

Etat initial du terrain et contexte :

Le terrain est situé sur la commune de Quetigny.
Il s'inscrit dans une dynamique de projet à l'échelle du quartier.

La surface foncière du projet est de 15 594 m².

Aujourd'hui le site de projet dit du lycée agricole n'est pas occupé.
Le site est composé d'un bâtiment principal en forme de T et d'un deuxième le long de l'avenue du 8 mai 1945

le terrain est cadré par l'avenue du 8 mai 1945 et le boulevard Olivier de Serres.
En limite séparative au sud se situe l'actuel lycée agricole et sur la frange ouest est constitué de logements collectifs en R+3

Les espaces libres sont composés de pelouses de haies pour partie.
Des peupliers bordent le site le long de l'avenue du 8 mai 1945 – un ourlet vert, composé d'arbres de haut jet et d'arbustes sont implantés dans la pointe sud du site. Quelques arbres de haut jet proches emparent le reste du site.
Sur la partie ouest se trouve les parkings et voie d'accès au bâtiment, et composé d'enrobé

Les bâtiments existants seront démolis par la collectivité tout en préservant un maximum d'arbres existant qui feront partie de la composition du projet



Le relief de l'aire d'étude est relativement peu marqué. Il se caractérise par :

- Une pente moyenne de 0,5 % d'Est en Ouest (218 m NGF – 217,5 m NGF),
- Et une pente moyenne de 1% du Nord au Sud (218,77 m NGF – 217,40 m NGF).

Par ailleurs une légère dépression se situe au centre du terrain sur l'angle rentrant nord du bâtiment existant

Occupation actuelle :



Etat initial du terrain et contexte :



-  *Surfaces minérale
-  *Haies
-  *Haute herbes tailli
-  *Arbres existant de haut jet (29)
-  *Accès depuis avenue du 8 mai 1945
-  *Accès depuis avenue du 8 mai 1945
-  *Accès lycée agricole secondaire

Etat initial du terrain et évolutions :



2021



2000



1990



1983



1970



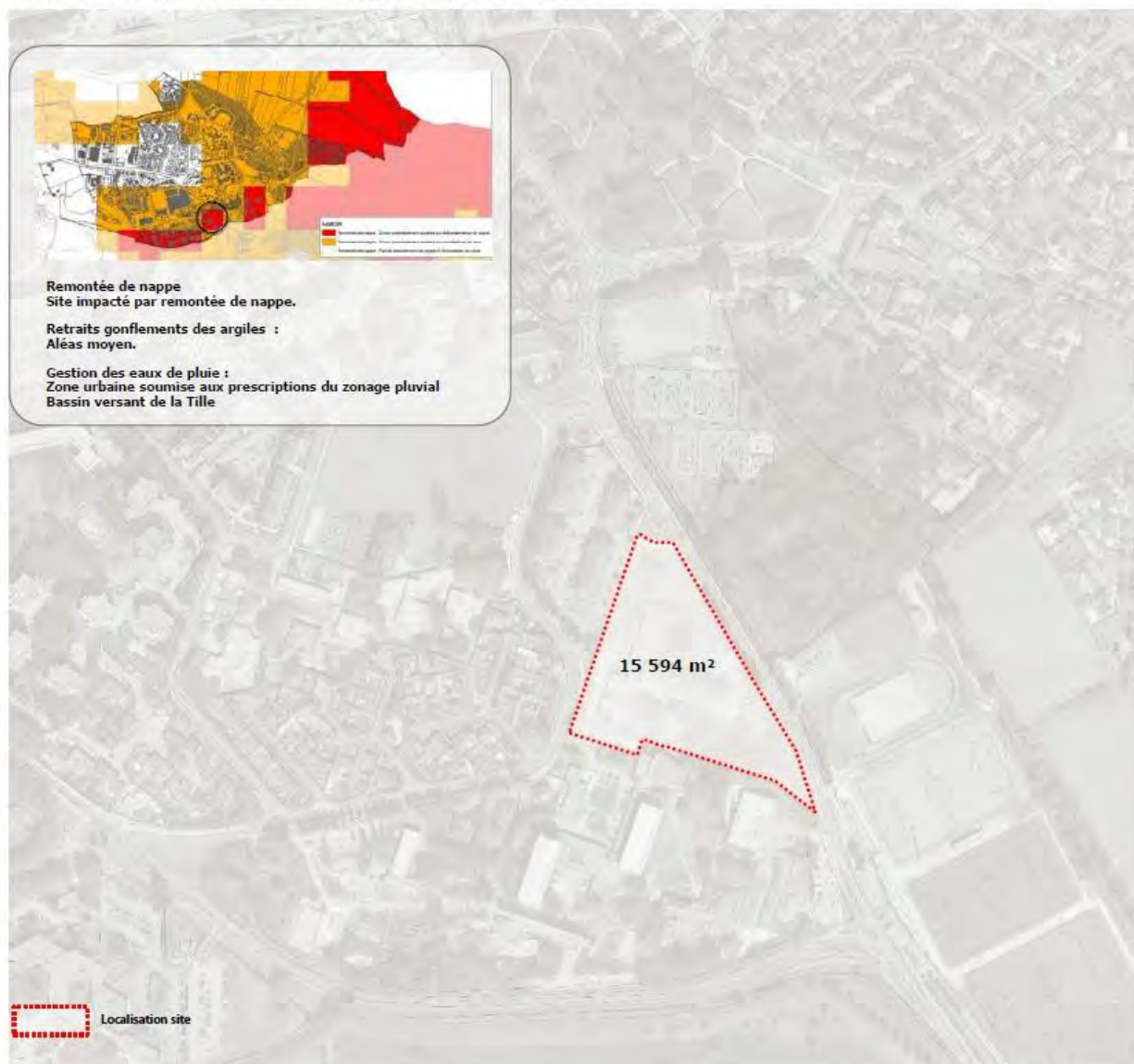
1962



1953



Etat initial du terrain et contexte règlementaire :



Secteur U site de projet d'habitat
Secteur Centralité
Mixite habitat : Site de projet
Implantations : Tissus urbains périphériques
Armature urbaine : 1^{er} couronne

Emprise foncière : 11 834 m² + 3 857 m²

Article 1 Fonction urbaine
Secteur centralité:
Campus Vatel : école espace d'application hôtel résidence étudiante
Résidence jeunes actifs

Article 2 Mixite habitat
Sans objet

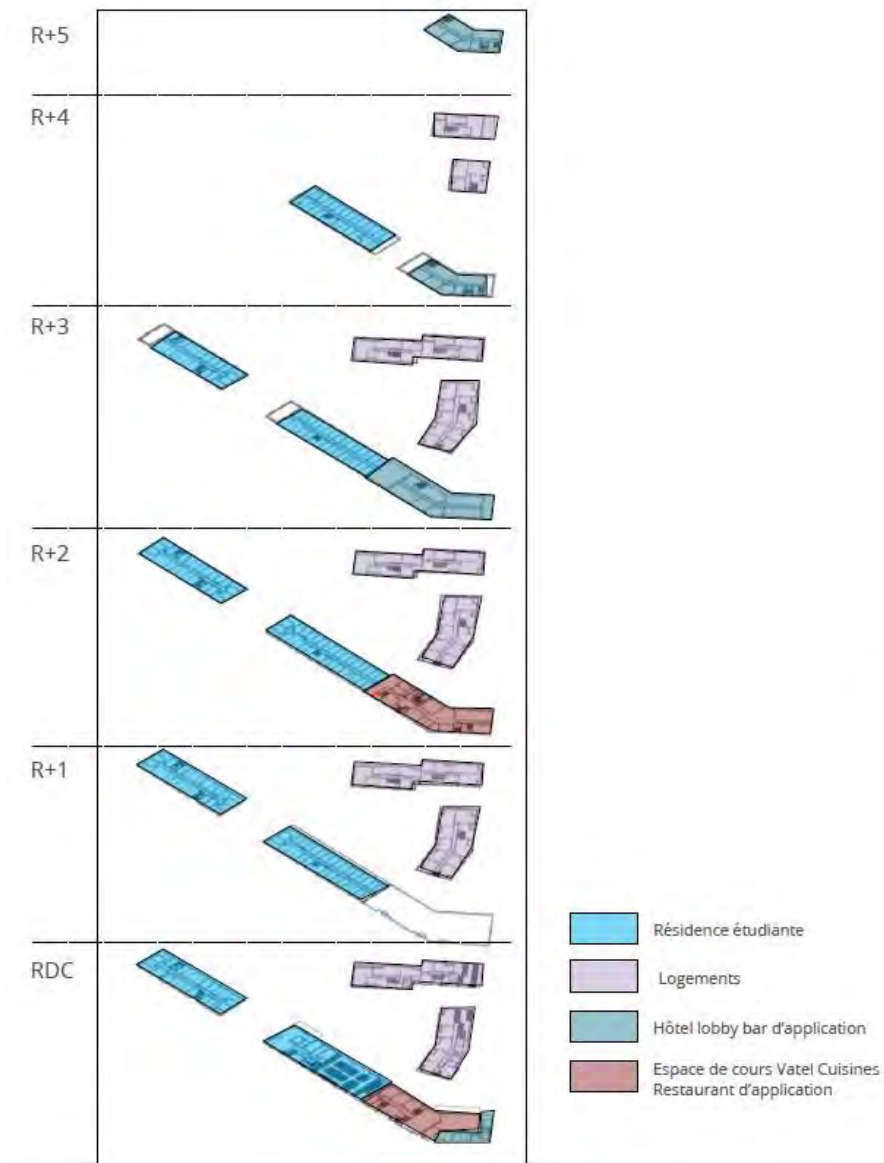
Article 3 Stationnement
Stationnement VL :
Hébergement 1 place pour 300m²
Services activités : 1 place pour 120m²
Résidence jeunes actifs : 1 place pour 80 m² SDP avec min. 1 place / logement

