

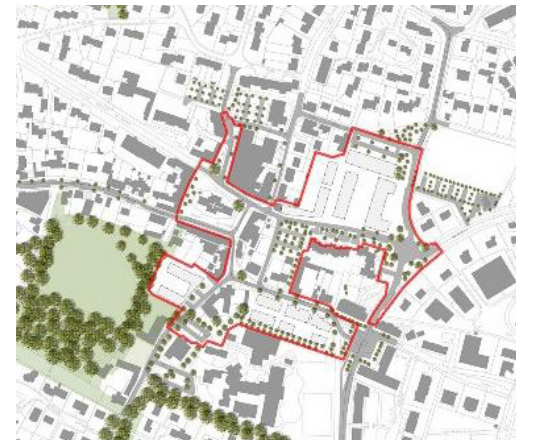
ZAC multisites

Bourg-Clais-Touraudiere, Pacé

Aménageur : SNC les 3 Lieux

secteur Centre-bourg - Brizeux
ensembles collectifs

Fiche d'îlot CB - C02



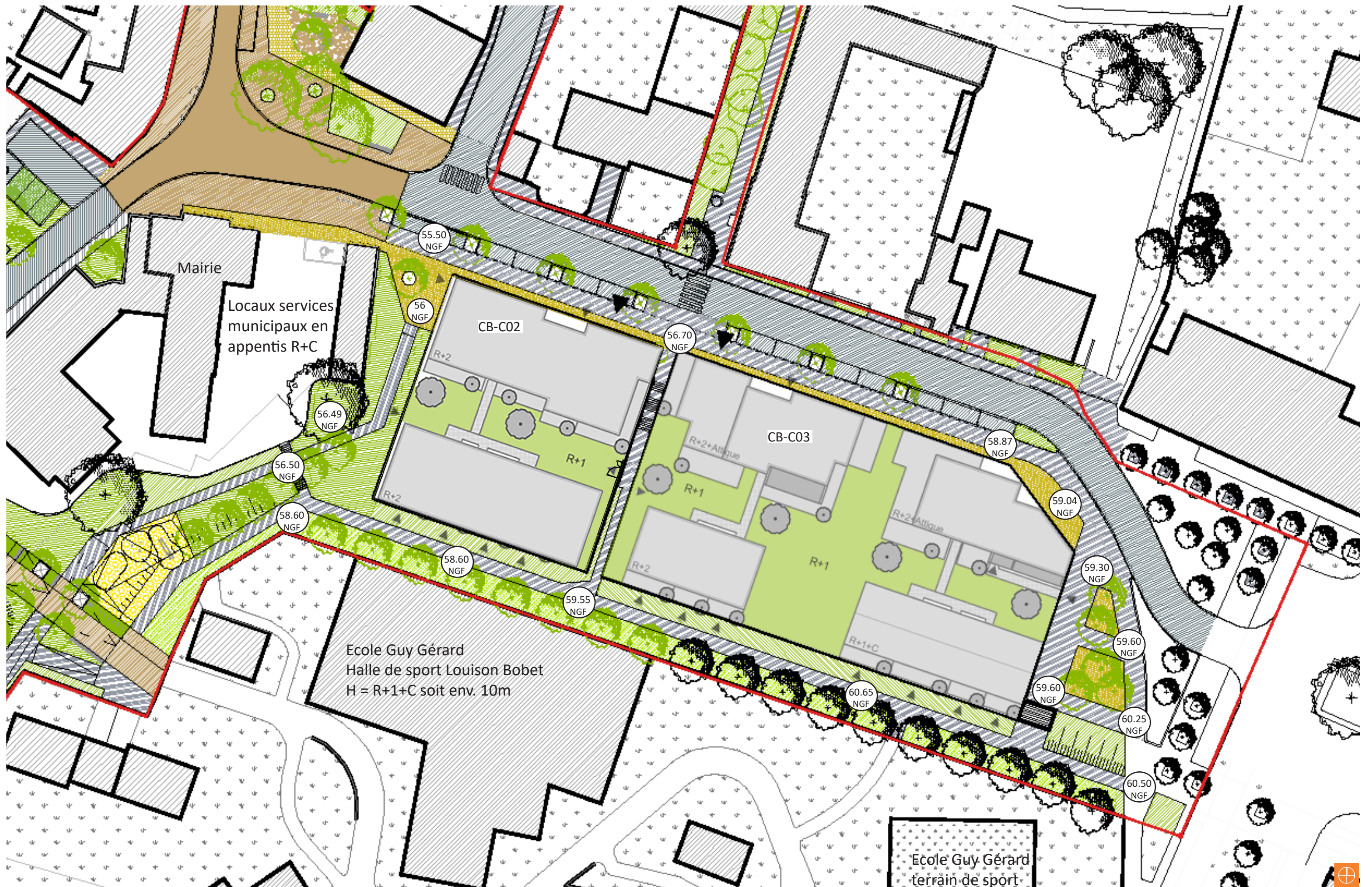
Document définitif

