

## Contexte

Aujourd'hui

<u>Une attractivité croissante</u> de notre ville	<u>Un rythme de la construction</u> qui c'est accéléré	<u>Inquiétude des habitants</u>	<u>Préoccupations environnementales</u>
--	---	---------------------------------	---

<b>Une attention forte</b> portée	<b>Un PLU volontariste</b> en matière :	<b>Un PPRI</b>
- A la protection des trames urbaines  - A la qualité architecturale et paysagère	- d'économies de consommation foncière,  - de protection des garrigues habitées (zone Nh inconstructibles),  - de densification qualitative des secteurs urbains (+ intensification sur les axes TCSP)	Qui oriente l'urbanisation vers les secteurs à faibles aléas.

## Contexte

Demain

<b>Concilier la production de logement</b>	<b>De plus grandes exigences en matières de qualité environnementale et paysagère et de cadre de vie des habitants</b>
--	--

## D'ici 1 à 2 ans

### Révision du PLU

afin d'ajuster un certain nombre de règles et zonages pour mieux accompagner la densification de la Ville.

## Contexte

### Avant un nouveau PLU



Renforcer au plus vite les moyens d'action de la ville sur l'encadrement et l'accompagnement des nouveaux projets immobiliers.

## Les objectifs

- Afficher et faire savoir les ambitions et les attendus de la ville
- Développer un outil très rapidement opérationnel et facilement adaptable si nécessaire
- Un outil partagé par tous et donc concerté en amont

## Calendrier

### Avril / mai 2023

Rencontres avec des professionnels et partenaires

### En juin 2023

Présentation dans les 7 conseils de quartiers

### En septembre 2023

Adoption au Conseil municipal et diffusion

## Le concept

### Répondre à des objectifs communs

### 4 thèmes sont définis

### et présentent 12 cibles à atteindre :

<p><b>Prises en compte des 12 cibles</b> afin de garantir cet engagement. Dans chaque cible : des objectifs obligatoires et optionnels parmi l'ensemble des points listés + un point permettant une ou plusieurs innovations</p>	<p>Un échange préalable avec les élus et les commissions d'Architecture et du Patrimoine, <b>mettra en évidence les cibles atteintes et les difficultés</b> rencontrées suivant les divers sujets. Il s'agit de dialoguer, de promouvoir ensemble une architecture de qualité.</p>	<p>Lors des dépôts des autorisations d'urbanisme, les pétitionnaires préciseront dans une notice environnementale (<b>Fiche Technique de Qualité</b>) les objectifs atteints.</p>
--	--	---

## 4 thèmes / 12 cibles

### THEME 1 CONTEXTES URBAIN et PAYSAGER

Cible 1 – Le Patrimoine

Cible 2 – La Transition

Cible 3 - L'Expression

### THEME 2 BIEN VIVRE ENSEMBLE

Cible 4 – Le Programme

Cible 5 – Les parties communes

Cible 6 – Les Annexes

### POUR L'ENSEMBLE DES CIBLES

Les prescriptions marquées d'un ● sont obligatoires

Possibilité de proposer des *points d'innovation*

### THEME 3 LA CELLULE DU LOGEMENT

Cible 7 – Les Sens

Cible 8 – L'espace

Cible 9 – La fonctionnalité

### THEME 4 L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

Cible 10 – Les échanges

Cible 11 – L'évolution

Cible 12 - L'engagement

## **Thème 1 – CONTEXTE URBAIN et PAYSAGER**

### **SAVOIR S'INTEGRER, SAVOIR S'ADAPTER, SAVOIR RESPECTER**

Le site dicte la conception de chaque projet, nul ne peut ignorer le paysage urbain ou rural dans lequel il évolue.

Les constructions forment nos villes et s'inscrivent durablement dans notre quotidien, tout acteur de la construction doit apporter des solutions spatiales, fonctionnelles et esthétiques participant à son environnement.

