

ZAC du Puits de Rouille

Un éco-quartier, une qualité de vie et des constructions innovantes

Prescriptions environnementales à l'échelle du bâti

Le respect du site et des éléments naturels, la topographie, les clapas : des données primordiales à prendre en compte dans la conception architecturale.

Orientations programmatiques souhaitées par la collectivité :

- diversité des typologies : individuels, intermédiaires, collectifs,
- proposer des constructions bioclimatiques, respectueuses des réglementations thermiques en vigueur ou labélisées BDO,
- minimiser les emprises au sol et l'imperméabilisation,
- travailler avec des matériaux du site dans une démarche environnementale,
- travailler des volumes minimalistes avec des couleurs naturelles,
- conserver et valoriser les clapas et la végétation existante.

Démarche BDO(*) : une reconnaissance niveau Argent est exigée pour certains macro-lots.

Charte de chantier vert à faibles nuisances : les principes appliqués lors des travaux liés à l'espace public devront être respectés lors des constructions.



(*) Qu'est que BDO ?

BDO : Démarche Bâtiments Durables Occitanie, c'est :

- un dispositif piloté par Envirobat Occitanie sous l'impulsion de l'ADEME Occitanie et la Région Occitanie au service des maîtres d'ouvrage et de

l'ensemble des professionnels du bâtiment, qui contribue à l'atteinte des objectifs du scénario Région à Energie Positive en Occitanie.

- un outil d'accompagnement des porteurs de projets et d'évaluation des bâtiments.

Des programmes immobiliers aux conceptions innovantes

MACRO-LOT 01 : EODEN Promotion

Résidence de logements collectifs / LEVANA GARDEN



EODEN Promotion/MPM Architecte

Écho naturel : le manifeste de l'architecte

La résidence Levana Garden prend place à l'entrée de la ZAC du Puits de Rouille, au cœur d'un magnifique espace boisé. Les bâtiments s'intègrent en douceur sur le site en respectant les arbres existants et en préservant l'héritage laissé par la nature.

La résidence est conçue comme un jardin à habiter, avec des logements aux multiples orientations, ouverts sur les espaces extérieurs tout en offrant des terrasses intimes et protégées des vis-à-vis. Les passerelles sinuant autour des arbres desservent les logements, et offrent un panorama sur l'espace paysager. Celui-ci est à la fois un jardin d'agrément mais propose aussi une aire de jeux pour les enfants.

Les appartements, de surfaces généreuses et particulièrement bien isolés, sont confortables aussi bien l'été que l'hiver. Levana Garden a d'ailleurs obtenu la certification BDO Argent, gage de son exemplarité environnementale.



ZAC du Puits de Rouille

Un éco-quartier, une qualité de vie et des constructions innovantes

MACRO-LOT 04-05-06 : STS Promotion Logements individuels

Ces projets, par leurs qualités architecturales, environnementales par l'utilisation de matériaux naturels tels que la pierre, le bois, le choix des couleurs et la transparence, offriront aux habitants une véritable immersion dans ce décor naturel de garrigue.

LES ENJEUX

- Démarche, mettant en avant le plus possible les qualités naturelles du site,
- Projets qui s'intègrent au mieux dans son environnement naturel de garrigues et qui respectent les éléments présents sur place.

ESPACES LIBRES/ESPACES VERTS

- Tous les arbres repérés, et certains en option, seront conservés afin de préserver l'identité du lieu.
- Au minimum 30% de la parcelle devra être traitée en espaces verts. Les arbres d'ombrage seront des essences locales (micocouliers, chêne vert, l'érable champêtre).

VOLET ARCHITECTURAL

L'architecture de ces villas s'imprègne du climat local et de l'évolution des températures vers la hausse.

- utilisation de matériaux naturels, architecture simple,
- maison orientée plein sud, protégée du rayonnement solaire par une pergola,
- mise en place de pompes à chaleurs,
- les terrasses seront traitées en bois à claire voie afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour renforcer encore l'esprit naturel du lieu, les séparations de jardins seront traitées par des clôtures doublées de végétation par des essences de plantes grimpantes persistantes.

VOLET PAYSAGER

- Le jardin intégrera des arbres de hautes tiges, de préférence des pins ou chênes verts, essences très présentes sur le site et peu consommatrices en eau.
- Pour les arbres d'ombrage, seront privilégiés les micocouliers déjà présents sur le site.



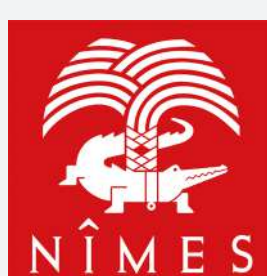
MACRO-LOT 07 : OPALIA Résidence de logements collectifs / CAPITÈLO

Ce projet s'inscrit dans une démarche BDO dont les points remarquables sont :

- **conception bioclimatique du projet**
 - Conception frugale avec peu de ponts thermiques, optimisation des équipements communs,
 - RE2020 seuil 2025,
 - Fermeture des volets roulants tenant compte de l'ensoleillement de la façade.
- **intégration du projet dans son environnement**
 - Concertation avec les riverains, prix de vente maîtrisés, installation d'une œuvre d'art.
- **grande qualité d'usage des logements :**
 - Grande hauteur sous plafond, logement multi-orientés, grandes terrasses, grands volumes et espaces fonctionnels (cellier, buanderie, cave, parking boxé).

Les points d'innovation retenus :

- **réutilisation de la pierre du site** en parement pour les soubassements et en remplissage gabion,
- **mise en place d'un système de récupération des eaux grises** pour l'arrosage des espaces verts et l'utilisation permettant jusqu'à 25% d'économie sur la facture d'eau.



