



# OLIVET

## **ZAC CLOS DU BOURG**

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

## **Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) :**

### **- Précise les règles constructives sur les emprises privées:**

Emprise  
Hauteurs  
Stationnements  
Etc.

### **- Définit des objectifs de qualité pour la réalisation des logements**

Matériaux  
Confort lumineux  
Espaces verts

- Complète les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Doit lui-même respecter les règles du PLU

# **I. LES ENJEUX DE LA ZAC CLOS DU BOURG**

## 1. CONTEXTE GÉNÉRAL

### 1.1. LE CLOS DU BOURG : DU VILLAGE-RUE AU CENTRE-VILLE

1961  
une urbanisation  
qui s'est  
développée  
principalement  
le long de la rue  
Marcel Belot



## 1.1. LE CLOS DU BOURG : DU VILLAGE-RUE AU CENTRE-VILLE

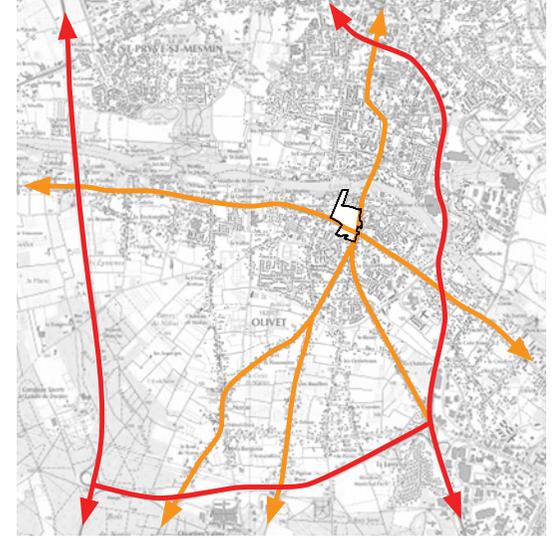
2017

l'urbanisation  
s'est développée  
principalement  
sous la forme  
de lotissements  
successifs



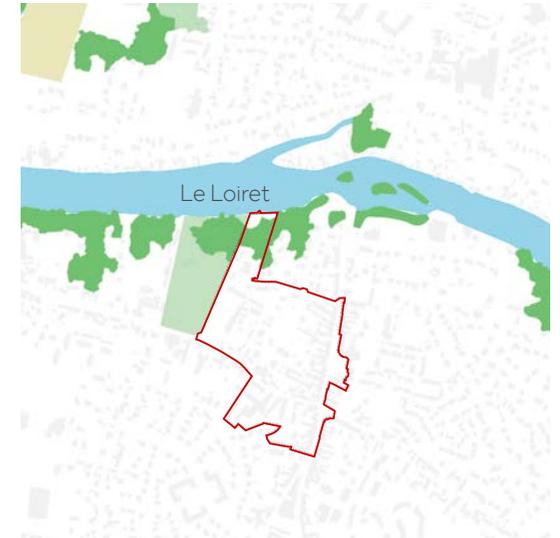
1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL

**1.2. ACCESSIBILITÉ DU CENTRE-VILLE, QUELLE PLACE POUR LE PIÉTON ?**



## 1. LE CONTEXTE GÉNÉRAL

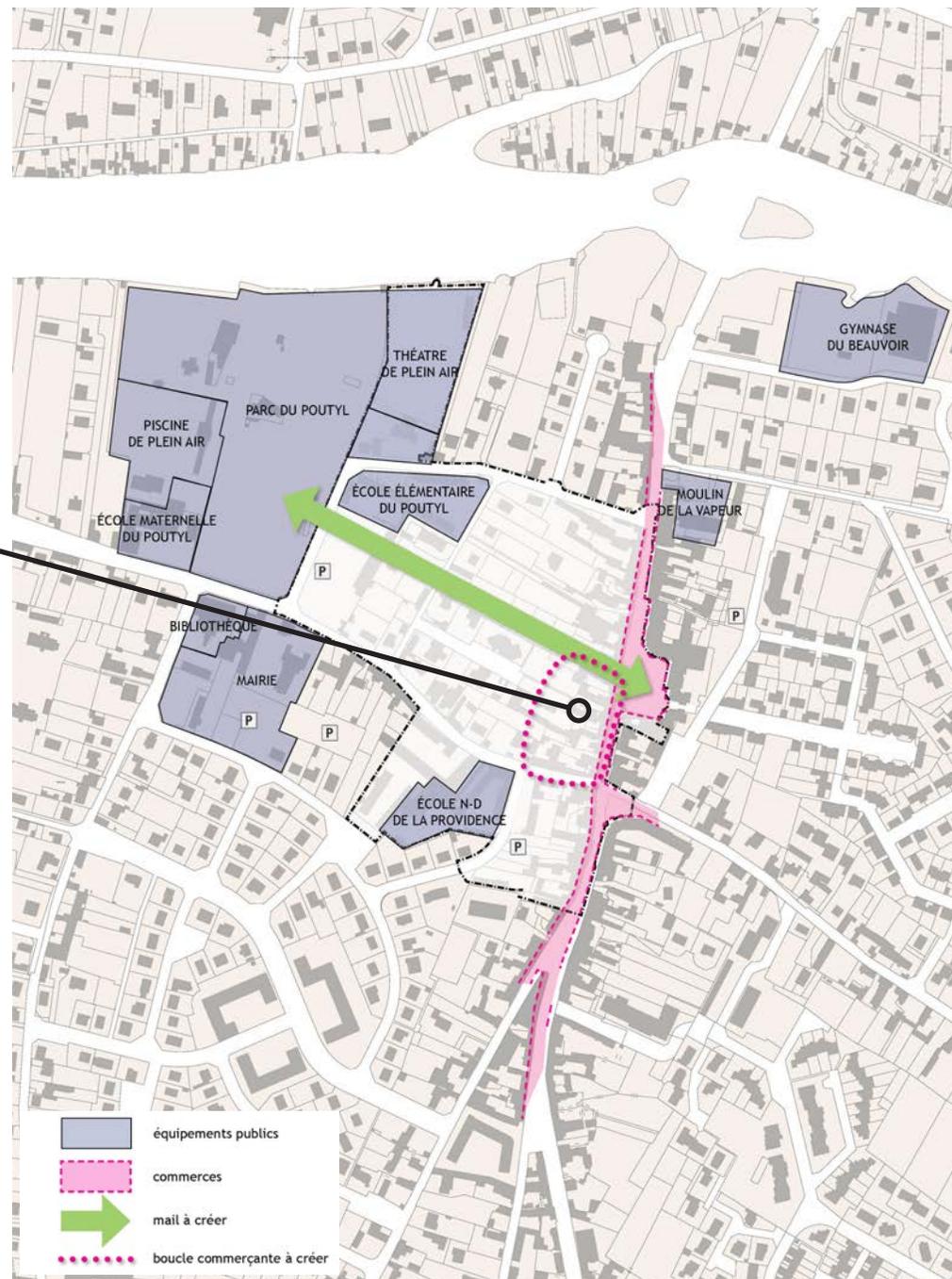
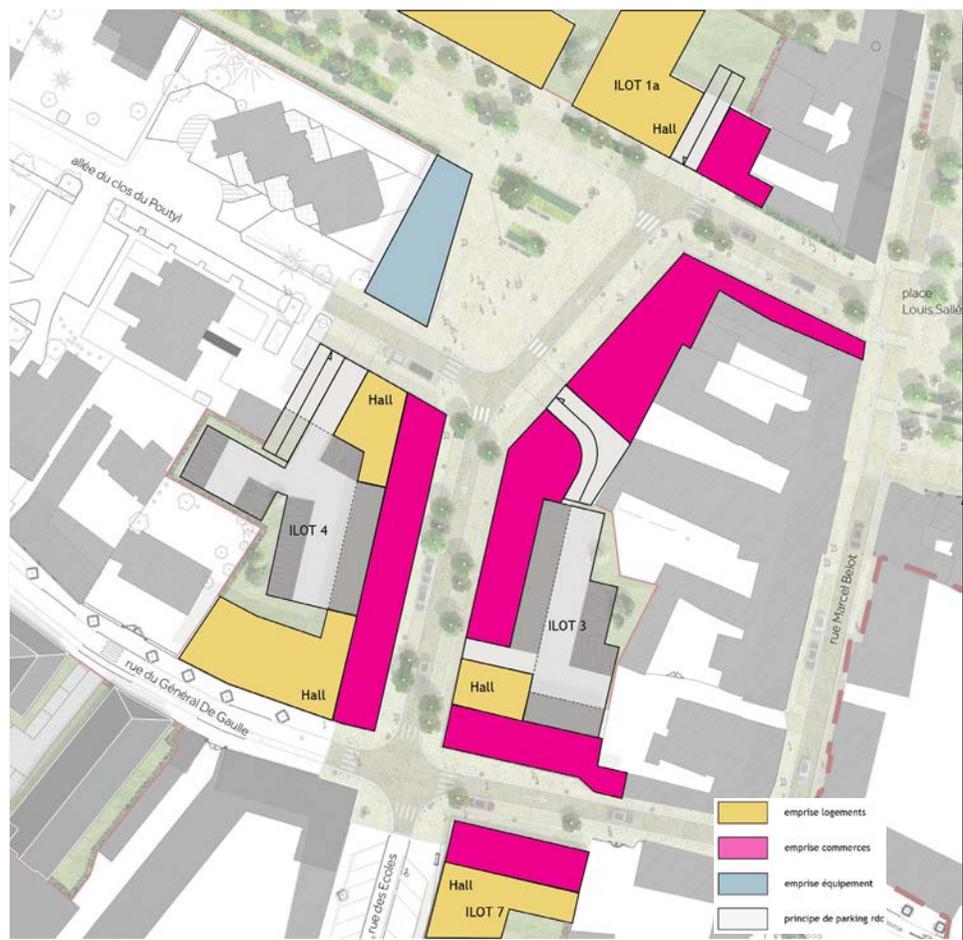
### 1.3. UN SITE URBAIN ET PAYSAGER



