

Le concept

Répondre à des objectifs communs

4 thèmes sont définis

et présentent 12 cibles à atteindre :

<p>Prises en compte des 12 cibles afin de garantir cet engagement.</p> <p>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, mettra en évidence les cibles atteintes et le difficultés 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 (Fiche Technique de Qualité) les objectifs atteints.</p>
---	---	---

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.

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

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 émouvoir 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.

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.

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.

Cible 6 – LES ANNEXES

GÉRER LA MOBILITÉ – LE STATIONNEMENT – LA GESTION DES DECHETS

- Intégrer les rampes d'accès au sous-sol dans les 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*).

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.

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 solaires l'été.

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.

Cible 8 – L'ESPACE

CONCEVOIR UN VOLUME CONFORTABLE ET SPACIEUX

- Construire des surfaces habitables minimum de 45 m² pour les T2 – 65 m² pour les T3 – 82 m² 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 m² pour les T1/T2 – 10 m² pour les T3 – 12 m² pour les T4 – 15 m² pour les T5
Hors surplomb de l'espace public et impossibilité technique avérée, les terrasses auront une profondeur confortable de 2,20 m minimum.

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.

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.

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,

Cible 12 – L'ENGAGEMENT

- Rédiger une Notice Environnementale au travers de la **Fiche Technique de Qualité**

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

Contacteur 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