Stationnement vélo :
Hébergement étudiant 1 place pour 20 m²
Services activités : 1 place pour 100m²
Résidence jeunes actifs : 1 place s/logement T1 T2 et 2 au-delà / logement (décret) - 1 place / 40m² SDP (PLUi-HD)

Article 4 Paysage
Coef 0,2 PLT coef 0,6 CBS

Article 5 Implantation
Implantation entre 0 et 6m depuis espace public
* Bande des 21 m : épaisseur bâti 12m autorisée en limite séparative
Au-delà de l'épaisseur bâti 12m : retrait en limite séparative $r \geq H/2$
* Au-delà de la bande des 21m : $r \geq H$ avec min. de 3m

Article 6 Hauteur
Hauteur : 9 m (ref. plan de hauteurs)
Hauteur bâti projet : de 16 m à 21 m



Programmation :

Le projet a pour objet la réalisation d'un Campus Vatel qui se compose d'espace d'enseignement et de ses espaces d'application (Hôtel – Restaurant – Bar - lobby –) d'une résidence étudiante, et d'unité d'habitation.

L'ensemble comprendra un parking permettant de répondre aux besoins de stationnement vélos et voitures en jouant sur le foisonnement et les nouveaux usages liés à la mobilité.

L'objectif d'un campus Vatel est de réaliser un ensemble comportant tous les espaces dans lesquels les futurs élevés seront confrontés :

Accueil / Lobby / Réception / Restauration / Bar / cuisine / hôtellerie / gestion / management / chambre etc...

Ainsi ces différents espaces d'application s'articuleront avec des espaces d'enseignement comme un campus global . Par ailleurs il sera proposé une offre d'hébergement aux futurs étudiants à travers des résidences qui comporteront des espaces de services dédiés.



Programme	Niveaux	
Hôtel vatel	R+5	
Résidence étudiante Hôtel Vatel Logements	R+4	
Résidence étudiante Hôtel vatel Logements	R+3	
Résidence étudiante Espace de cours Vatel Logements	R+2	
Résidence étudiante Logements	R+1	
Résidence étudiante communs Espace atelier cuisine restaurant bar d'application Hôtel lobby d'application Logements	RDC	

CAMPUS VATEL				
Campus école application	NB	SDP brute	SDP net	SHAB / SU
RDC		Espace application	702	562
R+2		Espace formation	805	644
RDC		Lobby	150	103
R+3	16	18 CH 21 / 3 Suite 32	520	384
R+4	12	14 CH 21 / 3 Suite 32	386	277
R+5	12	10 CH 21 / 2 Suite 32	386	277
TOTAL	40		2949	2247

CAMPUS RESIDENCE				
Résidence étudiante	NB	SDP brute	SDP net	SHAB / SU
RDC		hall étudiant	306	245
RDC	24	CH étudiant	609	452
R+1	57	CH étudiant	1339	1205
R+2	57	CH étudiant	1339	1205
R+3	47	CH étudiant	1163	1047
R+4	25	CH étudiant	593	534
TOTAL	210		5350	4845
TOTAL			7794	6456

RESIDENCE LOGEMENT													
BATIMENT A	Surfaces			Appartements									
	NV	Surface brute	SDP	T1		T2		T3		T4		Total	
			SDP abb. 10%	Nb.	SHAB	Nb.	SHAB	Nb.	SHAB	Nb.	SHAB	Nb.	SHAB
Rdc	630	392	353	0	0,0	5	209,1	1	61,1	0	0,0	6	270,3
R+1	661	570	513	0	0,0	7	294,1	3	186,2	0	0,0	10	480,4
R+2	661	570	513	0	0,0	7	294,1	3	186,2	0	0,0	10	480,4
R+3	661	570	513	0	0,0	7	294,1	3	186,2	0	0,0	10	480,4
Attique	290	248	223	0	0,0	2	85,0	2	125,1	0	0,0	4	210,1
TOTAL (1)	2883	2350	2115	0	0,0	28	1176,6	12	744,9	0	0,0	40	1921,5

RESIDENCE LOGEMENT													
BATIMENT B	Surfaces			Appartements									
	NV	Surface brute	SDP	T1		T2		T3		T4		Total	
			SDP abb. 10%	Nb.	SHAB	Nb.	SHAB	Nb.	SHAB	Nb.	SHAB	Nb.	SHAB
Rdc	728	510	459	2	60,1	3	131,8	1	62,1	1	78,2	7	332,2
R+1	742	645	581	2	60,1	4	173,8	4	247,3	1	78,2	11	559,5
R+2	742	645	581	2	60,1	4	173,8	4	247,3	1	78,2	11	559,5
R+3	724	628	565	0	0,0	5	220,6	4	247,3	1	78,2	10	546,2
Attique	290	247	222	0	0,0	3	132,7	0	0,0	1	78,2	4	210,9
TOTAL (2)	3226	2675	2408	6	180,4	19	832,8	13	804,1	5	391,0	43	2208,3
TOTAL (1+2)	6109	5025	4523	6	180,4	47	2009	25	1549	5	391	83	4130

- Résidence étudiante
- Logements
- Hôtel lobby bar d'application
- Espace de cours Vatel Cuisines Restaurant d'application

Principes d'aménagement

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles



L'implantation, l'organisation et la définition des volumes des constructions nouvelles répondent :

le projet s'aligne principalement sur l'avenue du 8 mai 1945

le linéaire de façade sur l'avenue crée une animation de par la situation des éléments de programmation et de leur répartition en rdc (restaurant bar lobby hall d'accueil école Vatel espace services de la résidence étudiante participant ainsi à l'animation de l'espace public .

L'organisation des corps de bâtiments s'organise ainsi sur un axe nord sud en ayant une volumétrie permettant un équilibre ente hauteur masse bâti et emprise de l'espace public

L'organisation du projet s'appuie sur la création d'une continuité EST OUEST permettant de relier le boulevard Olivier de Serres et l'avenue du 8 mai 1945 (liaison douce)

Les logements sont répartis en deux bâtiments se positionnant en cœur d'îlots au tour l'espace paysager central

Principes d'aménagement

Implantation, organisation, composition et volume des constructions nouvelles

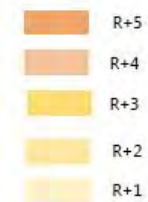


Ces principes d'implantation seront également retranscrits en termes de hauteurs.

Le projet joue sur la volumétrie avec un jeu de terrasses, de creux afin de pouvoir animer l'ensemble.

Par ailleurs ces jeux de hauteurs de volumétrie permettent un dialogue entre les bâtiments et programme

Les hauteurs définies s'attachent à pouvoir animer les façades afin de répondre au vis à vis des bâtis existant, au parc et à l'espace public.



Principes d'aménagement

Accessibilité et desserte :



-  Avenue 8 mai 1945
-  Desserte véhicule depuis contre allée avenue Francis Toner
-  Accessibilité piétonne sur avenue 8 mai 45 et olivier de serres
-  Accès principaux aux bâtiments
-  Voirie desserte interne piétonnes
-  Voirie desserte interne véhicules
-  Point entrée – sortie VL / deux roues et deux roues motorisés
-  Accès pompiers
-  Aire Présentation OM
-  Contrôle accès carré pompier
-  portail avec carré pompier



Courbe isochrone 10-15 mn

La desserte du site s'organise depuis l'avenue du 8 mai 1945 pour le campus vatel et depuis le boulevard olivier de serres pour la partie habitations

Le site bénéficie d'un arrêt tram entre 10 mn et 15mn à pied ou 5mn en vélo (T1 arrêt la parenthèse)

L'ensemble des circulations sur le site sera traité à la manière d'un plateau afin de pacifier ces espaces

L'axe Ouest Est permettra de relier l'avenue Olivier de Serres vers le parc et les équipements sportifs le long de l'avenue du 8 mai 1945

Par ailleurs les entrées disposeront de portails ouverts pendant la journée et ferme le soir avec control d'accès sur la partie Est, il en sera de même sur la partie Ouest

De plus il sera positionné des contrôles d'accès sur l'axe est ouest avec un accès carré pompier

Principes d'aménagement

Gestion du stationnement

Stationnement VL, Vélos et deux roues motorisés



Le stationnement s'organise en deux secteurs
un secteur logement
un secteur résidence étudiante et école Vatel

Il permettra le stationnement des véhicules légers, ainsi que des vélos (à l'intérieur de construction)

Le stationnement des vélos est privilégié sur le RDC .

Le projet prévoira le pré-équipement des véhicules électriques (voitures, et vélos), ainsi que les équipements pour le stationnement des vélos.

Le stationnement PMR sera positionné au plus près des halls d'accès aux bâtiments.

