence d'ensemble du quartier, l'utilisation du matériau bois sera privilégiée. Des matériaux différents et des modulations de couleurs pourront être utilisés sur une même construction.

Les façades sur la place centrale devront offrir une cohérence architecturale. Les commerces et services en rez-de-chaussée devront se signaler par des enseignes discrètes.



d) Hauteur

La possibilité de créer des demi-niveaux permettra la réalisation de garages semi-enterrés ou de grands volumes et favorisera la diversité architecturale et la mise en œuvre d'une architecture contemporaine.

Autour de la place centrale, l'altimétrie du plancher du 2^{ème} niveau devra être identique sur les 3 côtés.

Hauteur maximale R+2 + demi-niveau : 10.50 m à la sablière ou à l'acrotère



e) Toiture

Les toitures de facture contemporaine seront privilégiées (toiture arrondie en zinc, toiture terrasse végétalisée...). Les toitures en tuile devront respecter des volumes simples en accord avec l'architecture locale. Sur une même rue, les toitures devront former un ensemble cohérent.



f) Accès et stationnements sur la parcelle

Un seul accès sur voie publique par macro-lot sera autorisé (voir plan), sauf pour le lot 3.

Les places de stationnement en aérien seront ombragées : arbres, auvents, pergolas....

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol s'intégreront dans les volumes bâtis.

Les parkings en rez de chaussée du bâtiment ne doivent pas apparaître en façade sur la voie ou la place, ils recevront un traitement architectural particulier (habillage bois des portes de garage par exemple) intégré à la façade d'ensemble.

g) Traitement des éléments annexes

Tous les éléments annexes seront habillés de bois.

Les coffrets techniques seront encastrés soit dans la façade, soit dans un élément d'entrée. Ils seront habillés de bois.

Le local poubelle sera intégré dans le bâtiment ou dans le mur de clôture. L'intérieur du local ne devra pas être vu depuis la rue, ni depuis les étages. Une aire de présentation des containers sera aménagée en bordure de l'emprise publique.



h) Clôtures sur les limites séparatives

La clôture n'est pas obligatoire.

La limite sera constituée de haies végétales, faisant écran aux jardins privés, sur un rang pour chacune des parcelles, aux essences diversifiées (voir palette végétale). S'il y a clôture (grille...), la hauteur maximale est de 1.60m.

Clôture sur les 3 allées piétonnes traversantes imposées sur le lot 3 : ces allées seront bordées d'un mur plein de 2 m de hauteur environ reprenant les ambiances des anciennes rues et venelles de la bastide et évitant les vues dans les jardins. Elles feront l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec la construction et le traitement de la place.

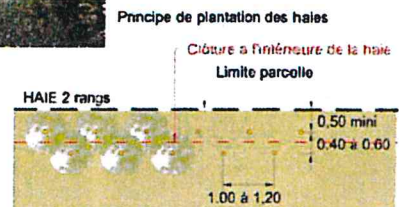
Autour de la place centrale, chaque groupe de construction aura un accès direct sur la place depuis l'immeuble ou depuis les espaces extérieurs. Cet accès sera traité avec soin pour créer un véritable lien avec l'espace public.



i) Clôtures sur le domaine public

La clôture n'est pas obligatoire.

Elle pourra être constituée d'une limite végétale, faisant écran aux jardins privés, constituée d'une haie sur deux rangs aux essences diversifiées (voir palette végétale), avec possibilité de placer un système défensif (grille, ...) d'une hauteur maximale de 1.60m à l'intérieur de la haie.



Cas particulier du lot 3 sur rue :

- si le recul de la construction est supérieur à 6m, la clôture sera constituée d'un mur plein de 1.80 m de hauteur dans la continuité du traitement de la clôture sur les venelles piétonnes. Elle permettra de cacher les stationnements privatifs en surface. Elle fera l'objet d'un traitement architectural particulier en harmonie avec la construction.

- si le recul de la construction est inférieur à 6m, la limite sera essentiellement végétale.

j) Jardins

Afin de valoriser l'environnement des constructions et l'intégration urbaine, les surfaces privées collectives seront aménagées en jardins d'agrément : haies, massifs, plantes grimpantes, quelques arbres tiges (arbres à petit ou moyen développement, taille de l'arbre adaptée à la surface du jardin), voir palette végétale.

Le long des venelles piétonnes, il est imposé la plantation d'un arbre à moyen développement qui a vocation à déborder au dessus du mur de clôture.



