

ZAC METZ AMPHITHEATRE

PHASE 2

FICHE DE LOT 2



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE B



TABLE DES MATIÈRES

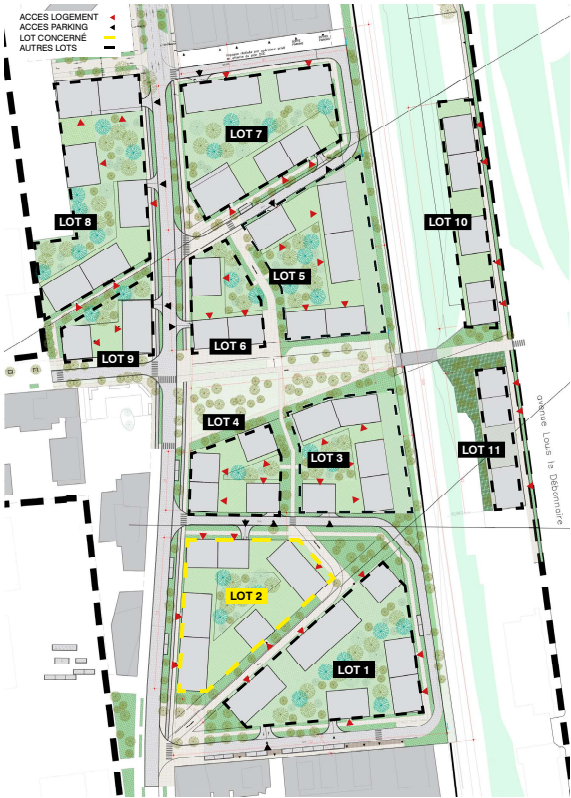
1 - ETAT DES LIEUX	4	3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	24
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5	3.3. Stationnement	25
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	Stationnement VL	25
1.3. Plan de situation du lot	7	Stationnement deux roues motorisés	25
1.4. Géométrie	8	Stationnement cycle	25
Axonométrie Lot 2 vu depuis le Sud	8	4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	26
Axonométrie Lot 2 vu depuis l'Ouest	9	4.1. Organisation du coeur d'îlot en RDC	27
Axonométrie Lot 2 vu depuis l'Est	10	4.2. Clôtures	28
Axonométrie Lot 2 vu depuis Nord	11	4.3. Toitures et terrasses	29
2 - PÉRIMÈTRE	12		
2.1. Caractéristiques du Lot	13		
2.1.1. Dimensions et altimétries	13		
2.1.2. Accès	14		
2.2. Le Contexte Voisin	15		
2.2.1. Bâtiments existants	15		
2.2.2. Bâtiments et voies projetés	16		
2.2.3. Contraintes d'implantation et d'alignement	17		
Alignement de la venelle piétonne	17		
3 - SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	18		
3.1. Programmation	19		
3.1.1. Programmation du lot	19		
3.1.2. Exemple de plans types	20		
Emergence, R+12	20		
Plot, R+9	21		
Bâtiment composite, R+5 / R+2	22		
Bâtiment composite, R+8 / R+3	23		

1 ETAT DES LIEUX

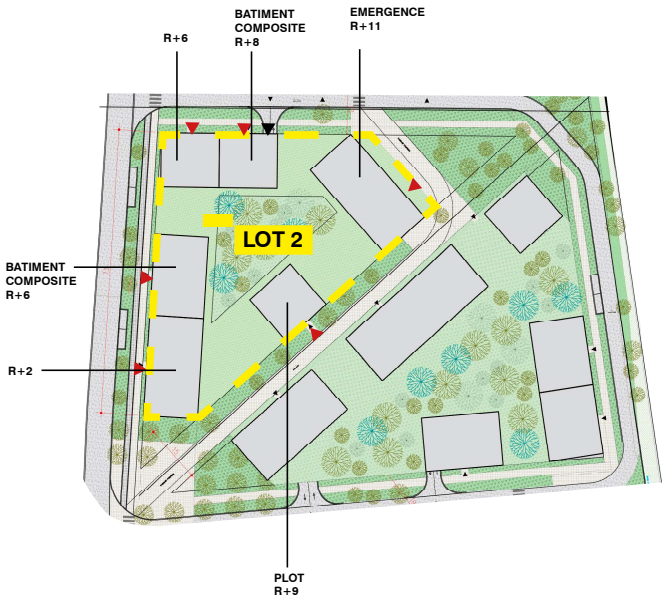
1.1. Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse

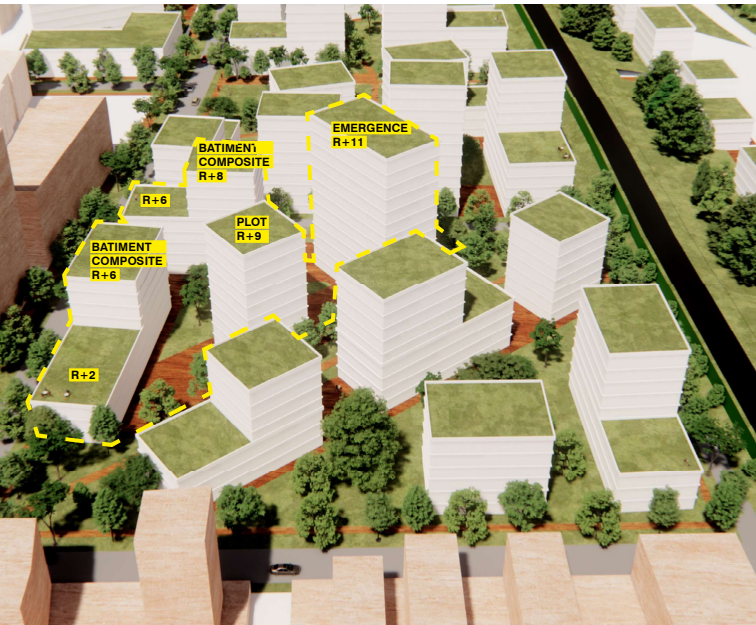


1.3. Plan de situation du lot



1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 2 vu depuis le Sud



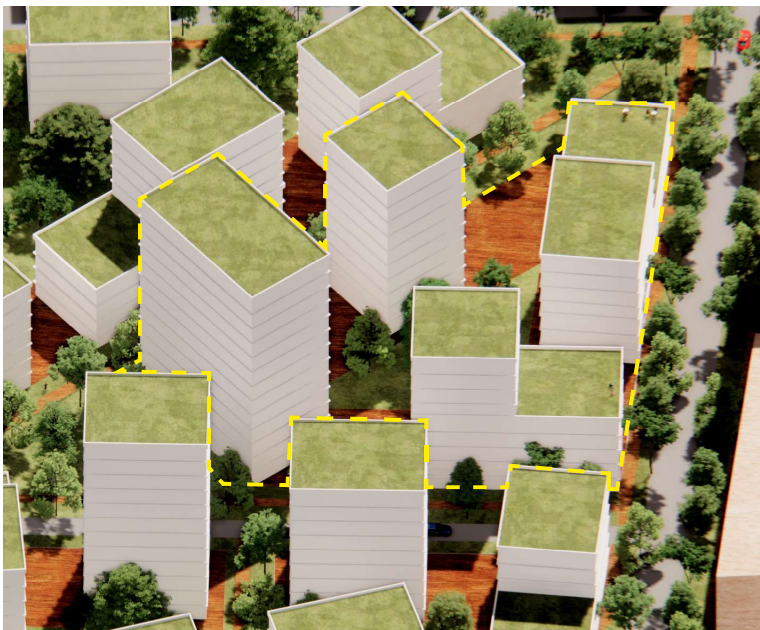
Axonométrie Lot 2 vu depuis l'Ouest



Axonométrie Lot 2 vu depuis l'Est



Axonométrie Lot 2 vu depuis Nord



2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 2 complète la boucle Sud de la Phase 2 de la ZAC.

Le lot 2 a une emprise de 3540m² au sol.

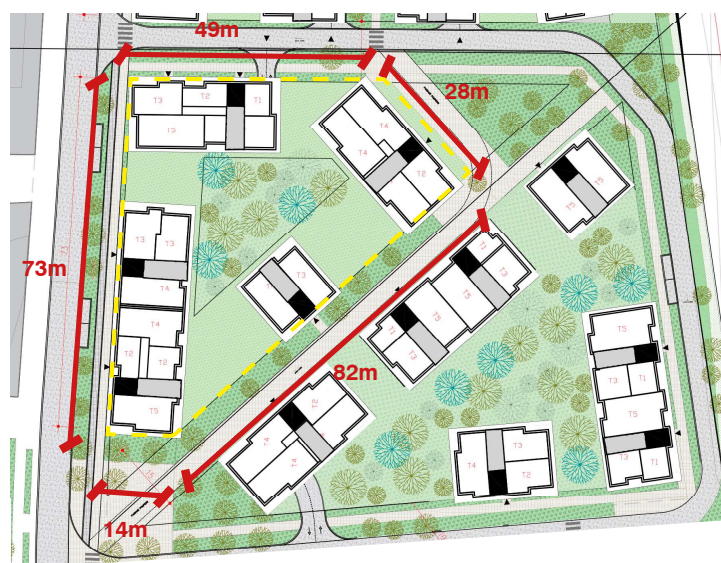
Les lots 1 et 2 sont entourés d'une boucle correspondant à la voie partagée Sud.

Ils sont séparés par une voie piétonne / vélo.