**Cible 1 – LE PATRIMOINE : préserver les atouts paysagers du site et maintenir les bâtiments existants de qualité.**

**Cible 2 – LA TRANSITION : travailler une graduation d'échelle avec le contexte bâti.**

**Cible 3 – L'EXPRESSION : savoir exprimer son architecture en fonction du site.**

## Thème 1 – CONTEXTE URBAIN et PAYSAGER

### SAVOIR S'INTEGRER, SAVOIR S'ADAPTER, SAVOIR RESPECTER

#### Cible 1 – LE PATRIMOINE :

PRÉSERVER LES ATOUTS PAYSAGÉS DU SITE : LA VÉGÉTATION , LA TOPOGRAPHIE, LES MURS EN PIERRE, LA BIODIVERSITE ET MAINTENIR LES BÂTIMENTS EXISTANTS QUALITATIFS.

**Le site est l'écrin dans lequel le projet s'installe : respectons-le.**

- Éviter le défrichement excessif et assurer la continuité de la trame verte pour développer la biodiversité.
  - Établir un diagnostic et justifier la démolition « un bâtiment existant est présent, doit-on le démolir obligatoirement ? »
  - Respecter la topographie , s'adapter au dénivelé, réduire les terrassement, conserver l'identité du paysage.
  - Réaliser un diagnostic paysager pour relever les éléments significatifs à maintenir.
- 
- Préserver les arbres car ils forment un ombrage naturel et participent au confort visuel et à la santé, ils valorisent le foncier et la qualité de vie des habitants, ils est le maintien de la biodiversité.
  - Privilégier le réemploi des matériaux lorsque la démolition est actée.
  - Savoir quantifier l'impact carbone de la démolition
  - Préserver les constructions présentant un intérêt patrimonial
  - *Points d'innovation proposés par le porteur de projet*

## Thème 1 – CONTEXTE URBAIN et PAYSAGER

### SAVOIR S'INTEGRER, SAVOIR S'ADAPTER, SAVOIR RESPECTER

#### Cible 2 – LA TRANSITION

TRAVAILLER UNE GRADUATION D'ÉCHELLE AVEC LE CONTEXTE BÂTI :

- S'interroger sur le **rapport d'échelle** avec les avoisinants,
  - Organiser des **transitions douces** des volumes en fonction du contexte : savoir **faire évoluer la densité** suivant une intervention progressive
- 
- Savoir respecter **l'intimité** des logements existants,
  - Concevoir les façades en fonction de la **vision générale** depuis le domaine public, vision lointaine ou vision d'approche,
  - Travailler la cinquième façade,
  - Anticiper les évolutions du quartier ou des parcelles mitoyennes et proposer des solutions élargies,
  - *Point d'innovation proposé par le porteur de projet.*

# Thème 1 – CONTEXTE URBAIN et PAYSAGER

## SAVOIR S'INTEGRER, SAVOIR S'ADAPTER, SAVOIR RESPECTER

### Cible 3 – L'EXPRESSION

#### SAVOIR EXPRIMER SON ARCHITECTURE

**L'architecte peut s'afficher comme un objet ou un élément contrasté. Discipline culturelle, elle est au service de la ville et des habitants, elle doit émuouvoir et composer avec le site.**

- Faire ressortir l'**ADN du site** et respecter le contexte local,
- Concevoir les façades et les rythmer suivant l'environnement,
- Traiter la transition, entre l'espace public et l'espace privé : la résidentialisation de la parcelle mettra en valeur la végétalisation et participera à l'animation de l'espace public.
- Travailler le dessin de la façade avec des matériaux de qualité compatibles au paysage urbain,
- Assurer l'intimité des résidents au droit des balcons et terrasses,
- Les toitures appelées « cinquième façades » seront traitées avec délicatesse, les équipements technique seront discrets et habillés,
- Trouver des fonctions aux toitures terrasses et savoir exploiter ce niveau,
- Travailler le traitement des acrotères pour sécuriser les interventions en utilisant des matériaux qualitatifs et esthétiques,
- Intégrer soigneusement les panneaux solaires ou photovoltaïques,
- Garantir l'intimité des jardins par des clôtures relativement opaque afin d'éviter des rajouts inesthétiques (bâches plastique, canisses, lames PVC, etc.),
- *Point d'innovation proposé par le porteur de projet.*

