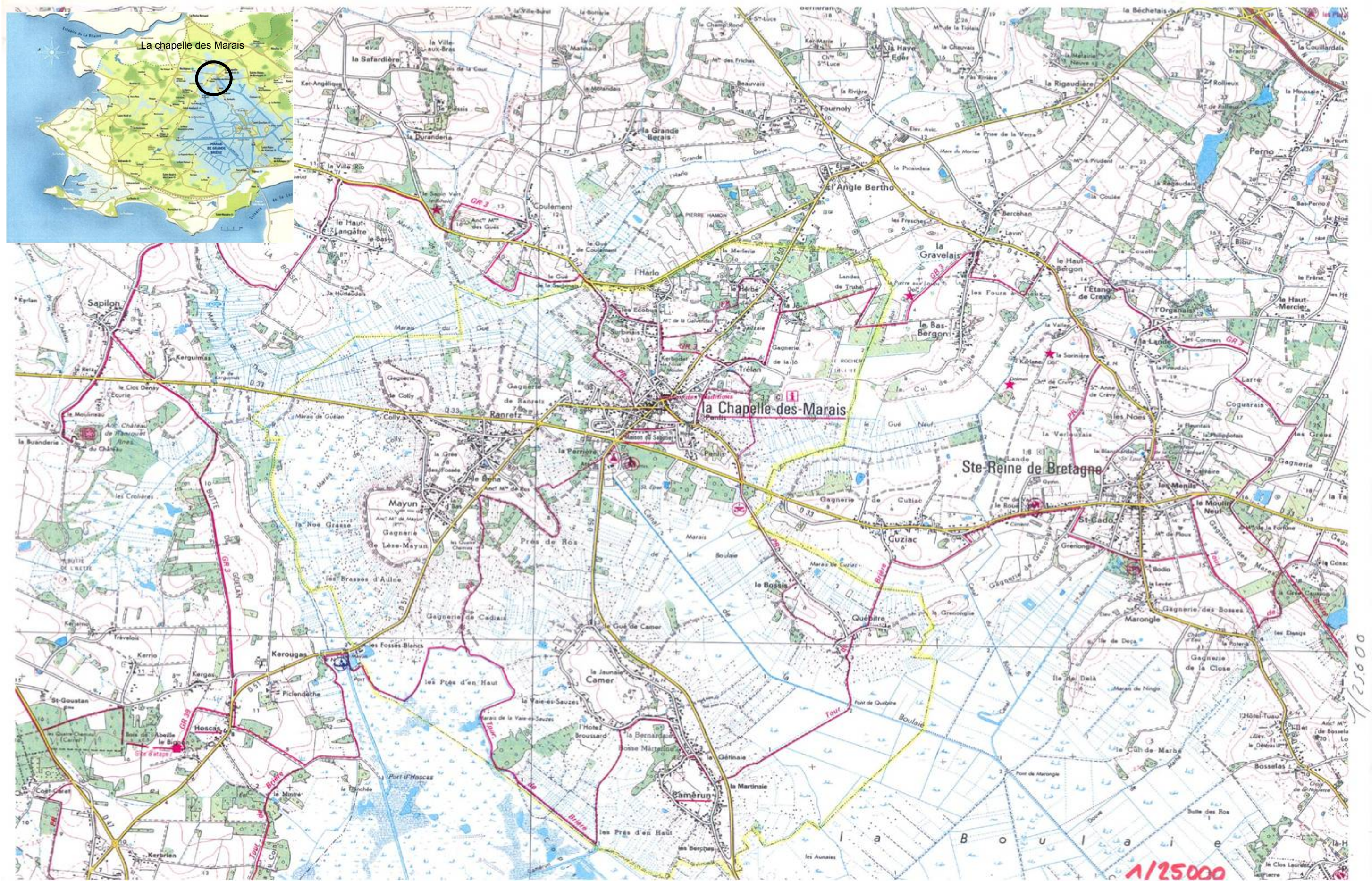


---

# Les paysages et l'urbanisme

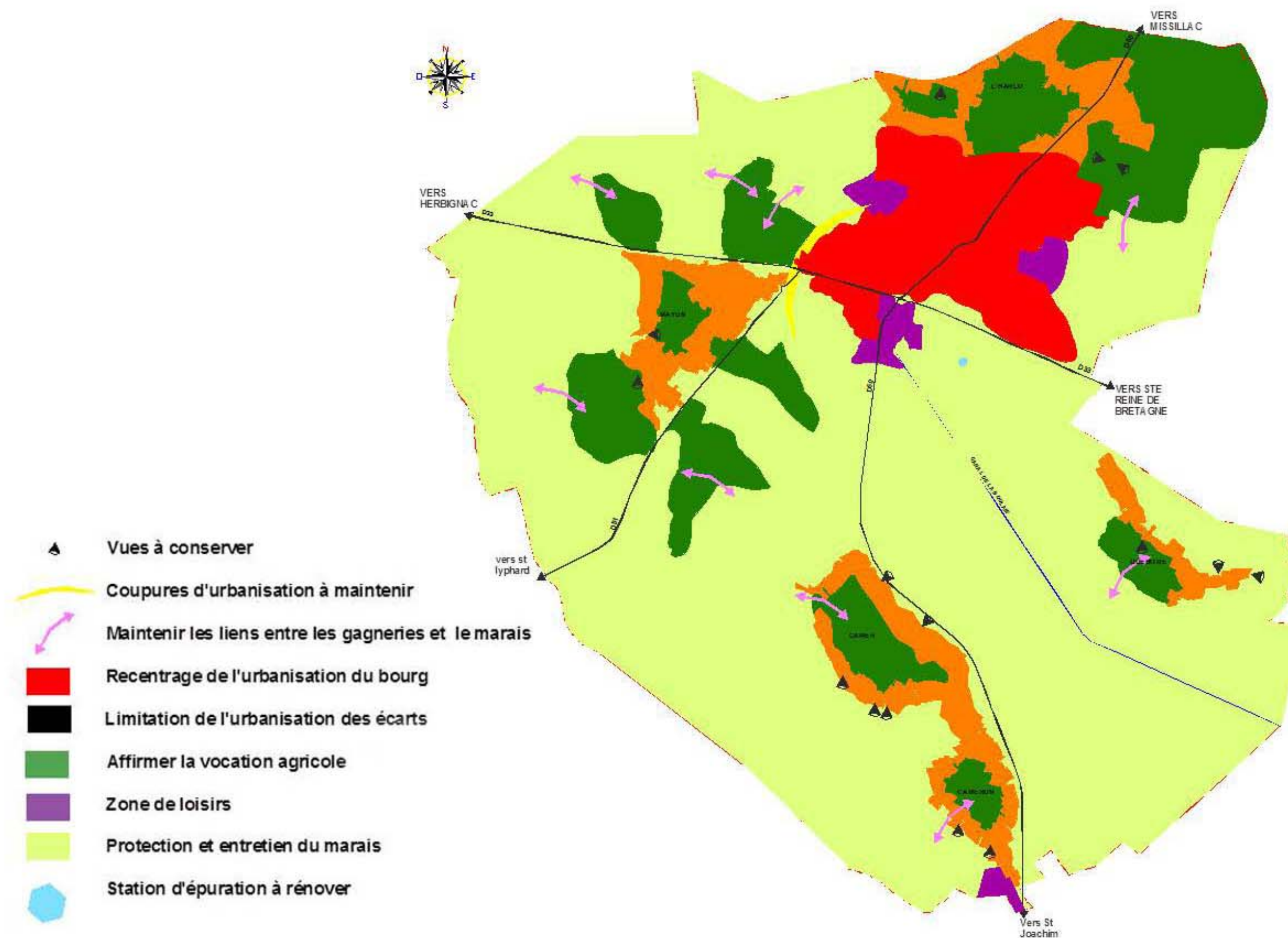
**Séminaire écoquartier 16 octobre 2014**

LA CHAPELLE DES MARAIS  
ZAC DU CLOS DU MOULIN





PLU	Surface	Pourcentage
Zone U	241 ha	14 %
Zone AU	41 ha	2 %
<b>Sous-total</b>	<b>282 ha</b>	<b>16 %</b>
Zone A	255 ha	14 %
Zone N	1 268 ha	70 %
<b>Sous-total</b>	<b>1 523 ha</b>	<b>84 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 805 ha</b>	<b>100 %</b>



