



**MAIRIE DE BAGNOLS**

**CONSULTATION  
de Promoteur / Architecte**

**En vue de la cession amiable après mise en concurrence, d'un terrain  
communal situé à Bagnols**

Février 2018

# Table des matières

## OBJET DE LA CONSULTATION

1 Le contexte .....	3
<b>La situation</b> .....	<b>3</b>
<b>Le paysage</b> .....	<b>3</b>
<b>Economie et population</b> .....	<b>3</b>
2 Le site .....	3
<b>Le site</b> .....	<b>3</b>
<b>Le foncier</b> .....	<b>4</b>
3 Les objectifs et les enjeux.....	5
<b>Les Objectifs généraux</b> .....	<b>5</b>
<b>Les Enjeux</b> .....	<b>5</b>
4 Le cadre réglementaire et prescriptif .....	5
<b>Règlement d'urbanisme</b> .....	<b>5</b>
<b>OAP du 'Plan'</b> .....	<b>6</b>
5 Les prescriptions.....	7
<b>La Démarche environnementale</b> .....	<b>7</b>
<b>Prescriptions urbaines, architecturale et paysagère</b> .....	<b>9</b>

## OBJET DE LA CONSULTATION

---

### 1 Le contexte

#### **La situation**

La commune de Bagnols est située sur le coteau du val d'Azergues, dans le Sud Beaujolais. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Beaujolais Pierre Dorée. (CCBPD)

#### **Le paysage , le patrimoine**

Le château de Bagnols est classé à l'inventaire des Monuments Historiques. Cette forteresse du 13<sup>ème</sup> siècle est composée de 3 tours rondes reliées par des murailles défensives cernées de douves. Le château est doté d'une terrasse Sud et d'une cour basse qui pouvait abriter les villageois en cas d'assaut. Aux 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> siècles le château s'embellit et les appartements se décorèrent de cheminés, de plafonds sculptés, de peintures murales.

Le centre du village fait face à l'entrée du château et comporte des maisons qui datent pour les plus anciennes du 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècles, dans un bel ensemble simple et cohérent.

Le paysage de la commune est remarquable. Marqué par la culture de la vigne et par une végétation de sol plus aride, en creux de talweg.

#### **Economie et population**

La commune de Bagnols compte 713 habitants au dernier recensement.

La viticulture est une activité bien représentée sur la commune.

Le château racheté par un Lord anglais en 1987 a été réhabilité en hôtel 5 étoiles et restaurant gastronomique; Il fait la réputation de la commune bien au-delà des frontières.

### 2 Le site

#### **Le site**

Le site du 'Plan' est extérieur au village de Bagnols et à son périmètre de protection des Monuments Historiques. Toutefois le secteur du Plan en est proche et en lisière de la zone sport-loisirs.