Parking voitures		NB. minimum PLU	NB. Réalisé
Résidence étudiante	1 pl./300 m ²	17	18
Ecole Vatel formation	1 pl./120 m ²	13	22
Hôtel	1 pl./300 m ²	5	27
Residence jeunes actifs	1 pl./80 m ² min.	83	83
TOTAL		118	150

Parking Velo	SDP			Places	places réalisées	surfaces PLU min	surfaces réalisées
Résidence étudiante	4845	1 pl./20 m ²	1 pl. 1,5m ² hors circulation	242	262	363	408
Ecole Vatel	2949	1 pl./100 m ²		29	38	44	48
Residence jeunes actifs	4523	1 pl./40 m ² SDP finale		113	131	170	192
TOTAL				385	431	577	648

Le site est secteur à forte potentialité de remontée de nappe phréatique


En application des dispositions de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme, les parcs de stationnements concernés doivent intégrer, sur au moins la moitié de leur surface

Des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou encore des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité des eaux pluviales ou leur évaporation ;

ET

Des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage des parcs de stationnement sur au moins la moitié de leur surface, à condition que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation, et ne porte pas non plus atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ainsi l'ombrage par des dispositions végétalisés sera mis en place sur l'ensemble du site ce qui permettra de lutter contre les effets d'îlot de chaleur

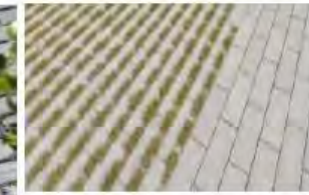
 Stationnement Vélos

 Stationnement voitures

Principes d'aménagement
Traitement revêtements de sol



Enrobé grenailé



Pavés resserrés pour passage PMR



Pavés drainants



Place de stationnement avec mélange terre pierre gazon central et bande de roulement enrobé grenailé
 Stationnement gravillonné sous ombrières

- Place stationnement perméable
- Pavés drainants
- Enrobé grenailé

Principes d'aménagement

Organisation paysagère



Stratégie paysagère

Dans ce cadre, l'organisation paysagère s'appuie sur :

- La frange Est constitué d'arbre de haut jet (peuplier) à renforcer
- Des arbres disposés existant sur le site
- La végétalisation et ombrage parking
- Le cœur d'îlot
- Sur la végétalisation des toitures






L'installation du paysage s'appuiera sur les trois typologies de strate : basse moyenne et haute.

Le projet paysager s'appuiera sur la thématique du jardin dit « sec », ce qui permettra de pouvoir répondre aux enjeux des îlots de fraîcheur, de la capacité du végétale à résister et à s'ancrer.

L'implantation des arbres respecteront les règles de distance vis-à-vis des bâtiments, des limites de parcelles ainsi que les inter distance entre eux au maximum.

Par ailleurs nombre d'arbres correspond aux règles du nombre de plantation en fonction des espaces de pleines et des espaces libres :



-  Piece paysagère cœur d'îlots
-  Arbres et arbustes conservés (26 sur 29)
-  Arbres plantés
-  Renforcement alignement arboré
-  Haie arbustive



Principes d'aménagement**Organisation paysagère****strate basse**

Sozya : plante dite « gazon feuille de bambou ou gazon du japon »

Implantation sur une bande de 1m sur les pour tour et sur les petits espaces paysagers

 Sozya

Principes d'aménagement


Organisation paysagère



strate basse

Perovskia 'Blue Spire'
 Salvia greggii 'Furman's Red'
 Geranium 'Rambling Robin'
 Helichrysum Miel et Curry'
 Salvia candelabrum
 Cistus x florentinus
 Cistus x pulverulentus gr. Delilei
 Cistus x stenophyllus
 Cistus x crispatus
 Lavandula dentata
 Anthyllis cytisoides
 Myscanthus



 Strate basse

Principes d'aménagement

Organisation paysagère



Arbuste

Genévrier
Pistachier
Nerprun
L'Arbousier
Le Genêt d'Espagne - *Spartium junceum*
Le Myrte commun - *Myrtus communis*



Principes d'aménagement
Organisation paysagère



Arbres de haut jet



Lagerstromia : lilas des indes



L'Arbre de Judée -
Cercis
siliquastrum

Erable de
Montpellier Acer
monspessulanum
L.



Chêne liège



Chitalpa de Tashkent



Chêne vert



Pin d'Alep

Arbres plantés

Principes d'aménagement

Organisation paysagère



Toitures

Objectif :

- Répondre aux enjeux de la 5ème façade
- Permettre une meilleure isolation
- Participer à l'absorption des bruits de la ville
- Créer un environnement végétalisé
- Apporter de la fraîcheur
- Faire de la rétention pour partie en toiture
- Des végétaux adaptés au contexte local

Ainsi, il sera mis en place un complexe en toiture de culture semi-intensive composé de :

- plantes tapissantes
- bouquets isolés
- graminées



Forte rétention temporaire & lutte contre les îlots de chaleur



Floraison abondante & développement de la biodiversité



Valorisation de la 5ème façade & protection de l'étanchéité



Principes d'aménagement

Organisation paysagère



Informations PLU-HD de la parcelle			
PLT			0,2
CBS			0,6
PLT			
			Surface(m²)
Surface de la parcelle ou de l'unité foncière			15594
Total des surfaces en pleine terre(jardin, potager, mare...)			6530
PLT			
Diviser la surface de pleine terre par la surface de la parcelle			0,42
Nombre d'arbres obligatoire à planter (1 arbre pour 100 m² de pleine terre)			
			65
CBS			
	Surface(m²)	Ratio	Surface pondérée
Total des surfaces en pleine terre jardin, potager, mare...	6530	x 1	6530
Total des surfaces semi-perméables graviers, dallage bois, stabilisé, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement	1956	x 0,3	586,8
Total des surfaces espaces verts sur dalle toiture végétalisée, dalle au-dessus de parkings souterrains...			
>> avec végétation extensive, épaisseur de terre ou du substrat < 15 cm		x 0,3	0
>> avec végétation semi-intensive, épaisseur de terre ou du substrat entre 15 cm et 30 cm	2006,4	x 0,5	1003,2
>> avec végétation intensive, épaisseur de terre ou du substrat > 30 cm		x 0,7	0
Total des surfaces verticales végétalisées murs végétalisés (+ de 3 m de haut)			
>> départ de végétation au sol avec support d'accompagnement(m2 couvert par le dispositif)		x 0,3	0
>> avec substrat en façade		x 0,5	0
Total des espaces partagés (logements collectifs, opération d'ensemble)		x 0,5	0
Total surfaces éco-aménagées			8120
Surface de la parcelle ou de l'unité foncière			15594
Bonus pour plantation d'arbres			
Nombre d'arbres plantés en supplément des arbres obligatoires x +0,02	15	x 0,02	0,3
Malus pour abattage d'arbres			
Nombre d'arbres de haute tige abattus x -0,02	8	- x 0,02	-0,16
CBS			
Diviser la surface éco-aménagée par la surface de la parcelle puis: - ajouter le bonus pour plantation d'arbres - soustraire le malus pour abattage d'arbres			0,66

Principes d'aménagement

Matériaux et couleurs des constructions

Le bâtiment présente des lignes modernes et nettes, donnant une apparence de simplicité.

Les volumes des constructions seront simples. Ils privilégieront la recherche de dialogue entre les différents programmes et usages et leur volumétrie.

Le registre des couleurs sera sur des tons clairs correspondant au contexte, au volume des différents espaces bâtis permettant tout en jouant sur le relief des matériaux.

Ainsi les couleurs choisies permettront de jouer sur le mat et le satiné.

Les façades sur rue jouent sur deux registres : celui de la pâte de verre, de l'enduit et du bardage plan. Elles seront animées par les encadrements ponctuels de fenêtre légèrement saillants.

Les façades en cœur d'îlots s'appuieront sur les volumes engendrés avec un jeu de couleurs dans les mêmes tonalités.



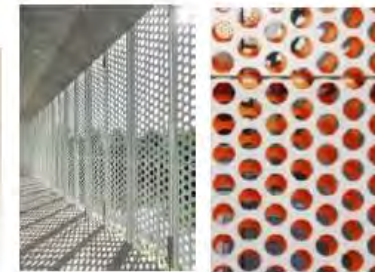
moucharabieh



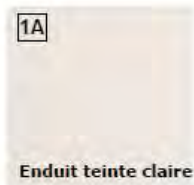
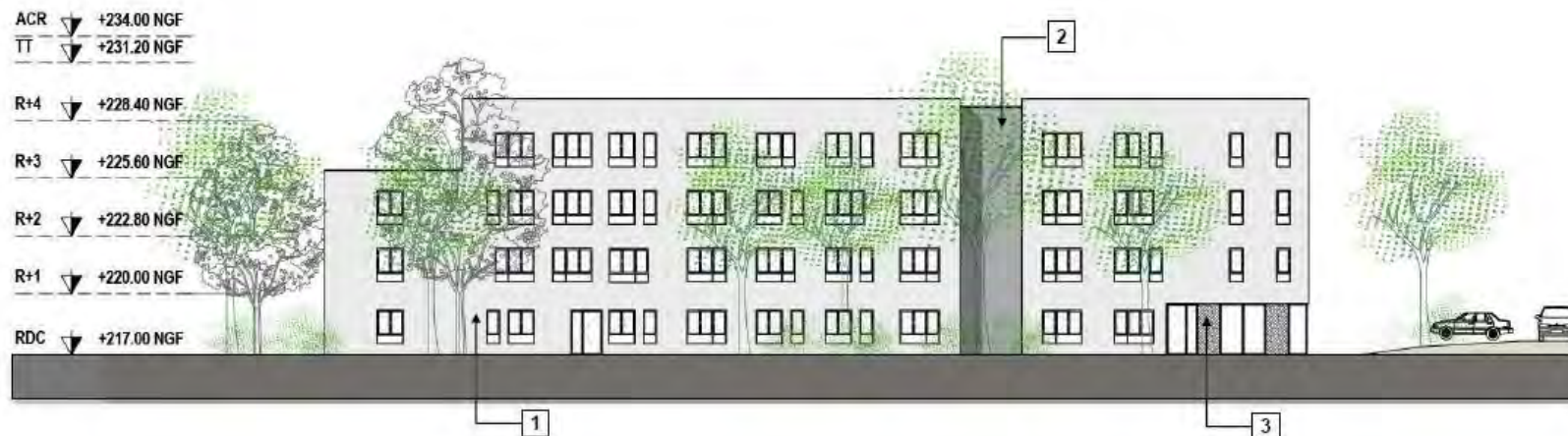
Principes d'aménagement Matériaux et couleurs des constructions