La géométrie rectangulaire de la boucle coupée par une diagonale confère aux deux lots une géométrie triangulaire.

Le côté le plus long du lot 2 est le long de cette voie diagonale - 82 mètres.

Les altimétries principales de la parcelle sont représentées sur le plan «Nivellement Limites Privées».

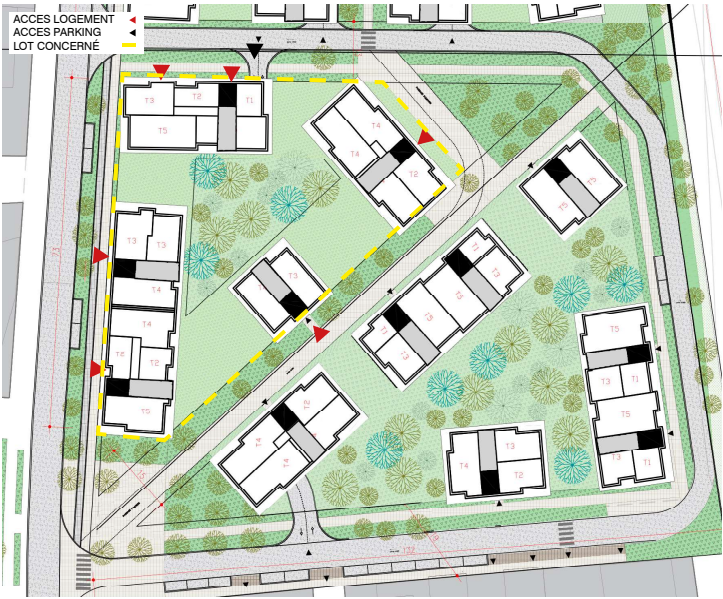


— dimension du Lot
- - limite du Lot

2.1.2. Accès

De manière générale, les circulations verticales sont en façade, extérieure - sur la rue, ou intérieure - tournées vers l'intérieur des îlots.

Sur le lot 2 les halls seront traversants, afin de donner l'accès à la fois aux circulations verticales depuis l'espace public, et à la fois aux cœurs d'îlot.



2.2. Le Contexte Voisin

2.2.1. Bâtiments existants

La boucle formée par les lots 1 et 2 marque la limite Sud de l'intervention, en vis à vis avec une opération de logements de Christian de Portzamparc, qui présente des grilles de fermeture de sécurité au rez-de-chaussée.

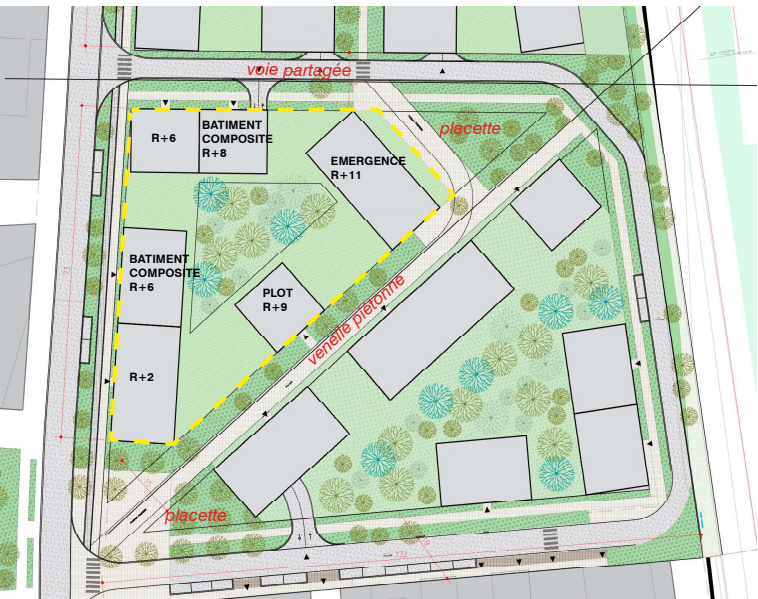
Les hauteurs, géométries et matériaux de cette opération sont très variées.

De l'autre côté de la rue des Jacques Chirac, elle est bordée par deux bâtiments de logement d'une quarantaine de mètres, l'un récent, implanté directement sur la rue et formant des emmarchements, le second plus ancien, en retrait d'une dizaine de mètres. Ces deux bâtiments sont les plus élevés de la zone et ne seront pas dépassés.



2.2.2. Bâtiments et voies projetés

Le Lot 2 comprend une grande variété de situations, au niveau des volumes bâtis et des voies les desservant. 3 typologies de volumes - deux bâtiment composites, un plot et l'émergence dominante de la Phase 2 sont desservis par une voie partagée, une venelle piétonne et deux placettes, l'une assurant l'entrée du quartier, la seconde donnant de l'espace au geste vertical.