*Photo 1: vue direction NORD-EST (sur le village et le château) depuis la route*



*Photo 2: vue direction SUD depuis le sentier*

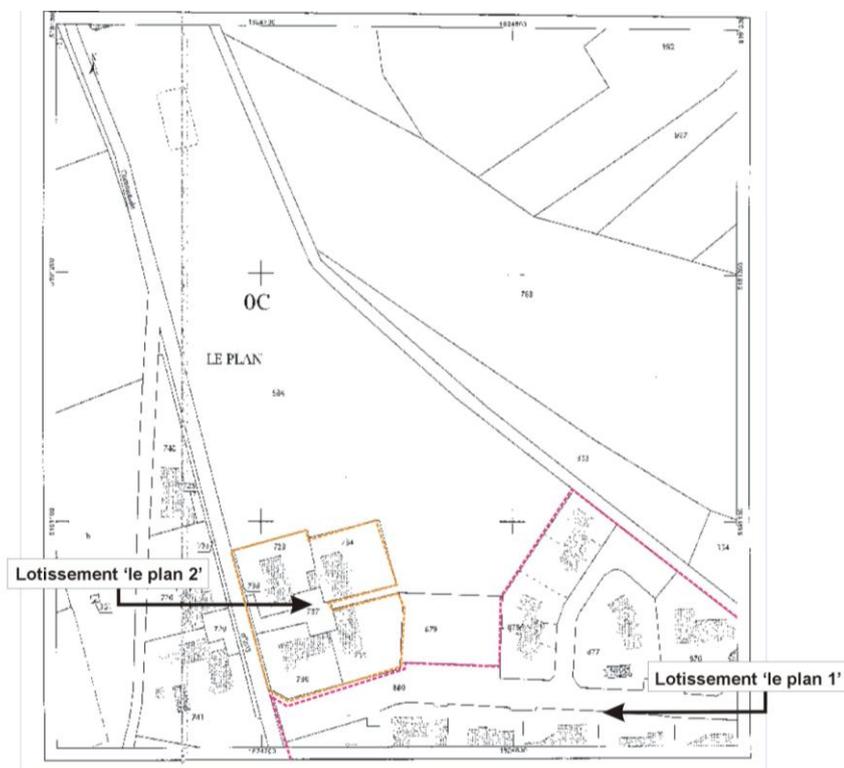


*Photo 3: vue direction OUEST depuis le sentier*



## **Le foncier**

*Extrait Plan cadastre Le lieu-dit 'Le Plan'  
Toutes précision sur plan topographique de géomètre et sur [cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)*



### 3 Les objectifs et les enjeux

#### Les Objectifs généraux

Il s'agit pour la commune de Bagnols initiatrice de cette consultation, de recueillir une intention de projet en vue de la vente d'un terrain à vocation d'habitat individuel.

#### Les Enjeux

Un quartier se perçoit en premier lieu à travers ses espaces publics et les sensations et émotions qu'ils suscitent. Aussi l'ensemble de ce qui constitue les espaces publics, lieu du cheminement \_tous modes de déplacement confondus\_ lieu du lien social dans des espaces à partager, doit contribuer à donner du sens au quartier.

Il convient donc de penser les espaces de lien en les prenant comme ossature de l'organisation urbaine, et en définissant les usages et les dimensions dans un dessin soigné.

### 4 Le cadre réglementaire

#### Règlement d'urbanisme

Le PLU de la commune de Bagnols approuvé en 2015 (documents consultable sur site internet de la commune)

Le site est en zone UB au PLU. Il comporte une servitude pour réalisation d'une part de logement social dans l'opération de construction et un périmètre d'OAP.

#### Orientation d'Aménagement et de Programmation du 'Plan' (OAP)

L'OAP définit un cadre réglementaire plus précis que ne peut le faire le PLU et adaptés aux caractéristiques du site pour un programme d'aménagement cadré.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (dans le respect du PADD et articulé avec le rapport de présentation et le règlement du PLU), des dispositions portant sur

l'aménagement et l'habitat principalement.

→ Il s'agit donc 'd'orientations' et 'd'objectifs'.

A ce titre des règles précises comme la hauteur, les distances, ou la composition en plan masse, ne sont pas fixées par l'OAP

*Prescriptions OAP : se reporter à l'annexe pour plus de précision*

En synthèse, 3 grands axes apparaissent dans l'OAP du PLAN :

• Desserte, Cheminement,

- la préservation/mise en valeur de cheminement existant (limite N/E) , avec arbres préservés
- l'aménagement d'un nouveau cheminement central (mode doux) connecté au cheminement existant en limite N/E menant à la zone de loisirs, et à l'espace vert commun.
- une voirie principale avec 2 débouchés (càd pas de voie en impasse)

• Espace commun

- Un espace vert commun de 1500 m<sup>2</sup> minimum bénéficiant à tout le secteur du Plan

• Habitat : quantité et type

- un ratio de logt/l'hect (15 logt /hect minimum)
- un minimum de 2 T4
- un minimum de 20% de logements sociaux
- un minimum d'1 logement adapté (PMR)
- un épandage du bâti : R+1 et de type groupé et/ou intermédiaire.

*Schéma de l' OAP*



## 5 Les prescriptions

### **La Démarche environnementale**

La commune de Bagnols souhaite que l'opérateur est une démarche volontaire et forte d'intégrer des exigences environnementales depuis la programmation jusqu'à la réalisation et la maintenance des constructions comme des aménagements.

Ces préoccupations touchent à la construction et à la gestion du bâti, ainsi qu'au confort et à la santé des occupants. L'opérateur proposera un mode opératoire qui reprenne les approches habituelles de conception dans le bâtiment et les 14 cibles de l'association HQE ® avec une exigence de performance pour les thèmes adaptés à un projet d'aménagement et de construction de logements :

#### Thème 1 : relation du bâtiment avec son environnement (ou cible 1)

Il s'agit d'envisager le projet urbain de lotissement dans des aménagements durables.

