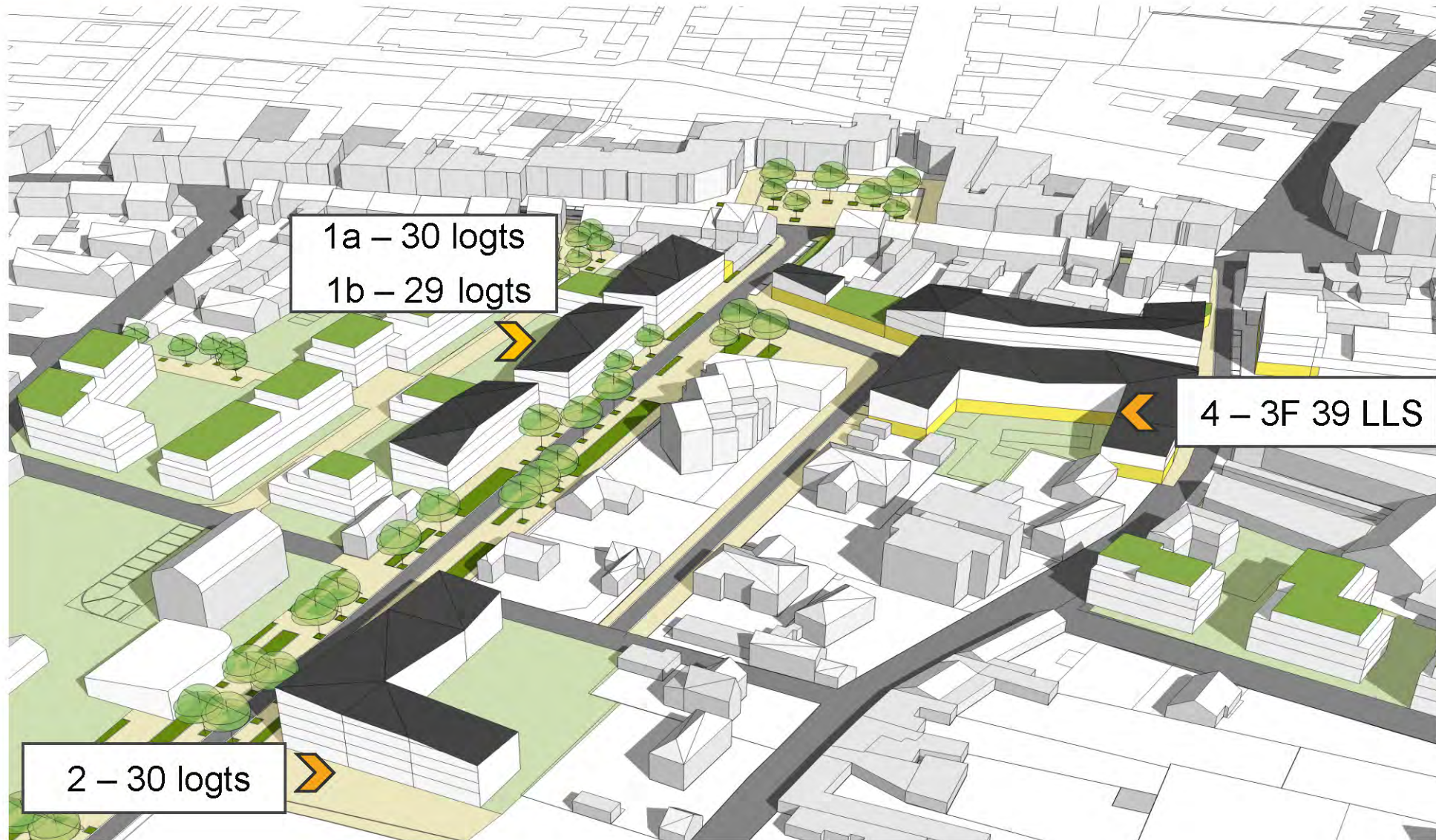


LE CLOS DU BOURG



Réunion publique du 20 octobre 2022

Ilots attribués



Ilot 4 – LHEUDE&ASSOCIES – 3 F CENTRE VAL DE LOIRE

CONSTRUCTION DE 39 LOGEMENTS ET 4 LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DE SERVICES À RDC

Lot 4 ZAC du Clos du Bourg à Olivet (45)
Présentation publique du 20/10/2022

AMO
PIBA

Maitre d'ouvrage
3F Centre Val de Loire
Groupe ActionLogement



LE PROJET ARCHITECTURAL

Insertion dans le quartier/ Enjeux urbains et programmatiques

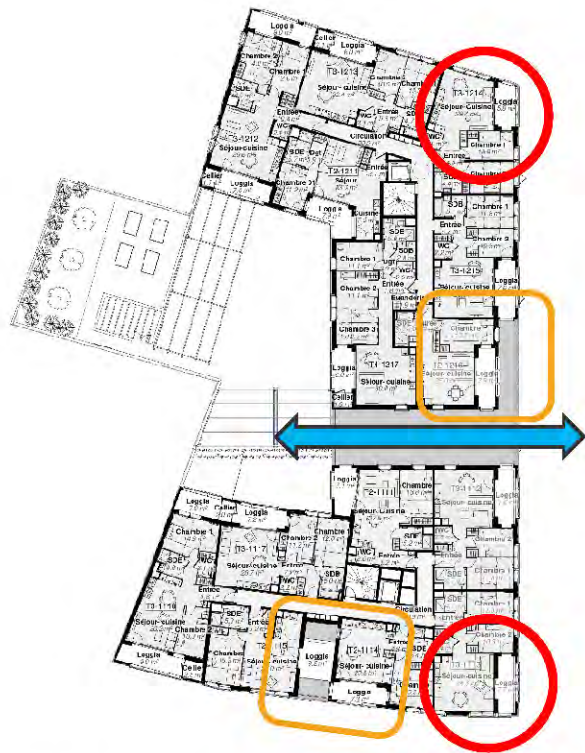


Les enjeux du programme:

- Un projet urbain de couture
- Un programme mixte complexe
- Des logements à double orientation généreusement ouverts
- Une architecture soignée et ambitieuse
- Un épannelage et une toiture plissée
- Les loggias et un front de rue marqué
- Des logements performants

LE PROJET ARCHITECTURAL

Composition du projet



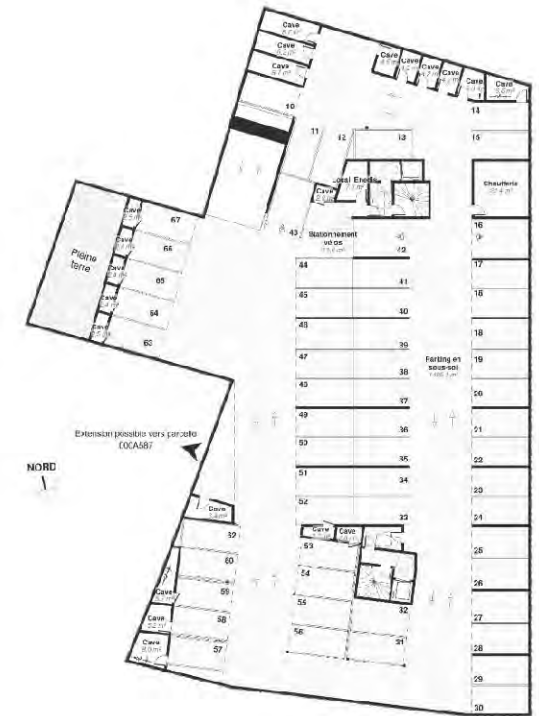
Le plan d'étage courant

- Le travail du percement
- Le travail des angles
- Le séquençage



Le plan de Rdc

- Percée et liaison vers le cœur d'îlot
- Un cœur d'îlot paysager
- L'alignement



Le plan de sous sol

- La rationalisation

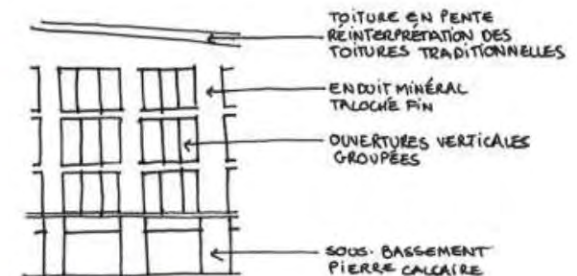
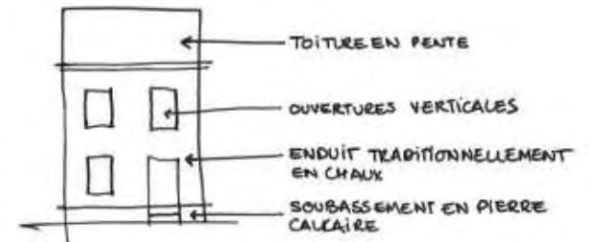
LE PROJET ARCHITECTURAL

Le traitement des façades - vue donnant sur l'angle de la rue du Général de Gaulle et le futur prolongement de la rue des Ecoles -



Le renouveau du centre-ville d'Olivet

- Fragmenter la volumétrie
- Des matériaux pérennes et naturels
- Réinterpréter le traditionnel



LE PROJET ARCHITECTURAL

Le traitement des façades - vue donnant sur l'angle du futur prolongement de la rue des Ecoles et de l'allée du clos du Poutyl -



Un projet urbain

- Marquer les angles et ouvrir les perspectives
- Travail à l'échelle du piéton
 - La transparence
 - Le rythme

