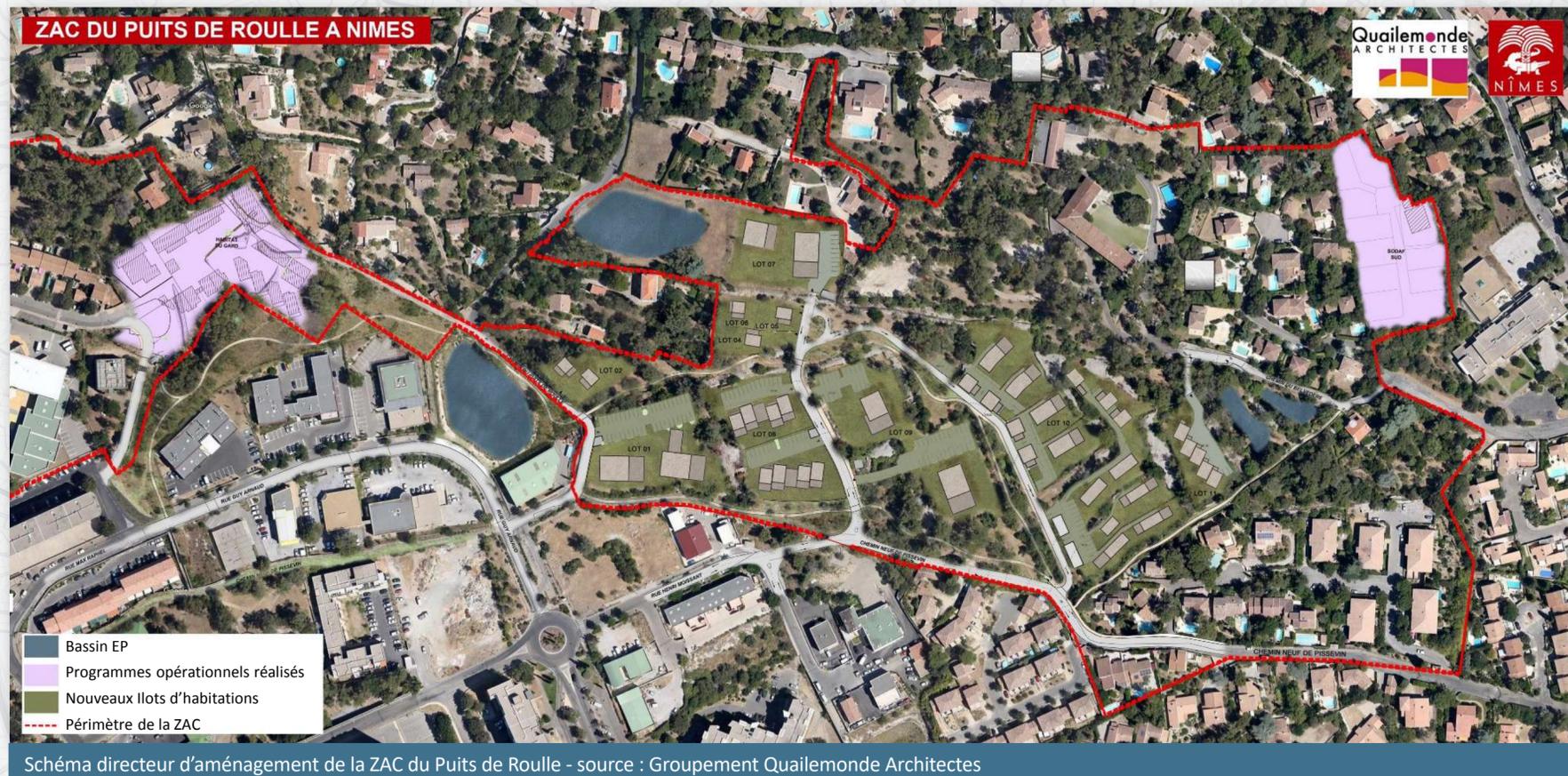


ZAC du Puits de Roulle

Un quartier durable respectueux de son environnement

Objectifs poursuivis visant à :

- achever l'urbanisation de la ZAC du Puits de Roulle à vocation principale d'habitat sur les 6.5 ha encore cessibles (potentiel de construction de 150 logements environ),
- inscrire le projet d'aménagement dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable,
- promouvoir de nouveaux programmes d'habitats innovants aux typologies variées répondant aux préoccupations de développement durable et de performances énergétiques,
- préserver et valoriser la biodiversité (espèces floristique et faunistiques), le patrimoine paysager et bâti du site (clapas et autres édifices remarquables).