1.2 Logements Individuels

1.2.1 Habitat individuel

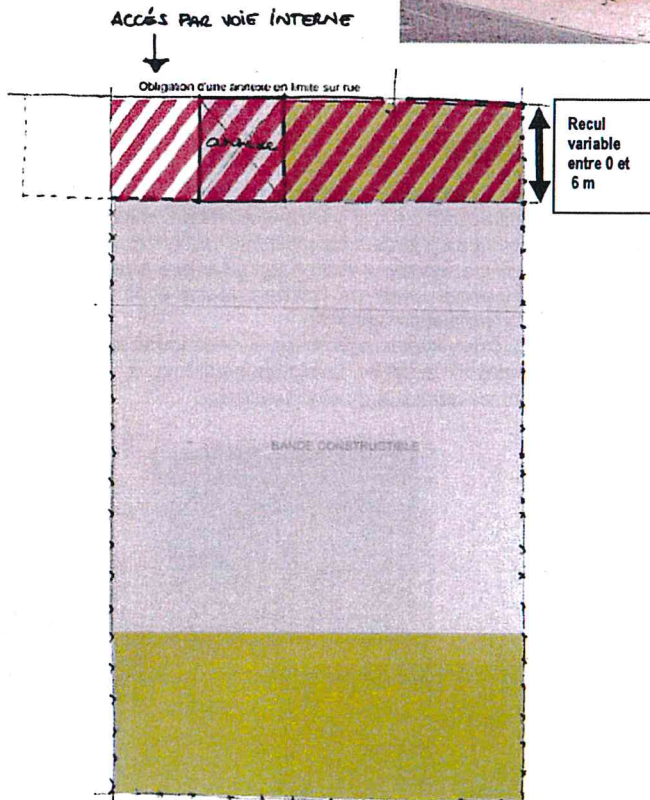
a) Recul sur la limite d'emprise publique

Sur voies structurantes et voies de dessertes :

Création d'une ligne bâtie implantée de manière homogène sur la rue.

Les garages ou annexes implantés en limite sur la rue donneront du volume à la rue tout en protégeant l'intimité de la parcelle.

Recul de toute construction à 6m maximum avec obligation d'un élément bâti (annexe, abri, garage ou partie de la construction) en limite sur rue.



Cas particulier des parcelles sur les rues orientées Est-Ouest : le recul de la construction doit être suffisant pour dégager un jardin orienté au sud.

b) Hauteur

La possibilité de créer des demi niveaux favorisera la diversité architecturale et la mise en œuvre d'une architecture contemporaine.

R+1+demi niveau : 7.50 m à la sablière



c) Façades et murs extérieurs

Tous les types de revêtements ou vêtements sont autorisés à condition d'être mis en œuvre avec soin. Le même soin devra être apporté à la façade principale sur rue qu'à la façade arrière (vues des riverains).

Des matériaux différents ainsi que des modulations de couleurs pourront être utilisés sur une même construction. Le matériau bois sera privilégié, il sera utilisé pour tous les éléments d'annexes et habillage des coffres techniques.

d) Toiture

Les toitures de facture contemporaine seront privilégiées (toiture arrondie en zinc, toiture terrasse végétalisée ou non...). Les toitures en tuile devront respecter des volumes simples en accord avec l'architecture locale.

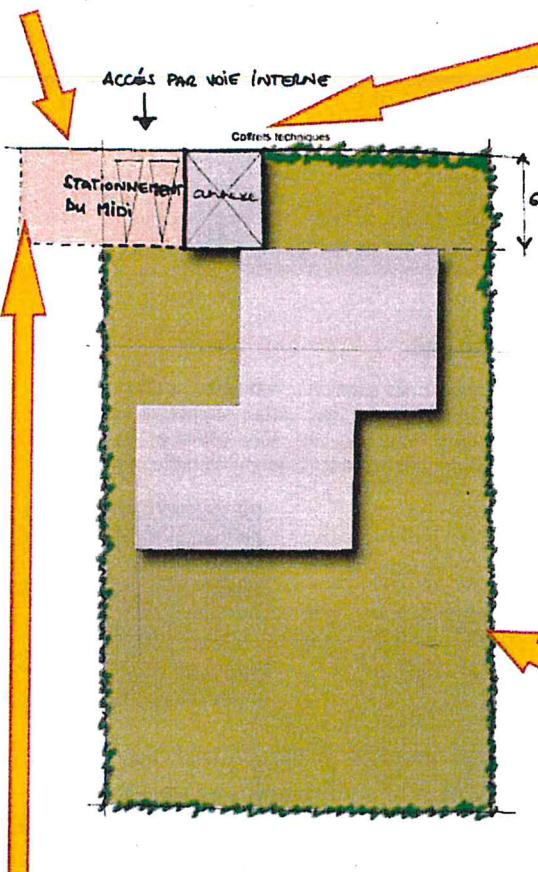


e) Accès et stationnements sur la parcelle

Le traitement des accès doit être harmonisé sur l'ensemble des lots. Le regroupement deux par deux des accès avec un traitement commun sera privilégié.
 Les places couvertes pourront comporter une pergola, un auvent. Les accès véhiculaires seront réalisés de manière préférentielle avec un revêtement perméable (sable stabilisé, dalles minérales, dalles gazon... à l'exclusion de l'enrobé).