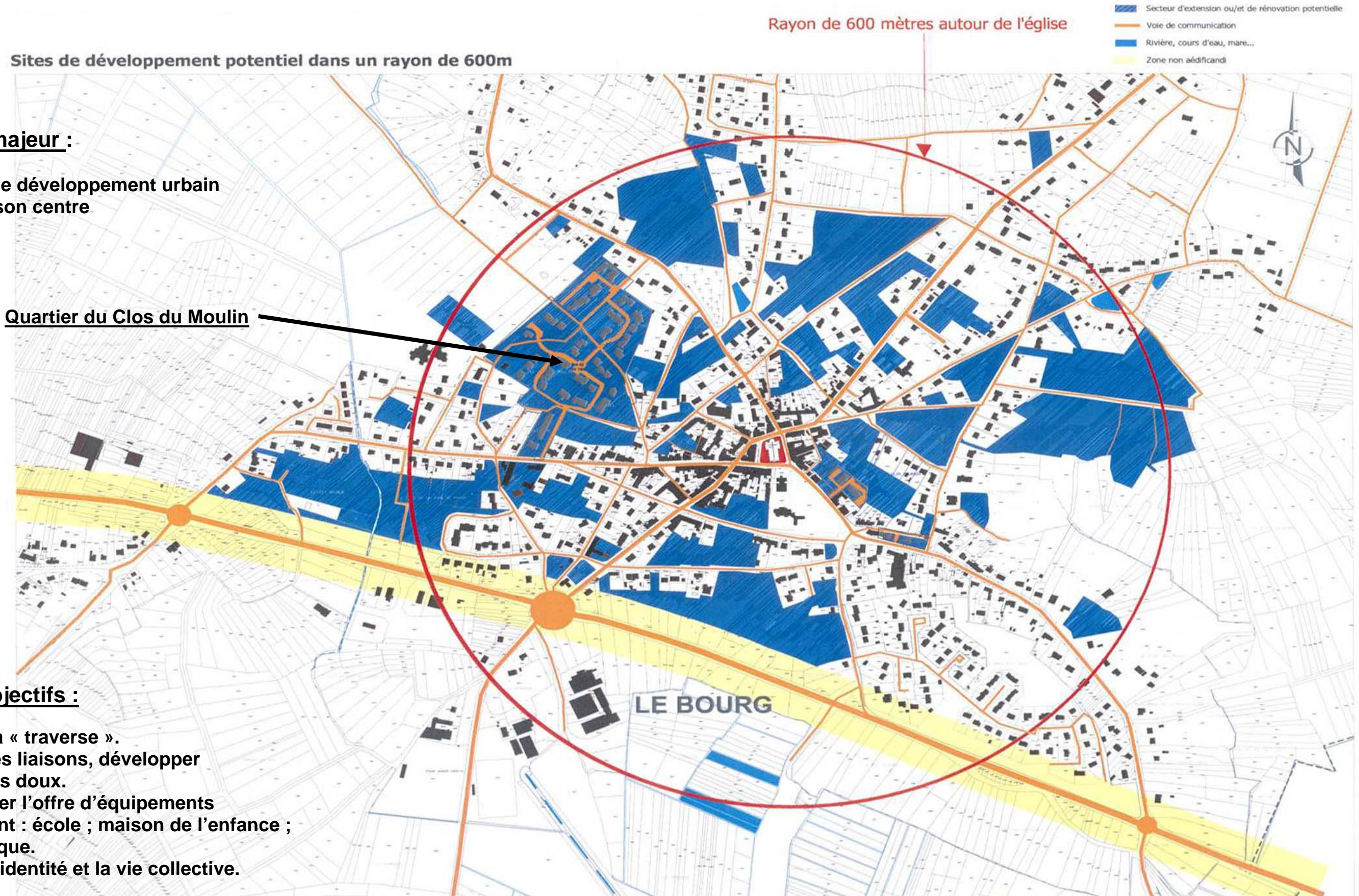
**Objectif majeur :**

Resserrer le développement urbain  
autour de son centre

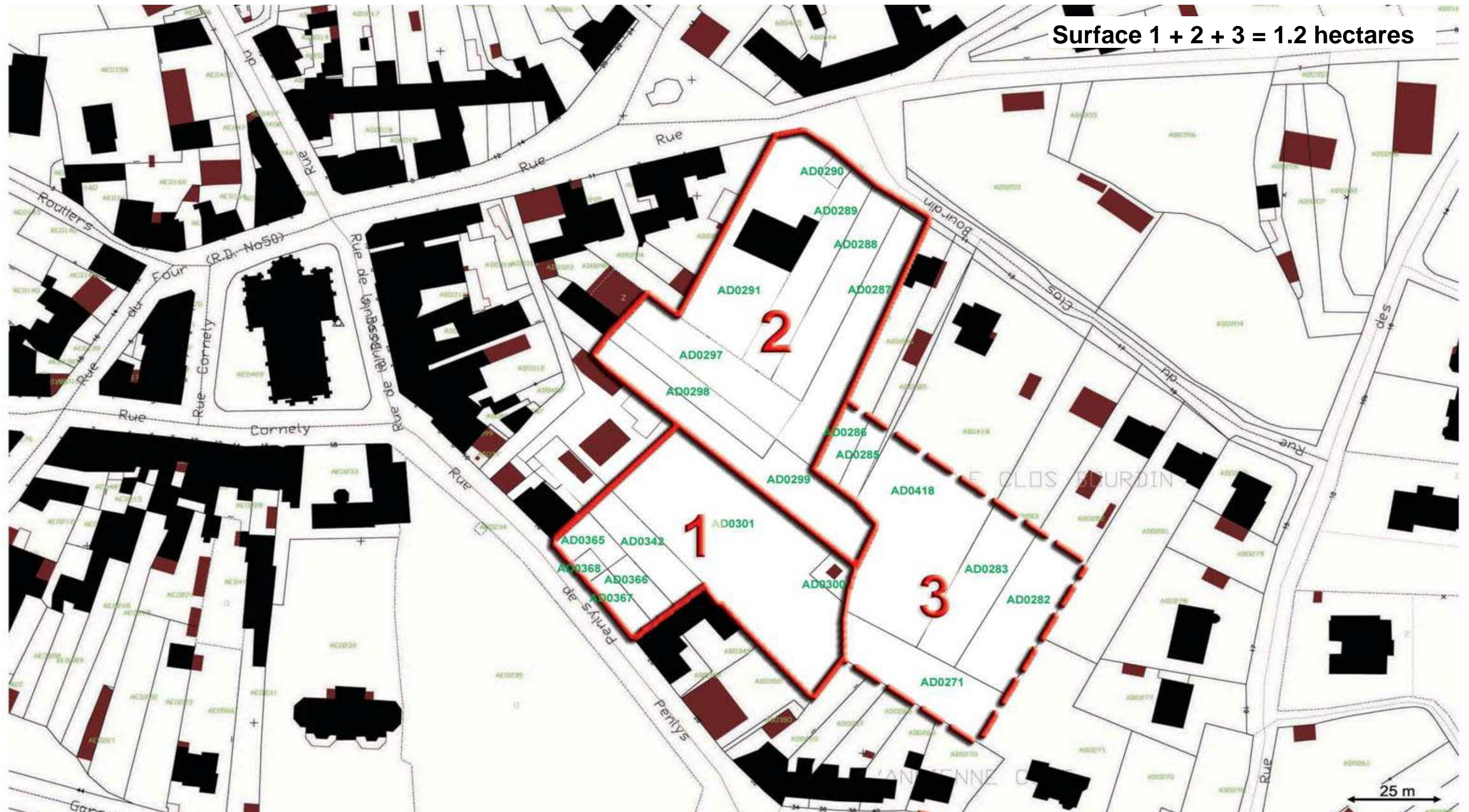
Quartier du Clos du Moulin

**Autres objectifs :**

- Apaiser la « traverse ».
- Tisser des liaisons, développer les modes doux.