ZAC du Puits de Rouille

Un éco-quartier, une qualité de vie et des constructions innovantes

MACRO-LOT 08 : STS Promotion Résidence de logements intermédiaires



STS Promotion/Richard et Fontaine Architectes



STS Promotion/Richard et Fontaine Architectes

LES ENJEUX : qualité naturelle du site

- Tous les arbres repérés comme remarquables et certains en option seront de fait conservés afin de préserver l'identité du lieu.
- Projet qui de par ses qualités architecturales, environnementales et l'utilisation de matériaux naturels tels que la pierre, le bois, le choix des couleurs et la transparence offrira aux habitants une véritable immersion dans ce décor naturel de garrigue.

VOLET ARCHITECTURAL

Le présent projet consiste en la construction de 14 villas en bande. Chaque maison possède un jardin privatif et une terrasse permettant de profiter d'un extérieur qui gardera au maximum l'identité du site.

ESPACES COMMUNS ET ACCÈS

Les espaces communs sont traités avec le plus grand soin, le végétal aura une place centrale.

- Devant les habitations sera prévue une plate-bande végétalisée plantée qui permettra une immersion totale des constructions dans le paysage naturel. Cet espace sera totalement ouvert et participera fortement à l'ambiance des parties communes.
- Un cheminement piéton en béton désactivé sera créé devant chacune des villas. Il assurera la liaison entre l'espace de circulation et la porte d'entrée en traversant l'espace végétalisé aménagé en pied de façade.

MACRO-LOT 09 : FDI Promotion/K2 promotion Résidence de logements collectifs / LES JARDINS DE POMONA



FDI PROMOTION-K2 PROMOTION/BPA Architecte Boyer-Percheron-Assus

Thème BDO SOCIAL & ÉCONOMIE

- Bâtiments avec peu de logements, permettant de créer une intimité/proximité entre les habitants.
- Des zones de compostage pour chaque bâtiment sont prévues.
- 80% des entreprises du projet sont basées localement.
- Les futurs usagers seront sensibilisés aux écogestes à appliquer au quotidien.
- Les locaux vélos sont facilement accessibles depuis le RDC, afin de faciliter l'usage des vélos au quotidien.
- Les grands appartements sont adaptés aux colocations avec deux salles d'eau/bain ou plus.
- Le jardin avec le paysage nourricier.

Deux bâtiments indépendants ou chaque famille dispose d'une «villa», le projet architectural est conçu comme une superposition de pavillons sur jardin : «L'immeuble de villas». L'espace de vie intérieure des logements est prolongé par une «terrasse-jardin» en lien direct avec la nature et le grand paysage comme suspendu au milieu des pins.

Le grand enjeu du projet est de préserver les ressources naturelles, la mémoire du lieu. Topographie, clapas, végétations, tous ces éléments remarquables sont mis en scène et révèlent la qualité du quartier.

Thème BDO CONFORT & SANTÉ

- Logements munis de surfaces extérieures agréables et supérieures à 25% de la surface habitable.
- Protections solaires type casquette en attique ou balcon.
- Brasseurs d'air dans les séjours (+ chambres des T2).



Thème BDO MATÉRIAUX & ÉNERGIE

- Le béton bas carbone représente 20% de la surface totale de planchers et de dalles.
- Les façades sont isolées par l'intérieur avec de la laine de bois.
- Le chauffage par pompe à chaleur (PAC). L'eau chaude sanitaire est produite par chauffe-eau thermodynamique.



ZAC du Puits de Rouille

Un quartier durable respectueux de son environnement

MACRO-LOT 10-11 : GGL/OB Développement Résidence de logements intermédiaires / DOMAINE DES AIGUIERS

Projet intégrant une démarche environnementale exemplaire via :

- l'obtention du label **Bâtiment Durable Occitanie**,
- la compatibilité avec la réglementation environnementale RE2020,
- le respect des exigences figurant dans le référentiel fera l'objet d'un suivi tout au long du projet.

Aménagement favorable à la biodiversité :

- les parcelles seront végétalisées avec des essences locales, peu gourmandes en eau. L'intégration d'un hôtel à insectes sera également proposée. Le principe d'éclairage nocturne du logement et des îlots sera pensé de manière directionnelle pour éviter les interférences avec le milieu naturel immédiat,
- la minéralité de l'architecture, avec l'emploi privilégié de la pierre et de matériaux bruts, s'inscrit dans le respect de l'identité du site existant (les clapas) et de l'art de bâtir méditerranéen.

Démarche BDO : un impact sur la construction

Le projet a pour objectif une compatibilité du logement avec les seuils de sobriété énergétique de la RE2020 :

- la réduction de l'empreinte carbone des matériaux (matériaux biosourcés),
- les déblais générés seront valorisés au maximum : réemploi de pierres existantes pour les murets, cheminements extérieurs et revêtements de façades,
- un soin particulier sera apporté à la question du confort d'été.

Cette démarche sous-tend une conception pleinement orientée sur les fondamentaux du confort d'été passif (bio-climatisme, protections solaires et ventilation naturelle...).

Réduction des consommations : systèmes de production énergétique moins carbonés avec la mise en œuvre d'énergie renouvelable.

Gestion des eaux pluviales :

- des principes de noues seront prévus pour réaliser un assainissement 100% alternatif des eaux pluviales (phyto-épurations),
- une stratégie ambitieuse d'hydro-économie sera proposée.

Principes constructifs : démarche de chantier à faibles nuisances.