- Par la qualité des espaces extérieurs issus du plan masse de composition du projet, du parti paysager du projet dans l'éventail des espaces proposés (de l'espace public à l'espace privatif du jardin ou du perron d'entrée), avec des plantations favorisant les essences locales, non allergènes et nécessitant peu d'entretien.
- Par la prise en compte des différents modes de déplacement et des flux.  
Les accès au lotissement seront identifiables et sécurisés sur le branchement avec la route communale. Les déplacements doux sont à favoriser d'une part en valorisant les sentiers existants et d'autre part en créant de nouveaux cheminements appropriés. L'accessibilité sera une contrainte intégrée au profil des voies afin de tenir compte de tous types de handicap.
- Chaque construction sera pensée dans son intégration au lotissement, au quartier du Plan et dans le grand paysage, en tenant compte des effets de perspectives, de vues, de masques, d'ombres, de zone calme/bruyante, etc...

#### Thème 2 : matériaux et procédés de construction (ou cibles 2 et 7)

Il s'agit de faire des choix constructifs pour les futurs habitants qui permettront l'adaptabilité de l'habitat et la durabilité de la construction.

- Par une conception du logement qui offrira une certaine adaptabilité et évolutivité. Ainsi les possibilités d'extension de chaque logement sont à anticiper dorénavant et déjà et encadrer dans un règlement.
- Par la prise en compte de l'entretien du bâtiment, visant à sa facilité et dans des coûts maîtrisés
- Par le choix de matériaux visant un faible impact sur l'environnement, faible impact sanitaire, faible teneur en COV et la prise en compte d'autres indicateurs de consommation de la ressource énergétique.

#### Thème 3 : systèmes techniques « énergie et eau »

Il s'agit de la gestion de l'énergie et de la gestion de l'eau (cibles 4, 5 et 14)

Energie :

- Par la conception bioclimatique des constructions optimisant les apports solaires, favorisant l'orientation Nord/Sud dans la composition d'ensemble, tenant compte des effets de masques.
- Par la performance de l'enveloppe
- Par la réduction de la consommation d'énergie primaire en optant pour des systèmes à meilleur rendement notamment
- Par la limitation des émissions de polluants

Eau :

- Par la gestion des eaux pluviales, le traitement des eaux de ruissellement polluées, la limitation des surfaces extérieures imperméabilisées
- Par le respect de la réglementation en matière de gestion des eaux usées

#### Thème 4 : renfort du confort dans l'architecture (cibles 8, 9,10,11,12 et 13)

Il s'agit des cibles de confort visuel, acoustiques, olfactif et hygrothermique que nous regroupons ici.

- Par une disposition favorable aux vues, à l'éclairage naturel et en étudiant les niveaux d'éclairage artificiel des locaux
- Par l'optimisation de la disposition des locaux par rapport aux nuisances, et par l'étude du plan de masses
- Par la maîtrise des sources d'odeurs désagréables. Le système de ventilation, la localisation des prises d'air neuf et rejets d'air vicié garantiront une ventilation efficace.
- Par la prise en compte du potentiel du site pour trouver un compromis et optimiser le confort hygrothermique en hiver comme en été et en intersaison
- Par l'identification et la prise en compte des sources d'émissions d'ondes électromagnétiques.

#### Thème 5 : prévention des pollutions et des nuisances. (cibles 3, 6)

- Lors de la construction : Tout chantier de construction génère des nuisances. L'enjeu d'un chantier vert réside dans la limitation des nuisances auprès des riverains, des ouvriers du chantier et sur l'environnement. Une bonne gestion des déchets de constructions afin de limiter leur quantité et d'assurer leur traitement et leur traçabilité.
- La qualité des systèmes de gestions des déchets de chaque habitation dans le volume bâti, par le tri à la source, la gestion à la parcelle, Et par la facilité d'accès, le regroupement pour la collecte, les bonnes conditions d'hygiène lors de la collecte qui seront à étudier et décrire dans le projet.

### **Les Prescriptions urbaines, architecturale et paysagère**

Nonobstant les prescriptions figurant au PLU, la commune précise les points sur lesquels elle porte une attention particulière :

- Composition d'ensemble

Une composition urbaine à l'échelle du secteur du Plan et de la commune, simple dans ses aménagements et comportant cependant du détail sera apprécié pour sa qualité d'ambiance en rapport avec le paysage environnant, comme pour sa facilité d'usage et d'entretien garant d'un bon vieillissement. A ce titre un traitement paysagé soigné des espaces communs (jardins, mais aussi voie et cheminement) est attendu.

La composition d'ensemble évitera toute implantation trop rigide et répétitive (type alignement façon casernement ou façade urbaine non compatible avec la situation)

*Pour illustration du propos et par exemple: une variété d'implantations soignées de garage par rapport à la maison confère à chaque front de rue, une identité particulière.*

- Implantation du bâti

D'une manière générale, l'implantation du bâti sera étudiée pour tenir compte de l'orientation, pour des apports solaires optimisés et maîtrisés. L'implantation tiendra compte également des échappées visuelles possibles, des vues et des masques afin d'être favorable aux bonnes relations de voisinage.