## **Thème 2 – BIEN VIVRE ENSEMBLE**

### **FAVORISER LES ÉCHANGES, L'ENTRAIDE, LE RAPPORT DE BON VOISINAGE**

La variété des programmes enrichit la conception et produit des espaces communs multiples.  
Ces espaces nécessaires aux rencontres et aux échanges sont un maillon essentiel de la qualité résidentielle.

**Cible 4 – LE PROGRAMME : concevoir un programme de mixité et de destinations multiples.**

**Cible 5 – LES PARTIES COMMUNES : harmoniser les parties communes extérieures et intérieures.**

**Cible 6 – LES ANNEXES : gérer la mobilité et le stationnement, la gestion des déchets.**

## Thème 2 – BIEN VIVRE ENSEMBLE

### FAVORISER LES ÉCHANGES, L'ENTRAIDE, LE RAPPORT DE BON VOISINAGE

#### Cible 4 – LE PROGRAMME

CONCEVOIR UN PROGRAMME DE MIXITÉ ET DE DESTINATIONS MULTIPLES :

- Prévoir une mixité des typologies pour accueillir divers ménages T1-T2-T3-T4-T5 la proportion de T1-T2 sera conforme aux exigences du PLH (excepté pour les programmes spécifiques de résidence seniors, étudiants...),
  - Faire ressortir les besoins spécifiques en fonction du quartier,
  - Favoriser l'insertion des personnes âgées ou des personnes handicapées.
- 
- Soutenir la **création d'activités** pour animer les rez de chaussée : commerces, petits équipements, bureaux, ateliers de réparations...
  - Proposer des programmes de multiplicité d'usages : pièces communes à louer, appartement à partager pour l'accueil de membres de la famille ou aidants,
  - Promouvoir la réversibilité des programmes dans le temps ( bureaux > logements / logements > bureaux),
  - *Points d'innovation proposés par le porteur de projet.*

## Thème 2 – BIEN VIVRE ENSEMBLE

### FAVORISER LES ÉCHANGES, L'ENTRAIDE, LE RAPPORT DE BON VOISINAGE

#### Cible 5 – LES PARTIES COMMUNES

HARMONISER LES PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES ET INTÉRIEURES :

- Compenser le déboisement par une végétalisation de la façade, de la toiture et par de nouvelles plantations,
- Mettre en place des essences robustes de grande taille (¾ mètres de haut pour les arbres) et adaptées à notre climat.
- Prévoir « **un jardin commun** » pour initier les rencontres au sein des résidences ou une circulation extérieure élargie ou une toiture accessible et prévoir leur modalité de gestion,
- Maintenir une zone périphérique arborée de grande dimension autour des constructions, privilégier les continuités des espaces verts,
- Utiliser des **matériaux durables** pour les revêtements extérieurs, les éclairages, le mobilier,
- Concevoir les espaces verts avec un paysagiste, un écologue et programmer l'usage des lieux : jardin ombragé, jardin potager, jardin clos, ouvert
- Travailler sur une « **palette végétale** » variée,
- Terrasses et balcon : réaliser des fosses confortables pour permettre la plantation de massifs ou arbres en étages,
- Veiller à la bonne gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales, arrosages, eaux grises...
- Permettre des usages complémentaires aux noues et bassins de rétention,
- Préserver la circulation des espèces en maintenant les trames noirs, concevoir un éclairage nocturne adapté,
- *Points d'innovation proposées par le porteur de projet.*