- Développer l'offre d'équipements notamment : école ; maison de l'enfance ; médiathèque.
- Cultiver l'identité et la vie collective.
- Etc...



Secteur entre la rue de Penlys et la rue du clos Bourdin



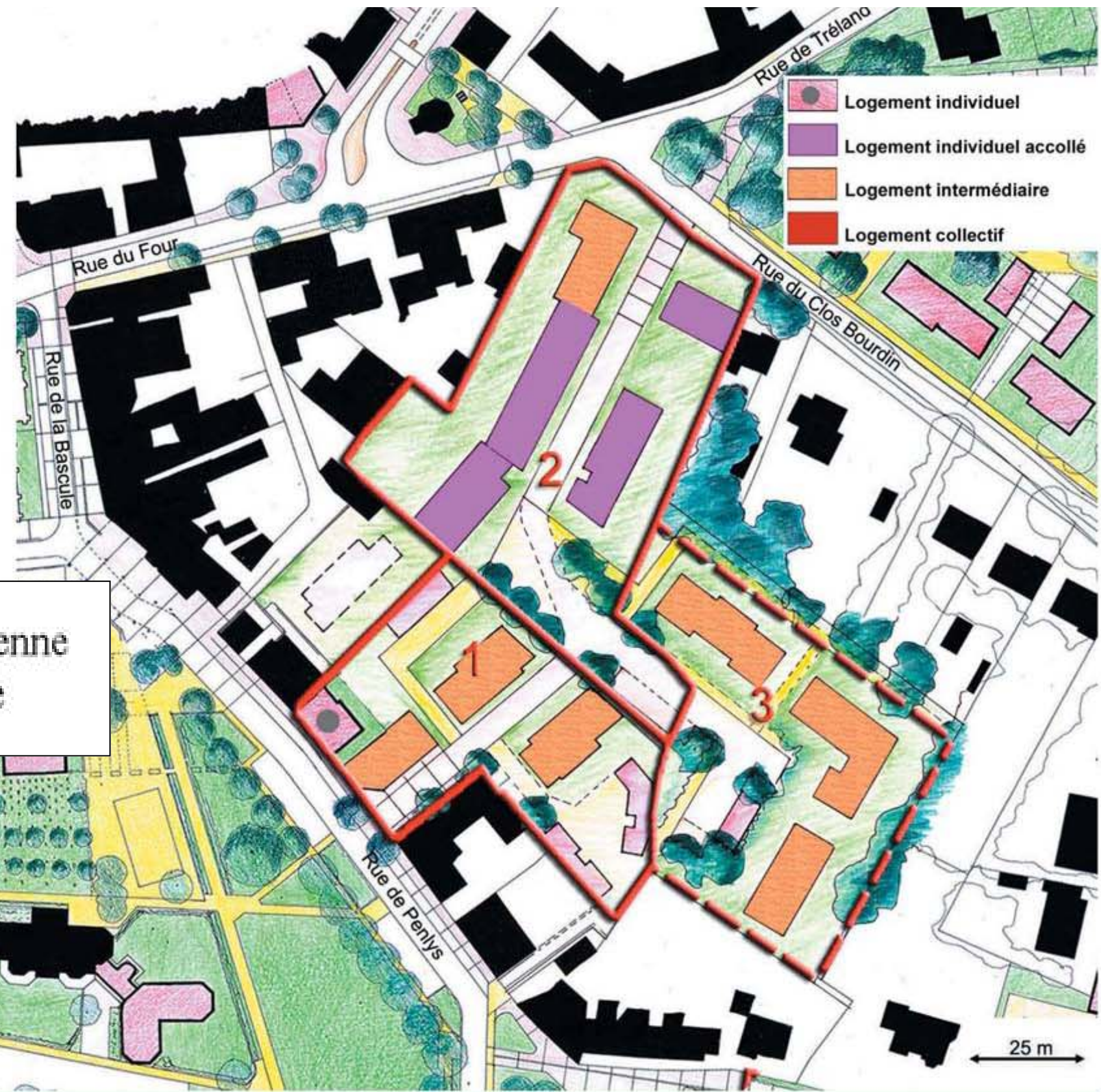
Secteur entre la rue de Penlys et la rue du clos Bourdin  
Esquisse d'orientation d'aménagement