## 2.1. UNE AMBITION FORTE POUR UN CENTRE-VILLE ATTRACTIF



## 2.2. LE MAIL ET LA BOUCLE COMMERCIALE



**2.3. RECOUDRE LA VILLE SUR LA VILLE : TISSER DES LIENS AVEC L'EXISTANT**

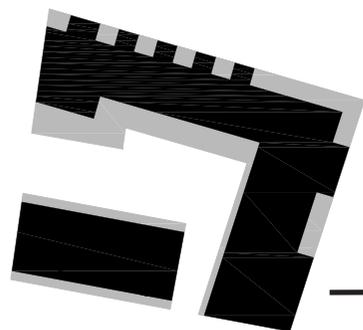


## **II. LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS RÈGLES GÉNÉRALES**

## **Les règles générales du CPAUPE :**

- Les prescriptions générales sont des préconisations applicables sur tous les îlots de la ZAC.
- Elles affirment des intentions spatiales et fonctionnelles au regard des objectifs de densité et du découpage en lots du projet.
- Ces prescriptions définissent des règles générales d'implantation, d'accès, de stationnement... Elles proposent également des principes volumétriques (épannelage, constructibilité...) cohérents avec le projet urbain.
- Ces prescriptions seront complétées par des fiches de lots.

## 2. EMPRISES CONSTRUCTIBLES



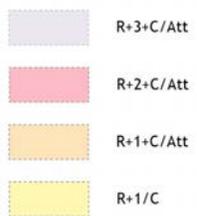
«Gabarit constructible»