Un projet d'Architecture

- Simple
- Intemporel & pérenne
- De continuité

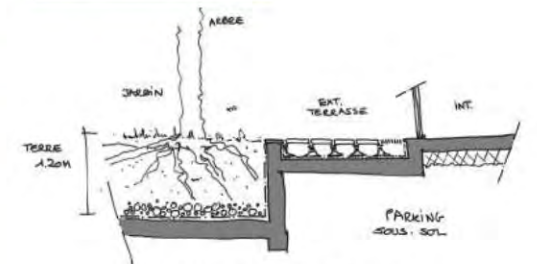
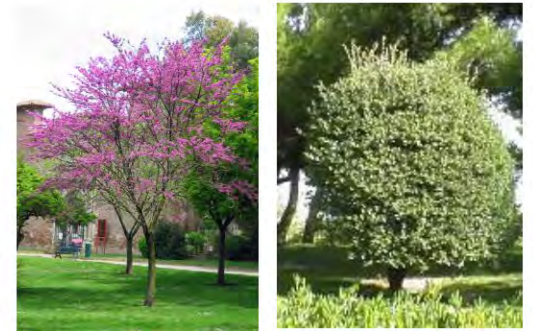
LE PROJET ARCHITECTURAL

Le traitement des façades - vue du cœur d'îlot-



La place du paysage

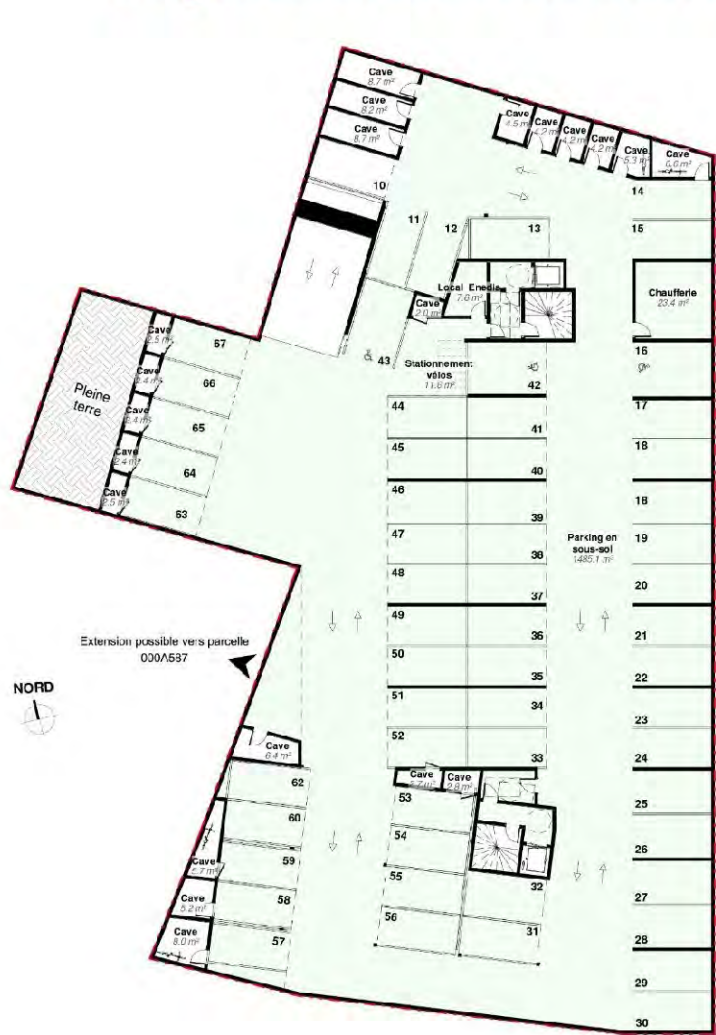
- Diminuer l'impact du stationnement
- Un jardin collectif en cœur d'îlot (sur dalle et pleine terre)
- Deux jardins privés à RDC