- 1 **SECTEUR DE PENLYS (opération en cours)**
  - > Surface d'assise foncière 2 900 m<sup>2</sup>
  - > Esquisse de programme 25 logements + 1 local commercial

*Soit de l'ordre de 86 logements / hectare.*
  
- 2 **SECTEUR DE PENLYS - CLOS BOURDIN**
  - > Surface d'assise foncière 5 050 m<sup>2</sup>
  - > Esquisse de programme de l'ordre de 15 logements

*Soit de l'ordre de 30 logements / hectare.*
  
- 3 **SECTEUR DE PENLYS - CLOS BOURDIN « cœur d'îlot »**
  - > Surface d'assise foncière 4200 m<sup>2</sup>
  - > Esquisse de programme de l'ordre de 12 logements

*Soit de l'ordre de 24 à 28 logements / hectare.*



Soit pour les 3 secteurs une densité moyenne d'une quarantaine de logements / hectare



**Maître d'ouvrage : SILENE**

**Superficie : 47 000 m<sup>2</sup> dont 4 160 m<sup>2</sup> de chemin creux (9 %)**

**Surfaces cessibles : 26 518 m<sup>2</sup> (56.5 %)**

**Superficie espaces publics :  
voies ; chemins ; bassins d'orage ; espaces verts : 20 482 m<sup>2</sup>  
(43.5 %).**

## PROGRAMME DE LOGEMENTS

	Nombre de logements	%
<b>Logements superposés</b>		
- locatifs publics :	17	23.5 %
- locatifs privés :	10	14 %
<b>Sous-total</b>	<b>27</b>	<b>37.5 %</b>
<b>Logements groupés :</b>		
- Accession sociale :	7	10 %
- Accession banalisée :	6	8 %
<b>Sous-total</b>	<b>13</b>	<b>18 %</b>
<b>Logements libres de constructeurs :</b>	<b>32</b>	<b>44.5 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>72</b>	<b>100 %</b>