## Thème 2 – BIEN VIVRE ENSEMBLE

### FAVORISER LES ÉCHANGES, L'ENTRAIDE, LE RAPPORT DE BON VOISINAGE

#### Cible 6 – LES ANNEXES

##### GÉRER LA MOBILITÉ – LE STATIONNEMENT – LA GESTION DES DECHETS

- Intégrer les rampes d'accès au sous-sol dans le volumes de la construction,
  - Végétaliser intensément les parkings extérieurs pour favoriser l'ombrage : arbres, tonnelles plantées, ombrières,
  - Concevoir qualitativement les parcs à vélos et les espaces boîte aux lettres, ces espaces sont propices aux échanges des résidents,
  - Limiter l'imperméabilisation des parkings extérieurs, mettre en œuvre des matériaux perméables et réduire l'utilisation des enrobés noirs (enrobé drainant, stabilisé, procédé de type *evergreen*).
- 
- Élaborer les parcs de stationnements souterrain dans un esprit de convivialité : éclairage, peinture, graphisme,
  - Localiser les places électriques et faciliter leur accès,
  - Utiliser les ombrières comme support de panneaux photovoltaïques,
  - Introduire suivant les programmes des locaux techniques pour la réparation, le stock d'outillages divers, des lieux d'ateliers partagés de bricolage, jardinage , entretien des vélos, voitures...,
  - Initier le recyclage, le réemploi, le « *ressourcing* », le compost,
  - Dessiner les annexes ordures ménagères en harmonie avec l'architecture des logements : ces locaux souvent visibles depuis l'extérieur marquent considérablement les entrées,
  - *Points d'innovation proposés par le porteur de projet.*

## **Thème 3 – LA CELLULE DU LOGEMENT**

### **CONCEVOIR POUR LE CONFORT DU RESIDENT**

**Cible 7** – LES SENS : Rechercher le confort acoustique – Thermique et visuel.

**Cible 8** – L'ESPACE : Concevoir un volume confortable et spacieux.

**Cible 9** – LA FONCTIONNALITÉ : Une habitabilité fonctionnelle.

## **Thème 3 – LA CELLULE DU LOGEMENT**

### **CONCEVOIR POUR LE CONFORT DU RESIDENT**

#### **Cible 7 – LES SENS**

RECHERCHER LE CONFORT ACCOUSTIQUE-THERMIQUE ET VISUEL

**Le bruit est source de conflit intense récurrente, soyons attentif à l'isolation acoustique et préservons le bien-vivre ensemble.  
Le confort thermique, sujet sensible auquel nous devons nous conformer, à Nîmes le confort estival est notre première préoccupation.  
La lumière, source essentielle du bien-être : les logements bénéficieront d'un apport de lumière naturelle suffisant en évitant les mono-orientations à partir du T3.**

#### **CONFORT ACOUSTIQUE :**

- **Mettre en place des solutions techniques séparatives entre les logements et les balcons pour limiter la propagation sonore.**
- **Éviter le rapprochement excessif des terrasses extérieures.**
- Éviter de positionner des logements au droit des sorties de parking,
- Travailler sur le calfeutrement sonore des équipements techniques,
- Décrire les dispositions réalisées pour limiter les transmissions des bruits,
- Confier une mission acoustique à un bureau d'étude spécifique,
- *Points d'innovation proposés par le porteur de projet.*

## CONFORT THERMIQUE :

- Prévoir 2 orientations obligatoires à partir du T3 avec une forte recommandation pour des logements traversants,
- Favoriser la ventilation naturelle, mise en place de volets, de persiennes, de stores pour contrôler l'entrée des rayons de solaires de l'été.
- Mettre en œuvre des dispositifs pour contrôler l'apport de chaleur interne et bannir l'utilisation de la climatisation,
- Utiliser la végétation comme filtre naturel et travailler avec des paysagistes pour introduire des essences pérennes,
- Points d'innovation proposés par le porteur de projet.