Principes d'aménagement Matériaux et couleurs des constructions

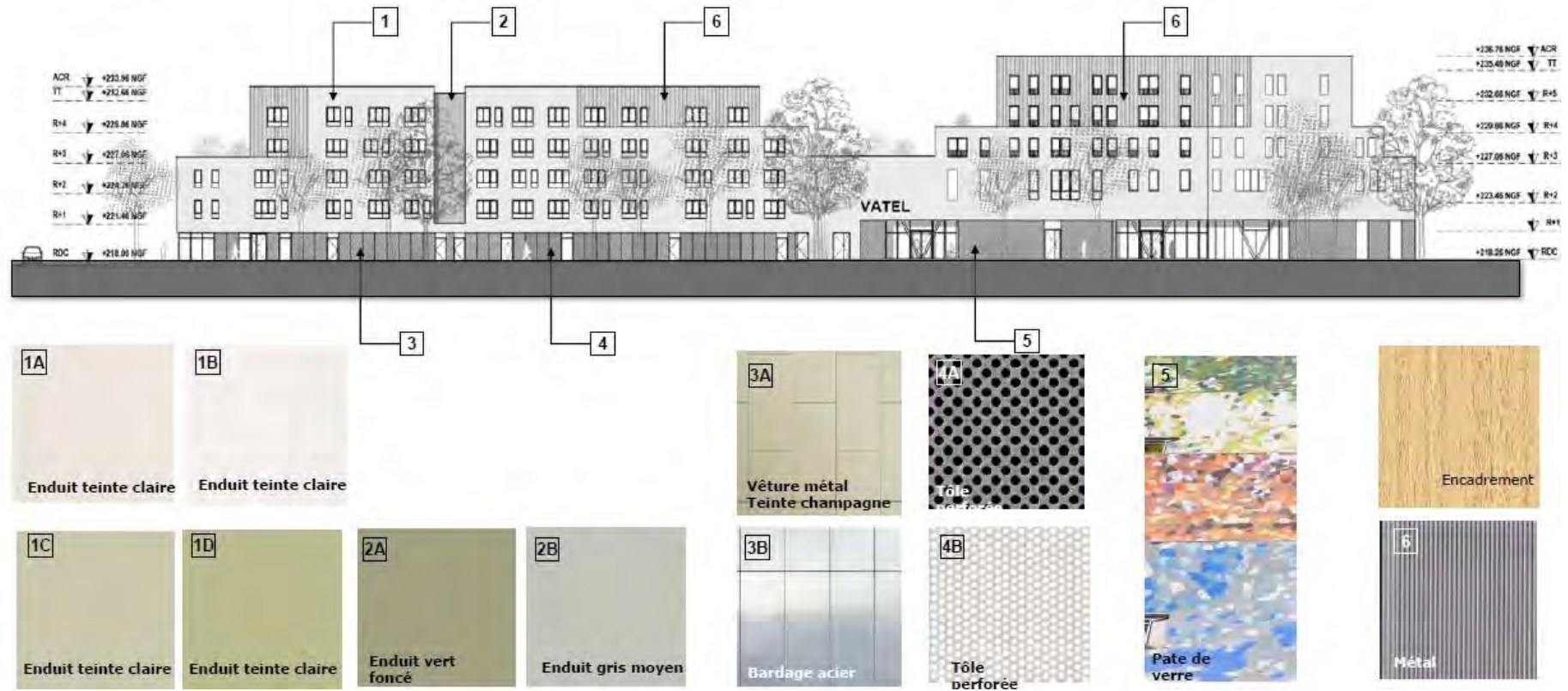


Principes d'aménagement
Matériaux et couleurs des constructions



Principes d'aménagement

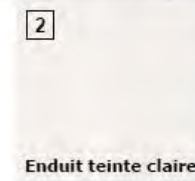
Matériaux et couleurs des constructions



Principes d'aménagement
Matériaux et couleurs des constructions



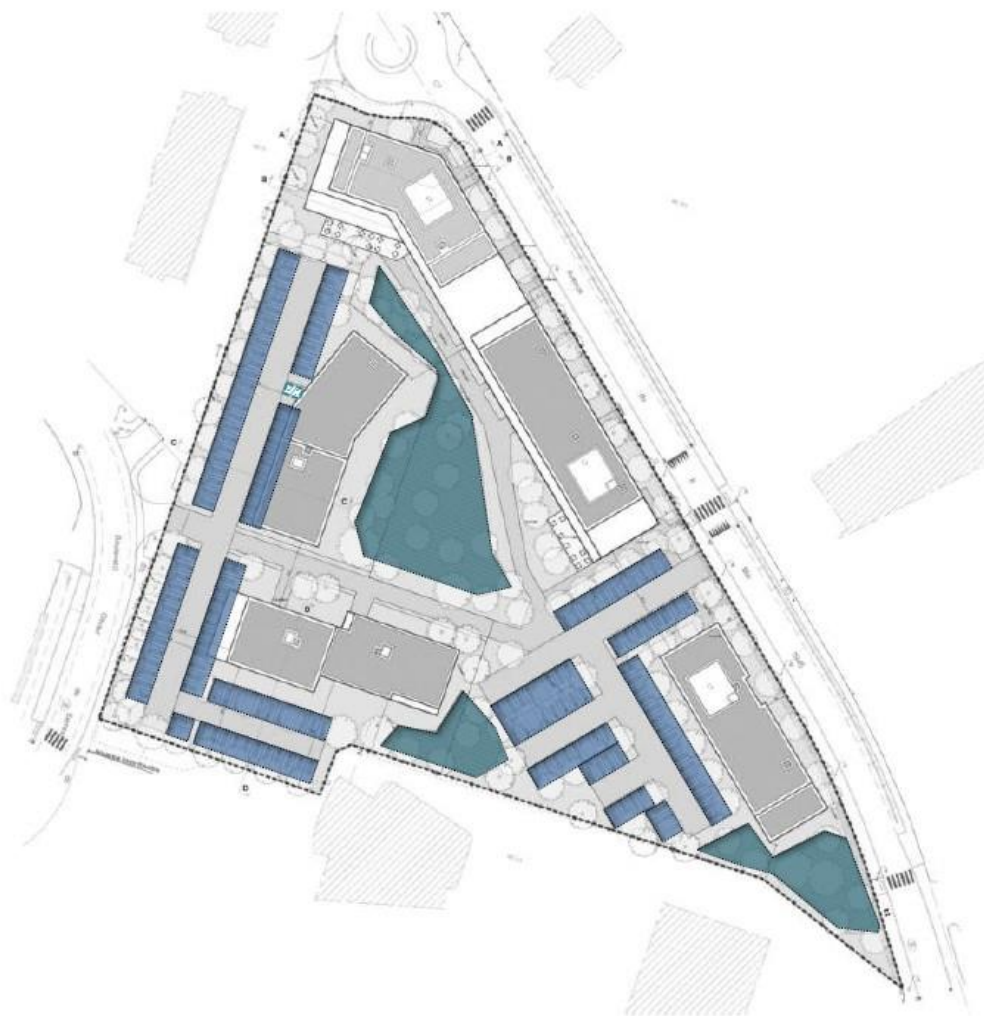
Principes d'aménagement
Matériaux et couleurs des constructions





N°	Type	Texte/désignation/notes
1	Enduit	Teinte foncée tréfilé/grafité fin
2	Enduit	Teinte claire tréfilé/grafité fin
3	Mauçolante acryliques	RAL 7035
4	Mauçolante acryliques	RAL 7035
5	Pierre collée/grafité	Teinte claire
6	Tôle perforée	Teinte claire
7	Garde-maps	Barreaux/voilage vertical RAL 7035
8	Puits vides souterrain encastrés	