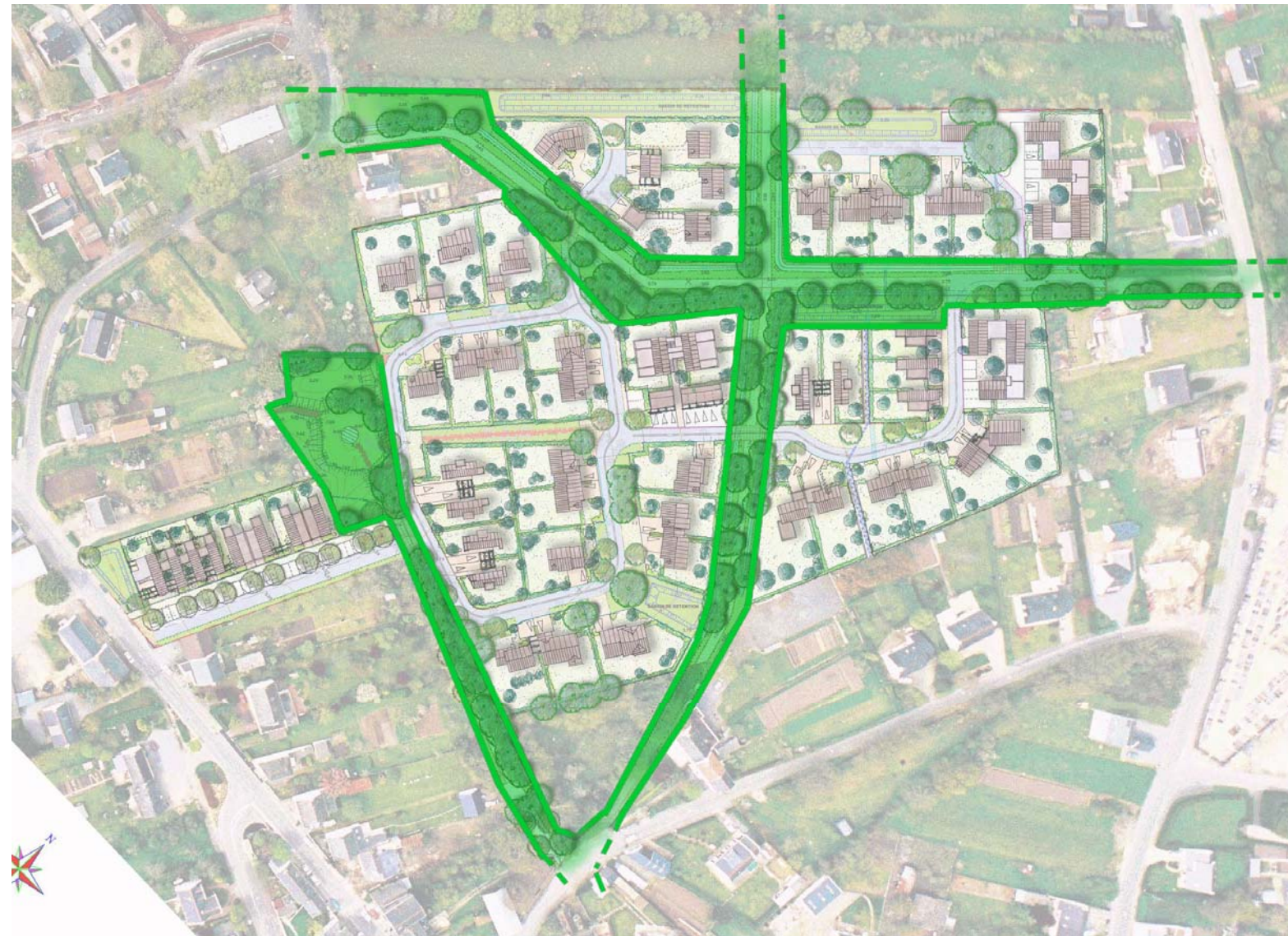


Documents d'étude Joël Gimbert



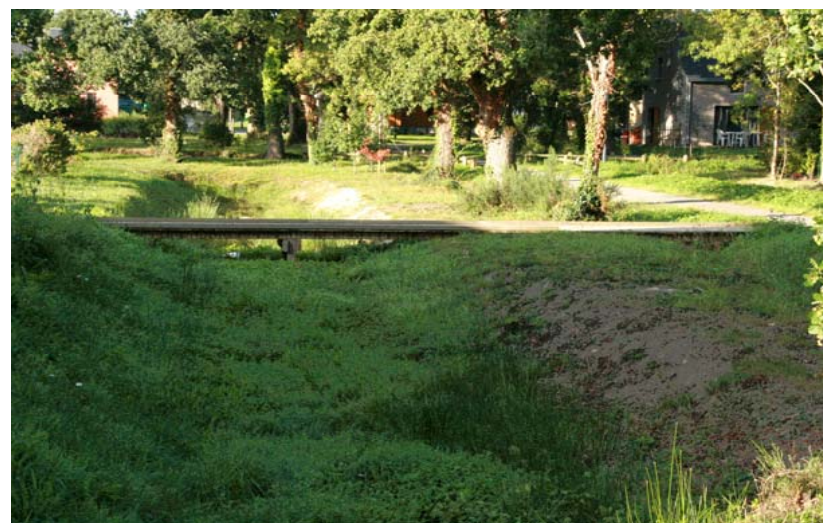
Documents d'étude IN SITU

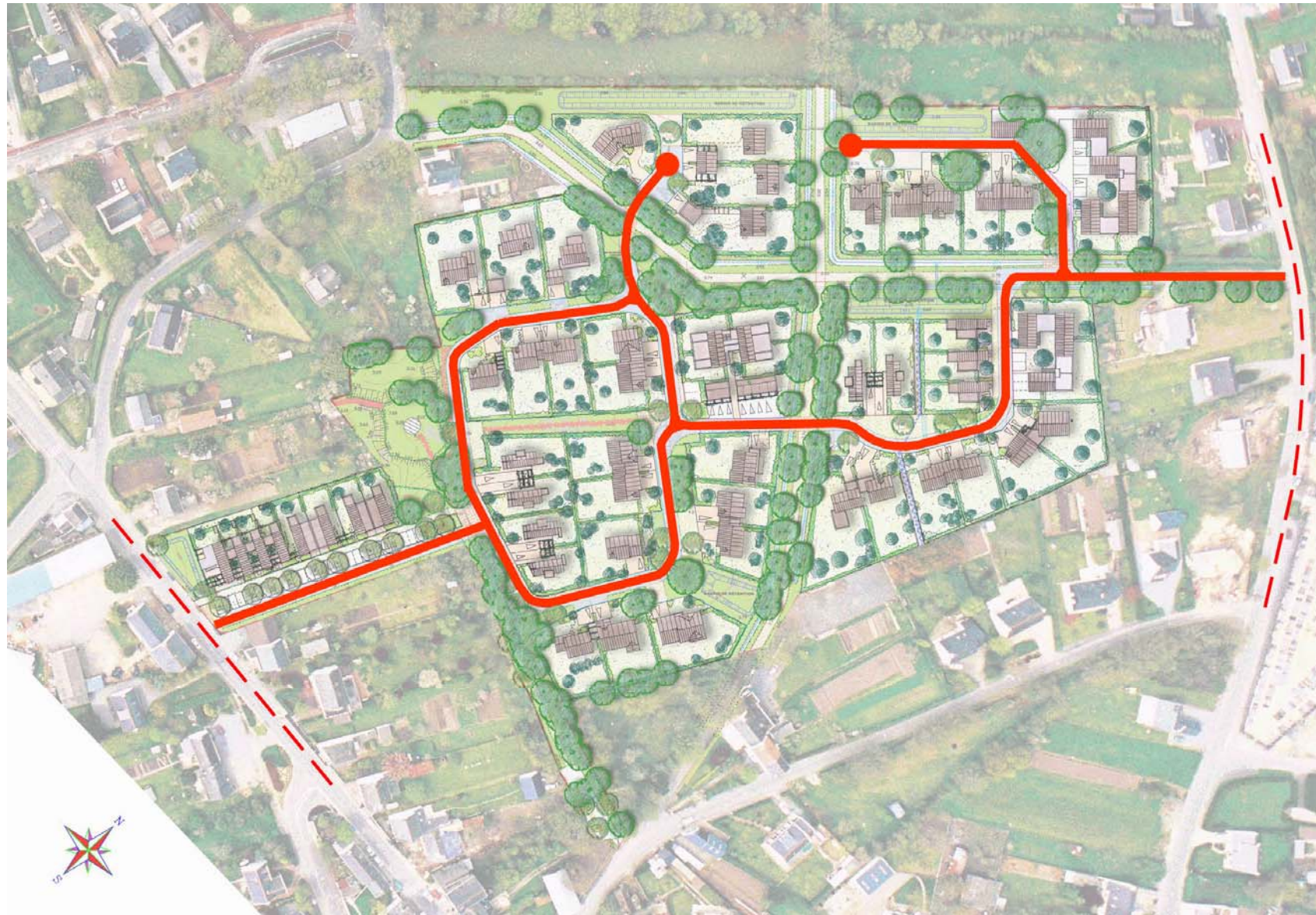




## Les grands choix :

- Conserver au maximum le patrimoine arboré.
- Conserver le « patrimoine chemins » et en faire un atout capital
- Insérer l'urbanisation avec délicatesse dans la configuration du site.
- Intégrer les dispositifs de retenues des eaux pluviales.