État d'avancement du projet

● Phasage des travaux de viabilisation de la dernière tranche opérationnelle de la ZAC

- > Réalisation 1^{ère} phase (Ouest de l'opération)..... Terminée
- > Démarrage 2^e phase (Est de l'opération)..... Fin 1^{er} trimestre 2022
- > Livraison partielle..... Fin 2023

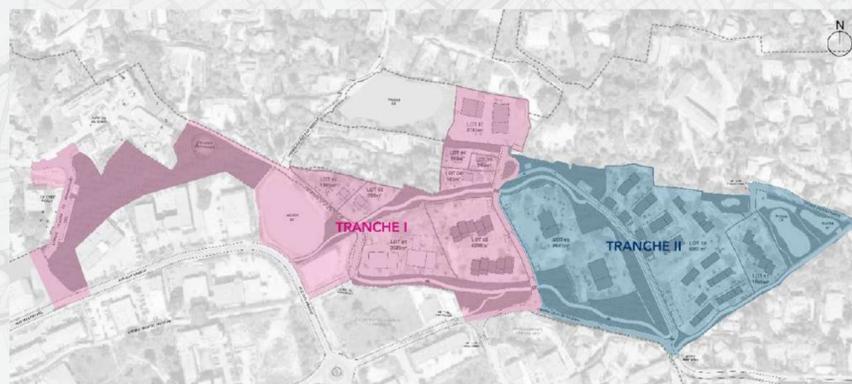
● Suivi des travaux

MOA - Ville de Nîmes en régie (Services Urbanisme / Voirie)

MOE - Agence Quaillemonde/OTEIS/ EODD/Richier

● Consultation promoteurs

- > Objet : cession de 6 macro-lots viabilisés permettant la construction d'environ 150 logements individuels, individuels groupés et collectifs.
- > Désignation des titulaires fin 1^{er} semestre 2022



Plan de phasage



Plan d'ensemble 3D

● Labellisation QDO (Quartier Durable Occitanie)



- La Ville a engagé une démarche de reconnaissance auprès d'envirobât Occitanie ayant permis d'obtenir fin 2021 une labellisation « Quartier durable Occitanie – Niveau bronze » pour la phase conception des aménagements publics de la ZAC.

- La démarche de reconnaissance de labellisation - phase de réalisation vient d'être engagée auprès d'Envirobât Occitanie.



ZAC du Puits de Rouille

Un quartier durable respectueux de son environnement

De la phase conception...

La nature comme élément structurant de l'aménagement de ce nouveau quartier

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Puits de Rouille se situe à l'ouest de Nîmes, entre les quartiers de l'Alouette, du Puits de Rouille et de Valdegour, sur une topographie marquée par un relief couverts de garrigue.

Les deux premières tranches de la ZAC sont achevées, permettant la **création de 146 logements dont 76 logements sociaux** complétés par l'équipement Médico Pédagogique La Cigale.

La dernière tranche opérationnelle de la ZAC s'intègre dans une démarche affirmée de Développement durable.

Elle prévoit, sur une superficie de **6,5 ha**, l'aménagement d'**espaces publics et paysagers** et la création de **150 nouveaux logements** diversifiés sous la forme d'habitats intermédiaires, de petits collectifs de deux ou trois étages partiels et 5 maisons individuelles

Ces programmes d'habitats principalement collectifs favorisent la **mise en valeur paysagère environnante des lieux** en laissant une large place aux clairières, aux bassins hydrauliques paysagers et espaces publics.



Espaces naturels et Intentions paysagères: Les îlots se dessinent et se forment parmi les Clapas - Quaillemonde architectes



Reprise des clapas existants

La labellisation Quartier Durable Occitanie(*)



L'ambition de la Ville de Nîmes pour cette tranche est de proposer le projet à la labellisation *Quartier durable Occitanie*, en respectant une grille multicritères adaptée aux conditions climatiques de notre région définie par *Envirobat Occitanie*. La phase de conception du quartier a obtenu la **Labellisation QDO** niveau bronze fin 2021.

(*) Qu'est qu'un Quartier Durable Occitanie (QDO)?

La démarche de labellisation QDO c'est :
- une démarche (portée par Envirobat Occitanie) donnant un cadre de travail pour les collectivités et aménageurs,
- un outil d'accompagnement et d'évaluation

qui permet d'aider à identifier les exigences de qualité d'un projet, à aménager durablement un quartier en adéquation avec le contexte climatique de la région Occitanie. Le niveau de reconnaissance est déterminé en fonction des ambitions et contraintes de chaque projet.