Planter 2 arbres

LE PROJET ARCHITECTURAL

L'organisation fonctionnelle et l'articulation des espaces



Sous-sol



RDC



R+1

LE PROJET ARCHITECTURAL

L'organisation fonctionnelle et l'articulation des espaces

e

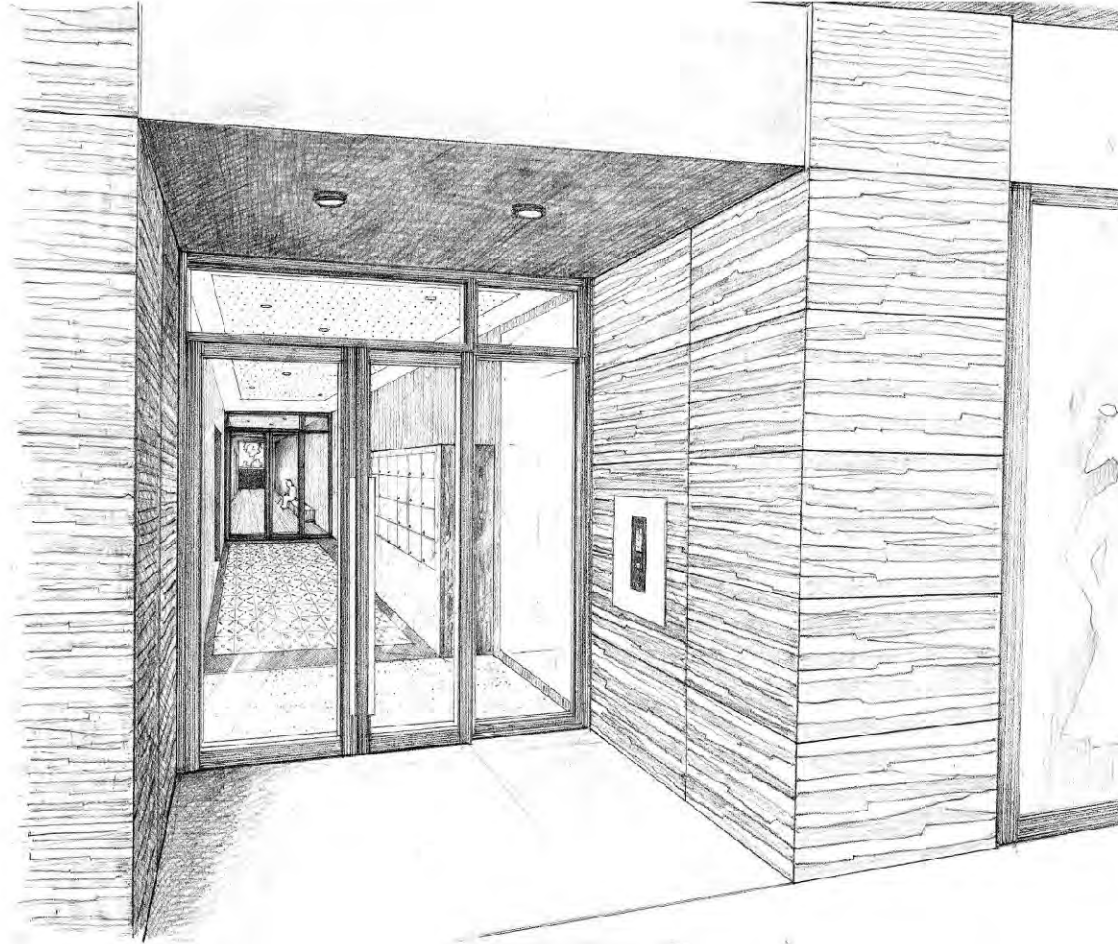


R+2

Combles

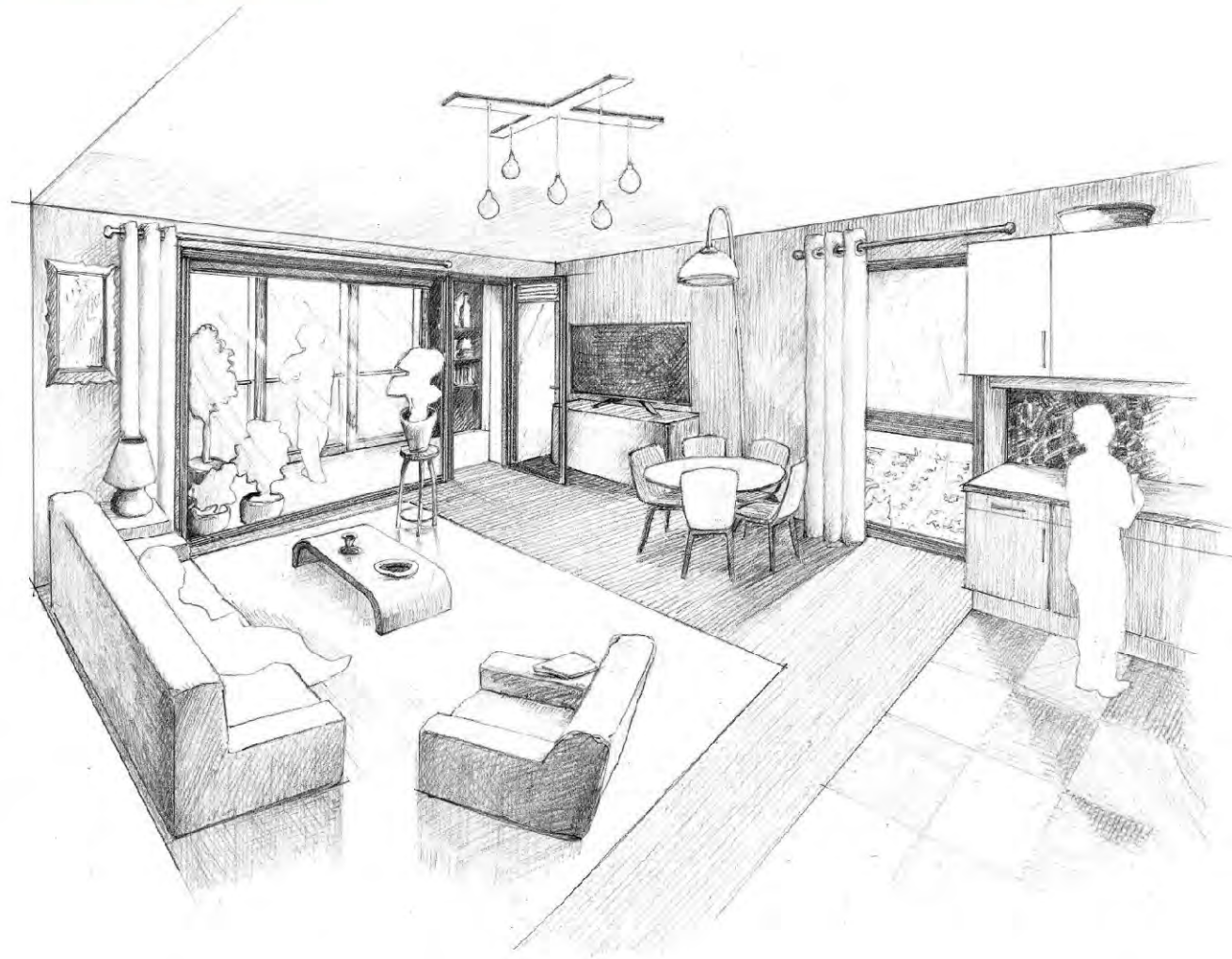
LE PROJET ARCHITECTURAL

Travailler des séquences d'entrées des logements



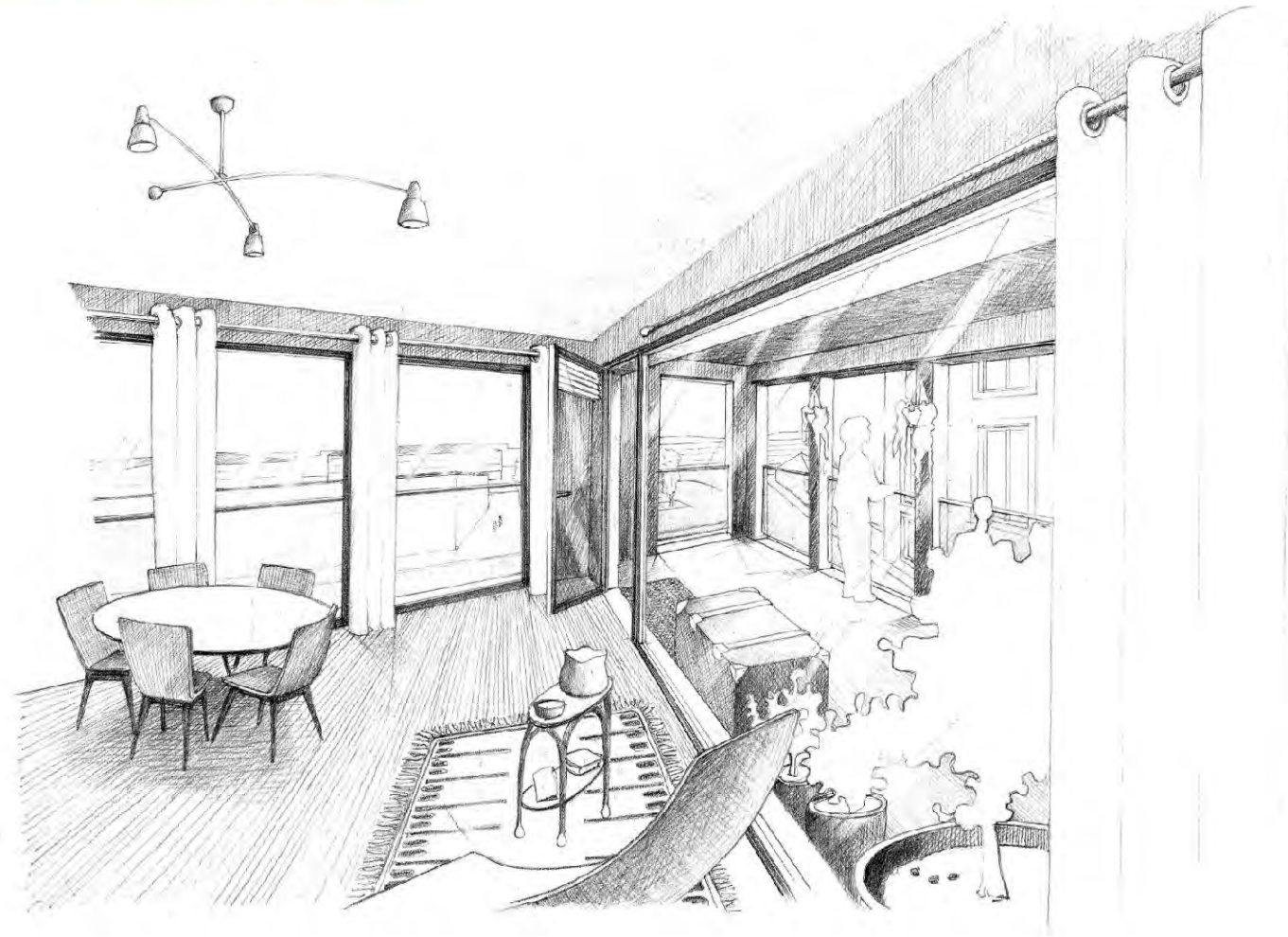
LE PROJET ARCHITECTURAL

Proposer des espaces intérieurs qualitatifs



LE PROJET ARCHITECTURAL

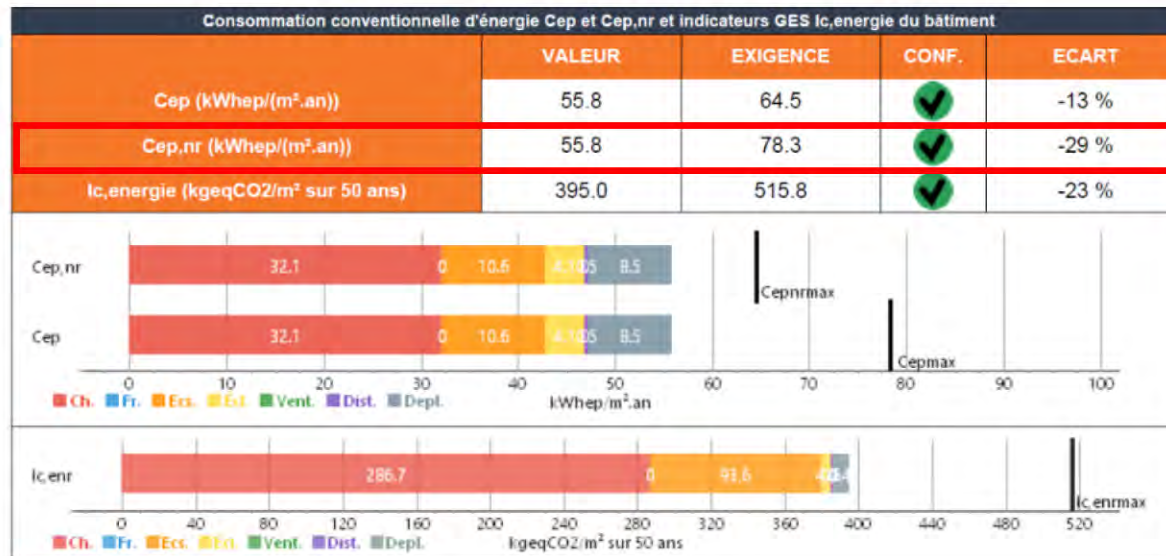
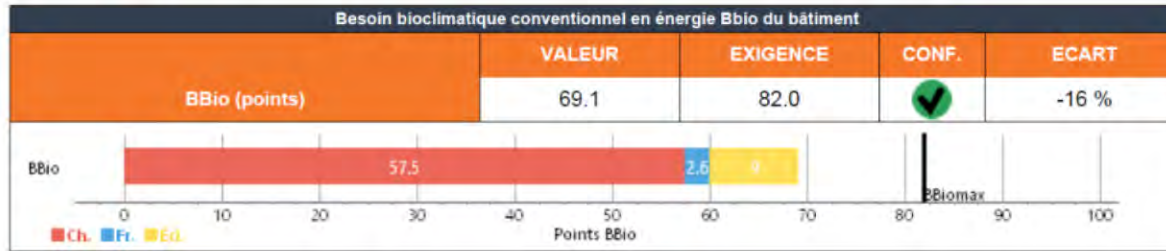
Proposer des espaces intérieurs qualitatifs



L'ATTEINTE DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Un projet conforme à la Re2020 et NF habitat HQE

- 30% à minima des consommation en énergie renouvelable
- Production de chauffage par des chaudières gaz à condensation
- Production d'eau chaude par une pompe à chaleur