2.2.3. Contraintes d'implantation et d'alignement

Alignement de la venelle piétonne

La voie Piétonne située entre les Lots 1 et 2 est dessinée de manière à cadrer une vue sur un repère urbain connu localement - l'Eglise de l'Immaculée Conception dominant le Quartier Plantières Queuleu.



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

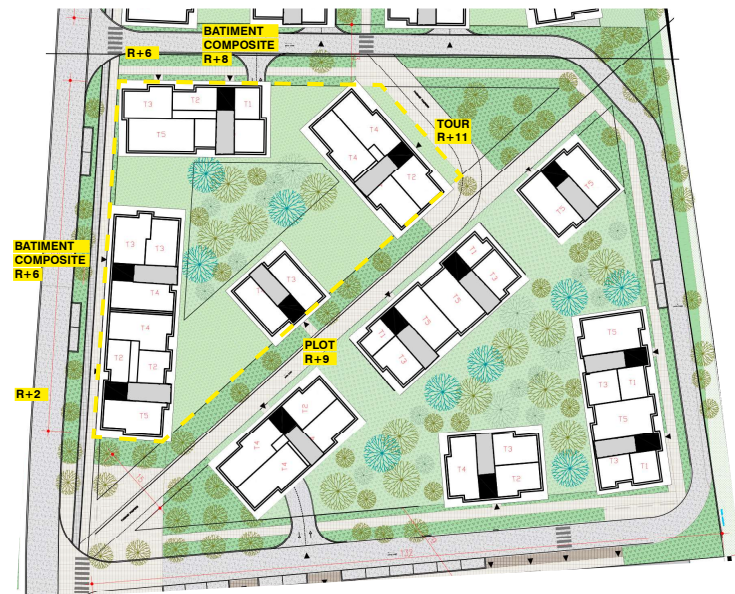
3.1.1. Programmation du lot

Le lot 2 offre une SDP d'environ 9958m² répartis entre 4 bâtiments - une tolérance de 5% à la hausse est acceptée sur cette surface et sur les emprises bâties, dans le respect du PLU et de la stratégie urbaine globale.

Afin d'obtenir un total de 25% de T1+T2, 25% de T3, 25% de T4, et 25% de T5 sur la partie Sud de la ZAC (Lot 1 +2 +3 +4), une étude préliminaire a été réalisée à partir de plans simplifiés prenant en compte les contraintes énoncées dans le CPAUPE. Ces plans ont une valeur simplement indicative. Dans cette étude, afin d'avoir la répartition souhaitée sur la zone, nous avons obtenu les pourcentages suivants :

LOT 2 : T1 + T2 = 20% // T3 = 23.5% // T4 = 41% // T5 = 15.5%

Ces chiffres sont donnés de manière indicative. Un delta de 5% est laissé à l'appréciation des équipes en fonction de leur montage et des parti pris architecturaux.

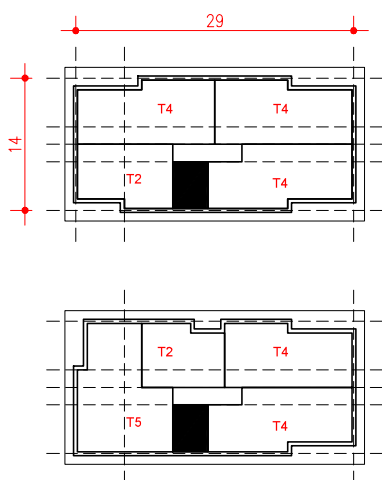


3.1.2. Exemple de plans types

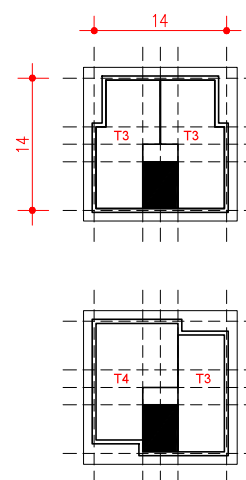
La répartition des typologies doit respecter les principales exigences du CPAUPE au premier lieu desquels l'éclairage naturel des circulations verticales, et la multiorientation des logements obligatoire à partir du T3. Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans entre étages dans la limite de l'économie de leurs projets et à faire varier les positions des loggias entre les niveaux d'un même bâtiment, pour créer des façades rythmées par la répétition des horizontales et le caractère dynamique et changeant des loggias.

Les exemples de plans suivant ont donc une valeur indicative.