Principes d'aménagement

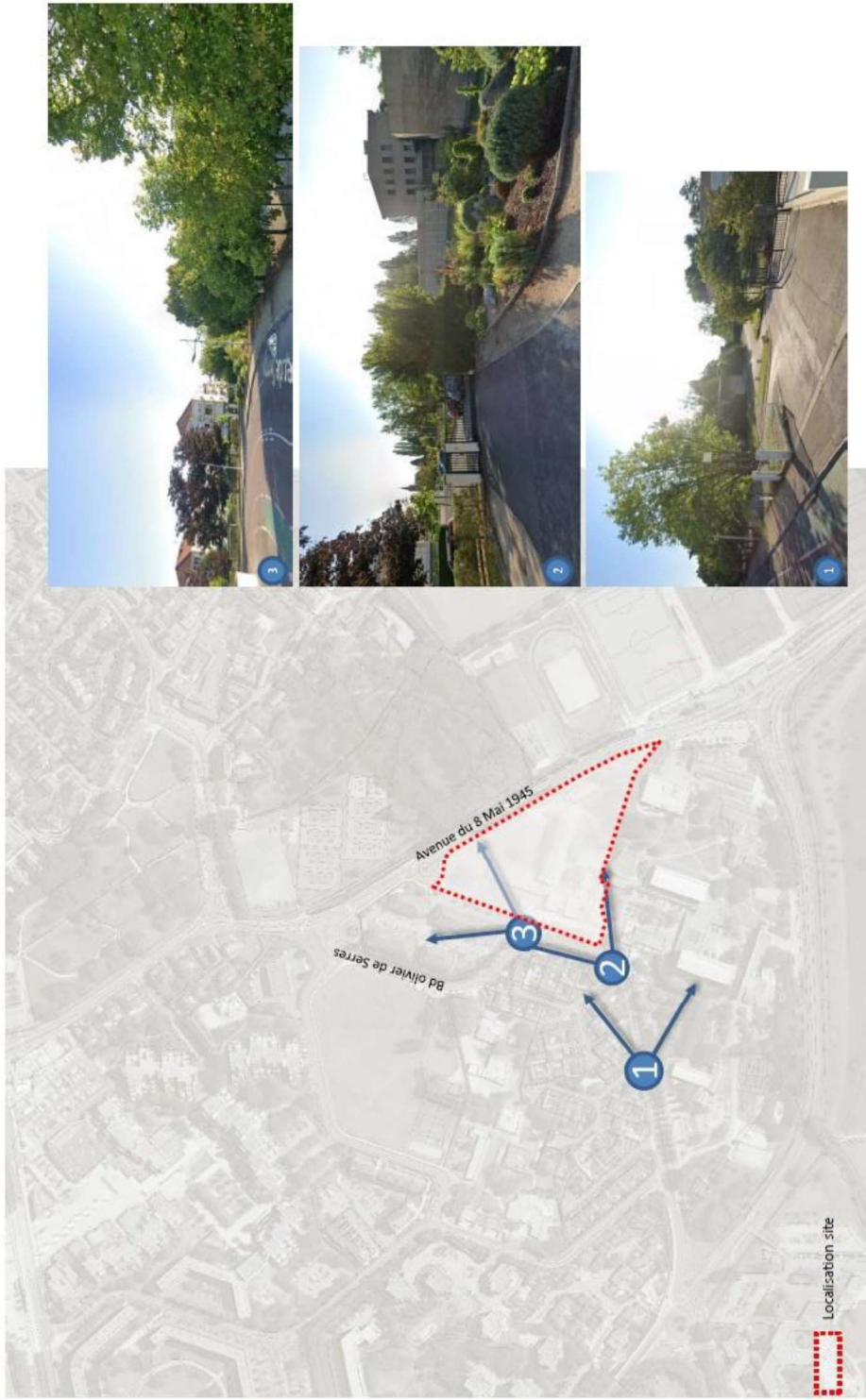
Notice hydraulique

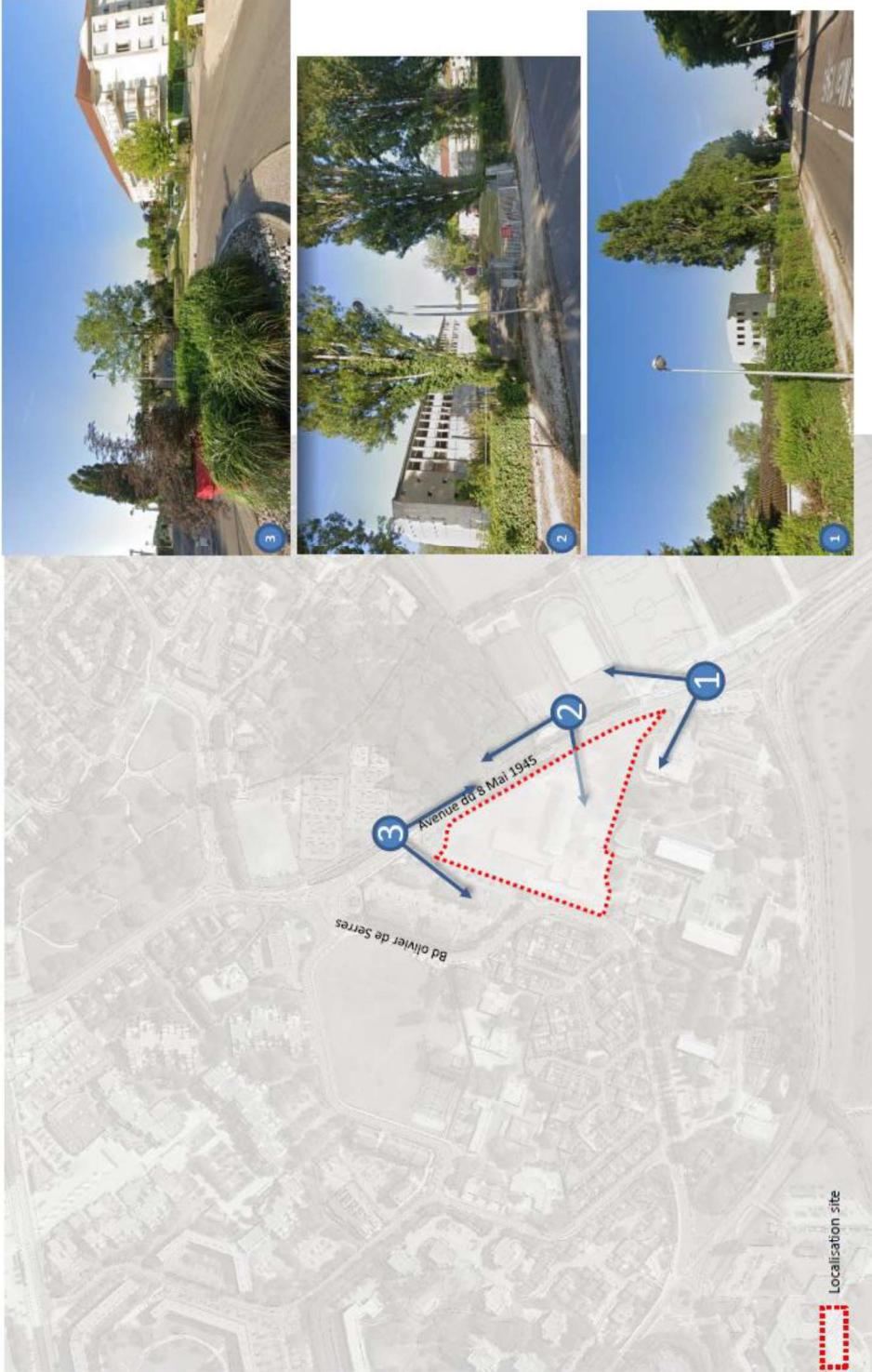


-  Stationnement drainant / réservoir
-  Bassin gestion hydraulique

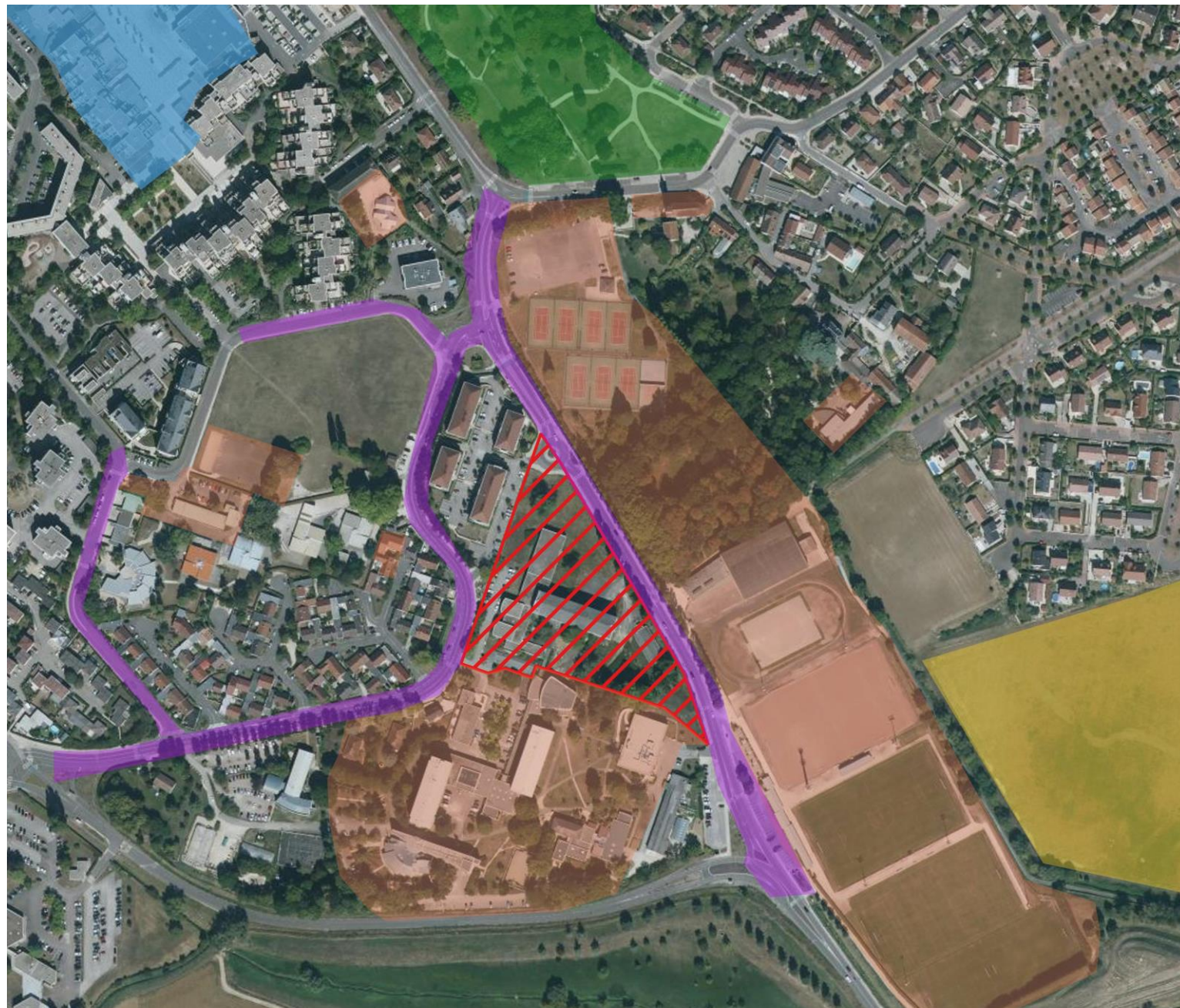
SAGE DU TILLE

- Méthode de calcul : méthode des pluies (sauf justification technique démontrée)
- Pluie de projet d'occurrence centennale (100 ans) pour les projets en amont d'une zone à risques naturels importants sinon cinquantennale (50 ans)
- Durée de pluie : 30 min à 24h