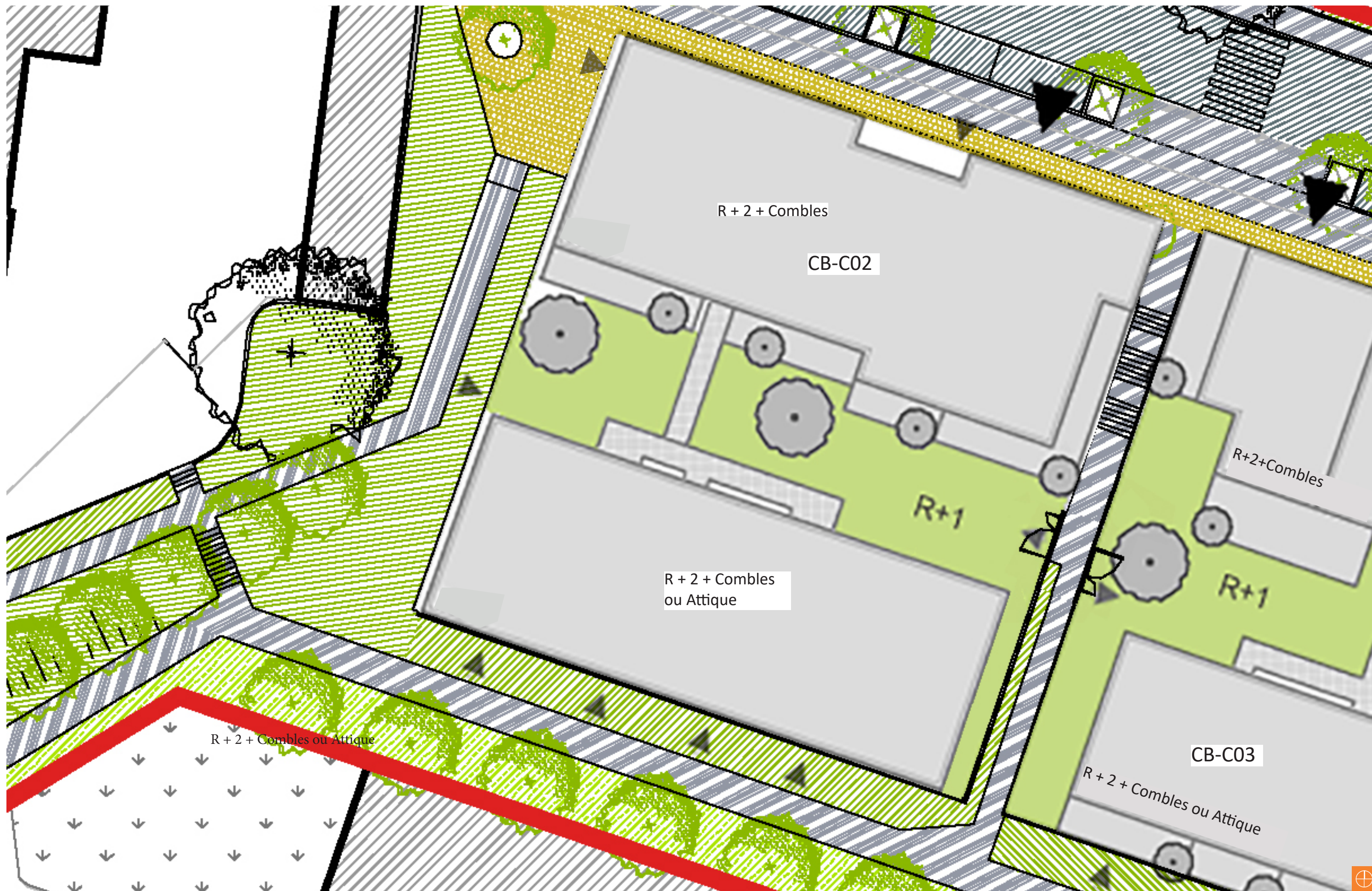




- MATERIAUX ENVISAGES**
- Enrobé voirie
 - Enrobé clair plateforme
 - Enrobé trottoirs
 - Enrobé clair trottoirs
 - Pavés
 - Pavés enherbés
 - Sol souple jeux d'enfants
 - Plantations
 - Plantations (faisabilités)