Quaillemonde architectes

Objectifs poursuivis

- Préserver le **patrimoine minéral** et la **garrigue nîmoise**
 - découper les parcelles à bâtir à partir des clapas existants,
 - préserver et mettre en valeur la zone verte à l'Ouest (dossier dit CNPN), sous la forme d'un jardin durable (mesures compensatoires liées à l'avis du CNPN).
- **S'inscrire dans une topographie marquée d'un plateau et de deux pentes**
 - aménager le site en prenant en compte les pentes et zones plates dans les espaces publics,
 - adapter les constructions aux contraintes du site.

- Procurer aux habitants **des espaces de vie paisibles dans une ambiance boisée**
 - valoriser les sujets existants et participant à l'identité du secteur : pins, oliviers et lauriers,
 - adapter les espaces extérieurs aux usages de promenade et détente.
- S'intégrer dans la **gestion des eaux pluviales** du quartier
 - créer un aménagement paysager pour les bassins de rétention et apporter des usages pour les habitants,
 - s'appuyer sur les pentes paysagères existantes.

- Créer un **quartier mixte dans un esprit méditerranéen**
 - développer plusieurs formes d'habitat,
 - s'engager dans la démarche BDO à l'échelle des macro-lots constructibles,
 - travailler des volumes minimalistes et des couleurs naturelles.
- **Désenclaver le secteur et assurer des continuités** avec les précédentes tranches urbanisées
 - favoriser les échanges avec les quartiers limitrophes,
 - créer et transformer des axes existants en promenades dédiées aux modes doux.



ZAC du Puits de Rouille

Un quartier durable respectueux de son environnement

... À la phase réalisation

Des espaces publics respectueux du cadre paysager

- Une volonté de préserver et conserver au maximum les espaces naturels existants dans l'aménagement des espaces publics et voiries.
- Plantation d'essences locales.
- Pas de mobilier urbain nécessitant de l'énergie.
- Éclairage performant et adapté.
- Voiries limitées au strict minimum en privilégiant les voies piétonnes et cyclables.
- Utilisation de revêtements perméables.



Quaillemonde architectes

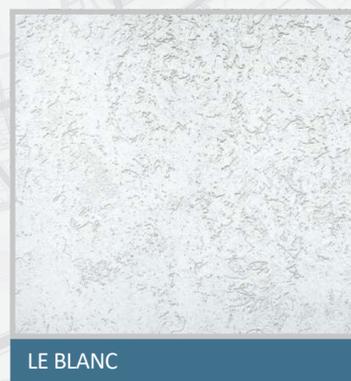
Formes bâties et qualité de vie au sein des macro-lots

- L'emprise au sol des logements est réduite, entourée de nature.
- Découpage des lots permettant une orientation des bâtiments nord-sud.
- La diversité architecturale est encouragée, dans un style méditerranéen et sobre.
- Volumes adaptés au site et épannelage des constructions.
- Maximisation des apports solaires.

Des objectifs imposés aux promoteurs

Un Cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales a été réalisé imposant aux promoteurs notamment :

- une limitation à 35% maximum de petits logements (T1 /T2),
- des thèmes à respecter en lien avec l'environnement naturel (couleurs, matériaux, végétal...),
- la réalisation des logements traversants favorisant une ventilation naturelle,
- une disposition des pièces de manière à profiter des apports solaires dans les pièces de vie et de la fraîcheur en été,
- une conception bioclimatique : + de 50% des consommations énergétiques couvertes par des énergies renouvelables,
- orientation sud à favoriser,
- confort estival : protections solaires extérieures fixes et mobiles,
- application de la RE2020 et réduction des déperditions thermiques par une compacité du bâti,
- démarche **BDO niveau Argent** sur les lots 1, 9, 10 (soit 65% du programme en nombre de logements).