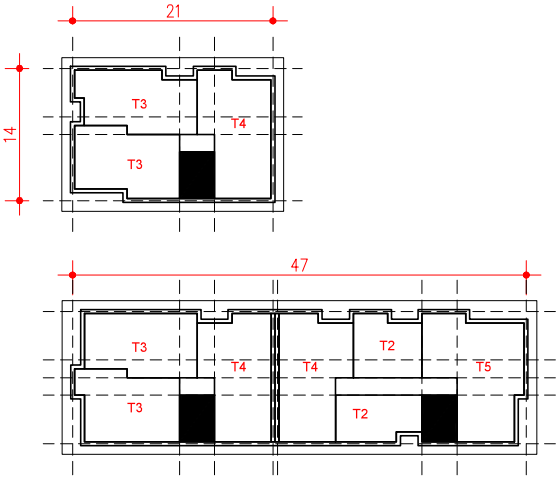
Emergence, R+12



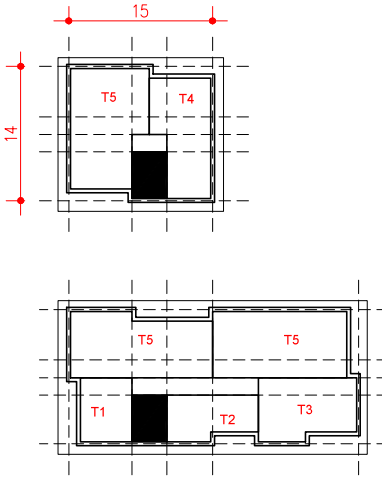
Plot, R+9



Bâtiment composite, R+5 / R+2



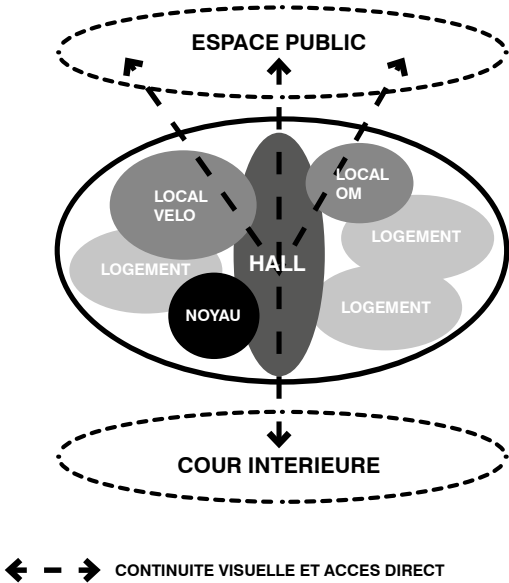
Bâtiment composite, R+8 / R+3



3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent fonctionner systématiquement comme suit :

- Les halls sont traversants ; ils desservent à la fois l'espace public et le cœur d'îlot créant une percée visuelle et un accès direct
- Local vélos et local OM doivent être directement accessibles depuis ce hall et avoir un accès direct sur l'espace public, pour les habitants et les agents de propreté.
- Des logements peuvent se développer de part et d'autre de ce dispositif.
- Le noyau de circulations verticales doit être placé en façade et bénéficier de lumière naturelle.



3.3. Stationnement

Stationnement VL

Les besoins en stationnement VL du lot 2 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place / T1
- 1.2 places / T2-T3
- 1.5 places / T4-T5
- 2 places / T6 ou plus

- 1 place visiteur / 5 logements

Stationnement deux roues motorisés

- 1 place pour 5 logements

Stationnement cycle

Les besoins en stationnement cycles du lot 2 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place par pièce de vie

Conformément aux dispositions du CPAUPE les stationnement cycles sont situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont accessibles depuis l'extérieur et depuis le hall.

4 PAYSAGE DES ILÔTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES

4.1. Organisation du coeur d'îlot en RDC

Le coeur d'îlot est desservi par un chemin piéton, il sera forcément traversant.

Le coeur d'îlot s'organise autour d'un (ou plusieurs) bosquets d'arbres plantés en pleine terre. Le ou les bosquets occuperont au minimum une surface de 150 m², avec une densité minimale de 1 arbre / 25m² soit 6 arbres au minimum.



4.2. Clotures

Le coeur d'ilot sera fermé par une cloture de 1.20m de haut située à l'alignement de la parcelle privée.



4.3. Toitures et terrasses

Les terrasses situées à une hauteur intermédiaire sont visibles depuis les logements les plus hauts.
Ces terrasses seront forcément des terrasses partagées accessibles aux résidents. Ces terrasses sont forcément en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.

Les toitures les plus hautes pourront être accessibles ou non aux résident. En fonction, le traitement en sera différent :
-terrasses accessibles : Ces terrasses sont forcément en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.
- terrasses non accessibles : Végétalisation extensive et/ou panneaux photovoltaïques.