- **Emprise au sol îlot CB-C02** = env. 1110m²
- **Programmation / capacité** maximale : 20 logements en PLAI-PLUS
- Surface moyenne des logements îlot CB-C02:
1 270m² SHAB totale / 20 unités = env. 58m² de SHAB par logement
- Mixité fonctionnelle logements + services
- En Rdc donnant sur l'avenue Brizeux, local de service angle Nord-Ouest env. 100 m² de SU / destination envisagée pour le déplacement de la police municipale
- Intégration d'un transformateur (emprise env. 20m²).
- Capacité maximale en logements de l'îlot conditionnée par le nombre de stationnements, à savoir sur une destination sociale : 1 stationnement par logement + stts des services.
- Les box de stationnement sont interdits.
- Local regroupant les emplacements vélos à prévoir à minima dans le parking en Rdc, possibilité de reporter quelques places en R+1.

- Prescriptions CPAP ZAC

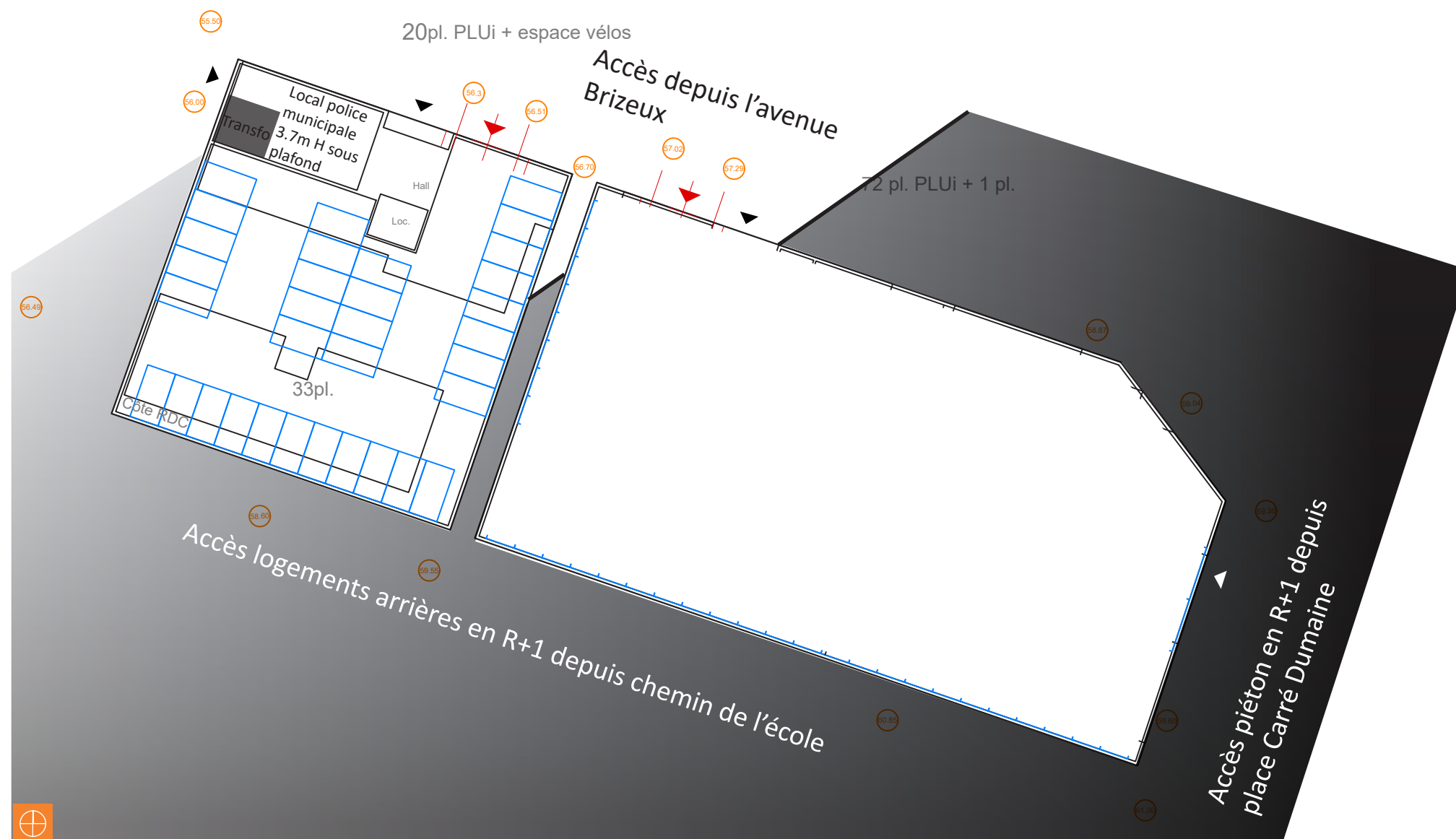
Un visa multithématique est imposé sur les logements collectifs de la ZAC : architectural (APM), paysager (LPAP), hydraulique (Iao Senn), énergétique et bas carbone (Impulse).