CONSTRUCTION DE 39 LOGEMENTS ET 4 LOCAUX D'ACTIVITÉS ET DE SERVICES À RDC

Lot 4 ZAC du Clos du Bourg à Olivet (45)
Présentation publique du 20/10/2022

AMO
PIBA

Maitre d'ouvrage
3F Centre Val de Loire
Groupe ActionLogement



Ilot 1a/1b ANMA/DREAM – EIFFAGE IMMOBILIER



Ilots 1a-1b

ZAC CLOS DU BOURG - OLIVET

Réunion publique



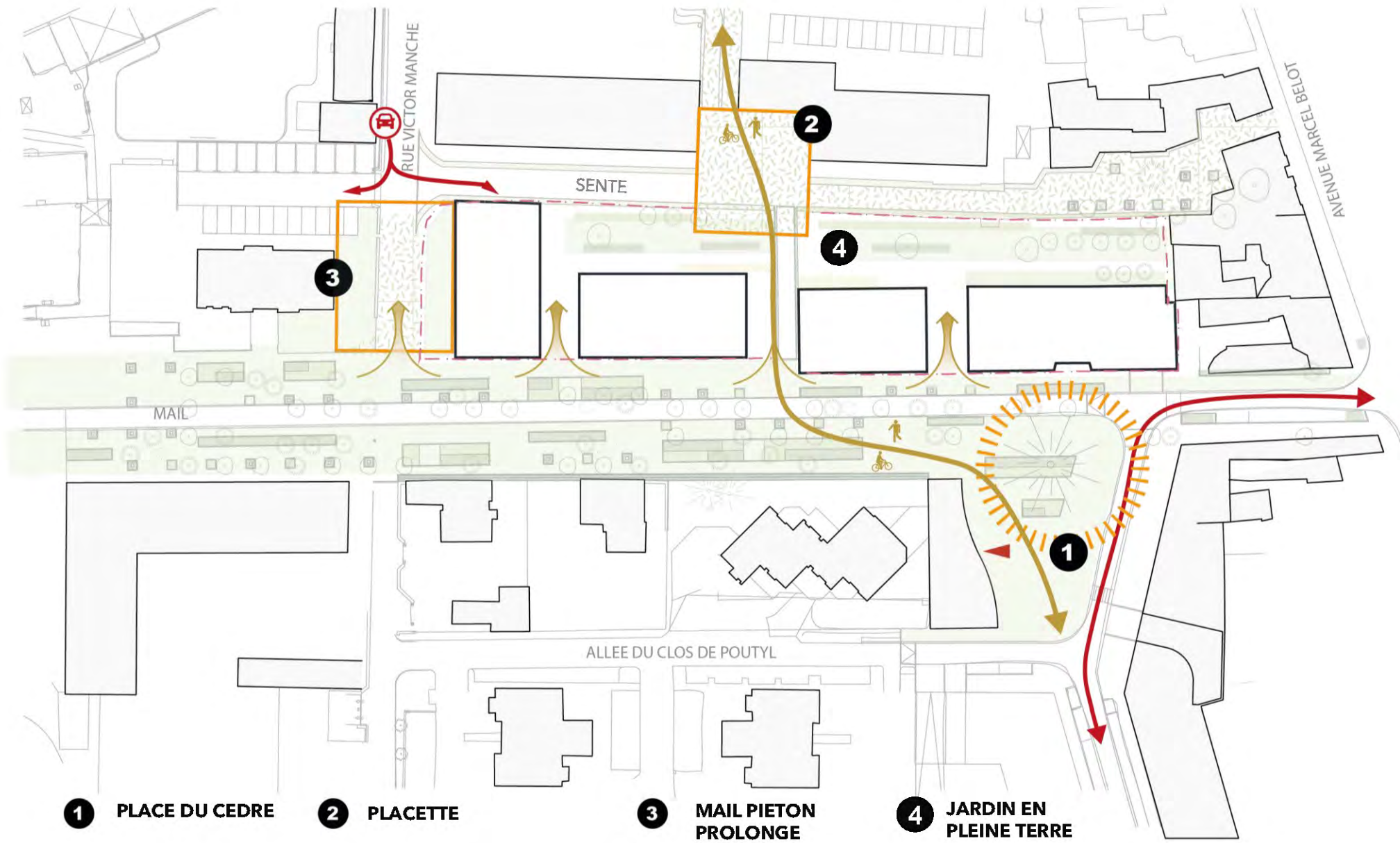
Le programme en quelques chiffres

- **4 bâtiments** (R+2+Combles)
- **59 logements + 2 commerces**
- **111m²** de locaux vélos
- **101 places de stationnement** en sous-sol
- **1335 m²** de pleine terre
- **Programme RE2020**
- **Certification NF HABITAT HQE**
- **Label Biosourcé**

Typologie	Opération						
	T2	T2G	T3	T3 EV	T3G	T4	T4G
Total	9	12	15	4	8	6	5
Nombre logements	59						
Local vélos (m²) 1 place / log	111						
SDP Igt adm	4584						
SDP Commerces	100						