LE BLANC



LE VÉGÉTAL



LA PIERRE



LA TERRE

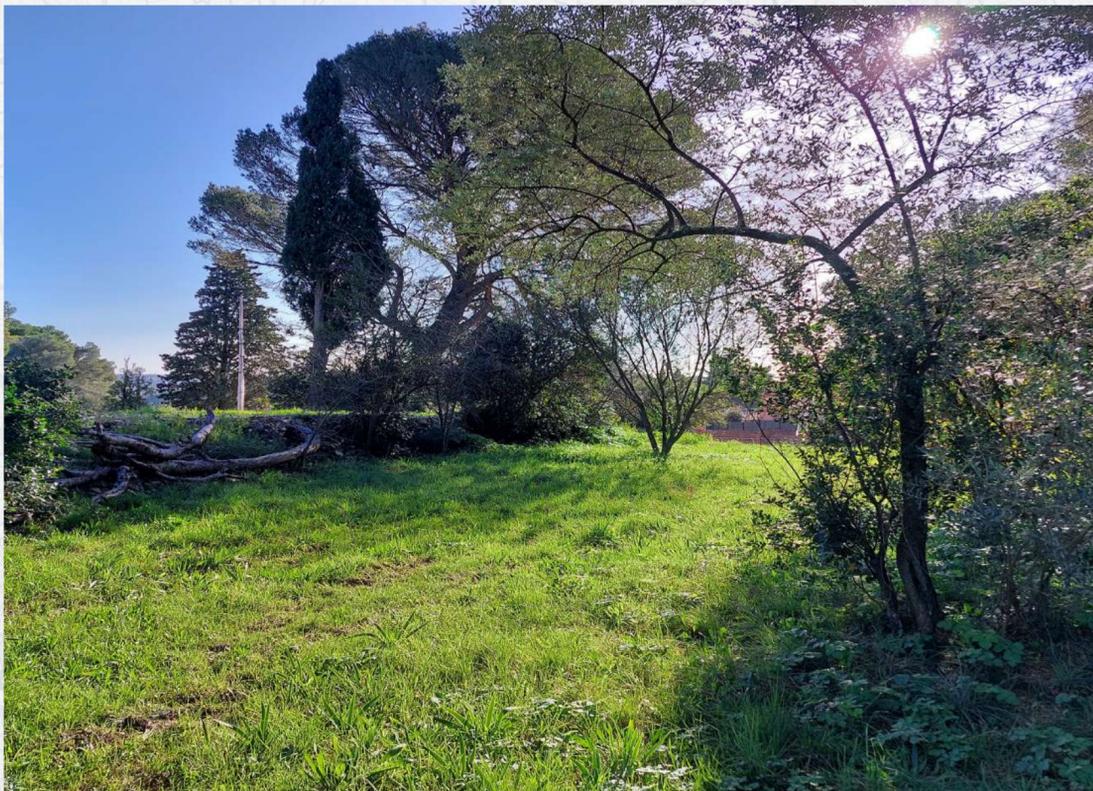


ZAC du Puits de Roulle

Un quartier durable respectueux de son environnement

Une démarche naturaliste innovante

- Un inventaire des espèces présentes sur le périmètre de la ZAC a été réalisé et a mis en évidence, via une **étude Faune-flore-habitats naturels**, la présence d'espèces protégées sur les lieux.
- La Ville de Nîmes s'est engagée à mettre en œuvre des **mesures compensatoires de génie écologique** ainsi que des **mesures d'accompagnement et de suivi**. Des spécimens ont été prélevés en 2014, élevés en « pouponnières » durant trois ans au Conservatoire de Botanique National de Méditerranée à Porquerolles, puis ont été réimplantés dans un milieu similaire et protégé de 19 hectares au Mas d'Escattes.
- La ville a par ailleurs missionné un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (**AMO environnemental**) pour l'accompagner dans les suivis :
 - des espèces protégées et du milieu naturel lors des travaux d'aménagement de la ZAC du Puits de Roulle,
 - des mesures compensatoires de restauration écologique et de transplantation sur le site d'Escattes.



Ville de Nîmes / Direction de l'Urbanisme

Le plan de gestion pour la restauration écologique d'une partie du Domaine d'Escattes

Le plan de gestion fixe les mesures d'atténuation (évitement et réduction des impacts) et de compensation environnementale :

- préservation sur site initial (ZAC du Puits de Roulle) d'une partie des espèces floristiques = aménagement d'un Jardin Durable,
- transplantation, après leur multiplication ex-situ, des espèces protégées du site de la ZAC du Puits de Roulle,

- restauration d'habitats favorables aux reptiles sur une surface de 2 ha,
- mise en place d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) pour 19,5 ha en faveur des espèces de reptiles présentes et des espèces végétales transplantées,
- suivi des espèces floristiques et faunistiques.

Le suivi des transplantations de la ZAC du Puits de Roulle sur le Domaine d'Escattes a duré 5 ans.

Ce plan de gestion a donné également les orientations de gestion pour l'ensemble du périmètre de l'APPB du Domaine d'Escattes, pour une durée de 30 ans.

4 espèces protégées recensées sur le site de la ZAC du Puits de Roulle



La Dauphinelle staphisaigre
(*Delphinium staphisagria* L.)



Le Rosier de France
(*Rosa gallica* L.)



La Scille fausse-jacinthe
(*Scilla hyacinthoides* L.)



La Tulipe précoce
(*Tulipa raddii* Rebol)