- Coefficients de Montana pour une pluie de durée 30 min à 24h, station de Dijon-Longvic
- Débit de fuite : débit pour T = 5 ans avant aménagement ou au maximum 5 l/s/ha





Localisation site



ANNEXE 3 - PLAN DES ABORDS
DU PROJET


Légende :

 Périmètre du projet


Zonage :


 Equipement

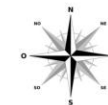
 Parc

 Voirie de circulation

 Zone agricole

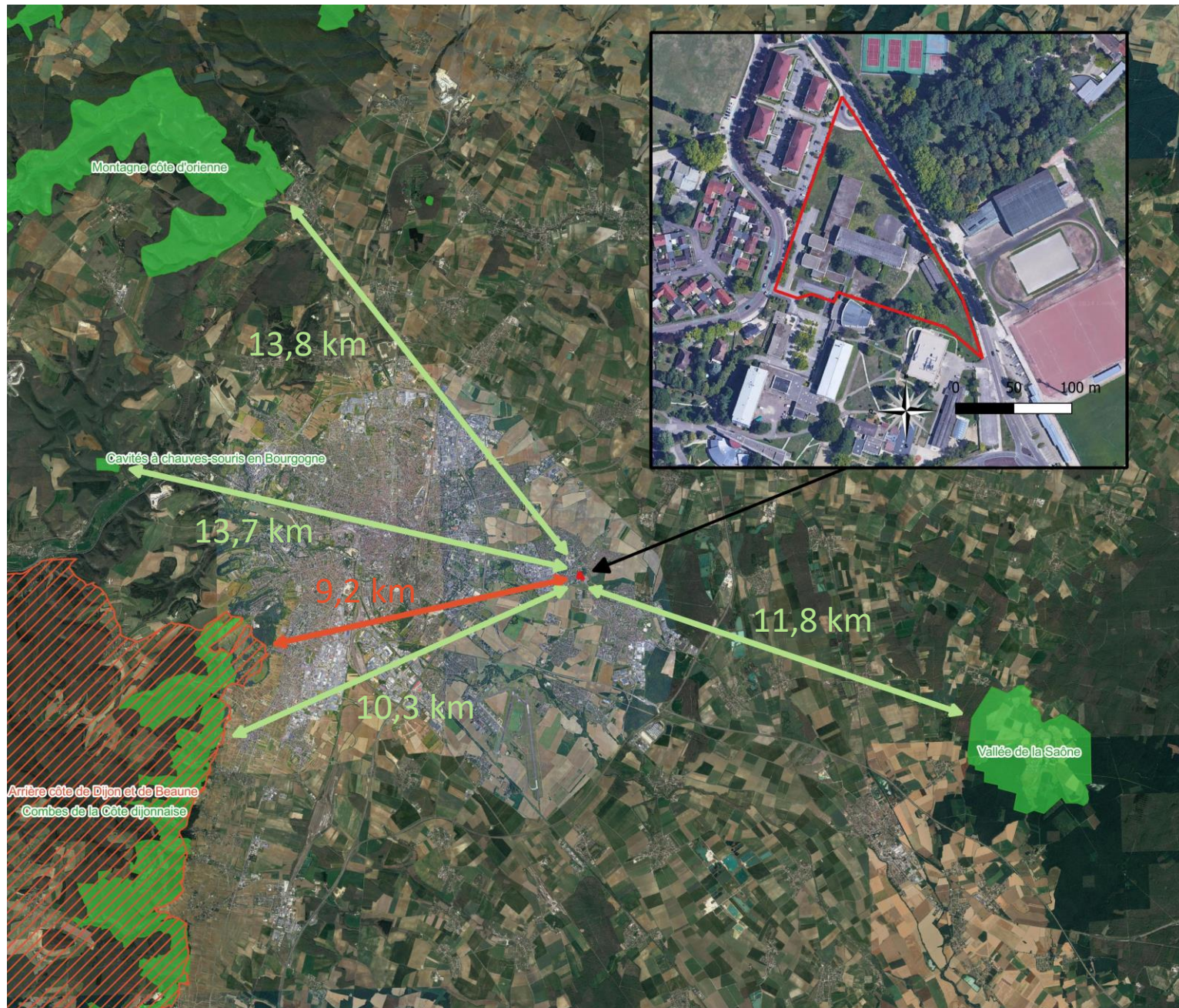
 Zone de commerce

 Zone de résidence



0 75 150 m

ANNEXE 7 - LOCALISATION DES ZONES NATURA 2000 PAR RAPPORT AU PROJET



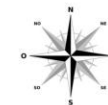
Légende :