S'inscrire dans un lieu





1

PLACE DU CEDRE

2

PLACETTE

3

MAIL PIETON PROLONGE

4

JARDIN EN PLEINE TERRE

Une architecture bioclimatique

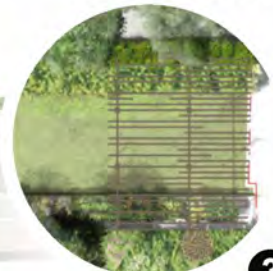




1
Pergola



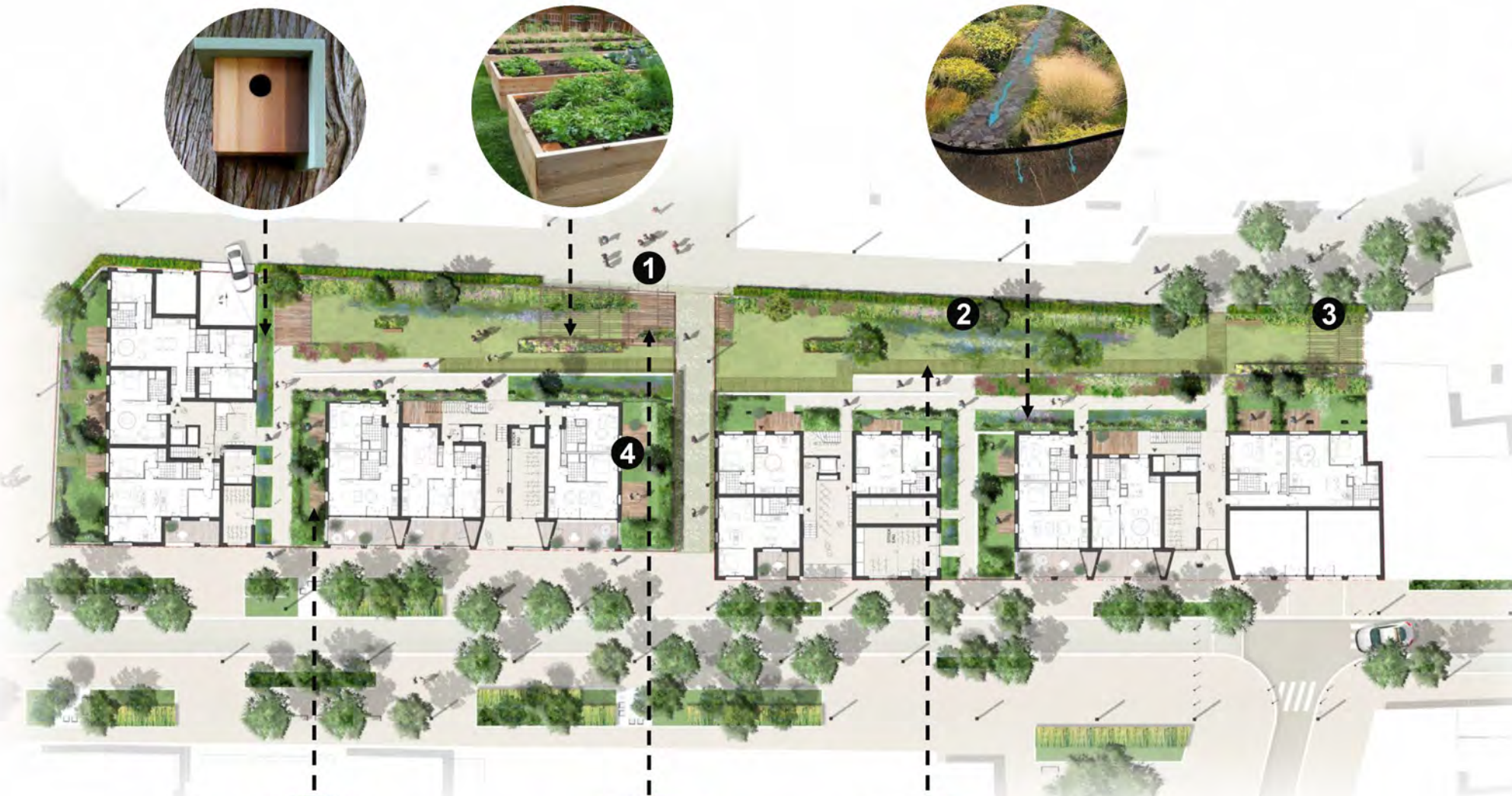
2
Jardin infiltrant



3
Treille



4
Jardins privés

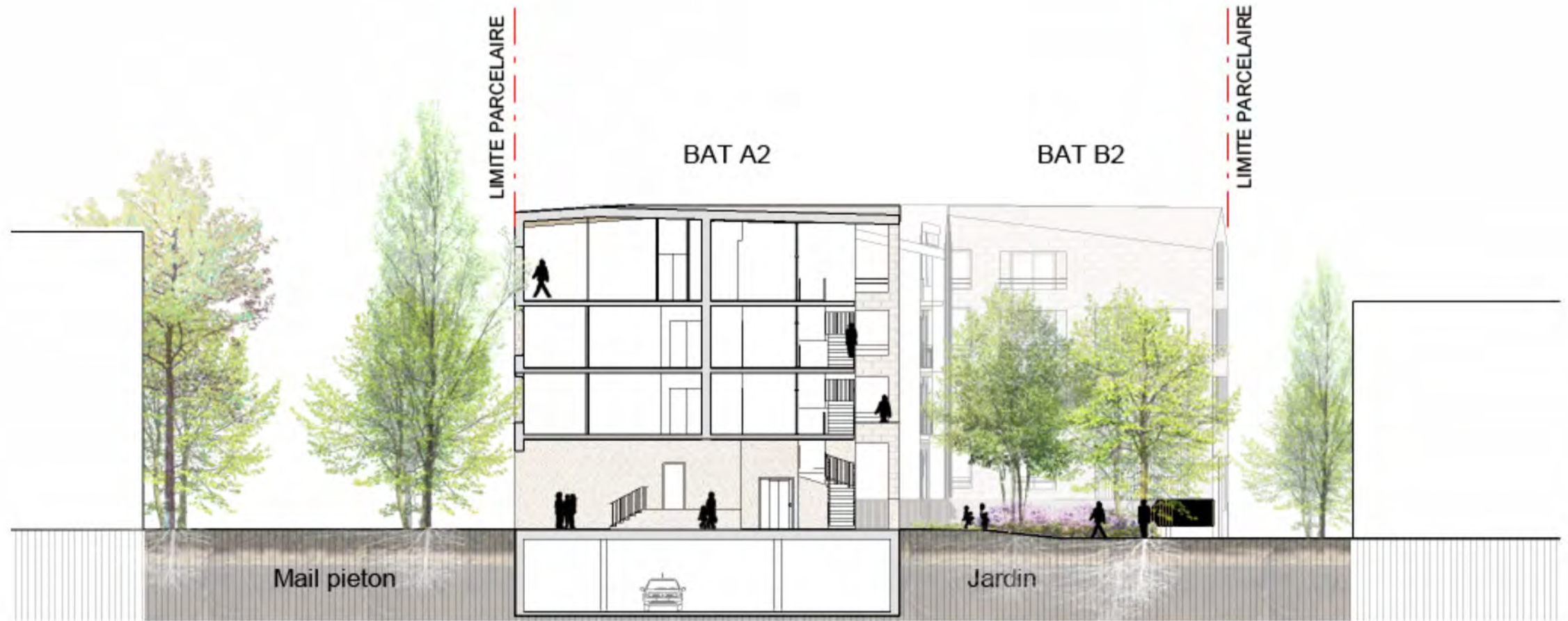


Le Projet : Minimiser l'emprise au sol



Parking optimisé

- réduction des émissions de carbone
- jardin en pleine terre = îlot de fraîcheur



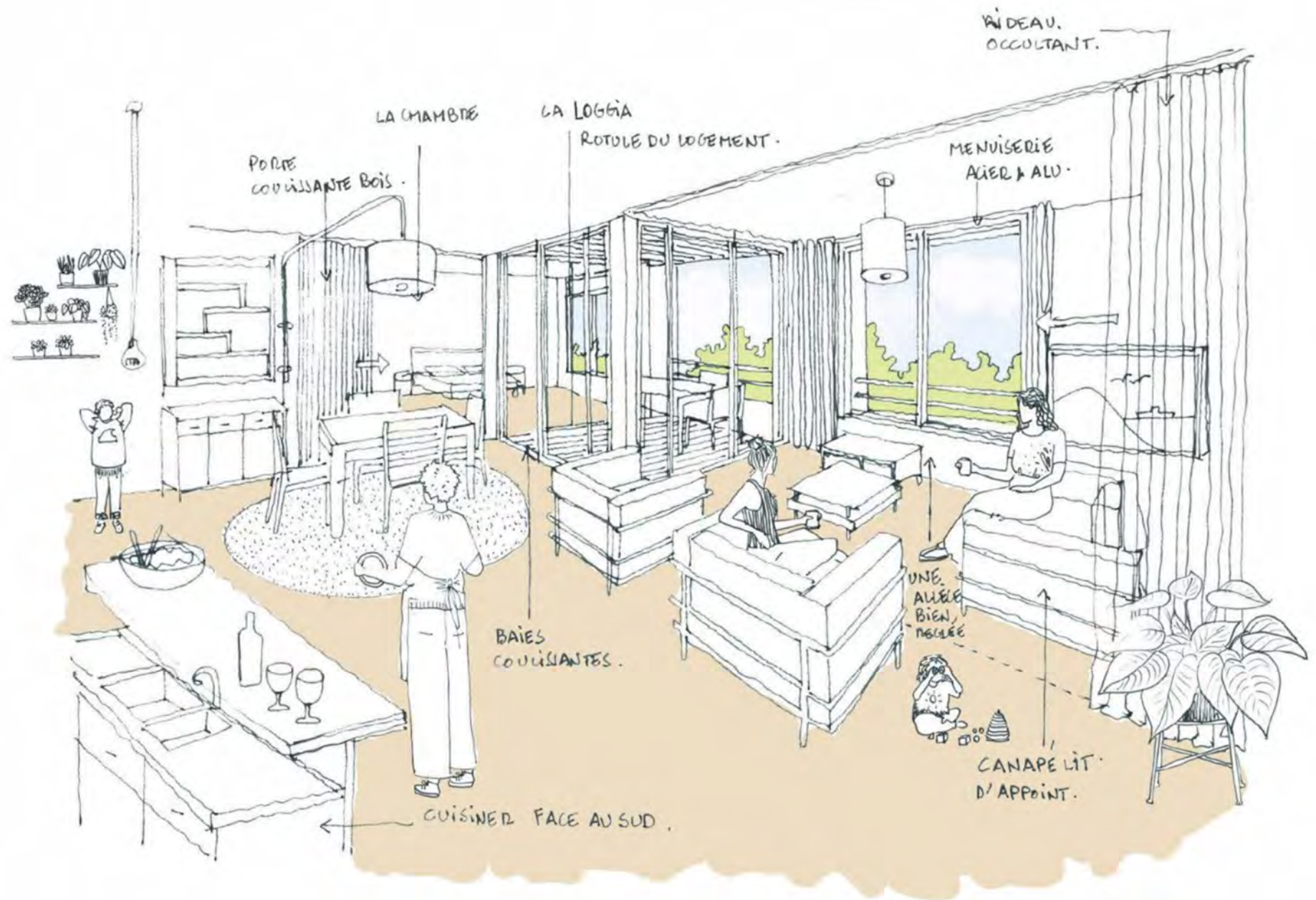
Un grand T3 d'angle

Le positionnement des gaines et des baies permet une grande flexibilité dans l'aménagement

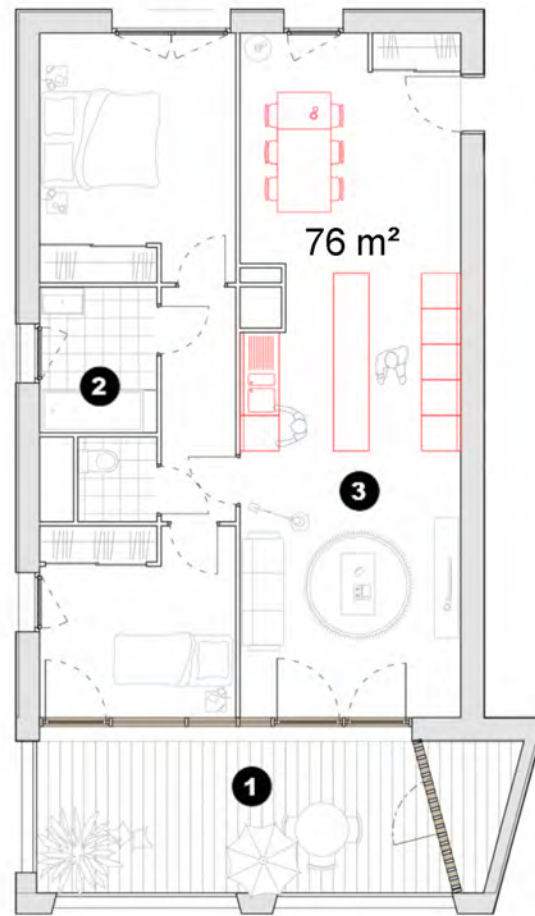


- ❶ la loggia : une vraie pièce en plus
- ❷ une cuisine ouverte
- ❸ un coin du séjour flexible : bureau, chambre d'amis...