Clôture sur chemins piétons publics :

La clôture sera composée de panneaux en bois, de type clôtures à travées aux lames verticales jointives. Alternativement, on préférera les tresses et palissades en osier sec ou vivant pour une meilleure intégration à la nature. La clôture permettra l'isolation phonique et visuelle, avec une hauteur entre 1.60m et 2m. Elle inclura un portillon traité avec soin.

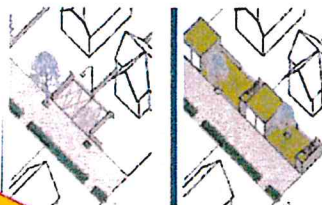


g) « Stationnement du midi » et recul de la clôture

Ils sont imposés sur les lots libres.

Sur la parcelle privée, le stationnement sera aménagé pour 2 voitures à l'extérieur de la clôture. Cette disposition permet de réduire le stationnement public. Les « places du midi » pourront aussi être couvertes par une pergola en limite sur rue. Lorsque deux stationnements du midi sont mitoyens, il est interdit d'édifier un mur ou une clôture sur la limite séparative.

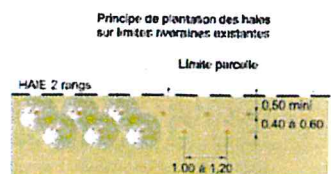
Le redant imposé de la clôture pour « le stationnement du midi » doit permettre d'intégrer les coffrets techniques.



h) Clôtures sur les limites séparatives

La clôture n'est pas obligatoire.

La limite est constituée de haies végétales (sur un rang), aux essences diversifiées (voir palette végétale), servant d'écran aux jardins privés. S'il y a clôture (grille...), la hauteur maximale est de 1.60m. Sur une limite riveraine existante, la haie sera sur deux rangs.



f) Clôtures sur le domaine public

Clôture sur rue : La clôture n'est pas obligatoire.

Elle pourra être constituée d'une limite végétale, faisant écran aux jardins privés, constituée d'une haie sur deux rangs aux essences diversifiées (voir palette végétale), avec possibilité de placer un système défensif (grille...) d'une hauteur maximale de 1.60m à l'intérieur de la haie.

Une clôture opaque pourra être autorisée ou imposée en cas de prolongement du bâti. Dans tous les cas, elle fera l'objet d'un traitement architectural et devra correspondre à un plan d'ensemble.



Dans le cas de clôtures en prolongement du bâti, notamment dans des configurations de patios ou pour protéger l'intimité d'une terrasse, des clôtures composées de murs pleins pourront être autorisées, elles ne dépasseront pas 2m et s'intégreront dans le parti architectural des constructions.



1.2.2 Habitat individuel groupé

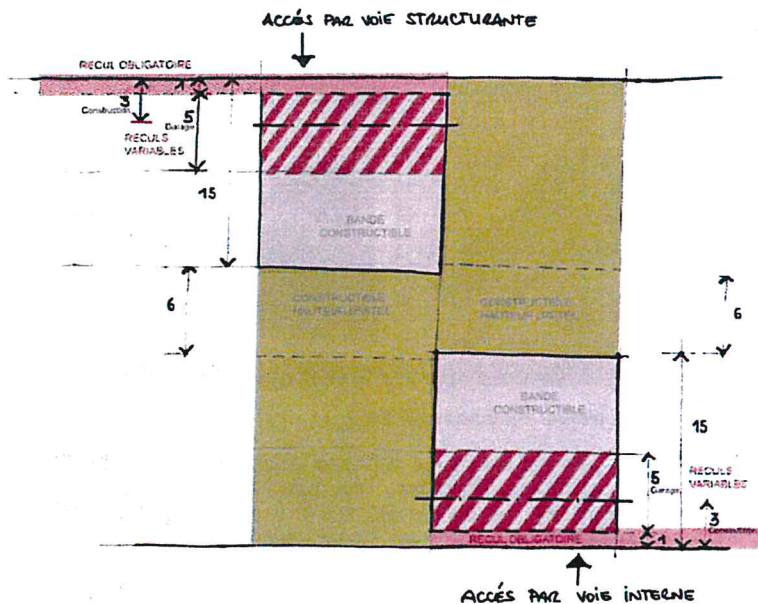
a) Recul sur la limite d'emprise publique

Sur voie structurante et voie de desserte:
Création d'un front bâti avec des jeux de retrait possible :
stationnement, cour minérale, espace verts...

Recul systématique de toute construction de 1m

Recul de la construction variable de 1 à 3m

Recul du garage : variable entre 1 et 6m



b) Façades et murs extérieurs

Tous les types de revêtements ou vêtements sont autorisés à condition d'être mis en œuvre avec soin et de participer au rythme de la façade d'ensemble sur la rue. Pour une cohérence d'ensemble du quartier, l'utilisation du matériau bois sera privilégiée. Le même soin devra être apporté à la façade principale sur rue qu'à la façade arrière. Un matériau bois pourra être le « fil conducteur » sur le linéaire de façade côté rue principale.



c) Hauteur

La possibilité de créer des volumes plus grands par les « demi niveaux » favorisera la diversité architecturale et la mise en œuvre d'une architecture contemporaine.