ZAC METZ AMPHITHEATRE

PHASE 2

FICHE DE LOT 1



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE B



TABLE DES MATIÈRES

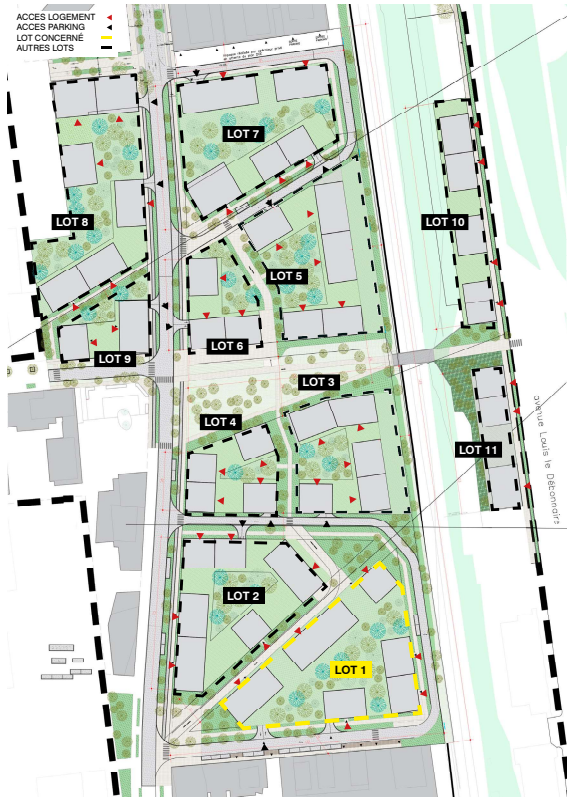
1 - ETAT DES LIEUX	4		
1.1 Photographie aérienne de l'existant	5	3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	26
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	3.3. Stationnement	27
1.3. Plan de situation du lot	7	Stationnement VL	27
1.4. Géométrie	8	Stationnement deux roues motorisés	27
Axonométrie Lot 1 vu depuis le Sud	8	Stationnement cycle	27
Axonométrie Lot 1 vu depuis l'Ouest	9		
Axonométrie Lot 1 vu depuis le Nord	10	4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	28
Axonométrie Lot 1 vu depuis l'Est	11	4.1. Organisation du coeur d'îlot en RDC	29
		4.2. Clôtures	30
2 - PÉRIMÈTRE	12	4.3. Toitures et terrasses	31
2.1. Caractéristiques du Lot	13		
2.1.1. Dimensions et altimétries	13		
2.1.2. Accès	14		
2.2. Le Contexte Voisin	16		
2.2.1. Bâtiments existants	16		
2.2.2. Bâtiments et voies projetés	17		
2.2.3. Contraintes d'implantation et d'alignement	18		
Alignement de la venelle piétonne	18		
La pollution des sols, une contrainte pour les sous-sols	19		
3 - SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	20		
3.1. Programmation	21		
3.1.1. Programmation du lot	21		
3.1.2. Exemple de plans types	22		
3.1.2.1. Plot, R+5 / Bâtiment Composite, R+2 / R+6	22		
3.1.2.2. Plot et Batiment Composite, R+6 et R+3 / R+8 et R+2 / R+6	24		

1 ETAT DES LIEUX

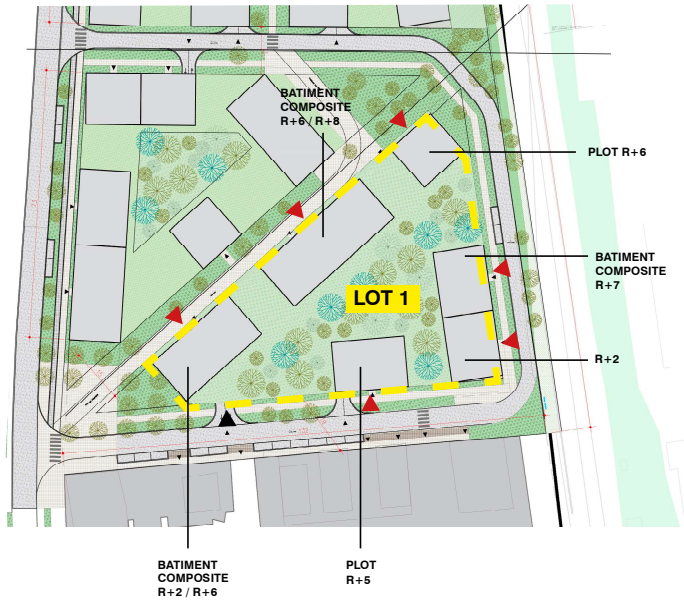
1.1 Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse

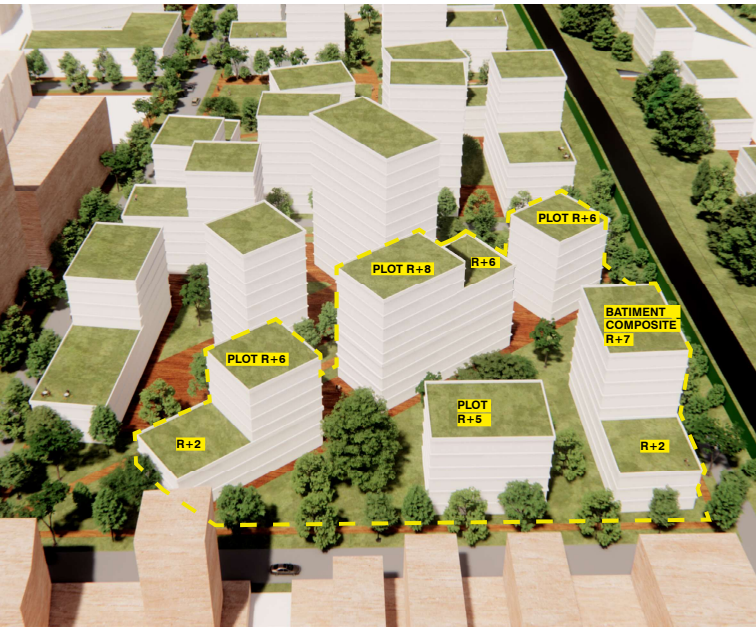


1.3. Plan de situation du lot



1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 1 vu depuis le Sud



Axonométrie Lot 1 vu depuis l'Ouest



Axonométrie Lot 1 vu depuis le Est



Axonométrie Lot 1 vu depuis Nord



2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 1 correspond à l'extrémité Sud de la Phase 2 de la ZAC.
Le lot 1 a une emprise de 4230m² au sol.
Les lots 1 et 2 sont entourés d'une boucle correspondant à la voie partagée Sud.
Ils sont séparés par une venelle piétonne / vélo. La géométrie rectangulaire de la boucle coupée par une diagonale confère aux deux lots une géométrie triangulaire.

Le côté le plus long du lot 1 est le long de cette voie diagonale de 102 mètres.
Les altimétries principales de la parcelle sont représentées sur le plan «Nivellement Limites Privées».

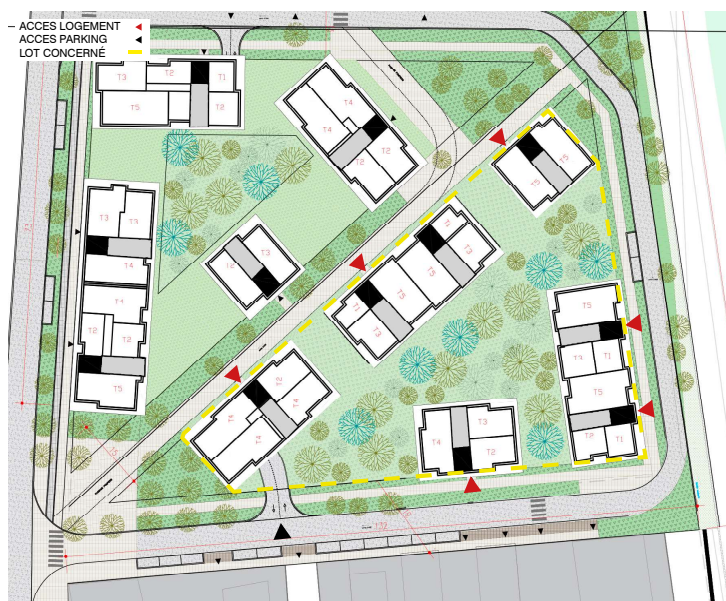


— dimension du Lot
— limite du Lot

2.1.2. Accès

De manière générale, les circulations verticales des bâtiments du Lot se trouvent en façade, extérieure - sur la rue, ou intérieure - tournées vers l'intérieur des îlots.

Sur le lot 1 les halls seront traversants, afin de donner l'accès à la fois aux circulations verticales depuis l'espace public, et à la fois aux cœurs d'îlot.



2.2. Le contexte voisin

2.2.1. Bâtiments existants

Le lot 1 est dans une situation particulière - il marque la limite Sud de l'intervention, en vis à vis avec une opération de logements de Christian de Portzamparc, qui bien qu'apparaissant ouverte et traversante en plan est fermée par des grilles de sécurité. Les hauteurs, géométries et matériaux de cette opération sont très variés. De l'autre côté de la rue Jacques Chirac, il est bordé par deux bâtiments de logement d'une quarantaine de mètres, l'un récent, implanté directement sur la rue et formant des emmarchements, le second plus ancien, en retrait d'une dizaine de mètres. Ces deux bâtiments sont les plus élevés de la zone et ne seront pas dépassés.