Emprise bâtie indicative

 emprise constructible maximale



### 3. ÉPANNELAGE

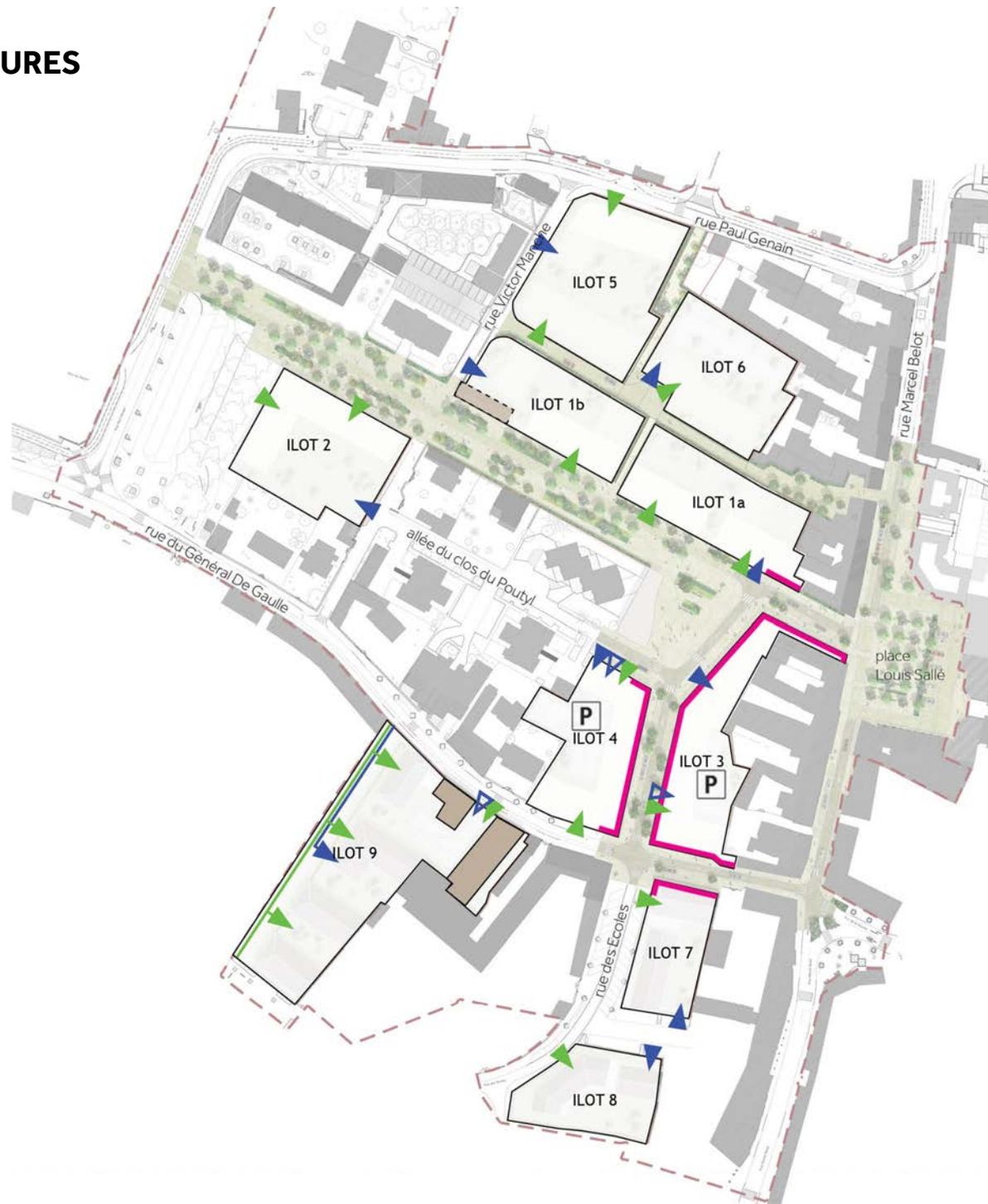


## 4. RÈGLES D'IMPLANTATION SUR L'ESPACE PUBLIC

-  alignement obligatoire des constructions
-  implantation en retrait - alignement ponctuel autorisé
-  implantation en retrait
-  percée visuelle sur le coeur d'îlot



## 5. ACCÈS , DESSERTE & STATIONNEMENT / CLÔTURES



-  linéaire activités/commerces à privilégier
-  accès stationnements sous-sol
-  accès stationnements rez-de-chaussée
-  accès halls logements
-  stationnements rez-de-chaussée boucle commerciale

## **II. LE CAHIER DES PRESCRIPTIONS RÈGLES SPÉCIFIQUES**

## Les règles spécifiques du CPAUPE :

Ce chapitre définit un **ensemble d'ambitions, relatives à 13 thématiques** qui se déclinent suivant trois priorités:

- 1. Une écriture architecturale qualitative et spécifique au Clos du Bourg**
- 2. Un traitement qualitatif de l'interface public/privé**
- 3. La qualité environnementale et paysagère du projet**

Chacune de ces thématiques est constituée :

- d'un «socle de base» constitué par des exigences obligatoires**
- d'axes de performance**

## 1. Une écriture architecturale qualitative et spécifique au Clos du Bourg

### FAÇADES

- > Façades sur rue minérales (enduit/pierre/béton)
- > Bois autorisé sur les sur coeurs d'îlots et venelles
- > Pas de balcons sur les rues mais des loggias

### TOITURES

- > Toitures à pentes sur les espaces publics dans une écriture contemporaine pour le mail et la boucle commerçante
- > Ardoise, zinc ou acier
- > Toitures-terrasses autorisées sur les coeurs d'îlots et venelles

### QUALITÉ DES LOGEMENTS

- > NF Habitat
- > Espaces de rangement dédiés (dressing, cellier, buanderie...)
- > Espaces extérieurs pour les habitants



## 2. Un traitement qualitatif de l'interface public/privé

### TRANSITION PUBLIC/PRIVÉ

- > Logements à l'alignement en RDC surélevé
- > Logements en retrait avec espace planté
- > Hauteur halls généreuse

### MOBILITÉ

- > Locaux 2 roues couverts, sécurisés et facilement accessibles en RDC
- > Parkings principalement en sous-sol
- > Complément en aérien possible sous conditions
- > Places commandées non autorisées

### COMMERCES

- > Hauteur RDC 3,70m
- > Enseignes intégrées aux bâtiments
- > Places de parking dédiées aux commerçants



### 3. La qualité environnementale et paysagère du projet

#### TOITURES JARDINS

- > Toitures jardin sur les parkings enterrés
- > Plantations d'essences locales
- > Appropriation des coeurs d'ilots par les habitants
- > Clôtures murs, murets+grille ou à barreaudage
- > Privilégier les arbres fruitiers
- > Intégration de potagers / vergers collectifs

#### RESSOURCES LOCALES

- > Réutilisation des terres
- > Récupération des eaux pluviales
- > Composteurs collectifs