- Volumétrie

L'architecture doit mettre en valeur l'ingéniosité de volumes simples trouvant leur cohérence dans une composition d'ensemble et entretenant un lien avec cet ensemble.

*Pour illustration du propos : il n'est pas souhaité de façade aveugle ou quasi aveugle en façade principale, n'entretenant pas de lien avec la rue.*

- L'espace vert commun

Cet espace a vocation d'être un lieu de convergence des habitants. Il fait partie des espaces dédiés aux habitants, de tous âges, aux piétons dans la continuité des parcours identifiés se raccordant aux autres espaces publics et de loisirs du secteur.

Son emplacement est laissé libre à l'appréciation des candidats qui auront pour souci d'en faire un réel espace tissant du lien social et non un espace résiduel sans usage.

La gestion future de l'espace vert et des espaces publics sera prise en compte pour un entretien modéré, sans arrosage régulier.

- Voirie , Accès, Stationnement

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de collecte des ordures ménagères. La voie principale ne sera pas en impasse. De même que les voiries du lotissement Plan 1 et Plan 2 sont indépendantes l'une de l'autre, la voirie du plan 3 le sera pareillement. Si des voies de desserte branchées sur la voie principale sont nécessaires au projet, elles seront limitées dans leur longueur en impasse.

Les accès automobiles des lots sont obligatoirement implantés le long des voies de desserte.

→ 1 seul accès charretier par lot

→ Les accès aux constructions (garage, maison) devront se faire en cohérence avec le niveau topographique de la voie de desserte du lot.

En l'occurrence pour les lots individuels les sous-sols ou demi-sous-sols ne sont pas souhaitables car inadapté à la pente naturel du site.

→ Le garage et/ou stationnement sont implantés au plus près de l'accès à la parcelle dans une composition d'ensemble.

Le stationnement (aérien, abrité ou fermé) doit être situé au plus près de l'accès à la parcelle. Il est demandé de positionner du stationnement au contact de la voirie de desserte.

Il est appréciable que chaque habitation dispose de 2 stationnements aériens sur l'espace privé en contact avec la voie, sauf dans le cas de construction implantés à l'alignement de la voie.

Dans tous les cas le stationnement est paysagé et/ou intégré à la construction dans le volume habitation ou dans un volume annexe, ou bien en limite d'emprise publique ou commune du lotissement. (c'est-à-dire dans l'emprise privé de la parcelle mais ouvert sur l'espace public de la voirie)

→ 2 places de stationnement par logement sont à prévoir dans l'emprise foncière du lot.

→ En complément des accès véhicules, des accès piétons sont possibles sur les cheminements piétonniers du lotissement où sur l'espace vert.

→ Des accès privatifs piétonnier et/ou véhicule sur le sentier rural en limite Est ne seront pas autorisés.

- Volumétrie générale et modénature architecturale

La simplicité des volumes sera appréciée. Les angles coupés, redents, saillies, etc ... ne sont pas à rechercher ni à déployer ou systématiser. La répétition de model de maison est envisageable avec toutefois un éventail de type évitant l'effet monotone de la répétition.

- Equipements techniques

L'orientation des bâtiments, les logements traversant favorables à la ventilation naturelle, l'inertie propre du bâtiment, les pare-soleil sur les vitrages (volets, Brise Soleil Orientable, débort), les plantations d'arbres et les treillages, etc...seront des dispositions à rechercher pour offrir un confort d'été et éviter les consommations d'énergie pour des systèmes de rafraîchissement.

Dans le cas d'équipement de climatisation et plus généralement de tout équipement technique lié à la production de chaud/froid, les équipements seront inclus dans le volume construit, de sorte à ne percevoir qu'une grille en façade, un panneau intégré à la couverture ou un conduit.

- Eaux pluviales

Aucun rejet n'est possible sur la chaussée. Les eaux pluviales doivent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou en l'absence de réseau ou si celui-ci est insuffisant, le rejet doit être prévu sur la parcelle et adapté au milieu récepteur. (rétention ou infiltration)

- Electricité, téléphone et réseaux câblés

Dans les opérations d'aménagement et de construction, ces réseaux doivent être enterrés. Les antennes de réception satellite ne devront pas être visibles du domaine public/ou de l'espace commun du lotissement.

- Coffrets techniques

Ils sont à localiser en limite d'emprise publique. Une intégration dans un élément construit (dans un muret, un mur ou un panneau de la construction) est favorable à leur intégration et peut être décliné pour chaque lot.

