



CLOS

DE LA

Vanoise

Réunion publique

VENDREDI 19 AVRIL

18h00 – 20h00



CLOS DE LA VANOISE

SOMMAIRE

- Enjeux à l'échelle de la ville
- Composantes du quartier
- Genèse et co-construction
- Projet de permis d'aménager
- Echanges avec le public



Enjeux à l'échelle de la ville

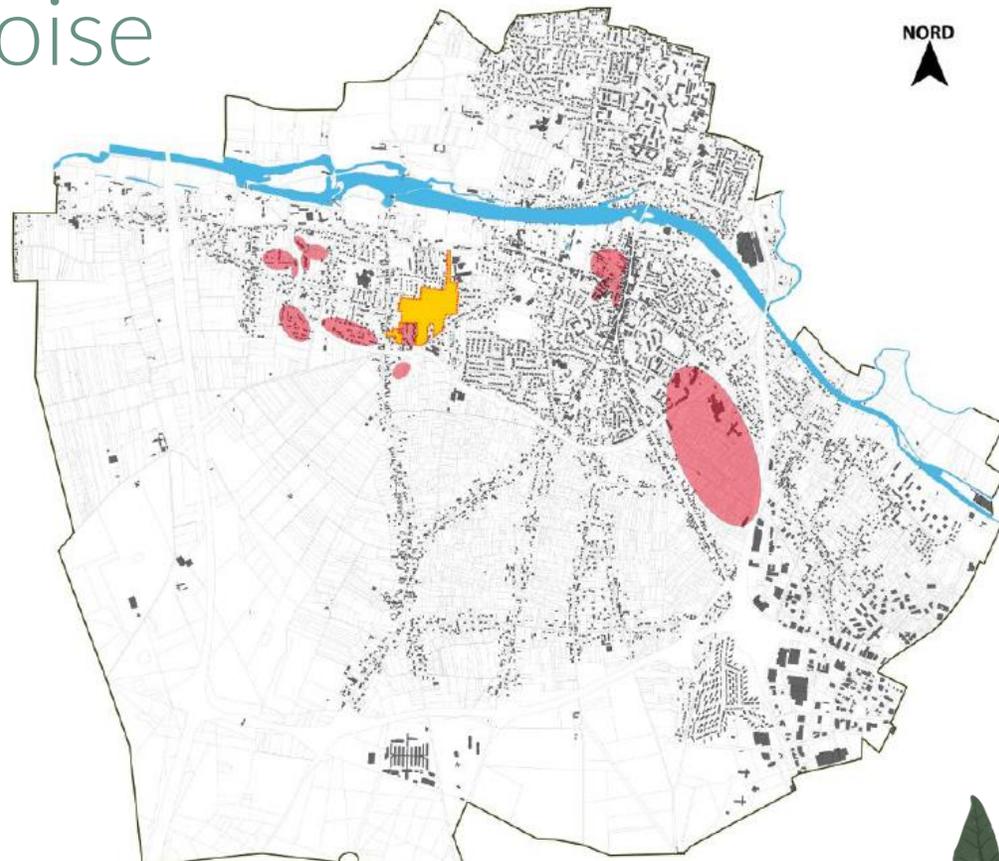


A l'échelle de la ville

Les enjeux du site de la Vanoise

Une **poursuite de l'urbanisation** maîtrisée de la ville (logements et équipements) sur un site bien desservi

Un rééquilibrage du territoire vers l'ouest

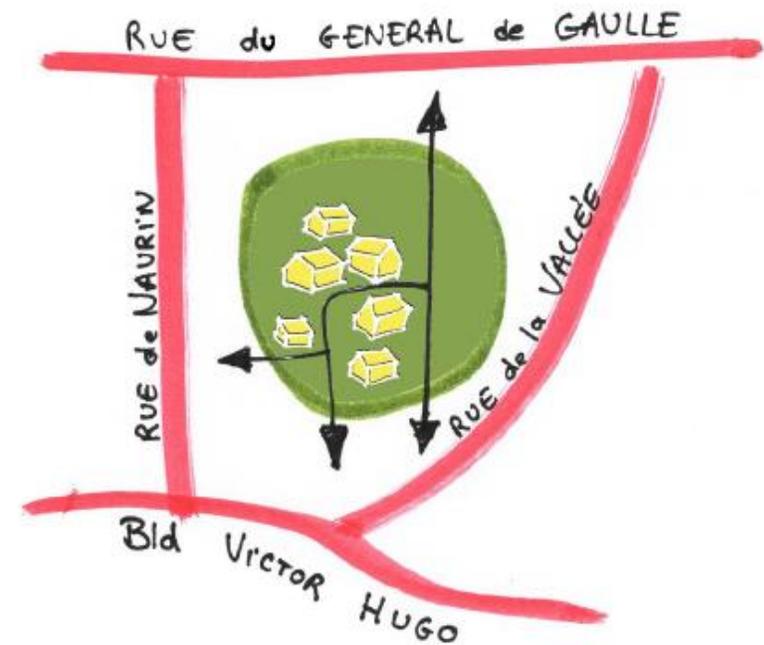




Depuis 2014 les réflexions et études préalables confortent un **projet environnemental et vertueux**.

Il est attendu :

- des équipements publics
- un habitat diversifié
- la valorisation du boisement urbain
- la création de vastes espaces verts et de loisirs qualitatifs
- circulation fluide et apaisée



Composantes du quartier



Nouvelle école de la Cerisaie
Point d'actualité



- Une construction avec un haut niveau de performance énergétique
- 12 classes, un self, des locaux périscolaires, une salle polyvalente, une cour oasis
- Livraison septembre 2024



Voie structurante et parking
Point d'actualité



- Un axe structurant reliant la rue du Général de Gaulle à la rue de la vallée
- De larges espaces pour les cycles et les piétons, des parvis pour le collège et l'école
- Un parking public de 72 places
- Une végétalisation importante des espaces publics (120 arbres plantés)



Clos de la Vanoise

Genèse et co-construction



Le Clos de la Vanoise

Un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en 2023



Imaginer un **nouveau morceau de ville** compris entre le groupe d'habitations "la Petite Cerise", la rue de Navrin, la rue de la Vallée, le collège Charles Rivière et la future école de la Cerisaie

Un **boisement urbain**, lieu de promenade pour les Olivetains

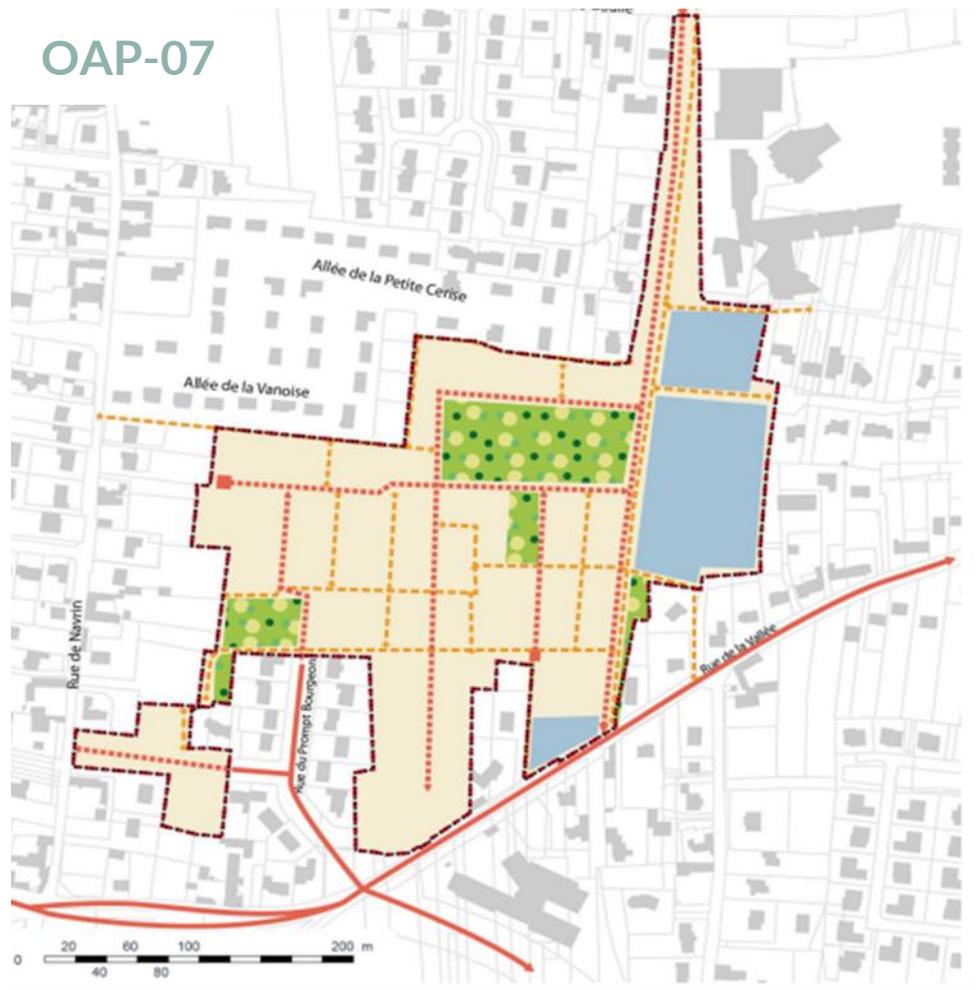
130 à 140 logements à construire, diversifiés pour faciliter le parcours résidentiel des Olivetains avec des logements sociaux