Sur une bande de 15 m depuis la limite sur rue :

Hauteur absolue : R+1+demi niveau = 7.50 m à la sablière

Au delà des 15 m, sur une bande de 6 m :

Hauteur limitée à 3m pour permettre diversité et extensions futures



d) Toiture

Les toitures de facture moderne seront privilégiées (toiture arrondie en zinc, toiture-terrasse végétalisée ou non...). Les toitures en tuile devront respecter des volumes simples en accord avec l'architecture locale.

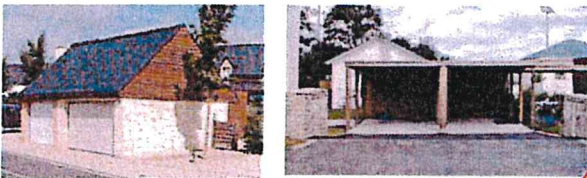


e) Accès et stationnements sur la parcelle

Le traitement des accès doit être intégré à l'architecture d'ensemble des maisons et la diversité d'éléments architecturaux sera recherchée pour permettre d'animer le tissu urbain.

2 places par logements dont 1 couverte (garage, auvent, pergola...).

Traitement des accès véhicule en surface perméable (sable stabilisé, dalles minérales, dalles gazon... à l'exclusion de l'enrobé)



h) Clôtures sur le domaine public

Clôture sur rue : interdite (sauf cas particulier des parcelles en angle : clôture sur la deuxième rue autorisée)

Clôture sur les fonds de parcelle et sur chemin piétons : La clôture sera composée de panneaux en bois, de type clôtures à travées aux lames verticales jointives. Alternativement, on préférera les tresses et palissades en osier sec ou vivant pour une meilleure intégration à la nature. La clôture permettra l'isolation phonique et visuelle, avec une hauteur entre 1.60m et 2m. Elle inclura un portillon traité avec soin. Tout type de grillage est interdit.



f) Traitement des coffrets techniques

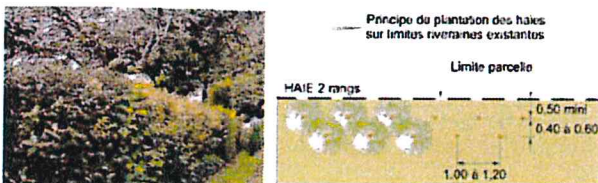
Des éléments maçonnés, revêtus des mêmes matériaux que la construction principale, seront prévus pour héberger les coffrets techniques et la boîte à lettres. Ils seront construits à l'identique sur le même linéaire de façade.



g) Clôtures sur les limites séparatives

La clôture n'est pas obligatoire.

La limite sera constituée de haies végétales, faisant écran aux jardins privés, sur un rang pour chacune des parcelles, aux essences diversifiées (voir palette végétale). S'il y a une clôture (grille...), la hauteur maximale est de 1.60m. Sur une limite riveraine existante, la haie sera sur deux rangs.



Dans le cas de clôtures en prolongement du bâti, notamment dans des configurations de patios ou pour protéger l'intimité d'une terrasse, des clôtures composées de murs pleins sont imposées, elles ne dépasseront pas 2m et s'intégreront dans le parti architectural des constructions.



i) Jardins

Jardin sur rue :

Le recul systématique de 1m sera planté obligatoirement de massifs fleuris (arbustes, vivaces, couvre sol). Les haies mono spécifiques sont interdites.

Le recul supérieur à 1m pourra être planté de massifs fleuris ou revêtu d'une surface minérale. Dans les deux cas, il sera planté d'un arbre à petit développement (voir palette végétale).



Jardin arrière :

Au droit du mur de clôture sera planté au moins 1 arbre à petit ou moyen développement pour permettre à terme un ombrage débordant sur l'espace public.

2. ESPACES PUBLICS DANS LES MACRO-LOTS

2.1 Chemins piétons et cycles

2.1.1 Pour le macro-lot 3 (habitat collectif)

3 liaisons piétonnes seront aménagées par le constructeur entre la rue et la place centrale publique. Elles seront interdites aux véhicules.

La largeur d'emprise sera comprise entre 2 et 4 mètres. La visibilité sera dégagée afin d'encourager les déplacements à pied.

Le traitement sera essentiellement minéral et confortable pour le piéton. Il devra se raccorder harmonieusement à l'aménagement de la place centrale.

Ces liaisons seront éclairées avec un système économique en énergie.

Images de référence



2.2 La place centrale

La place centrale appartient au macro-lot 3 (logements collectifs) et sera d'usage public. Elle sera bordée de petits immeubles (3 niveaux et demi maximum), éventuellement avec des arcades en rez-de-chaussée. Celui-ci pourra accueillir des commerces et des services. Si la réalisation d'arcades est retenue, leur profondeur sera de 2.50 m.