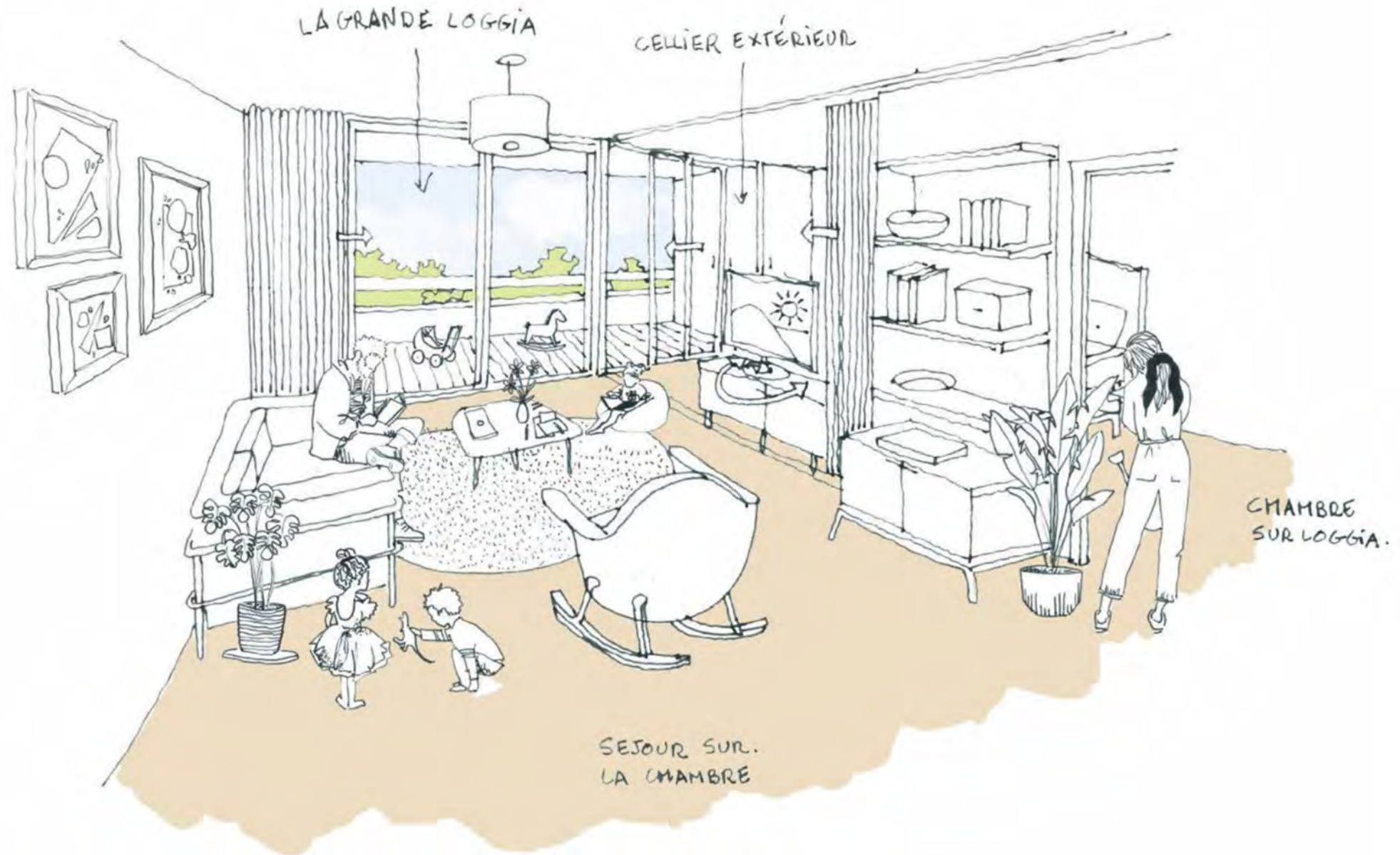


Un T3 traversant et flexible



- ❶ la loggia : espace généreux avec cellier
- ❷ une salle de bain en premier jour
- ❸ un coin du séjour flexible : bureau, chambre d'amis...





Une façade minérale et locale



Pierre de
Souppes



Pierre de
Souppes



Béton teinté
pierre



Bois
français

Le Projet : Des matériaux locaux et pérennes



Ilot 2 ALTA – BOUYGUES IMMOBILIER



LE CLOS DU BOURG - ÎLOT 2

Olivet
Familiale



L'ARCHITECTURE
«SIMPLICITÉ ET ÉLÉGANCE»