Un aménagement innovant et exemplaire en matière de **performance énergétique et environnementale**



Une composition encadrée

RAPPEL



Il était attendu des candidats un projet d'aménagement innovant, en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur

- **PLU métropolitain**
- **Orientation d'aménagement**

LÉGENDE :



Logements
Équipements



Trame verte



Mobilités

Zone constructible

Espace paysager existant ou à créer

Voie paysagère

Voie existante

Voie en impasse

Liaison douce

L'équipe projet retenue pour imaginer le Clos de la Vanoise



RAPPEL



Maîtrise d'œuvre



Hodos l'Atelier de la Ville-
Sol'Solidaire



Objectifs du cahier des charges de l'AMI

RAPPEL

1. S'intégrer dans le tissu urbain avec une architecture adaptée, ambitieuse et soutenable ;
2. Prendre en compte les caractéristiques du site, la nouvelle voirie et les liaisons douces du secteur ;
3. Porter un projet d'aménagement durable, exemplaire et respectueux de l'environnement ;
4. Favoriser un traitement des espaces devant permettre le développement de la biodiversité ;
5. Proposer une opération de logements qualitatifs ;
6. Assurer un travail fin sur l'épannelage et sur les formes architecturales ;
7. Poursuivre le dialogue actif avec les riverains pour une co-construction du quartier.

APPLICATION DANS LE PROJET DU CLOS DE LA VANOISE

Préservation des lanières déterminées par la végétation du site et le tissu urbain environnant



→ Une typologie d'habitat par lanière

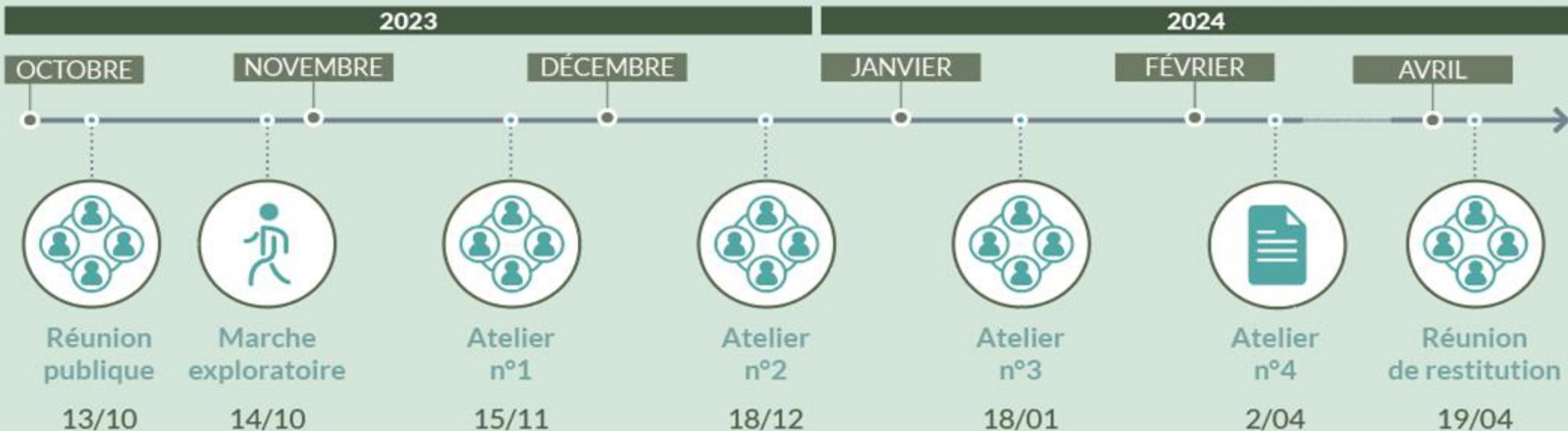
→ Respect de l'épannelage des constructions avec les tiers et au sein du périmètre

→ Ateliers de dialogue avec les riverains et cahier citoyen



Une co-construction menée avec les citoyens

Rappel des temps de dialogue avec les riverains



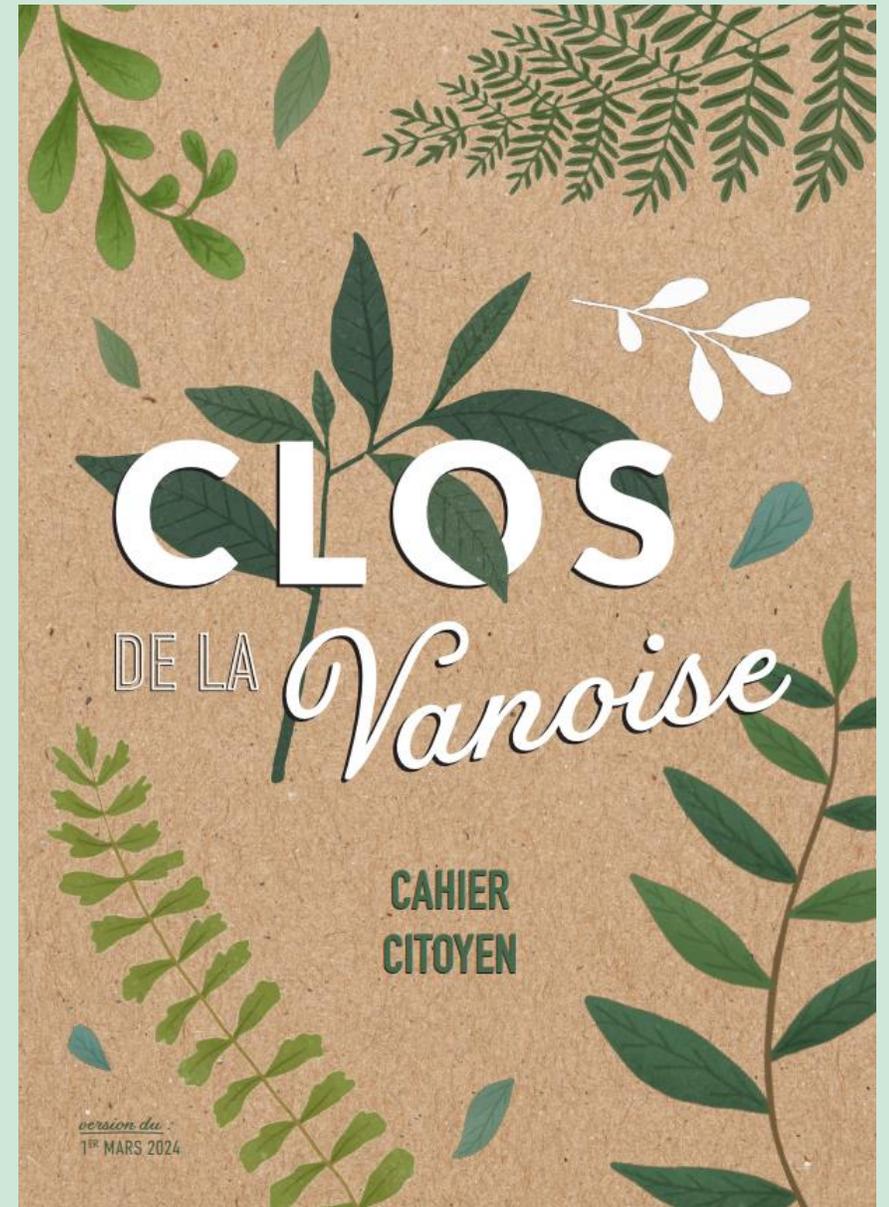


Objectifs du cahier citoyen

Les attentes exprimées par les participants aux ateliers ont abouti à un **cahier citoyen** en cohérence avec les contraintes réglementaires (PLUm, AMI, OAP...)

Organisé par **thématiques**, il rend compte des **problématiques et opportunités** en termes d'usages.

Ce cahier sera pris en compte dans la **planification** et la mise en œuvre pour garantir **l'intégration harmonieuse** des principes énoncés.