La place sera de forme rectangulaire (60 m de long pour 35 m de large environ) et appuyée sur 3 côtés bâtis. Le côté Est sera ouvert sur l'espace public, face à une des voies d'entrée de la ZAC : la place sera donc perçue sur une perspective linéaire depuis la rue de Linière par les automobilistes et les piétons et sera visuellement un centre d'intérêt à valoriser.

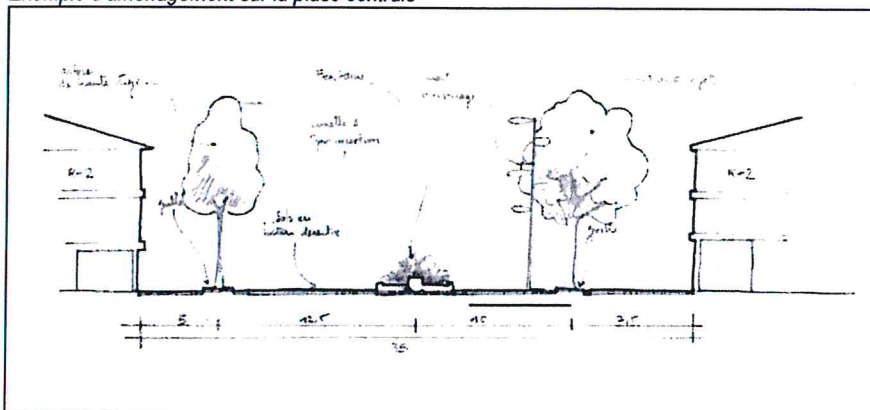
La place sera en majorité interdite aux véhicules, sauf stationnement lié aux commerces et services (surface limitée côté est).

La place aura un revêtement minéral de qualité (dallage, béton désactivé, grave émulsion, stabilisé, ... à l'exclusion de l'enrobé). La diversité des matériaux sera limitée.

La structure du lieu sera donnée :

- par quelques lignes graphiques au sol,
- 2 alignements de micocouliers (*Celtis australis*) sont imposés (ombrage des façades sud des collectifs)
- quelques bancs installés dans les intervalles de l'alignement d'arbres
- une mise en valeur du recueil de l'eau pluviale
- un éclairage participant à une ambiance nocturne de qualité, tout en limitant la pollution lumineuse (ballasts à variation, abat-jour ou déflecteurs, sources lumineuses efficaces...).

Exemple d'aménagement sur la place centrale



Images de référence



3. PALETTE VEGETALE POUR LES ESPACES PRIVES

Le choix des végétaux oeuvre à la fois pour le paysage et le milieu naturel, en garantissant une grande diversité biologique et des intérêts divers :

- meilleure adaptation aux contraintes du sol, plantes moins fragiles, moins d'arrosage
- accueil d'une vie animale diversifiée
- meilleure intégration dans le paysage
- qualités esthétiques.

- + : le végétal est adapté
 - : le végétal peut convenir
- Liste non exhaustive

	Sol sec	Sol frais
Arbres à grand développement (h = 20 à 30 m)		
Acer platanoides	-	+
Acer saccharinum	-	+
Aesculus hippocastanum	-	+
Juglans nigra		+
Liriodendron tulipifera	-	+
Platanus acerifolia	-	+
Tilia tomentosa	-	+
Arbres à développement moyen (h = 12 à 20 m)		
Acer campestre	+	+
Alnus cordata	-	+
Celtis australis	+	+
Corylus colurna	-	+
Gleditsia triacanthos inermis	-	+
Paulownia tomentosa	+	+
Tilia cordata	-	+
Arbres à développement moyen (h = 6 à 12 m)		
Acer buergerianum	+	-
Acer monspessulanum	+	-
Albizia julibrissin	+	+
Cercis siliquastrum	-	-
Eleagnus angustifolia	+	+
Euodia danielli	+	-
Fraxinus ornus	-	+
Koelreuteria paniculata	+	+
Pyrus calleryana chantecleer	+	+
Sorbus aucuparia	-	+
Arbres à petit développement (h = 3 à 6 m)		
Amelanchier canadensis	-	+
Amandier	+	+
Figuier	-	+
Grenadier	+	+
Lagerstroemia	+	+
Neflier du japon	+	
Pêcher de vigne	+	
Tamaris	+	+
Arbres en cépées		
Alnus incana	+	+
Fraxinus excelsior	-	+
Liquidambar		+
Salix caprea	-	+
Salix cinerea		+

Pour renforcer la qualité paysagère et personnaliser le nouveau quartier, les essences suivantes sont interdites : Cupressocyparis leylandii (cyprés leyland), Prunus laurocerasus (laurière), Pyracantha, Thuja et chamaecyparis (toutes variétés)