Le renouvellement urbain de l'îlot Brizeux permettra de reconstituer le front urbain Sud de l'avenue entre la place Carré Dumaine et la Mairie.

Une composition d'ensemble entre CB-C02 et C03 sera respectée.

Des matériaux de qualité seront mis en œuvre (voir prescriptions complément d'étude d'impact) en lien avec les prescriptions de l'ABF.

Le PVC est interdit.



La compacité du projet sera privilégiée afin d'optimiser les performances énergétiques. Toutefois, afin de limiter l'impact sur le bâti existant, il conviendra d'étudier un découpage et travail des volumétries en vue de limiter les effets de masse trop imposants.

La topographie du site étant très marquée, l'architecture proposée intégrera la gestion des nivellements d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Le découpage de l'îlot en 2 ensembles bâtis distincts permettra de limiter la hauteur bâtie à du R+2+C, et d'intégrer un cœur d'îlot végétalisé.

Les stationnements seront prévus à rdc, en accès direct imposé depuis l'avenue Brizeux. Ce niveau sera traité qualitativement dans l'ensemble des façades. Les véhicules seront perçus le moins possible depuis l'espace public.

Une venelle piétonne publique Nord-Sud établira la limite entre C02 et C03. Depuis cette venelle, un accès piéton en cœur d'îlot est à prévoir par l'Est.

Une connexion à l'Ouest (côté Mairie) par des escaliers sera étudiée en accroche sur la rampe de l'espace public. Des accès individuels piétons aux logements en R+1 sont possibles en partie haute, depuis le chemin de l'école au Sud.

Faisabilité CB-C02 / secteur Brizeux / Centre-bourg 07.06.2022	1:500	Plan du parking en Rdc et prescriptions ZAC	ZAC Multisites Pacé - CB C02	SNC Les 3 Lieux APM-LPAP-IAO-Impulse-ABE
---	-------	--	---------------------------------	---

- **PLUi** :

- > zonage UO1(d)
- > Périmètre délimité des abords MH
- > Réglementation stationnement secteur 4
- > Plan d'exposition au bruit d'infrastructure terrestre, secteur affecté par le bruit, avenue Brizeux catégorie 4
- > Parcelle soumise aux OAPq
- > Gabarit max autorisé PLUi : R+3+C
Hauteurs max des étages autorisées PLUi : 3.2m
- > **Gabarit max souhaité par l'ABF : R+2+C**

- **Gestion pluviale** :

- > Gestion pluviale à la parcelle, infiltration/régulation conformément au PLUi, et traduction au Dossier Loi sur l'Eau.

Gestion à la parcelle des EP imposée :

- régulation : débit de fuite de 1 l/s minimum ;
- obligation de gestion en infiltration à mettre en place sur l'îlot.

Extrait PLUi :

Infiltration d'un volume d'eau pluviale minimum de 10 l/m² imperméabilisé et un complément de 18 l/m² imperméabilisé respectant un débit de fuite de 20 l/s/ha imperméabilisé (sans être inférieur à 1 l/s).

Solutions pour optimiser la gestion pluviale : limitation de la surface de ruissellement et les volumes d'eau à stocker par la végétalisation.

Solutions techniques à privilégier : toitures végétalisées, jardins sur terrasses stockantes avec installation d'un ouvrage de régulation.

Dispositif de gestion pluviale dans le parking souterrain à étudier selon la profondeur des réseaux (débit de fuite de régulation sur la point bas de la cuve).

- **Dossier de Réalisation ZAC / complément d'étude d'impact / Prescriptions énergétiques et bas carbone** :

- > **RT2012-20% (Cep et Bbio) ou RE 2020** selon date du dépôt de PC et date de signature du contrat de maîtrise d'œuvre.

> **Atteindre le biosourcé niveau 1**

Des matériaux de parement d'origine locale sur toute ou partie de la façade sont imposés : matériaux de parement locaux bio ou géosourcés (pierre, terre, bois...) sur tout ou partie de la façade.

En effet, une attention particulière sera portée sur le choix des matériaux utilisés à mettre en balance avec les attendus de l'ABF sur le centre-bourg (les 3 secteurs du centre sont compris dans le périmètre délimité des abords Monuments Historiques de l'église et des trois Croix).

Faisabilité CB-C02 / secteur Brizeux / Centre-bourg 07.06.2022	-	Prescriptions réglementaires	ZAC Multisites Pacé - CB C02	SNC Les 3 Lieux APM-LPAP-IAO-Impulse-ABE
---	---	------------------------------	------------------------------	---