Cahier citoyen

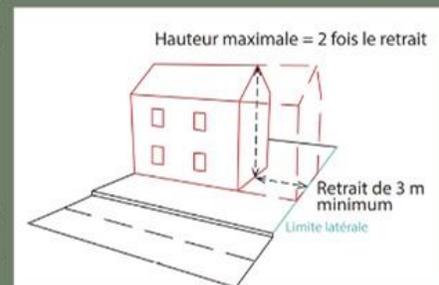


1. Maintenir la biodiversité urbaine.

- Préserver au maximum la **végétation remarquable**.
- Conserver les **arbres d'alignement existants** situés le long de la future voirie.
- Prendre en compte la **faune** existante.
- Créer des **noues végétalisées** en faveur de la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, ainsi préserver la pleine terre et éviter le "tout à l'égout".

2. Préserver l'intimité et la tranquillité des propriétés existantes.

- Implanter les **maisons individuelles ou mitoyennes** sur les franges du périmètre où se trouvent déjà des pavillons, tout en évitant les vis-à-vis, avec un travail fin sur les jardins.
- Éviter de créer des **ombres projetées** sur les habitations et jardins existants pour préserver leur ensoleillement.
- Respecter la **règle de mise à distance** et le **traitement paysager** entre les logements existants et nouveaux logements.
 - Règle de mise à distance minimum : la hauteur maximale au faîtage ne peut être supérieure à 2 fois le retrait.
 - Traitement paysager : Les nouveaux résidents seront tenus de respecter la continuité de la bande végétale inscrite au permis afin de préserver l'intimité et éviter les vis-à-vis.
- Respecter un **épannelage progressif** pour assurer la transition des hauteurs vers les quartiers pavillonnaires.
- Réaliser un travail fin sur l'**intégration paysagère des futurs chemins** pour contribuer à protéger l'intimité des pavillons existants.
- Ne pas créer de **zones de rassemblement** (aire de jeux, pique-nique...) directement à côté des habitations existantes pour maintenir la tranquillité.





Proposer de nouveaux usages partagés.

3.

- Installer une **aire de jeux à proximité du boisement** urbain pour éviter les nuisances et faire le lien avec l'école.
- **Équipements souhaités** : (micro) crèche, aire de jeux, bancs.
- Porter attention au bon usage des espaces libres.



4. Apaiser les circulations automobiles dans le quartier.

- Limiter la vitesse à **30km/h**, et concevoir des routes qui contraignent les automobilistes à **circuler lentement**.
- Ne pas créer de **raccourci** pour les automobilistes au sein du nouveau clos, notamment pour rejoindre les équipements. Ne pas créer d'axe Est-Ouest en raison de la mauvaise visibilité des carrefours donnant sur la rue de Navrin.
- Concevoir une **route de forme sinueuse** par endroits pour desservir le quartier afin de casser la vitesse des automobilistes et décourager les personnes souhaitant l'utiliser en cas de saturation d'autres axes.
- Mettre en place des routes à **sens unique** pour réduire l'emprise de la voirie tout en desservant correctement le futur quartier.
- *Préserver l'avenir : garder un emplacement permettant de garantir la possibilité de relier ultérieurement le clos et la rue du Prompt Bourgeon. La décision finale reviendra aux copropriétaires de cette voie.*



« Pas de raccourci au sein du futur quartier »





Améliorer les cheminements doux (piétons et cycles).

5

- Maintenir les **cheminements piétons existants**.
 - Travailler le **revêtement, l'éclairage et la largeur** des cheminements piétons et vélos pour qu'ils soient empruntables et confortables toute l'année (boue, racines...).
 - Créer des **cheminements** piétons et/ou cyclables pour rejoindre :
 - la rue de la vallée (autre que la nouvelle voirie)
 - *préparer l'avenir : le sud du futur quartier à la rue de Navrin (les parcelles permettant cette liaison ne sont pas maîtrisées)*
- 





6. Prévoir un stationnement suffisant.

- Concevoir les accotements de manière à limiter les opportunités de **stationnement sauvage**.
- Limiter le stationnement aérien (parking à l'air libre) pour préserver la pleine-terre, mais aussi éviter les mésusages (réparation mécanique informelle, rodéos...).
- Créer des **solutions de stationnement mixant différentes options** :
 - Garages ;
 - Parkings aériens ;
 - Parkings en étages : travailler finement une solution qualitative paysagère pour les logements collectifs et intermédiaires.



Une réflexion en plusieurs étapes, nourrie par les ateliers citoyens



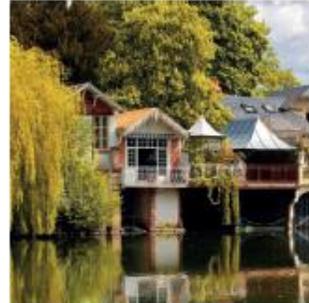
Un principe à décliner, les lanières

RAPPEL

La ré-observation des lanières



Bords du Loiret



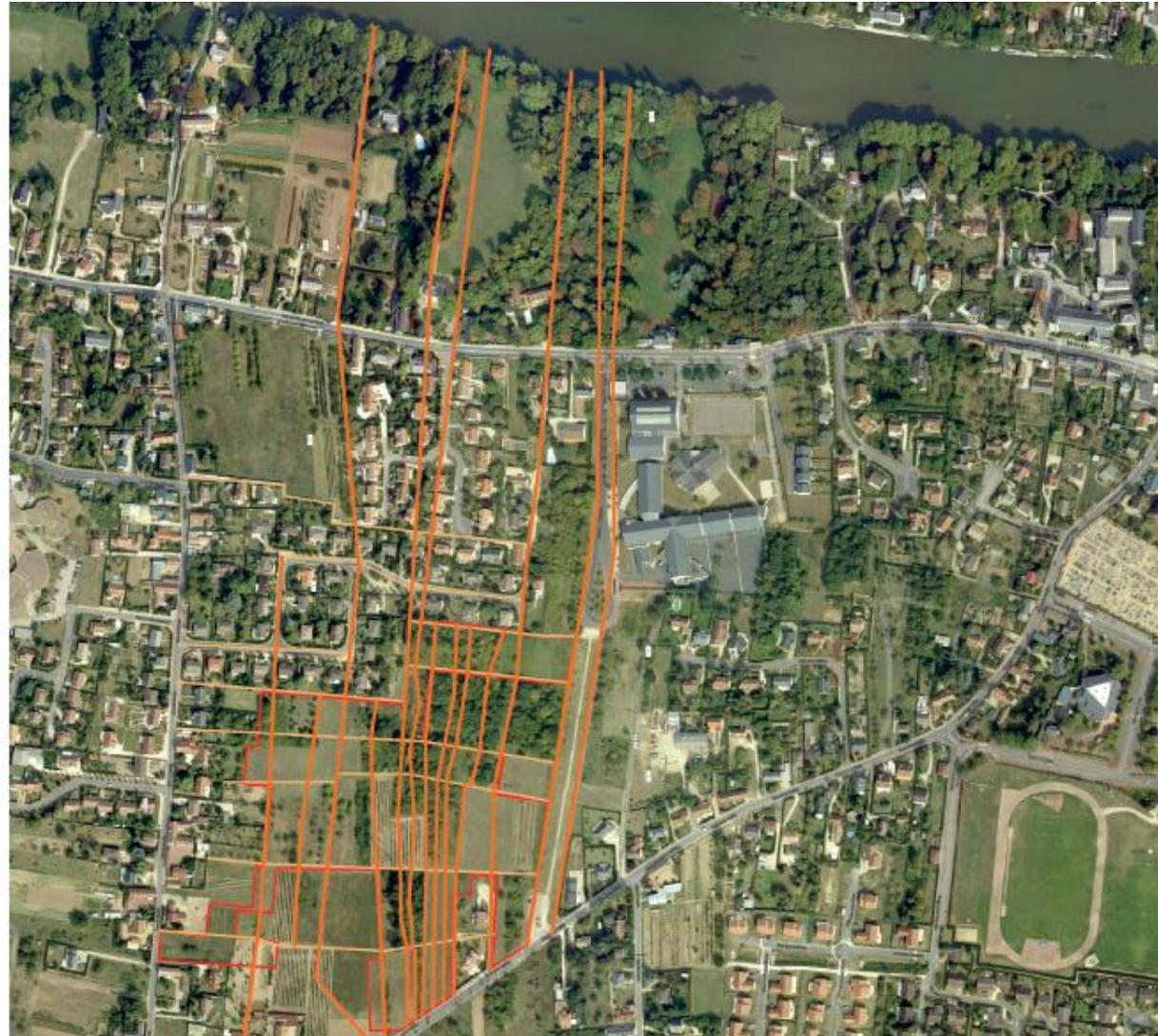
Bords du Loiret



Rue Navrin



Rue Navrin





Un principe à décliner, les lanières

RAPPEL

PROJET



Les lanières habitées:

- 1 Les voisins confortables
- 2 Le loiret ré-inventé
- 3 La forêt retrouvée
- 4 Les vergers partagés





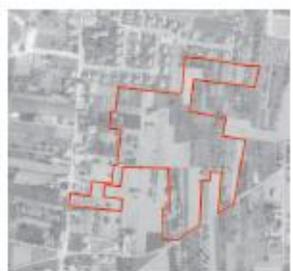
Une base impondérable, le végétal

RAPPEL

La ré-observation du patrimoine végétal



1961



1979



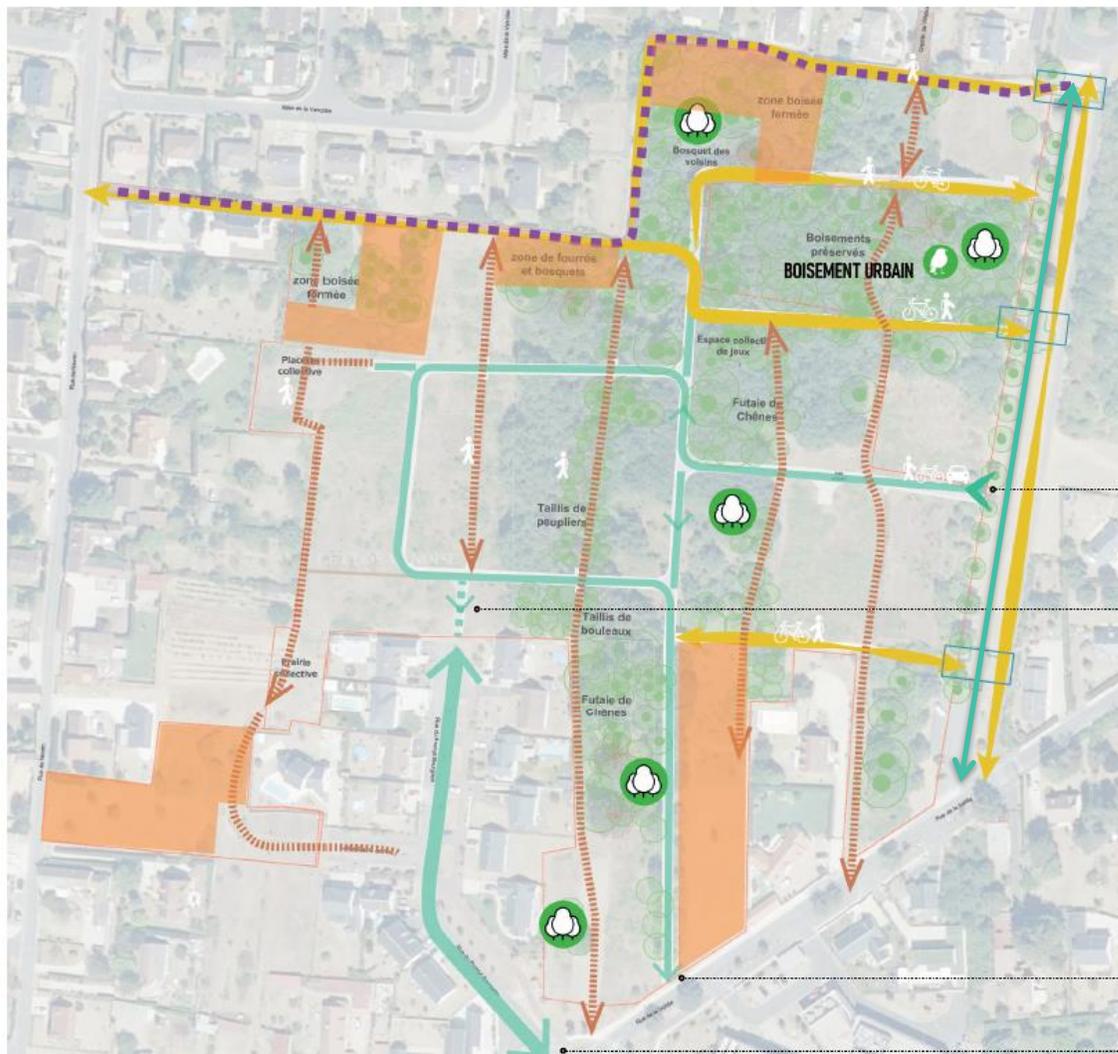
2001





Atelier 1 : Les flux et déplacements

SCHÉMA GLOBAL DES FLUX ET DÉPLACEMENTS



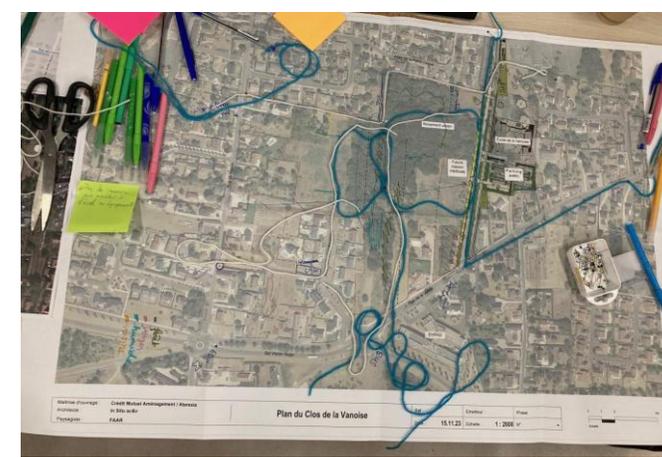
- VOIE PARTAGÉE SENS UNIQUE**
limitation 20km/h
piétons prioritaires
- TRAME DOUCE PRINCIPALE CYCLE / PIÉTON**
Enjeux de liaisons à grande échelle
- TRAME DOUCE SECONDAIRE CYCLE / PIÉTON**
Enjeux de liaison inter-quartier entre les jardins privés / espaces publics collectifs
- FONCIER NON MAÎTRISÉ**
- SENTE PIÉTONNE EXISTANTE (pratique cycle piéton)**
- AMÉNAGEMENT DE PLATEAUX PIÉTONS/CYCLES**
traversées sécurisées

Entrée du quartier

Connexion vers la rue du Prompt Bourgeon à questionner

Sortie principale du quartier

Desserte existante par la rue du Prompt Bourgeon en double sens

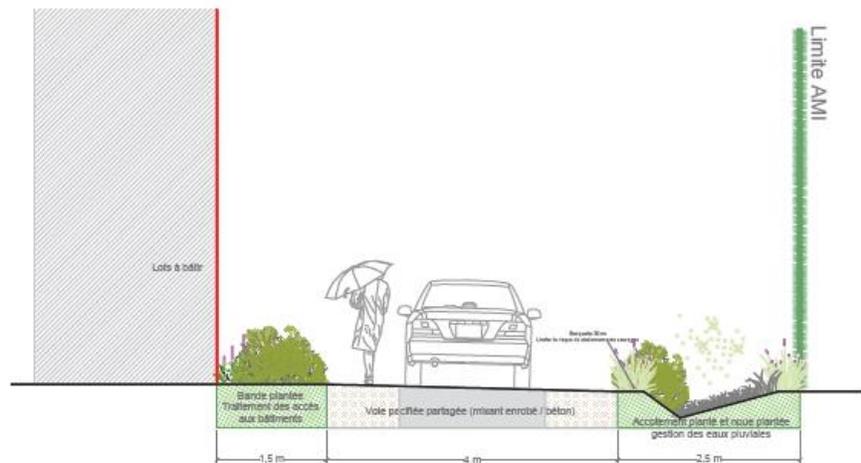
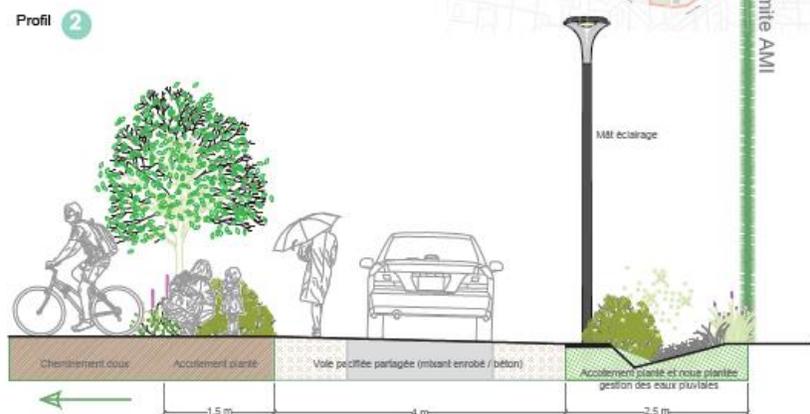
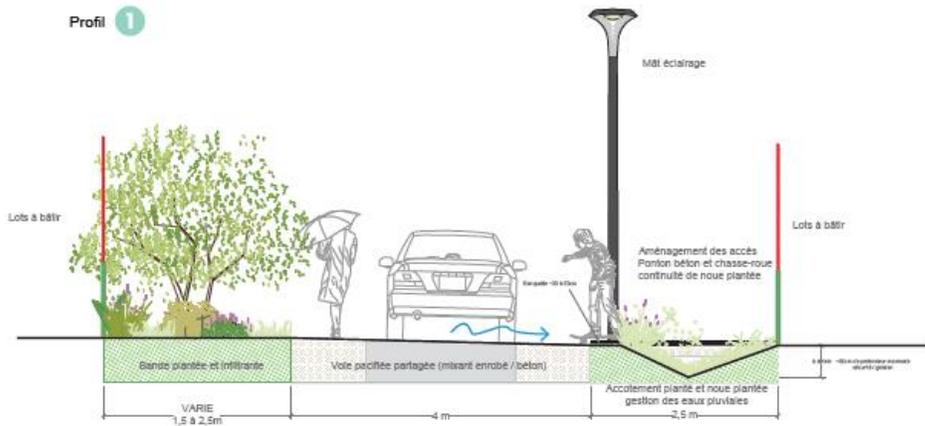