	Sol sec	Sol frais
Conifères		
Cupressus sempervirens stricta	+	+
Pinus pinea	+	+
Quercus ilex	+	
Arbustes pour haies et massifs		
Arbutus unedo	+	
Ceanothus	+	
Choisya ternata	+	
Cistes	+	
Cotoneaster lacteus	+	
Nerium oleander	+	
Perowskia atriplicifolia	+	
Phlomis fruticosa	+	
Pittosporum tobira	+	
Prunus lusitanica	+	
Sauge officinale	+	
Spirees	+	
Tamaris	+	
Teucrium fruticans	+	
Viburnum tinus	+	
Weigelia	+	
Hypericum hidcote	+	
Lagerstroemia	+	
Plantes couvre-sol		
Plantes pour mixed border		
Achillée	+	
Anaphalis	+	
Armoise "silver queen"	+	
Ceratostigma plumbaginoides	+	
Cinéaire maritime	+	
Delosperma cooperii	+	
Erigeron karvinskianus	+	
Euonymus fortunei dart's blanket	+	
Gaura	+	
Geranium vivace	+	
Helycrisum (plante curry)	+	
Iris	+	
Lavande	+	
Lychnis coronarius (coquelourde)	+	
Polygonum affine	+	
Romarin	+	
Santoline	+	
Sauge microphylla en variétés	+	
Sedum	+	
Stachis lanata	+	
Thym	+	
Valériane	+	
Plantes grimpantes		
Solanum jasminoides	+	
Bignonia	+	
Rosiers	+	
Chèvrefeuilles	+	
Houblon	+	
Passiflore	+	

4. EAUX PLUVIALES

Chaque constructeur d'un macro-lot devra réaliser une étude hydro-géologique afin de déterminer précisément les dispositifs de recueil des eaux à mettre en place.

Les eaux pluviales seront régulées à la parcelle avec écrêtements des débits par des ouvrages de rétention implantés sur ces parcelles (pour évènement de période de retour de 30 ans) ; les débits régulés seront rejetés dans le réseau EP public. **Il ne sera autorisé aucun rejet direct dans le réseau d'eau pluvial.**

Volume de rétention minimal :

- 520 m³/ha de surface imperméabilisée
- 60 m³/ha de surface d'espaces verts

Débit de fuite : 7l/s/ha.

Les eaux propres de ruissellement des toitures, des espaces verts et des surfaces imperméabilisées exemptes de pollution seront **en priorité stockées** (fût à la base d'une gouttière, cuve enterrée...) en vue de l'arrosage des jardins.

Les différents dispositifs de rétention ou de stockage seront implantés le plus loin possible des garages enterrés s'il y en a.

5. EXIGENCES POUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

L'un des instruments du développement durable appliqué au bâtiment est le concept de Haute Qualité Environnementale (HQE), concrétisé par un référentiel de 14 cibles.

Rappel : les 14 cibles de la Haute Qualité Environnementale

MAITRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR

Eco-construction

1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
2. Choix intégré des procédés et produits de construction
3. Chantier à faibles nuisances

Eco-gestion

4. Gestion de l'énergie
5. Gestion de l'eau
6. Gestion des déchets d'activité
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance

CREER UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SATISFAISANT

Confort

8. Confort hygrothermique
9. Confort acoustique
10. Confort visuel
11. Confort olfactif

Santé

12. Qualité sanitaire des espaces
13. Qualité sanitaire de l'air
14. Qualité sanitaire de l'eau

Dans la ZAC de Rivalou, le maître d'ouvrage a décidé d'intégrer au mieux ces cibles HQE. Cinq cibles de ce référentiel seront obligatoirement mises en œuvre par le constructeur :

Cible 1 : relation harmonieuse des bâtiments et des aménagements de la parcelle avec l'environnement immédiat

Cible 3 : chantier à faibles nuisances

Cible 4 : gestion de l'énergie

Cible 5 : gestion de l'eau

Cible 9 : confort acoustique

En complément du permis de construire, une note descriptive (objectifs, solutions, dispositions techniques...) précisera et contractualisera les engagements de l'opérateur pour chacune des cibles retenues.

Les dispositions signalées en gras sont imposées aux constructeurs.

❖ RELATION HARMONIEUSE DES BATIMENTS AVEC LEUR ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Il s'agira d'intégrer au mieux le bâtiment dans son environnement proche, en optimisant son orientation (vue, ensoleillement, environnement sonore...) et en prenant en considération les contraintes du site (vent, voisinage...).

PRECONISATIONS

Etablir une approche bioclimatique :

- Orientation préférentielle nord-sud,
- Réalisation de serres et de protection solaire
- Réalisation de toitures végétalisées,
- plantations d'arbres à feuillage caduc devant les façades ensoleillées

Anticiper les possibilités d'extension des constructions projetées

Aménager la parcelle pour créer un cadre de vie agréable
Organiser judicieusement l'accès à la parcelle
Organiser les stationnements dans la parcelle
Réserver des surfaces à des espaces verts et jardins

❖ CHANTIER A FAIBLES NUISANCES

Ces mesures visent à éviter de produire des nuisances et pollutions, éviter la production de déchets, encourager le tri sur le chantier, à préserver l'eau et le sol de pollutions accidentelles.