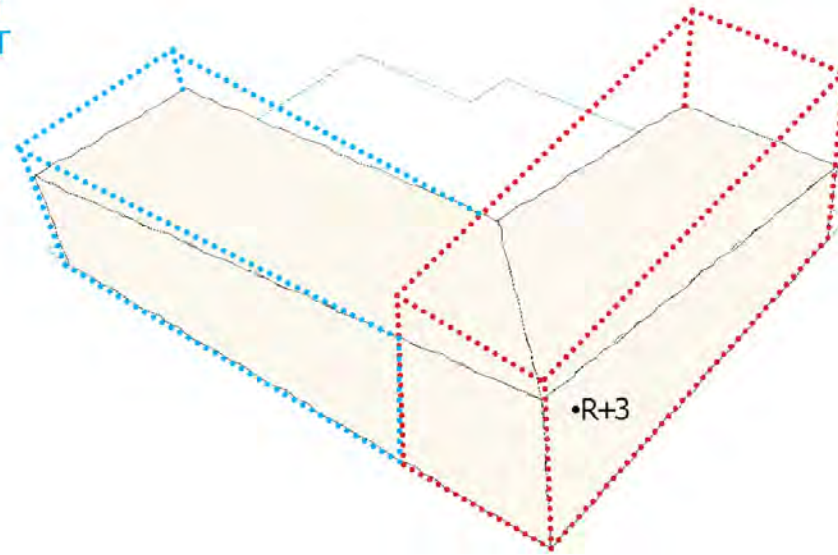
LE SITE - L'ILOT 2



LA FICHE DE LOT : CONSTRUIRE A L'ALIGNEMENT
DU MAIL ET DE LA PLACE POUR CRÉER UN ANGLE FORT
ET LIBÉRER LE COEUR D'ILOT

GABARIT
FICHE DE LOT
R+2+C

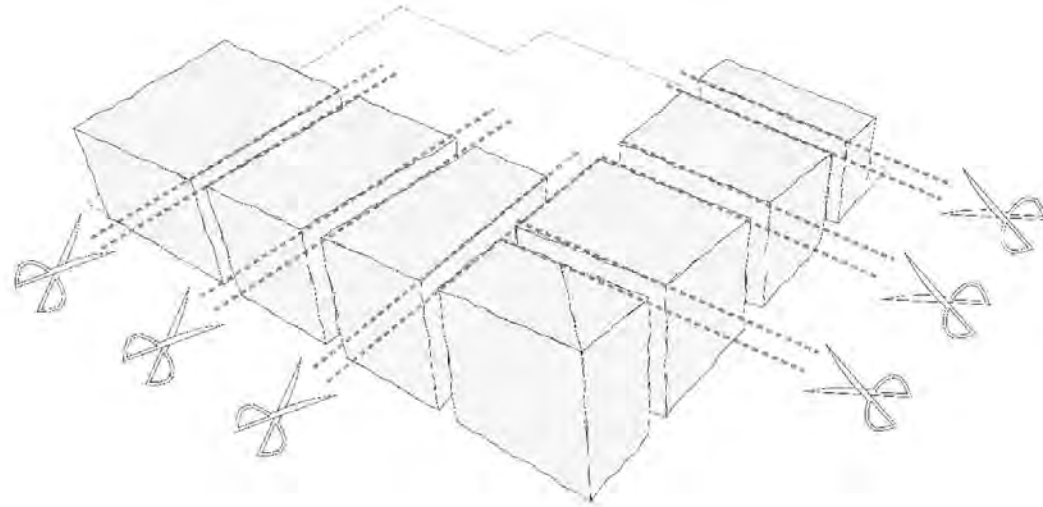
Accroche sur le tissu
existant en R+2



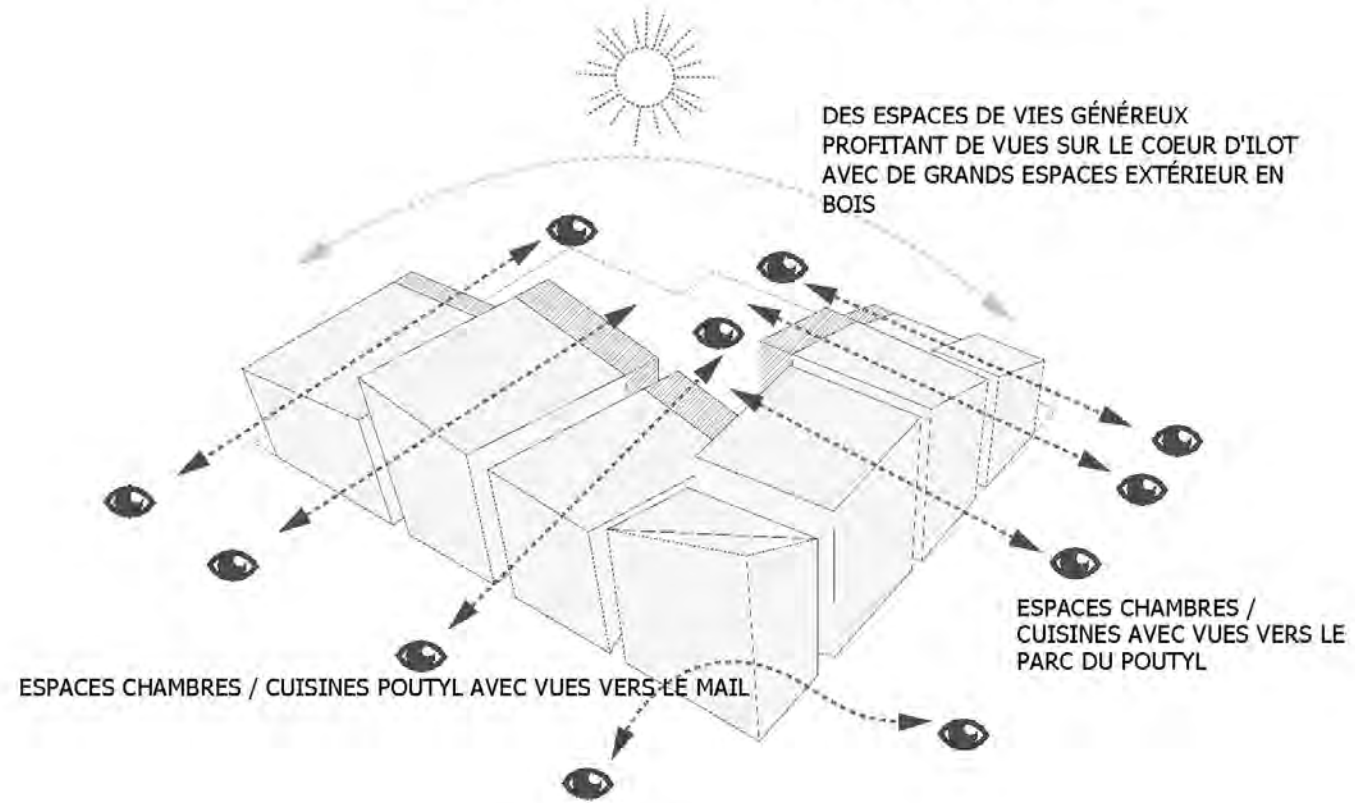
GABARIT
FICHE DE
LOT R+3+C

Accroche sur le tissu
existant en R+2

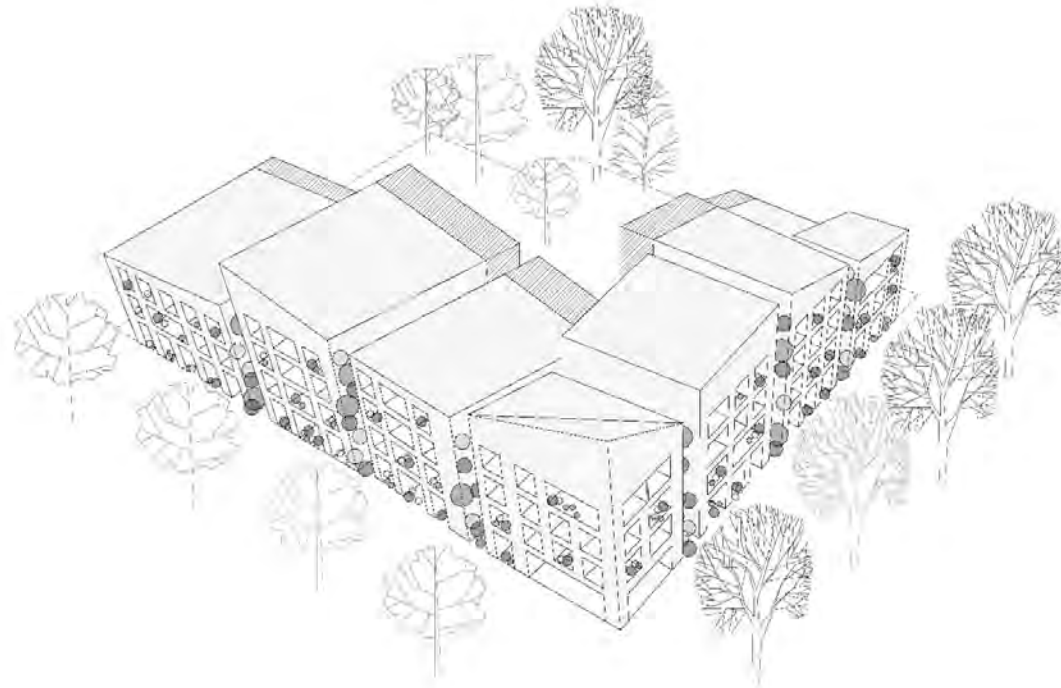
FRAGMENTER LE LINÉAIRE: CRÉER DE LA
POROSITÉ, DE LA TRANSPARENCE ET AMENER DE LA
LUMIÈRE NATURELLE DANS HALLS ET ESPACES
COMMUNS



LE LOGEMENT AU SERVICE DE L'HABITANT: DES LOGEMENTS TRAVERSANTS OU BI-ORIENTÉS



LE VÉGÉTAL S'INSÈRE DANS LES FAILLES ET RELIE
LE MAIL AU COEUR D'ILOT EN APPORTANT DE LA
FRAICHEUR



DES LOGEMENTS OÙ IL FAIT BON VIVRE

•UNE RESIDENCE FAMILIALE ET CONVIVIALE



•LE COIN BARBECUE:
un lieux partagés pour se
retrouver entre voisins

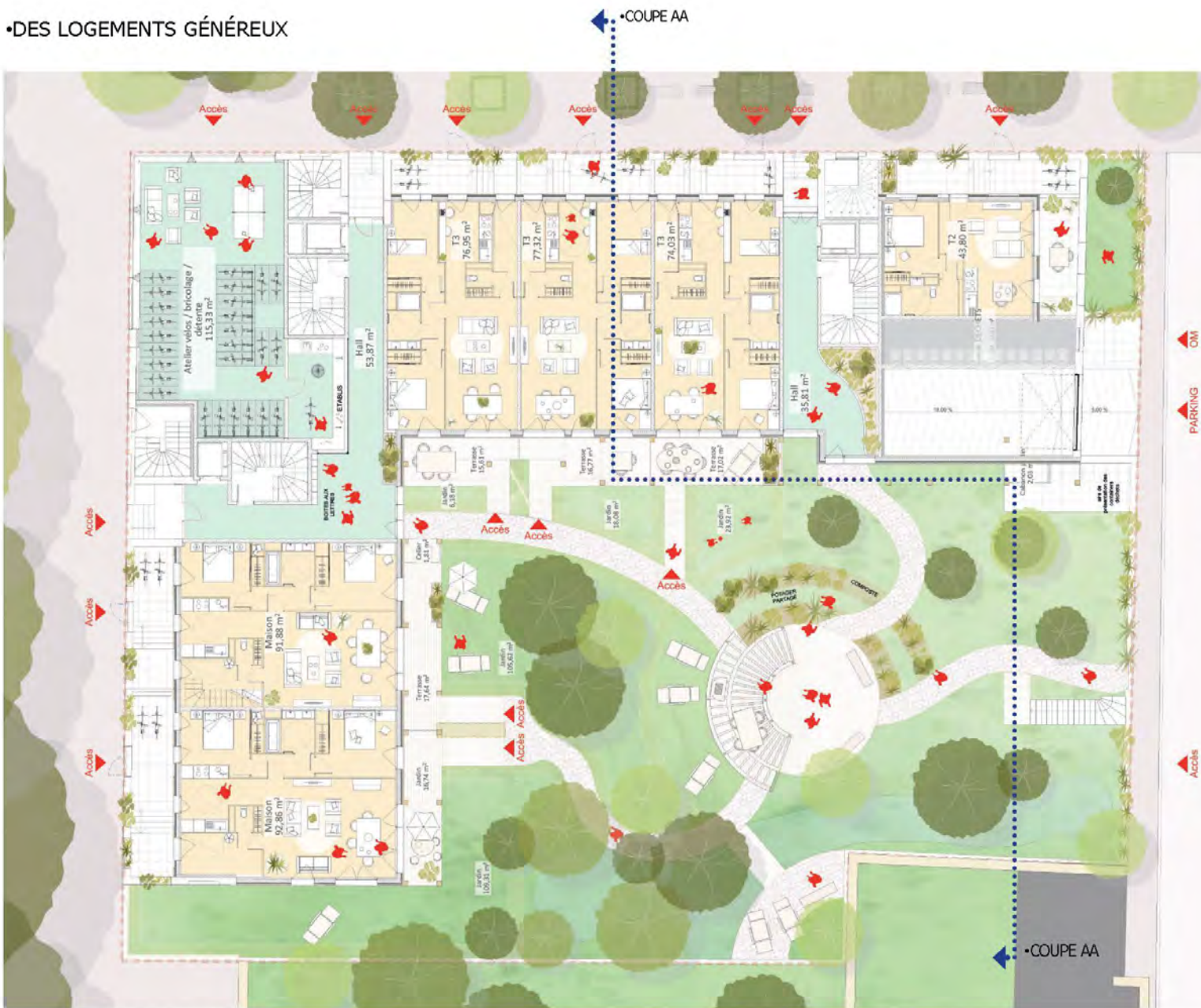
•JARDIN PARTAGÉ, un
espace pour jardiner
ensemble : potager et
composteur



•UN LOCAL DE CONVIVIALITÉ QUI PARTICIPE À L'ANIMATION DU MAIL:
•un espace pour garer et réparer son vélo, pour bricoler, boire un café entre ami,
•jouer au ping-pong, admirer la fresque...



•DES LOGEMENTS GÉNÉREUX



•- 3 cages d'escalier éclairées naturellement

•- 90% de des logements de l'opération sont de «vrais» traversants ou sont bi orientés.

•-de grandes ouvertures (envions 60% de leur linéaire de façade est vitré)