TRAME VIAIRE | ESPACE PACIFIÉ ET PARTAGÉ

PRINCIPE DES PROFILS DE VOIRIE

TRAVAIL EN COURS

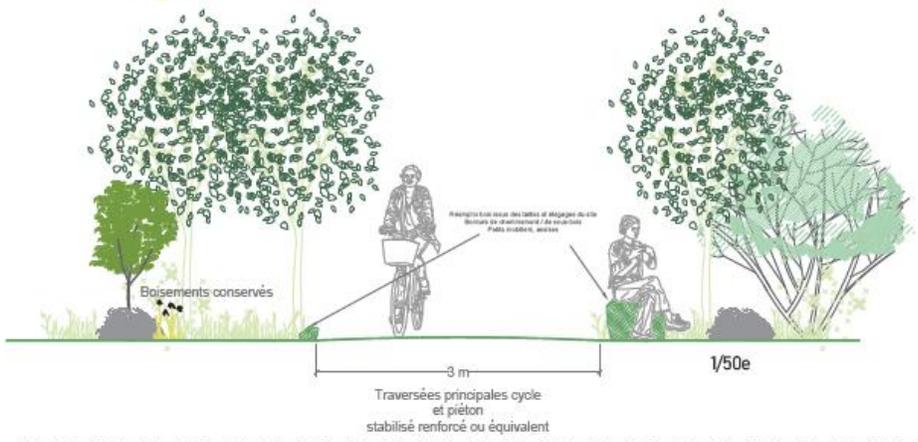




TRAME DOUCE | MAILLAGE DE CHEMINS DE TRAVERSES DANS LE QUARTIER

PRINCIPE ET DÉFINITION DES CIRCULATIONS DOUCES / TRAITEMENT DES LIMITES

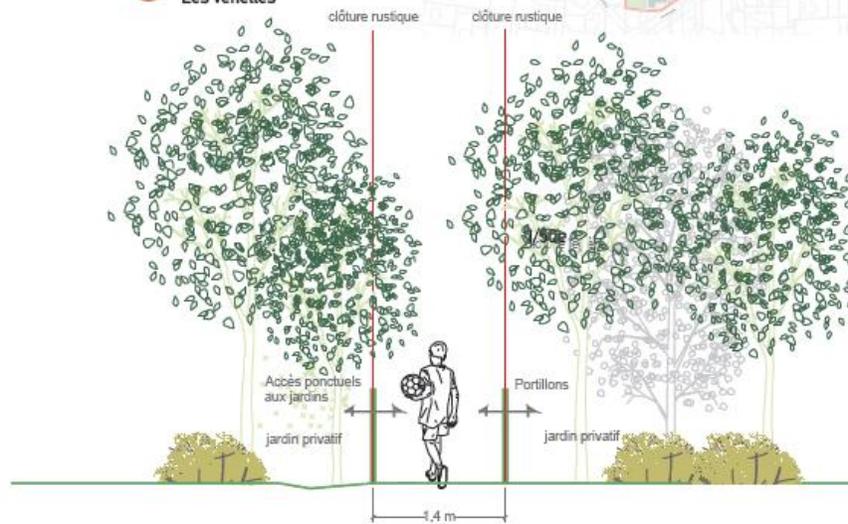
Type 1 Voie verte



TRAVAIL EN COURS

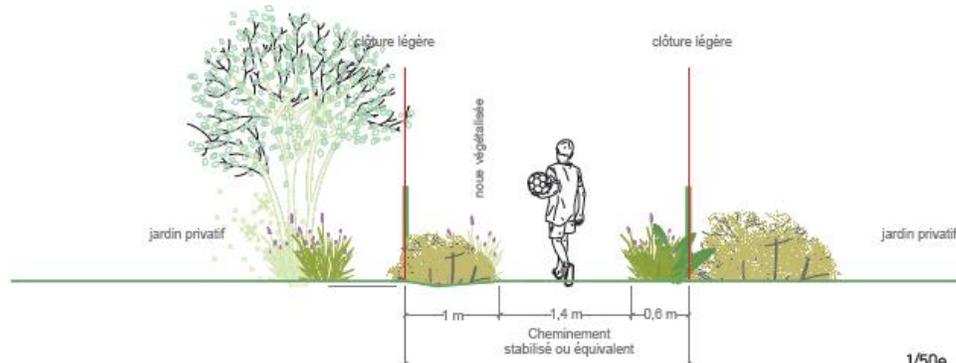
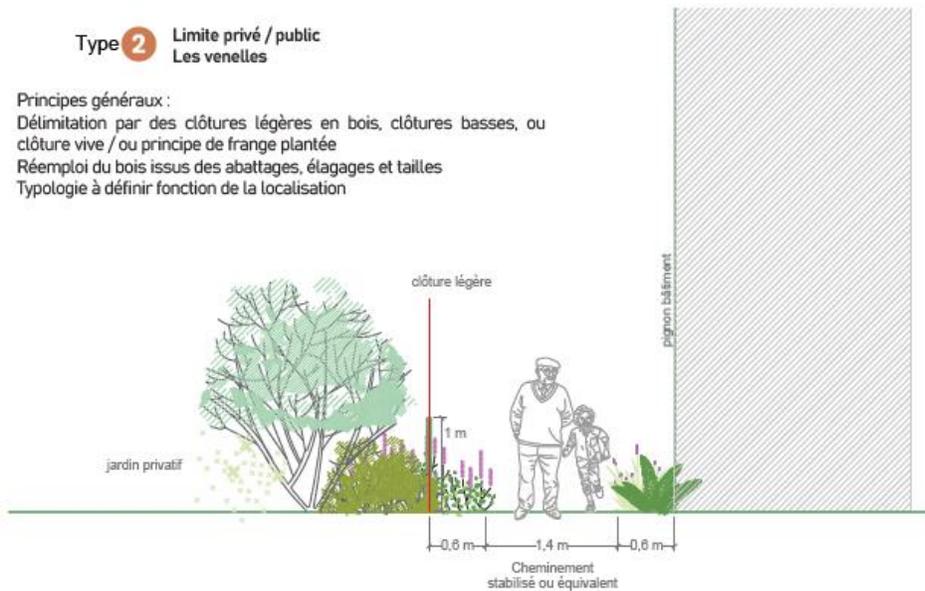