## CONFORT VISUEL

- Apporter un maximum de lumière dans toutes les pièces du logement, apport direct ou second jour sur des pièces de service,
- Proscrire les seuls éclairages zénithaux dans les chambres, une fenêtre offrant une vue sur l'extérieur est obligatoire.
- Prévoir une cuisine éclairée naturellement pour tous les logements et séparable à partir du T3,
- Privilégier les vues dégagées sur l'extérieur pour les pièces à vivre et traiter les vis-à-vis trop directs sur les autres résidents,
- Éviter si possible les vues directes sur les riverains mitoyens,
- *Points d'innovation proposés par le porteur de projet.*

## Thème 3 – LA CELLULE DU LOGEMENT

### CONCEVOIR POUR LE CONFORT DU RESIDENT

#### Cible 8 – L'ESPACE

##### CONCEVOIR UN VOLUME CONFORTABLE ET SPACIEUX

- Construire des surfaces habitables minimum de 45 m<sup>2</sup> pour les T2 – 65 m<sup>2</sup> pour les T3 – 82 m<sup>2</sup> pour les T4.
- La hauteur minimum sera de 2,50m réduite à 2,20m ponctuellement pour les passages des réseaux. Des hauteurs supérieures seront proposées pour promouvoir des nouvelles typologies. La hauteur des rez de chaussées peut être surélevées favorisant les transformations.
- Hors résidences spécialisées : offrir un extérieur à 100% des logements, terrasse, loggia ou jardin.

Dans le cas de terrasses ou loggias celles-ci auront une surface minimum suivant les typologies

4 à 6 m<sup>2</sup> pour les T1/T2 – 10 m<sup>2</sup> pour les T3 – 12 m<sup>2</sup> pour les T4 – 15 m<sup>2</sup> pour les T5

Hors surplomb de l'espace public et impossibilité technique avérée, les terrasses auront une profondeur confortable de 2,20 m minimum.

- Proposer des typologies duplex afin d'enrichir la conception des façades et réduire les circulations communes,
- Prévoir une surface habitable minimum de 10 m<sup>2</sup> à 12 m<sup>2</sup> pour les chambres,
- *Points d'innovation proposés par le porteur.*

## Thème 3 – LA CELLULE DU LOGEMENT

### CONCEVOIR POUR LE CONFORT DU RESIDENT

#### Cible 9 – LA FONCTIONNALITÉ

##### UNE HABITABILITÉ FONCTIONNELLE

- Limiter les dégagements inutiles et favoriser la surface des pièces principales,
- Prévoir un espace de rangement extérieur ou en cave.
- Réaliser une entrée avec un **espace de rangement**,
- Prévoir un placard dans chaque chambre,
- Trouver un espace cellier ou buanderie,
- Concevoir un espace en plus : pour le télé-travail (l'espace de travail, l'espace de jeu des enfants...),
- Recomposer l'espace de la table : « le coin repas », offrir une mobilité, pour la pièce à vivre,
- Prévoir un espace pour le tri des **déchets** et le **compostage**,
- *Points d'innovation proposés par le porteur de projet.*

## **Thème 4 – L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL**

### **CONSTRUIRE C'EST SE PROJETER DANS LE TEMPS DURABLEMENT**

L'Europe se place à l'avant-garde du combat climatique, la neutralité carbone doit être atteinte en 2050. Le secteur de l'Habitat est le troisième secteur après le transport et l'alimentation d'émissions de CO2. Consommer moins, consommer autrement, viser la sobriété énergétique sont les mots d'ordre général.