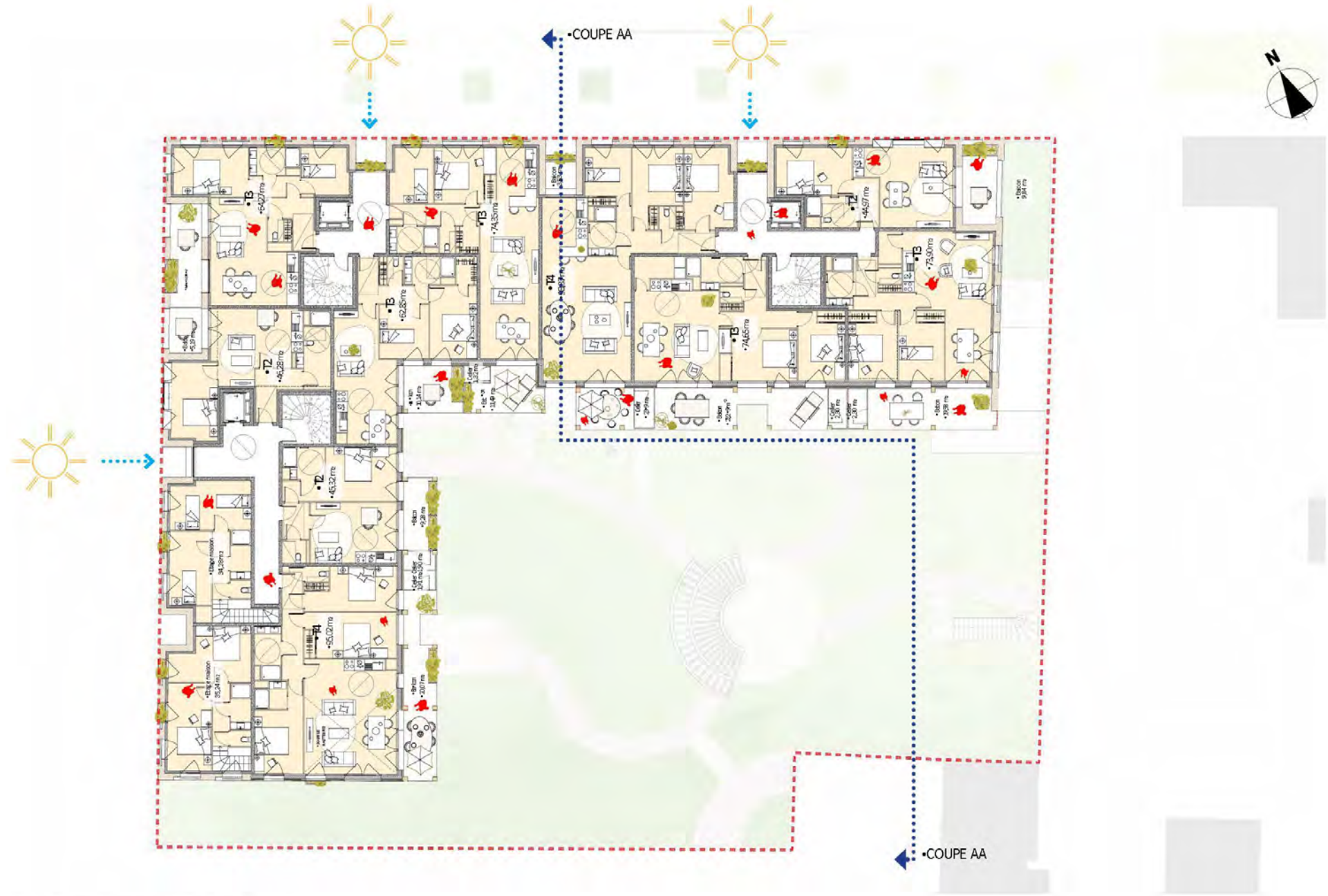
•-hauteurs sous plafond de 2.6m

•-de surfaces de chambres de 10m² minimum

•- Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur privé de grande taille (10 m² minimum).

•-Des espaces de rangement généreux et systématique (cellier, buanderie...)

•PLAN DE REZ-DE-CHAUSSÉE 1/200



•PLAN DU PREMIER ETAGE 1/200



•VUE DEPUIS LE MAIL VERS LE PARC DU POUTYL



•VUE DEPUIS LA PLACE VERS LE MAIL

•INTENTIONS PAYSAGÈRES

- PALETTE VÉGÉTALE COMPOSÉE D'ESSENCES ENDÉMIQUES : -RÉDUIRE LES BESOINS EN ARROSAGE ET EN ENTRETIEN
- FAVORISER LA BIODIVERSITÉ

•CHEMINEMENT
PAVÉ JOINT GAZON



•PARTAGE ENTRE
•VOISINS PRAIRIE



•FLEURIE



•MASSIFS ARBUSTIFS



•POTAGER ET COMPOST PARTAGÉ



•NOUE
•PAYSAGÈRE



•PLATELAG
E BOIS



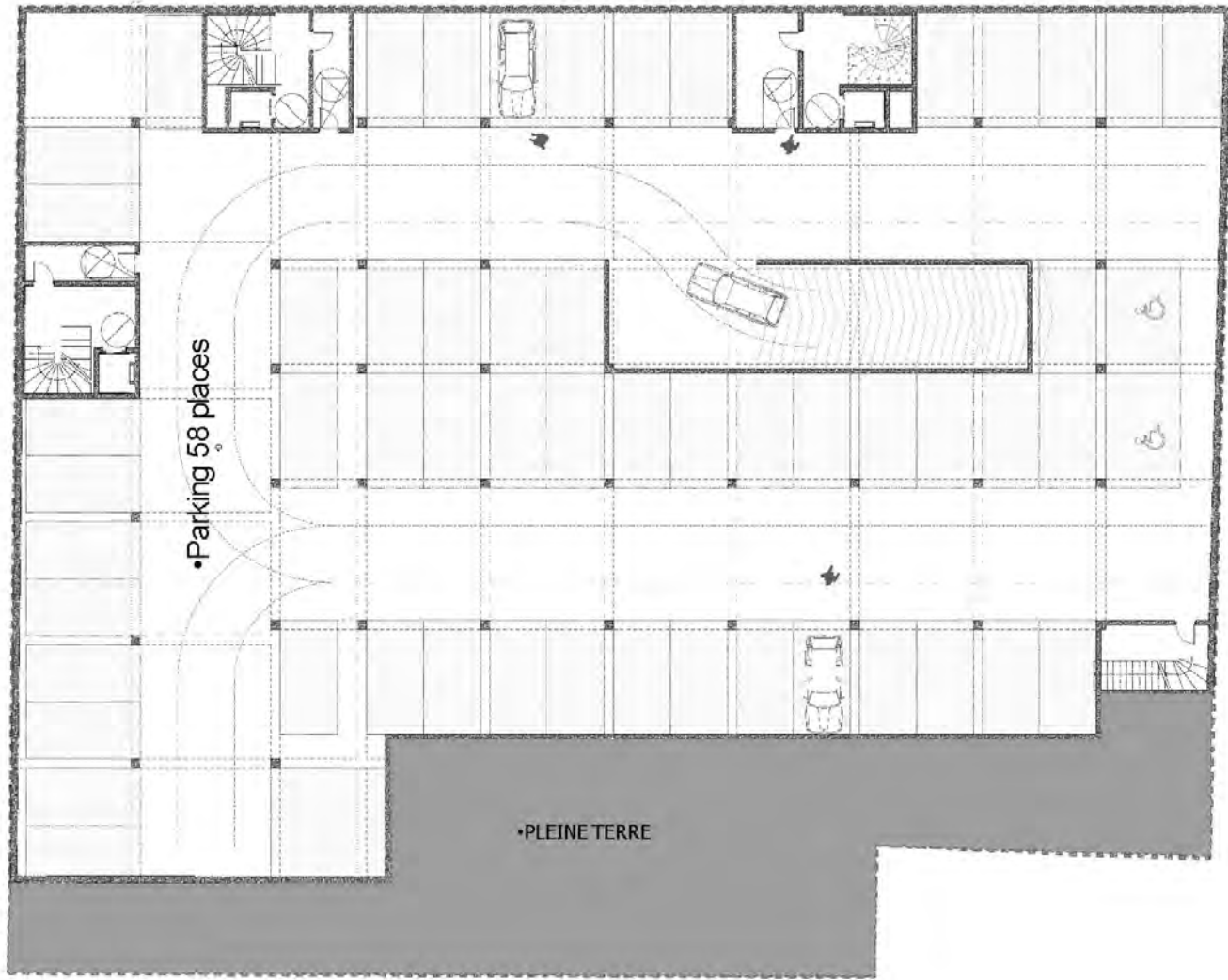
•ÉCOULEMENT DES
EAUX PLUVIALES



**NOTRE ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTALE,
« ...INVENTER POSITIVEMENT
UN NOUVEAU MODE DE RELATION AVEC LA PLANÈTE. »**



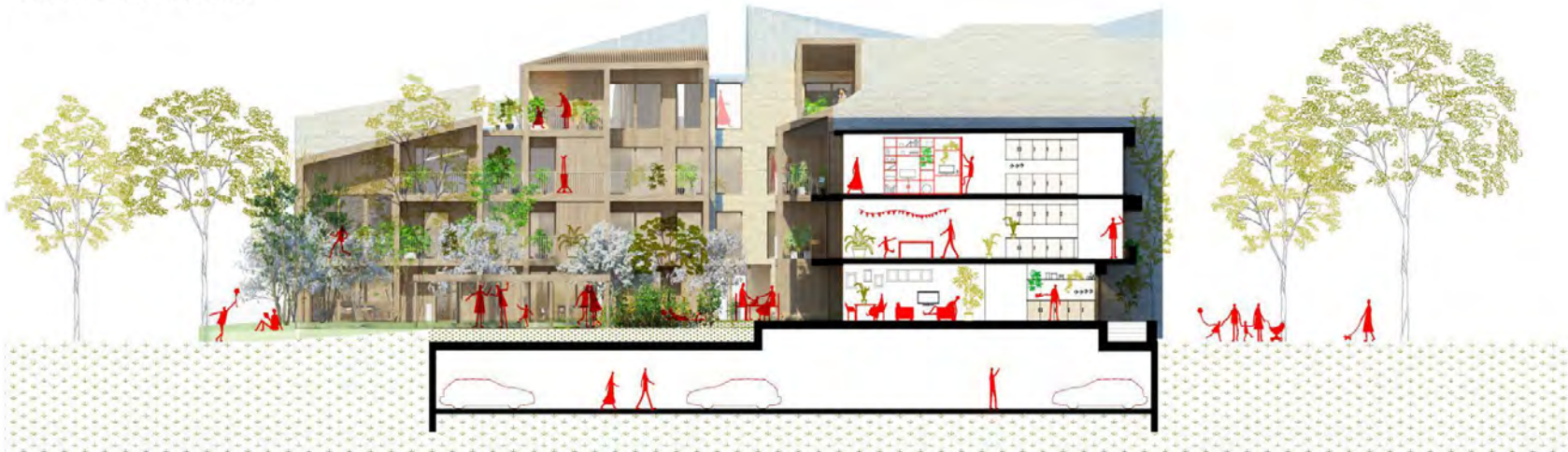
•PLAN MASSE



•FAÇADE NORD 1/200



•COUPE AA 1/200



Calendrier Prévisionnel

Travaux 2022-2023

- Désamiantage/déconstruction/mise en état des sols
- Viabilisation – octobre 2022  juin 2023

Commercialisation

- Signature des compromis de vente : novembre 2022
- Dépôt des permis de construire : octobre 2022 à janvier 2023
- Démarrage des chantiers : mi 2023 à début 2024
- Durée des chantiers : environ 24 mois

DU BOURG

ÉCLOSION

CENTRE-POUTYL

Exposition du 02 au 24 novembre 2022 à l'espace Desfriches

Permanences du service urbanisme le mercredi 9 novembre de 15h à 18h et vendredi 18 novembre de 17h à 20h