PRECONISATIONS

Préparation technique du chantier afin de limiter les nuisances pour les riverains :

- Elaboration d'un planning,
- Coordination du chantier avec la mairie,
- Choix de l'implantation des matériels

Préparation technique du chantier afin de limiter la production de déchets :

- Quantification des déchets,
- Fonctionnalité du tri et du stockage,
- Evacuation des déchets

Gérer et valoriser les déchets :

- Qualité du tri,
- Traçabilité des déchets,
- Gestion du transport,
- Utilisation des filières locales de traitement

Réduire les nuisances et les pollutions telles que bruit, poussières, nuisances visuelles et olfactives :

- Observations des réglementations en vigueur,
- Limitation des rotations de poids lourds,
- Conformité au plan de circulation arrêté par la commune

Assurer la sécurité des usagers des lieux et des riverains :

- Protection des zones de chantier,
- Information des riverains

Eviter la pollution des sols et des eaux

Veiller à limiter la consommation d'eau et d'énergie sur le chantier.

❖ **GESTION DE L'ENERGIE**

La raréfaction des ressources énergétiques fossiles et la nécessité de réduire les gaz à effet de serre passent par une limitation de la consommation et l'utilisation d'énergies renouvelables.

La Réglementation Thermique 2005 en vigueur fixe des critères de performance énergétique. Il est souhaité que les constructions mettent en œuvre une efficacité énergétique supérieure.

Toutes les constructions devront respecter une consommation d'énergie primaire minimum de 80 kWh/m²/an au sens de la RT2005 (arrêté du 24 mai 2006)

Certains lots pourront avoir un objectif de performance énergétique plus contraignant qui sera défini dans la fiche de lot.

Le choix des énergies pour la production d'eau chaude et le chauffage doit prendre en compte les impacts sur l'environnement, et en particulier les émissions de gaz à effet de serre, la réduction de la couche d'ozone et la pollution de l'air à l'échelle locale. La priorité sera donc donnée à l'utilisation des énergies renouvelables et des solutions techniques et architecturales « passives », les protections solaires, l'inertie thermiques, la ventilation, et le rafraîchissement nocturne naturel.

Cet ensemble participera à une réduction des coûts de fonctionnement des constructions.

PRECONISATIONS

Réduire la consommation d'énergie primaire non renouvelable :

- Orienter favorablement les constructions, pièces de vie au sud et pièces tampon (garage, cellier, entrée, cuisine) au nord et à l'ouest
- Mettre en place des protections solaires sur les surfaces vitrées au sud et à l'ouest qui laissent pénétrer le soleil en hiver tout en évitant la surchauffe estivale
- Privilégier une disposition traversante des appartements (apport thermique des pièces, ventilation naturelle,...)
- Favoriser la circulation de l'air par convection
- Réaliser une enveloppe de la construction performante vis-à-vis des besoins de chauffage, du refroidissement, de l'éclairage artificiel, en utilisant des matériaux à forte inertie thermique et en préférant une isolation par l'extérieur ou répartie.
- Favoriser des formes de bâtiment les plus compactes possible, pour limiter les surfaces en contact avec l'extérieur
- Favoriser la œuvre les dispositifs nécessaires à la production d'eau chaude solaire
- Mise en place d'équipements techniques performants (vmc, commandes d'allumage, ampoules basse consommation...)
- Réaliser des économies d'énergie pour l'éclairage, tant dans les constructions que pour les éclairages extérieurs (dispositifs qui s'arrêtent la nuit ou baissent d'intensité lumineuse, éclairages bien orientés, commande par détection de présence, lampes à économie d'énergie...)

❖ **GESTION DE L'EAU**

La gestion de l'eau consistera à limiter l'imperméabilisation des surfaces et à réutiliser au mieux les eaux de pluie pour des usages appropriés.

La réduction de la consommation d'eau potable sera encouragée.

PRECONISATIONS

Economie d'eau potable :

- Limitation de la pression d'alimentation et des distances entre production et points de puisage
- Choix d'équipements performants : robinetterie, aérateurs, régulateurs de débit, réservoirs de chasse d'eau...
- Arrosage des espaces verts avec la récupération des eaux pluviales
- Privilégier les plantations d'essences adaptées au climat local et l'arrosage au goutte-à-goutte

Gestion des eaux pluviales à la parcelle :

- Limitation de l'imperméabilisation (voirie, stationnement) par l'utilisation de revêtement poreux et la végétalisation des sols
- Possibilité de réaliser des toits-terrasses végétalisés
- Récupération prioritaire des eaux de pluies
- Infiltration des eaux de pluie
- Encouragement à l'arrosage avec les eaux stockées
- Traitement des pollutions générées par les véhicules

Gestion des eaux usées :

- Raccordement au réseau collectif

❖ CONFORT ACOUSTIQUE

Le confort acoustique sera recherché à travers le choix de l'implantation des constructions par rapport aux sources de bruit (essentiellement les rues) et en favorisant des solutions techniques performantes.