Type 2 Limite privé / public
Les venelles



Type 2 Limite privé / public
Les venelles

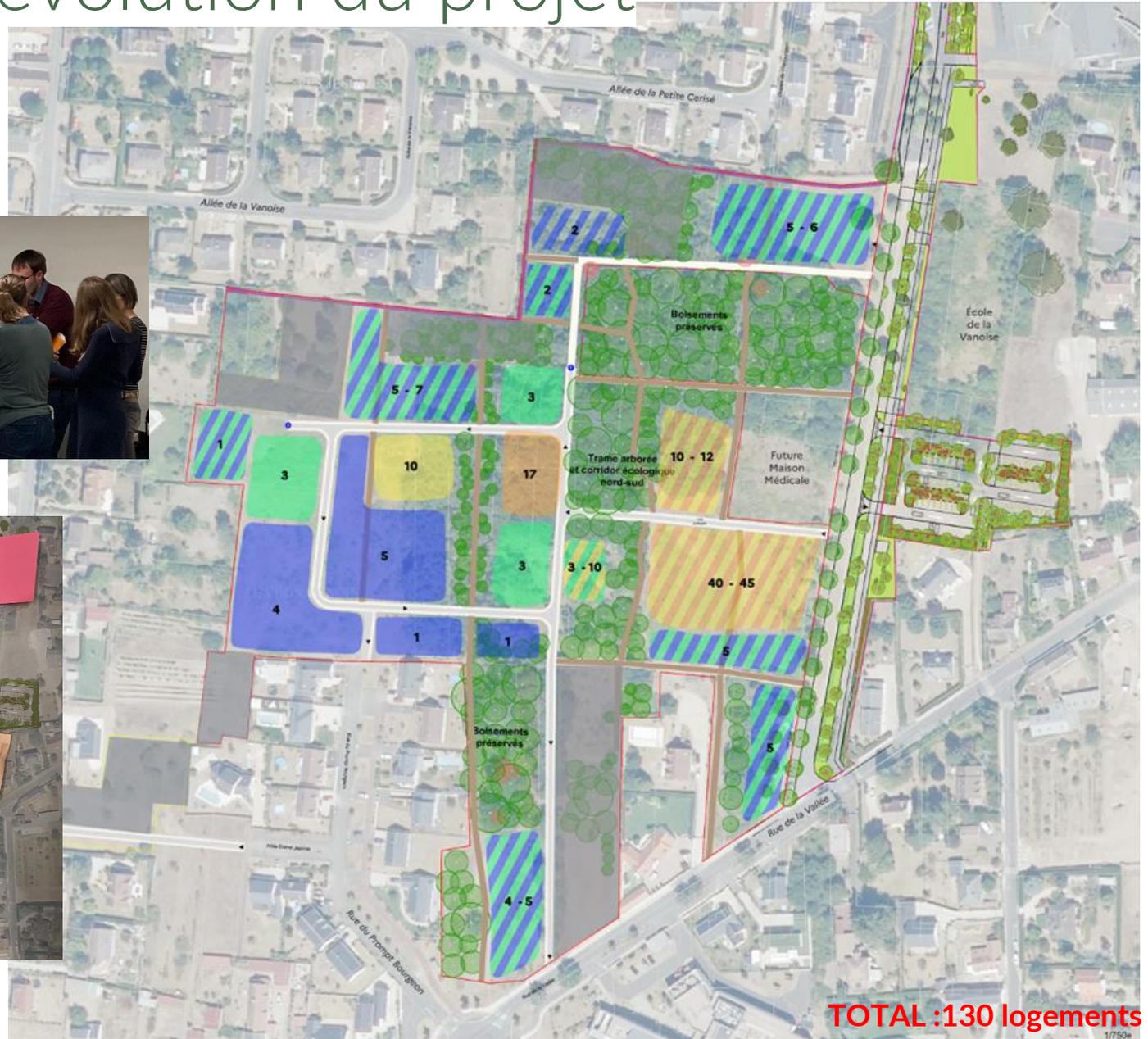
Principes généraux :
 Délimitation par des clôtures légères en bois, clôtures basses, ou clôture vive / ou principe de frange plantée
 Réemploi du bois issu des abattages, élagages et tailles
 Typologie à définir fonction de la localisation



Ateliers n°2 et n°3 : L'évolution du projet

Schéma habitants combiné

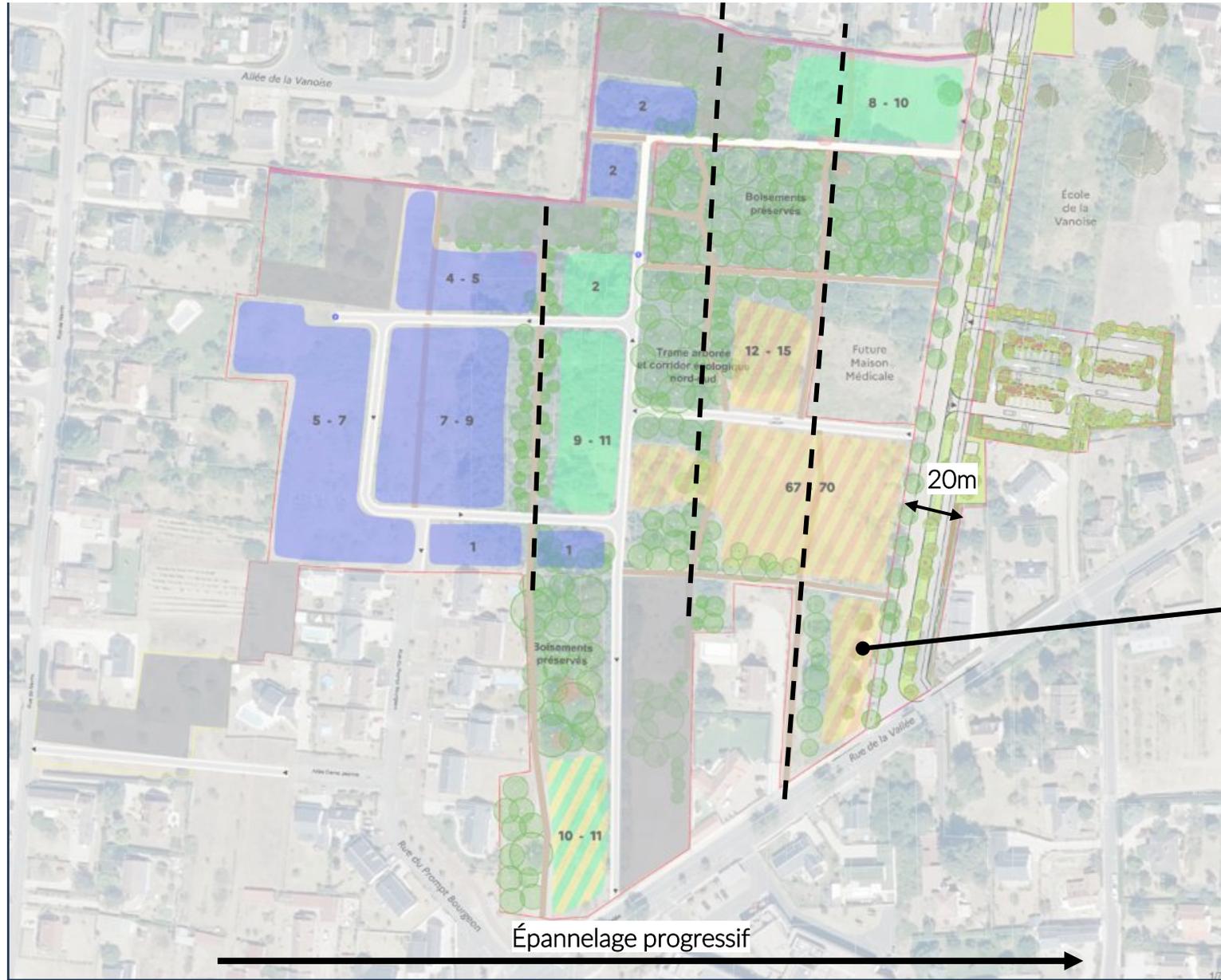
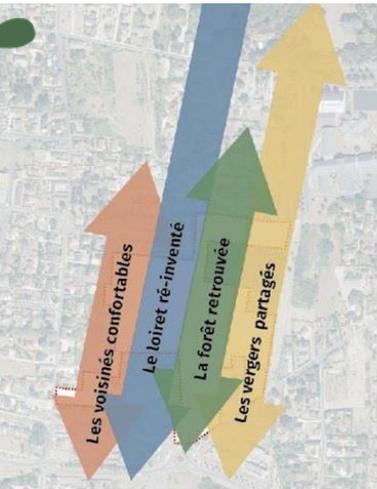
-  Limite de réflexion de l'Appel à Manifestation d'Intérêt - AMI
-  Parcellaire non maîtrisé
- Schéma viaire et voies douces*
-  Voirie partagée sens unique zone de rencontre 20km/h
-  Voirie en impasse
-  Réseaux de cheminements existants à usage du cycle et du piéton
-  Trame cycle piéton créée principale - largeur 3m
-  Chemins de traverse créé secondaire cheminement léger - largeur 2m
-  **LOGEMENTS INDIVIDUELS**
-  Individuels ou Mitoyens
-  **LOGEMENTS MITOYENS**
-  Mitoyens ou Intermédiaires
-  **LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES**
-  Intermédiaires ou Collectifs
-  **LOGEMENTS COLLECTIFS**