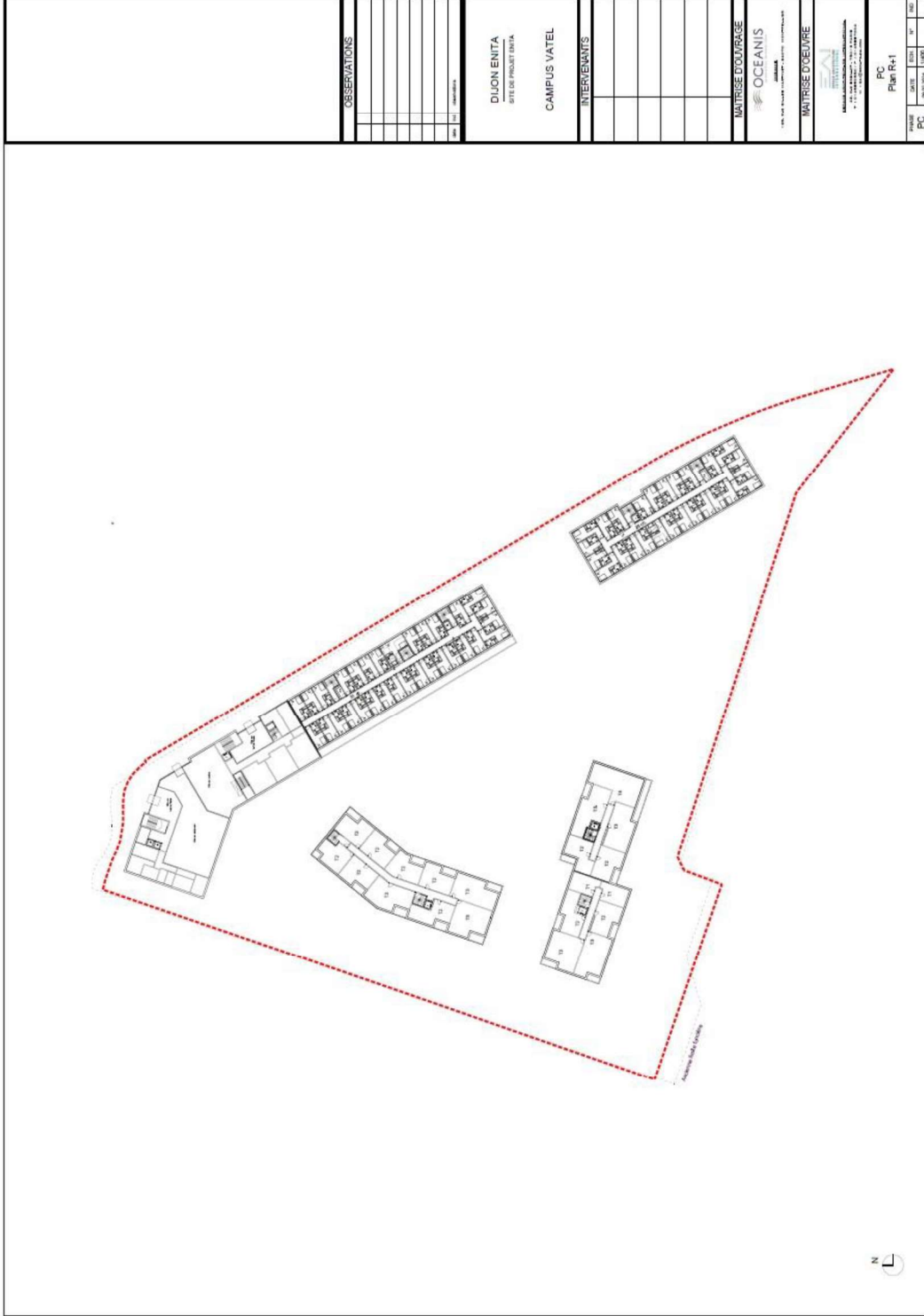
Périmètre du projet

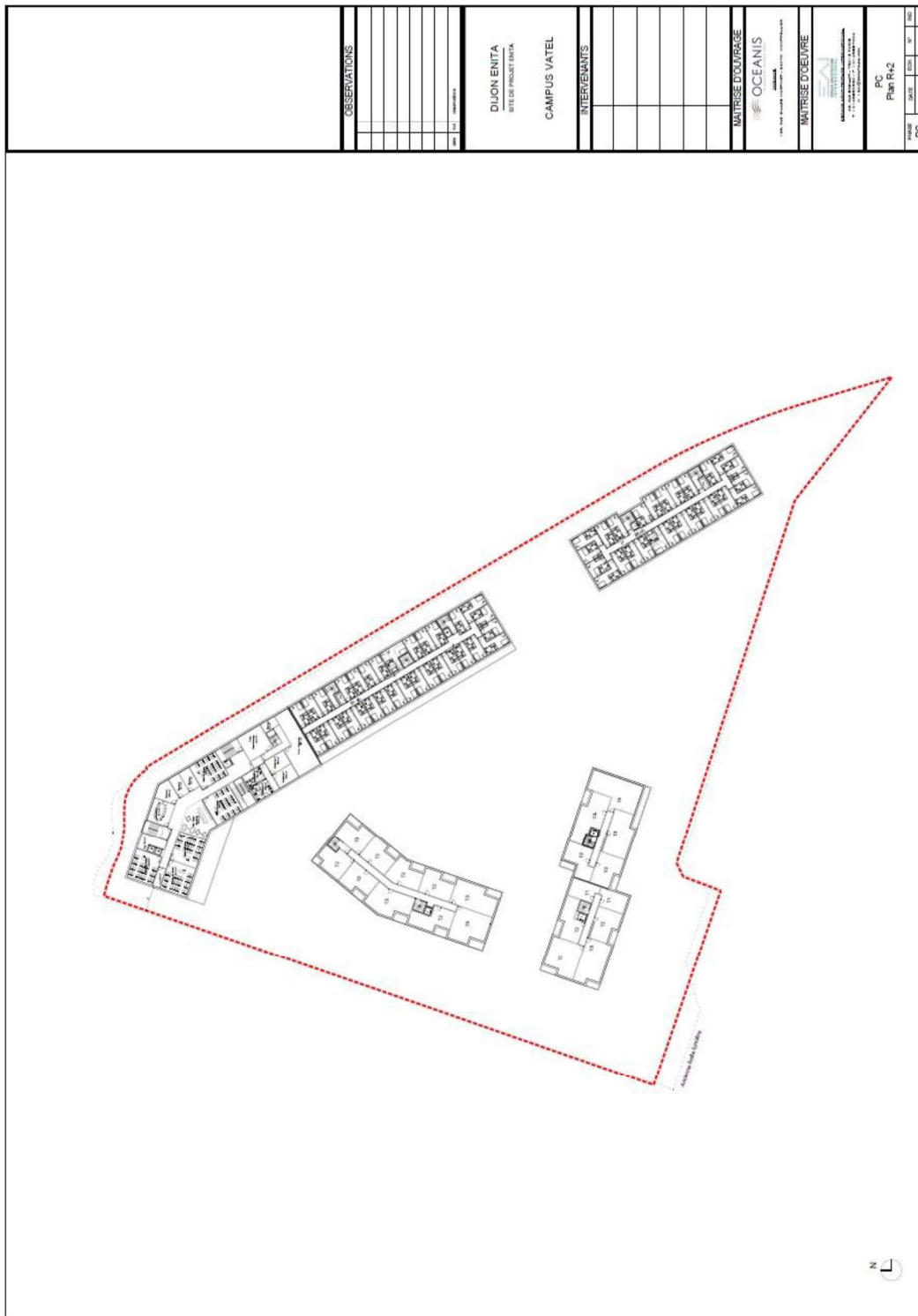
Sites Natura 2000 :

ZPS

SIC







OBSERVATIONS

DIJON ENTIA
SITE DE PROJET ENTIA

CAMPIUS VATEL

INTERVENANTS

MAITRISE D'OUVRAGE

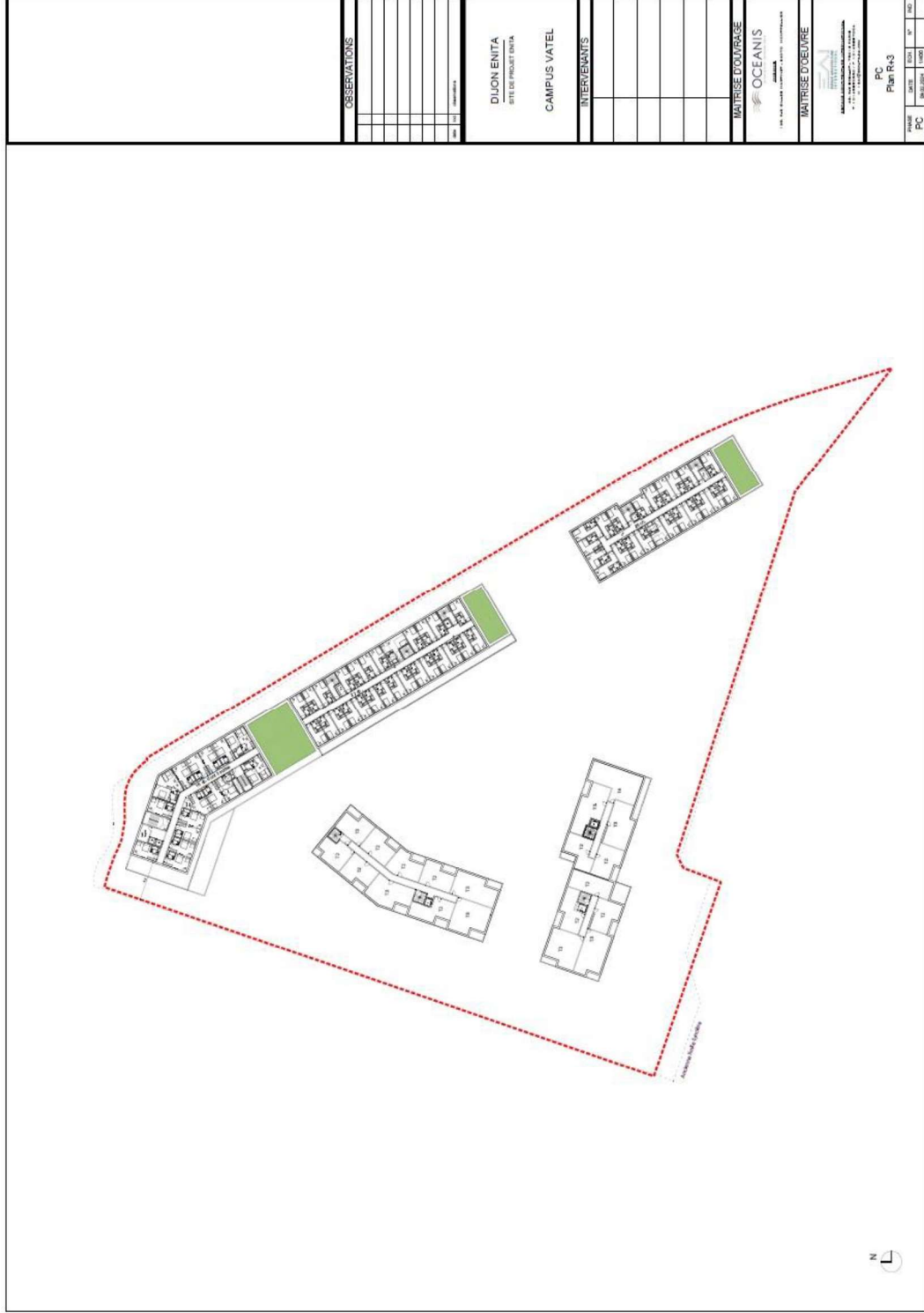


MAITRISE D'OEUVRE



MAISON ALBERT & ASSOCIÉS
7, rue de la République, 21000 DIJON
03 80 09 00 00

PC	Plan R+2				
PROJET	DATE	DEST	EV	REV	
PC	2012-05-04	V001			



OBSERVATIONS	

DIJON ENITA
SITE DE PROJET ENITA

CAMPUS VATEL

INTERVENANTS	

MAITRISE D'OUVRAGE	
OCEANIS	

MAITRISE D'OEUVRE	
EAD	

PC	
Plan R+3	

PROJET	DATE	SCALE	NO
PC			

Architectural floor plan of level R+4 showing building footprints and green spaces within a red dashed site boundary.