PRECONISATIONS

Adopter des dispositions architecturales favorisant un bon confort acoustique

- Implanter judicieusement les constructions
- Favoriser les appartements traversants

Assurer une isolation acoustique performante

- Vis-à-vis des bruits extérieurs et intérieurs
- En terme de mitoyenneté et de superposition
- Choisir des équipements affichant de bonnes performances acoustiques

6. PRESCRIPTIONS POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le présent chapitre établit des principes d'aménagement pour les équipements publics afin de les inscrire dans la démarche globale de qualité environnementale et de modernité de la ZAC. **Les équipements publics seront particulièrement porteurs d'exemplarité et participeront à l'image et à l'attractivité de la ZAC.**

Il est imposé que chaque équipe de maîtrise d'œuvre comporte une compétence HQE pour les bâtiments.

Sont concernés les équipements publics des lots 1 et 2 (groupe scolaire, collège, salle polyvalente, parking).

6.1 Principes d'implantation

Les équipements publics doivent jouer un rôle majeur pour la qualification de la ZAC et la hiérarchisation des espaces. Etant en rapport interactif avec l'espace public qui les borde, leur implantation et le traitement des limites doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les limites entre espace public et équipements publics devront être particulièrement soignées. Sur les espaces ouvrant sur le parking et accompagnant les entrées, la clôture sera « transparente » pour laisser voir le bâtiment.

Les façades comportant les entrées principales des équipements publics devront dégager un parvis public confortable. L'entrée principale de chaque équipement sera disposée dans l'axe de l'espace public majeur et présentera une cohérence avec les aménagements des abords.

6.2 Architecture

Dans la recherche d'une identité du quartier et comme les autres constructions de la ZAC, **le bois comme matériau de référence** pourrait être mis en œuvre sur les équipements publics. Ce choix permettra d'afficher la démarche de développement durable de la ZAC. Il pourrait être décliné à la fois pour les constructions principales, les annexes, les clôtures...

Pour la mise en œuvre d'une architecture durable, la charte préconise une **conception bioclimatique pour tous les projets** : l'orientation sud sera privilégiée et complétée avec des dispositifs de captage de l'énergie solaire et protection contre les surchauffes qui seront l'expression architecturale de référence.

Les constructions devront être réalisées le plus possible avec des matériaux naturels.

6.3 Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales des équipements publics seront collectées et rejetées **directement** dans le réseau public pluvial puis dans le bassin public de stockage et de régulation.

Dans la mesure où les équipements publics (tels que le collège ou le groupe scolaire) comporteront, d'importantes surfaces imperméabilisées non polluées (toitures, espaces piétons, espaces verts...), il est préconisé de les récupérer pour **arroser les espaces verts** (et autres usages si possibles). Le volume d'eau récupéré devrait être suffisant pour l'arrosage. Au moment où il sera le plus faible (en été), les équipements seront fermés et le maintien en bon état des espaces verts pourra être plus aléatoire.

Par ailleurs, il est recommandé de limiter les surfaces imperméabilisées afin d'assurer une infiltration la plus naturelle possible des eaux. Les surfaces non bâties devront donc être aménagées, au mieux, avec des **matériaux poreux ou des surfaces vertes**.

Cette mise en œuvre aura des répercussions sur l'ambiance de ces espaces : cours de récréation et stationnements constitueront ainsi des espaces moins minéraux et plus accueillants pour les élèves et le personnel. A titre d'exemple, pourront être mis en œuvre : evergreen, stabilisé, grave recyclée, dalles avec joints engazonnés....

Images de référence



6.4 Traitement des espaces non bâtis

Afin de conforter l'image naturelle de l'ensemble de la ZAC, il est préconisé que les espaces non bâtis soient végétalisés. Le végétal arborescent aura pour intérêt d'ombrer les façades, d'accompagner des lieux de récréation ou repos et d'atténuer la présence des nouvelles constructions pour les riverains.

Tout parking sera ombragé, en évitant de planter des arbres avec un système racinaire superficiel.

Les essences des végétaux seront choisies parmi une palette végétale adaptée aux caractéristiques du site (voir palette des espaces privés).

6.5 Matériaux de recyclage

Le choix des matériaux composant les structures des surfaces minérales (notamment les voiries) pourrait se faire à partir de **produits issus du recyclage**. Il pourra s'agir de produits provenant de démolitions réalisées dans un périmètre relativement proche de la ZAC, qui seront concassés afin d'être réutilisés pour les structures de chaussée.