## Les grands choix :

- Une voirie de desserte à faible gabarit.
- Une voirie sinueuse qui se plie aux exigences du site.
- Une voirie apaisée ; un espace partagé.





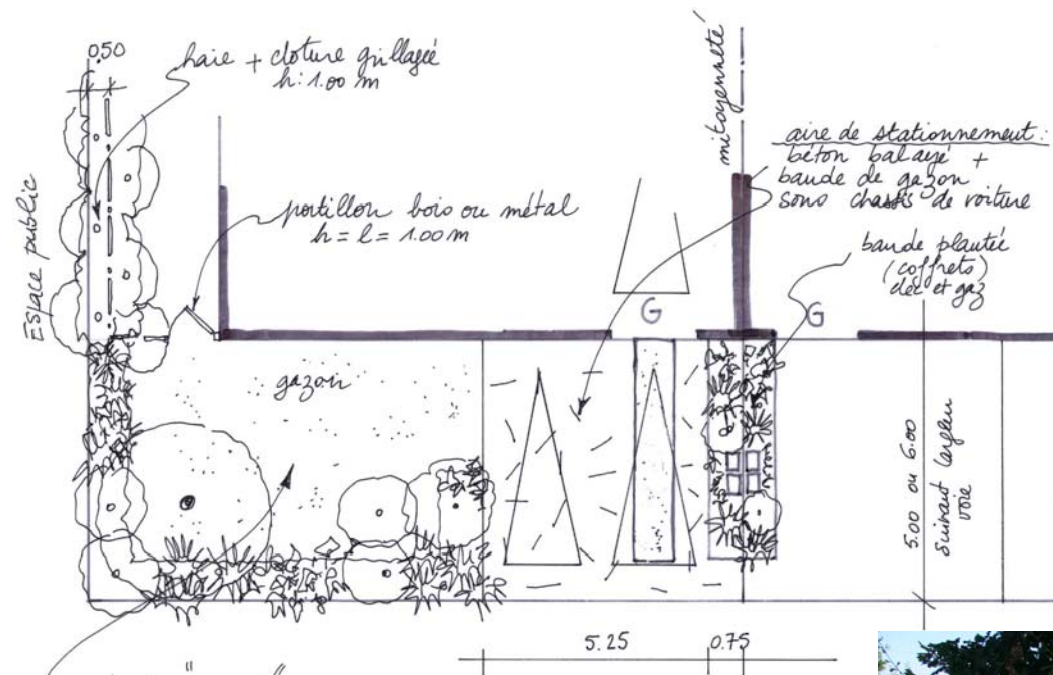
## Les grands choix :

- Un assemblage de formes urbaines diversifiées.
- Un programme composé de petites unités.
- La prise en compte des caractéristiques du terrain :
  - . Prise en compte de l'environnement arboré.
  - . Orientation ; forme du lot.
  - . Adaptation au relief.
  - . Contexte de proximité.