OBSERVATIONS				

DIJON ENITA
SITE DE PROJET ENITA

CAMPUS VATEL

INTERVENANTS

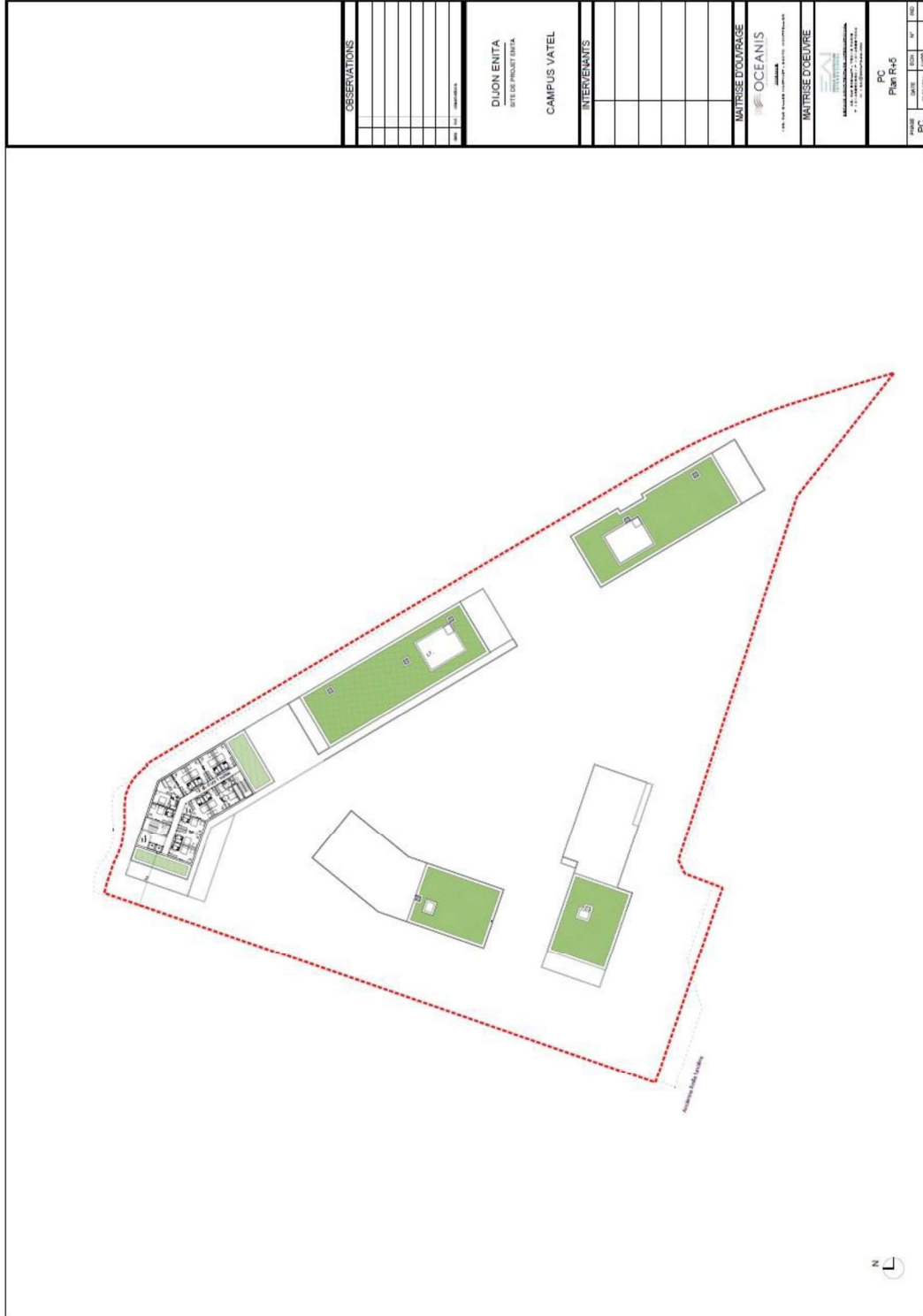
MATRISSE D'OUDRAGE
OCEANIS
100 rue de la Croix - 21000 Dijon - France
T : 03 80 77 62 62 - F : 03 80 77 62 63

MATRISSE D'EXECUTION
INSTITUT NATIONAL DE RECHERCHE EN INFORMATIQUE
ET EN AUTOMATISME
31200 Dijon - France
T : 03 80 77 62 62 - F : 03 80 77 62 63

PC
Plan R+4

PROJETS	DATES	DESS	SC	REV
PC				

N



OBSERVATIONS	

DIJON ENITA
SITE DE PROJET ENITA

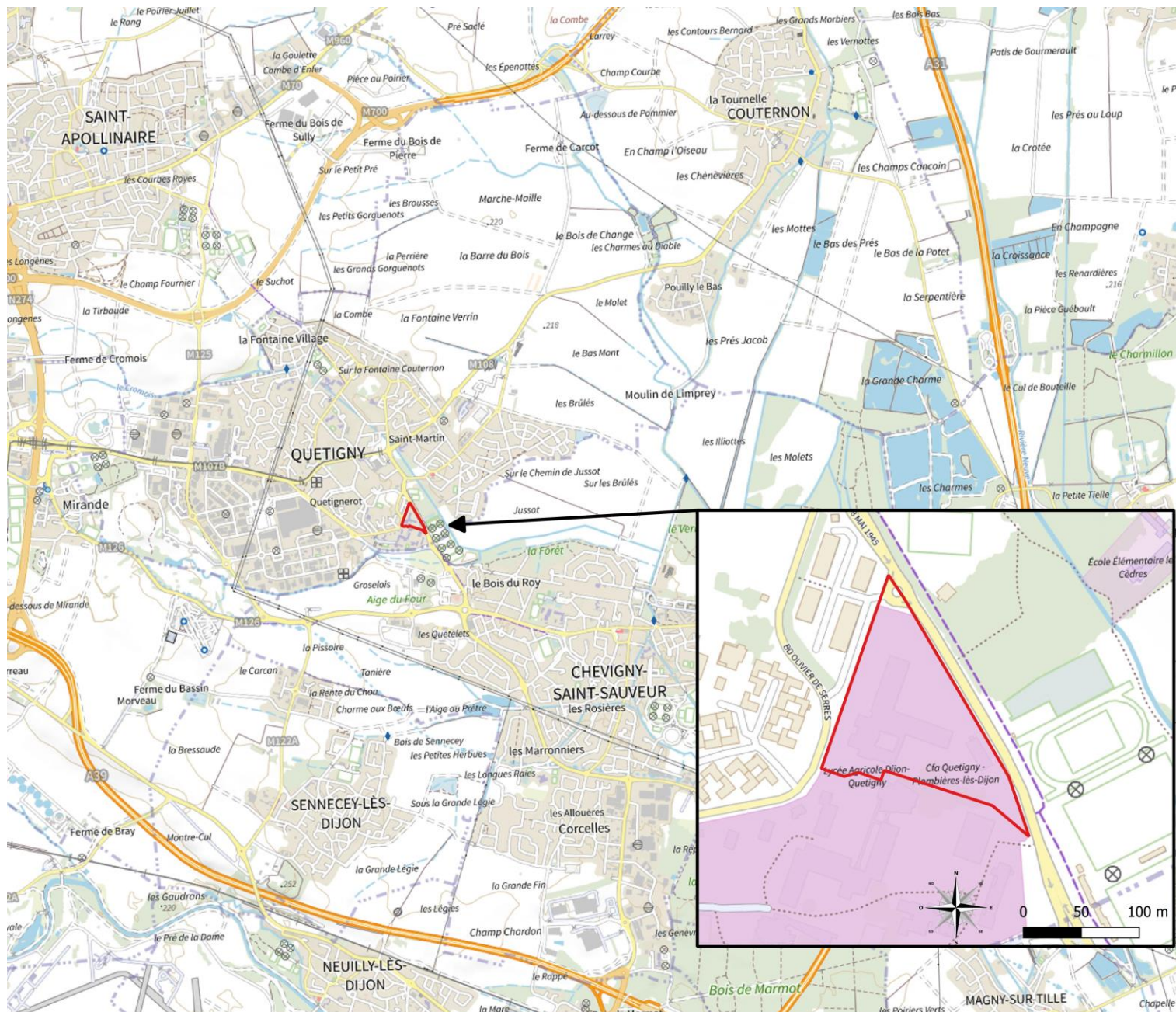
CAMPIUS VATEL

INTERVENANTS	

MAITRISE D'OUVRAGE
OCEANIS

MAITRISE D'OEUVRE
E.A.

PC							
Plan R+5							
PROJET	DATE	DESIGN	TR	REV			
PC							



Légende :
□ Périmètre du projet