TOTAL :130 logements



Schéma de synthèse retravaillé par l'équipe



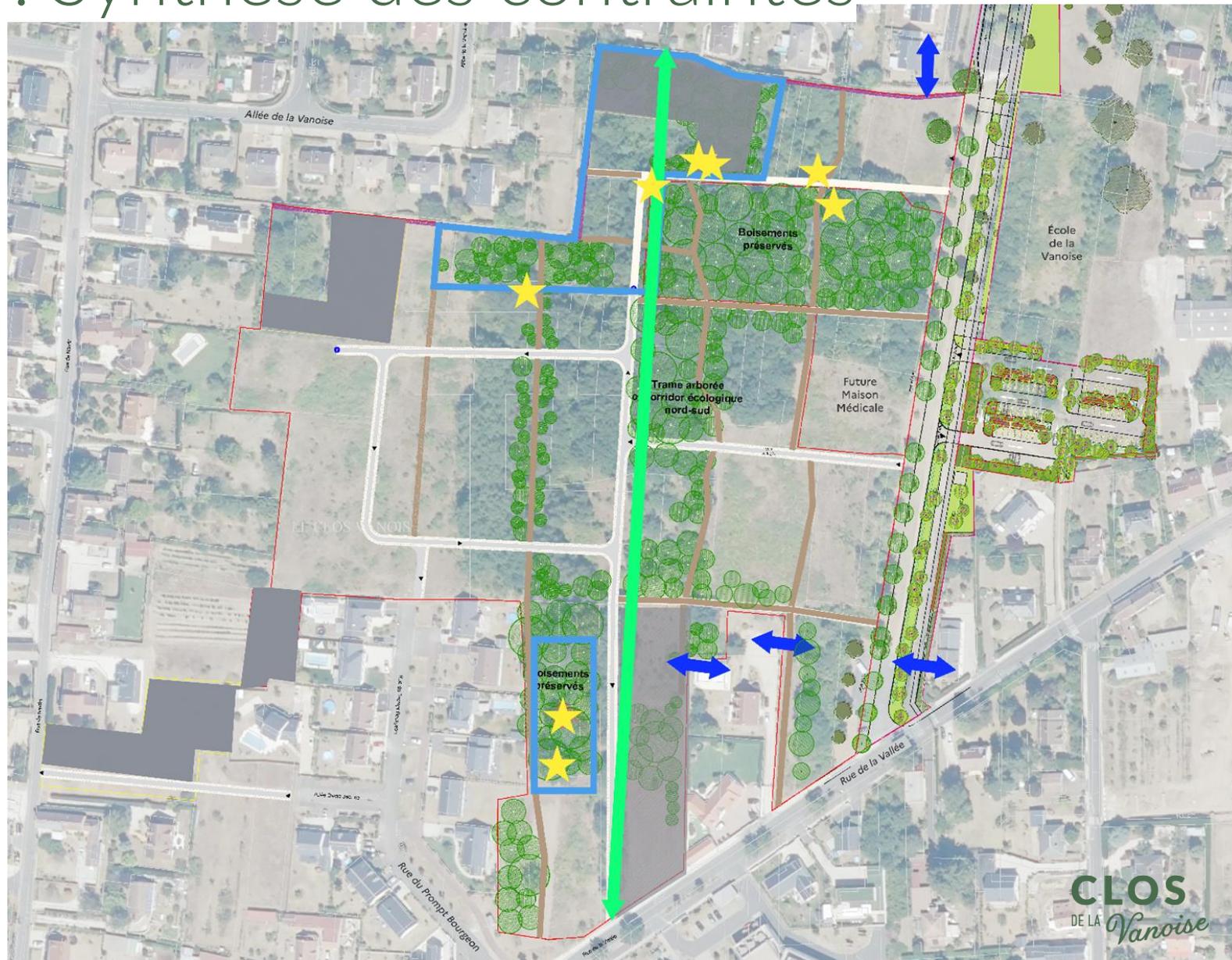
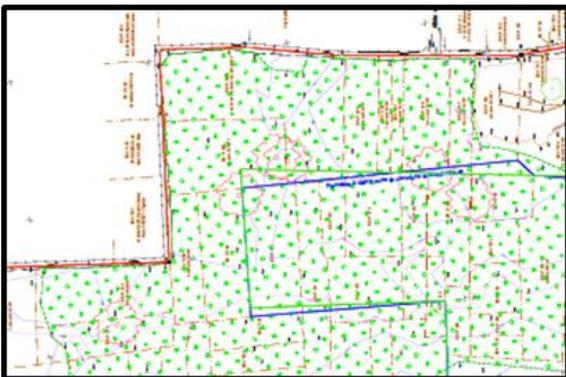
Intentions et contraintes

- > Préservation des lanières déterminées par le site
- > Typologie d'habitat par lanière
- > Respect de l'épannelage des constructions avec les tiers et au sein du périmètre
- > La voirie nouvelle de 20 mètres de large avec plusieurs rangées d'arbres
- > Nécessité de regrouper du logement collectif le long de la nouvelle voirie pour des raisons de circulation, de permis de construire et enjeux de densité le long des grands axes
- > Parcelle non accessible depuis la voirie structurante (arbres plantés etc), Les stationnements doivent être mutualisés avec les logements collectifs et intermédiaires à proximité

Ateliers n°3 et n°4 : Synthèse des contraintes



- PARCELLES NON MAÎTRISÉES
- GESTION CO VISIBILITÉS
- CORRIDOR ÉCOLOGIQUE
- ARBRES REMARQUABLES
- SECTEURS CHIROPTÈRES





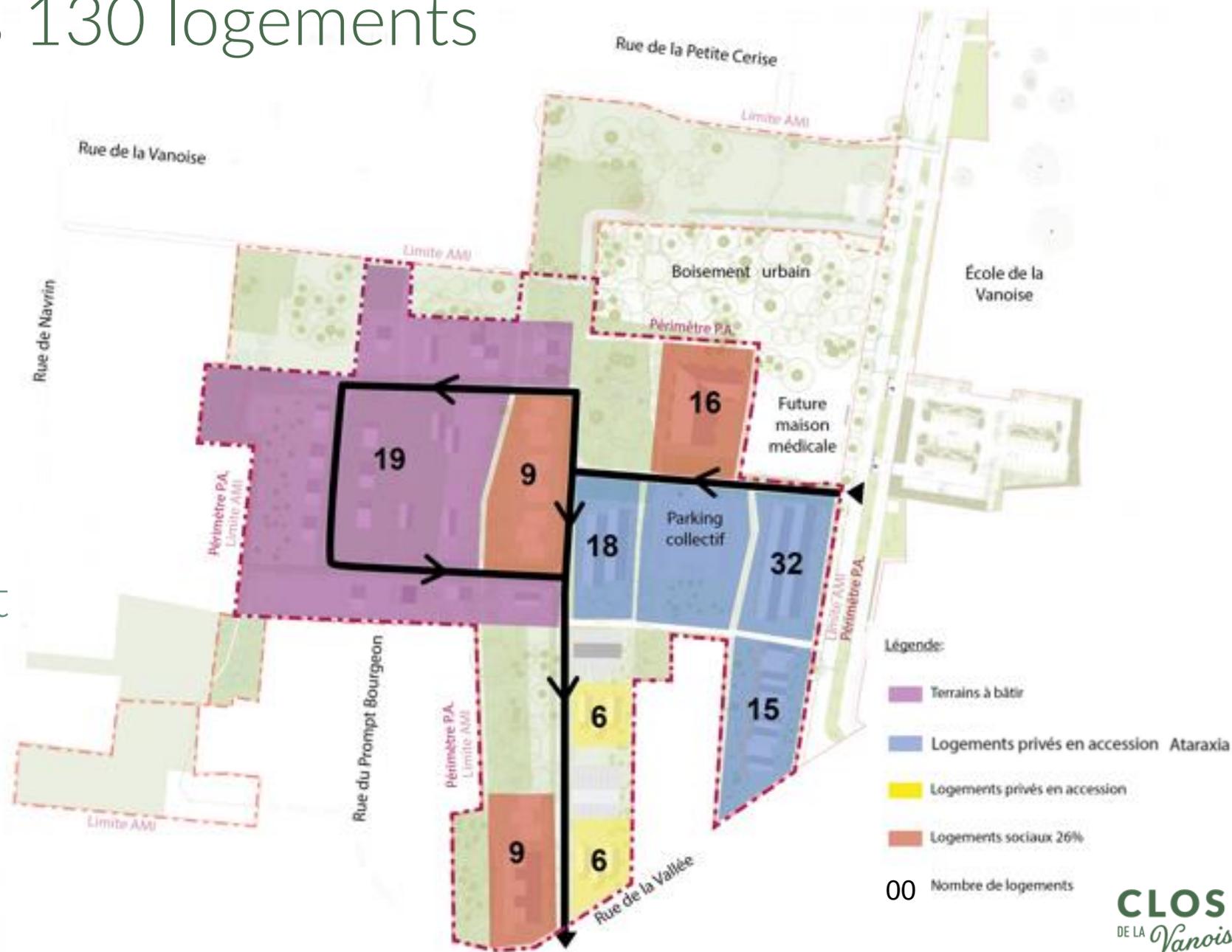
Le projet de permis d'aménager



Répartition des 130 logements

Permis
d'aménager
projeté

Une répartition optimum, respectant les riverains, favorisant les arbres et limitant l'imperméabilisation des sols.