## Stationnement:



- jardin "ouvert":  
engazonnement  
• vivales, couvre sol  
• quelques massifs arbustifs ponctuels  
• arbrisseau

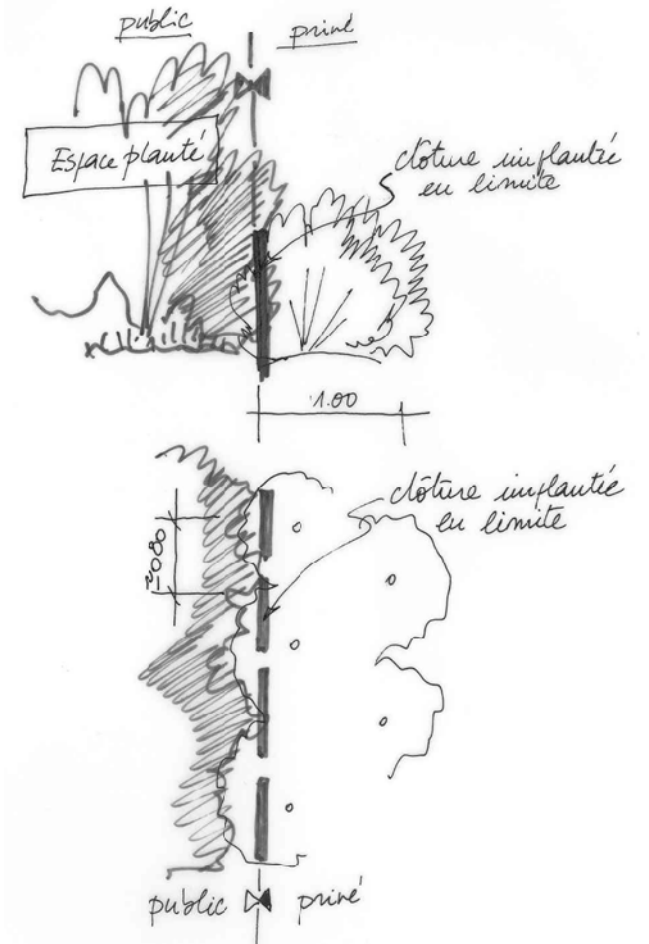
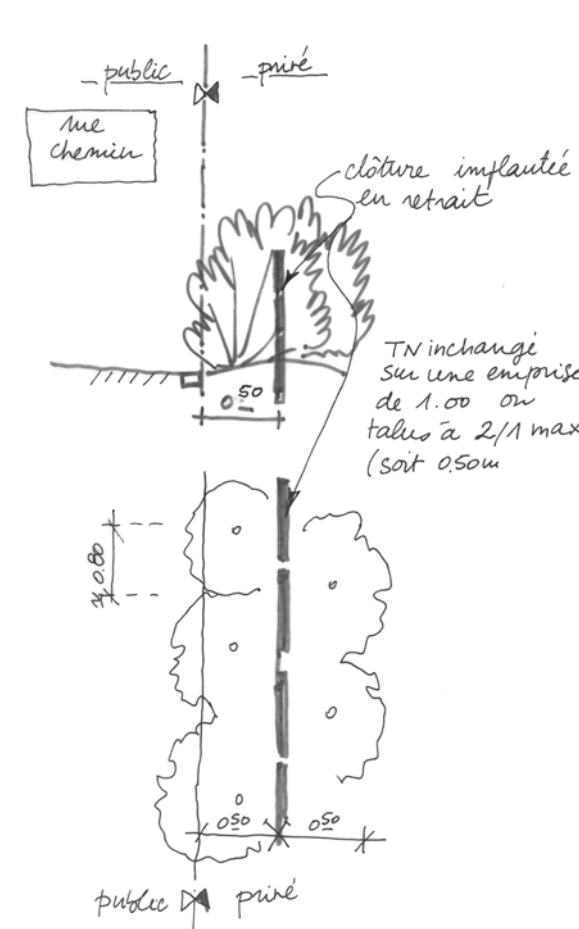


## Clôtures et espaces intermédiaires



## Les grands choix :

- Un cadre de prescriptions et de recommandations pré-établi.
- Un suivi rapproché d'instruction des PC qui tient plutôt du conseil.
- Un grand soin apporté aux espaces intermédiaires ; aux clôtures ; etc...



## Les grands choix :

- Chaque projet est soumis à l'avis de l'ensemble de l'équipe.
- L'Urbaniste Paysagiste vérifie et apprécie la conformité des projets avec les prescriptions et recommandations architecturales et paysagères.

### Rôle d'information – conseil – vérification

#### - En amont :

contexte : règlements – prescriptions – projets mitoyens.

#### - Dès l'esquisse :

implantation – volumétrie – organisation extérieure.

#### - Stade avant projet / PC :

façades, matériaux, aménagements extérieurs...

Dossier complet visé dans un délai de 15 jours avant dépôt en mairie. Les avis formulés, par écrit, à chaque étape seront diffusés à l'aménageur SILENE et la Mairie, ainsi qu'au pétitionnaire ou son maître d'œuvre.

Les dossiers seront présentés à la mairie lors de commissions régulières. Ils devront parvenir 8 jours avant chaque commission avec un avis préalable de l'urbaniste paysagiste.

- Un cadre de prescriptions et de recommandations pré-établi.
- Un suivi rapproché d'instruction des PC qui tient plutôt du conseil.
- Un grand soin apporté aux espaces intermédiaires ; aux clôtures ; etc...

## Les interlocuteurs - suivi PC :

L'aménageur : SILENE

La commune : élu(s) ; services techniques.

L'équipe de suivi des PC :

- Joël GIMBERT – Architecte DPLG
- Agence DESORMEAUX - Stéphanie CORBASSON

**Le pétitionnaire et son Maître d'ouvrage**