**Cible 10 – LES ECHANGES : Introduire des valeurs sociétales et participatives.**

**Cible 11 – L'EVOLUTION : Proposer des modifications spatiales.**

**Cible 12 – L'ENGAGEMENT**

## Thème 4 – L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

### CONSTRUIRE C'EST SE PROJETER DANS LE TEMPS DURABLEMENT

#### Cible 10 – LES ECHANGES

##### INTRODUIRE DES VALEURS SOCIÉTALES ET PARTICIPATIVES

- Solliciter les élus, les riverains, la commission d'Architecture et du Patrimoine,
- Dialoguer avec les voisins mitoyens afin de faire accepter ce nouveau projet dans le quartier et cette nouvelle densité.
- Mettre en place une **campagne de communication** avec les riverains, les associations de quartier,
- Repérer les conflits de voisinage, vues directes, ombres portées,
- **Savoir écouter et adapter** son projet pour permettre le bien vivre ensemble dans la durée,
- Prévoir guide d'usage pour les résidents afin d'économiser les énergies et favoriser les bonnes pratiques,
- **Accompagner** les usagers sur deux ans et faire un bilan d'usage et de consommations,
- Afficher l'étiquetage faible carbone de la résidence,
- *Point d'innovation proposé par le porteur de projet.*

## Thème 4 – L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

### CONSTRUIRE C'EST SE PROJETER DANS LE TEMPS DURABLEMENT

#### Cible 11 – L'EVOLUTION

PROPOSER DES MODIFICATIONS SPATIALES :

- Anticiper et étudier les évolutions possibles des parcelles mitoyennes ou des parcelles délaissées au sein d'un même îlot,
- Étudier la réversibilité des logements et le potentiel d'adaptabilité pour pallier au vieillissement de la population et à la problématique du handicap (cf Guide du Centre Scientifique et Technique du Bâtiment),
- Adapter les logements aux changements de situation familiale,
- Présenter une évolutivité des cellules,
- A partir de **50 logements**, concevoir 20% des **typologies réversibles et évolutives**,
- **Faire évoluer** les espaces communs et suggérer leur **transformation**,
- *Points d'innovation proposés par le porteur de projet.*

## Thème 4 – L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

### CONSTRUIRE C'EST SE PROJETER DANS LE TEMPS DURABLEMENT

#### Cible 12 – L'ENGAGEMENT

- Rédiger une Notice Environnementale au travers de la **Fiche Technique de Qualité**
- × En fonction des objectifs retenus dans chaque cible :
  - Expliquer synthétiquement les **choix techniques** et les matériaux constructifs mis en œuvre (biosourcés, géo-sourcés),
  - Valoriser des **solutions de réemplois** et de **ressourçing** dans le choix des matériaux,
  - Lorsque la démolition est inévitable , favoriser la déconstruction et informer les plate formes de réemplois,
  - Décrire précisément la recherche du **confort d'Été**,
  - Utiliser des **Énergies renouvelables** et savoir les intégrer dans les bâtiments : composition des panneaux sur les toitures tuiles, horizontalité recherchée sur les toitures terrasses, positionnement sur des annexes,
  - **Renaturer** les parcelles pour lutter contre les îlots de chaleur urbain, compenser intensément la perte de végétation,
  - Favoriser les **trames vertes, trames bleues et noires** et éviter les rupture,
  - S'engager dans un label ou une certification à partir de 50 logement : BDO (Bâtiment Durables Occitanie), Quartiers durables en Occitanie (QDO), NF Habitat, Effinergie, BEPOS (Bâtiment à Énergie Positive),
  - *Points d'innovation proposés par le porteur de projet.*

## **La fiche qualité**

→ à présenter lors des échanges et à annexer au PC au titre de la notice environnementale.

### **THEME 1 – CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER**

**Cible 1 – Le Patrimoine**

**Cible 2 – La Transition**

**Cible 3 – L'expression**

**Divers**

### **THEME 2 – BIEN VIVRE ENSEMBLE**

**Cible 4 – Le programme**

**Cible 5 – Les parties communes**

**Cible 6 – Les annexes**

**Divers**

## La marche à suivre

1

Contacter l'élu à l'urbanisme ou la direction de l'urbanisme

Pour présenter son programme et les premières intentions sur la base de la

**Fiche Technique de Qualité**

2

Présenter le projet à la commission de l'architecture et du patrimoine

3

Intégration de observations et temps d'échanges

4

Dépôt de la demande de permis de construire en annexant la **Fiche Technique de Qualité**

5

Visite de l'opération à différents stades le cas échéant : début du chantier et livraison