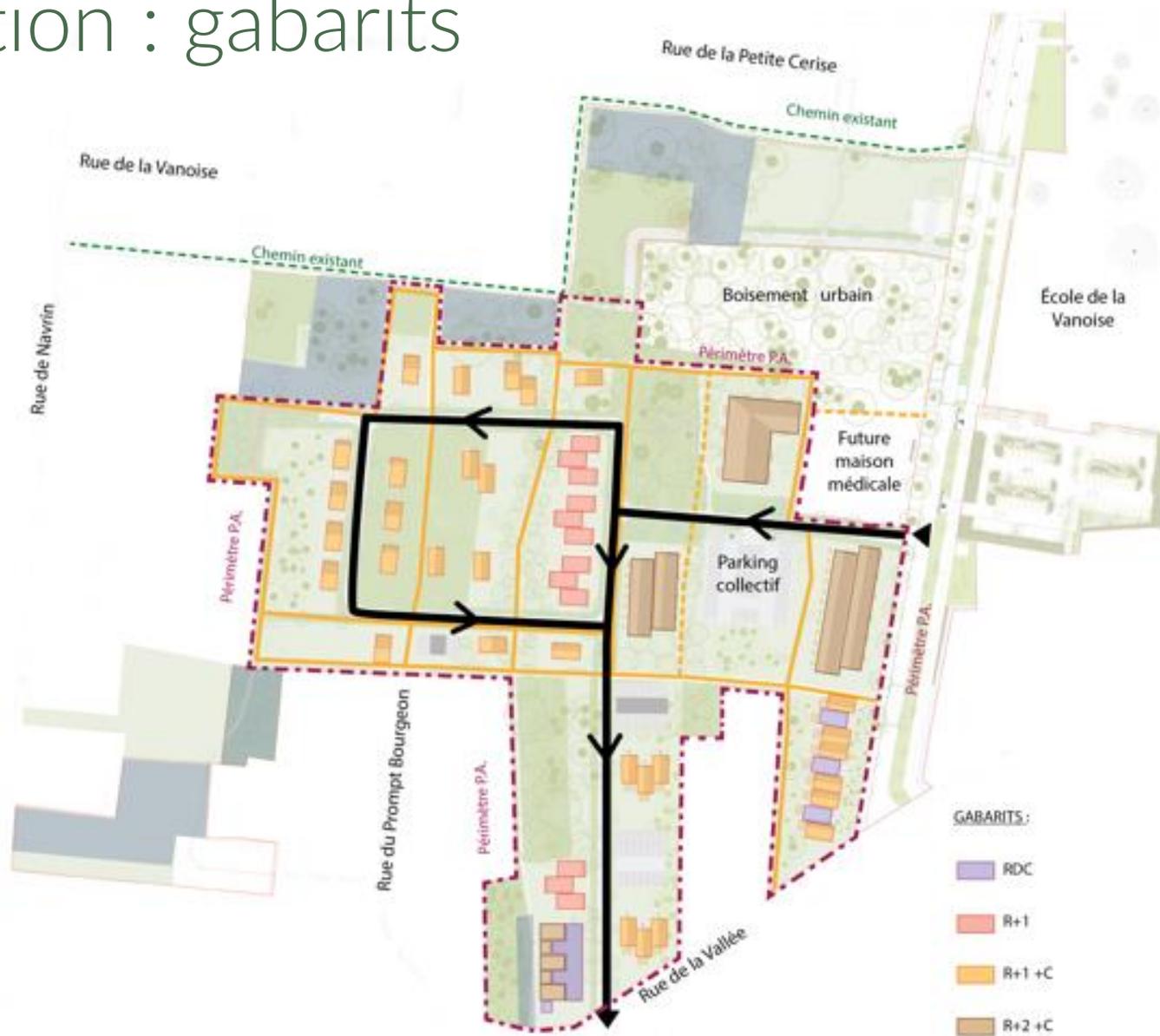




Plan de composition : gabarits

Permis
d'aménager
projeté

Un épannelage en cohérence avec les contraintes du site et la prise en compte des habitations riveraines





RAPPEL

Quelques ambiances des différentes lanières



Les voisins confortables



Logements Individuels, Saint-Marc sur Mer - Garo Bolxel



Etirer les jardins hors des limites baties pour venir créer une densité végétale.

Le Loiret ré-Inventé



Logements collectifs, Montpellier - Flint architects



Récolter et gérer les eaux pluviales en aériens, tandis que la végétation vient créer un appel aux paysages humides ligériens et loirétains.

La Forêt retrouvée



Hameau de Plantoun, Bayonne - Agence Bernard Bühler



Refléter la diversité des grandes composantes paysagères forestières allant des boisements tenus dans la forêt domaniale d'Orléans aux forêts plus libre de Sologne.

Les Vergers partagés



Logements collectifs, Saint-Marc sur Mer - Garo Bolxel



Présence de nombreuses relliques d'une intense activité agricole passée.

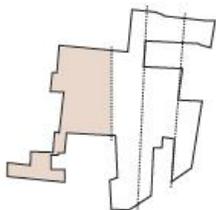


AMBIANCES DES LANIÈRES PAYSAGÈRES

RAPPEL DES AMBIANCES / LANIÈRES

RAPPEL

1 LES VOISINÉS CONFORTABLES

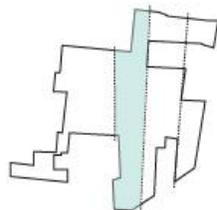


Les voisinés confortables permettent une transition apaisée entre le quartier existant et les nouvelles habitations. Conservant le principe des chemins de désirs et de brouettes, les parcelles privées se logent entre les venelles piétonnes, irriguant l'ouest du site. Ces venelles permettent de rejoindre les prairies en gestion différenciées au sud et la bande active au nord dans lesquels se concentrent les usages. Ici la végétation sort sur la rue et devient la limite entre public et privé.

La conservation des prairies en friche permet d'offrir un refuge à la faune tandis que les habitants pourront observer les habitants de la prairie.



2 LE LOIRET RÉ-INVENTÉ



Située sur la partie du site la plus fraîche (présence de bouleaux en grand nombres), la lanière du Loiret est le point central de la gestion des eaux pluviales en aériens. Parcouru par de multiples noues paysagères, le quartier met en scène le trajet de l'eau. Lorsque celle-ci n'est pas visible, sa présence est rappelée par le végétal. Cette concentration d'humidité viendra apporter de la fraîcheur au coeur du quartier.



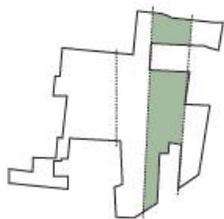


AMBIANCES DES LANIÈRES PAYSAGÈRES

RAPPEL DES AMBIANCES / LANIÈRES

3

LA FORÊT RETROUVÉE



La lanière de la forêt propose d'habiter la canopée arborée déjà présente. Les éclaircies proposées du boisement existant vont venir remodeler les strates, densifiant les lisières et modifiant les strates basses.

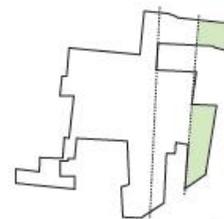
Les prairies des clairières seront animées par des jeux pour enfants issus des arbres abattus.

Ainsi les ressources du site seront valorisées au maximum.



4

LES VERGERS BUISSONNANTS



La lanière nourricière s'accroche sur la partie Est de l'AMI et sur les reliques d'anciens vergers. La ville d'Olivet étant une terre arboricole importante dans la culture de la cerise, les espaces ouverts de cette lanière seront travaillés en prairie sous vergers.

Cette manière de travailler de grandes prairies ouvertes est à la fois support d'espaces de vie simples de biodiversité (gestion différenciée/ écopâturage)

Cette promenade comestible sera également support de panneaux pédagogiques.



RAPPEL

TRAVAIL EN COURS





Calendrier prévisionnel

Été 2024 : Instruction du permis d'aménager Clos de la Vanoise

Début 2025 : Instruction des premiers permis de construire et échanges avec les riverains

Début 2026 : démarrage des premiers travaux de construction et poursuite du dialogue avec les riverains

Début 2028 : arrivée progressive des premiers habitants



Groupe de travail : Plan de circulation élargi

Constitution d'un nouvel atelier pour réfléchir à l'opportunité d'un nouveau plan de circulation dans le quartier avec la requalification des rues du Coq et de Navrin, en 2025

- Inscription jusqu'au 30 avril sur ***olivet.fr***
 - 2 à 3 réunions à venir
 - Une vingtaine de participants souhaités
- 

Echanges avec le Public