2.2.2. Bâtiments et voies projetés

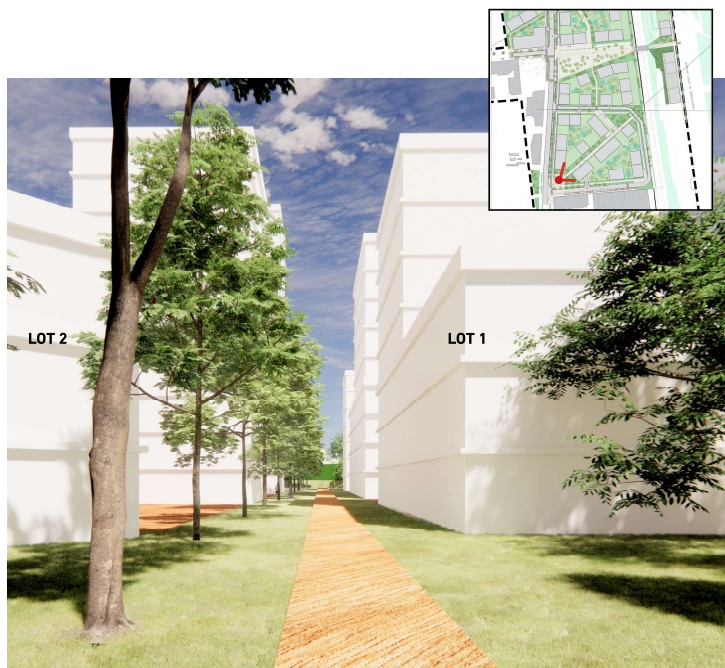
Le Lot 1 comprend une grande variété de situations, au niveau des volumes bâtis et des voies les desservant. 3 typologies de volumes - 3 plots et deux bâtiments composites, ils sont desservis par une voie partagée, une venelle piétonne et deux placettes.



2.2.3. Contraintes d'implantation et d'alignement

Alignement de la venelle piétonne

La voie Piétonne située entre les Lots 1 et 2 est dessinée de manière à cadrer une vue sur un repère urbain connu localement - l'Eglise de l'Immaculée Conception dominant le Quartier Plantières Queuleu.



La pollution des sols, une contrainte pour les sous-sols

Le Bâtiment Composite et le Plot situés à l'extrémité Sud du Lot 1 sont les seuls deux bâtiments de l'opération n'ayant pas de parkings en sous-sol - leur emprise au sol correspond à l'espace dont les sols sont les plus pollués de la zone, et l'enjeu financier serait très important. (voir documents détaillés dans le Plan Guide et étude complète en annexe).

La contrainte principale causée par la pollution des sols est la gestion des sous-sols.

Chaque programme doit gérer au niveau des places de stationnement :
1.4 places / logement (PLU) sous chaque plot pour ne pas avoir à gérer la pollution présente sous les plots en extrémité SUD.

La possibilité est laissée aux opérateurs/constructeurs de proposer une variante dans laquelle la construction d'un parking sous ouvrage des plots situés au NORD, intégrerait les stationnements des plots situés au SUD.

cf. Plans de Pollution du Plan Guide

3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

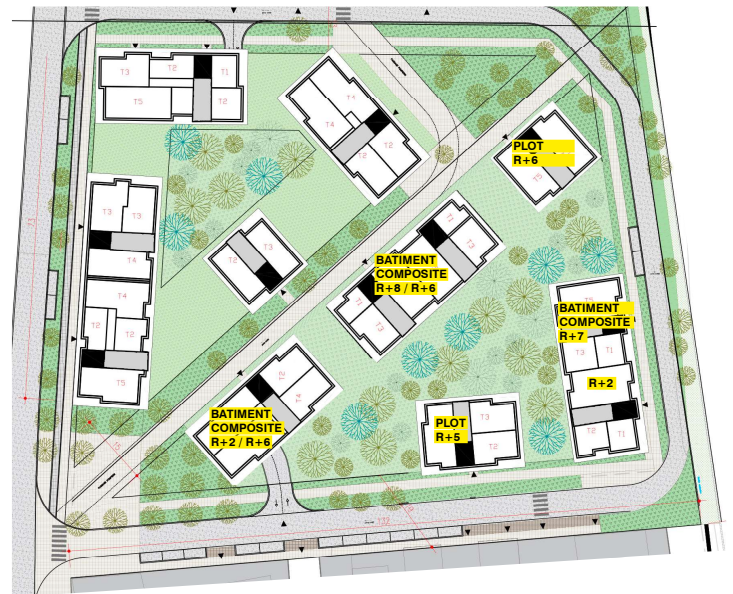
3.1.1. Programmation du lot

Le lot 1 offre une SDP d'environ 9088m² répartis entre 5 bâtiments - une tolérance de 5% à la hausse est acceptée sur cette surface et sur les emprises bâties, dans le respect du PLU et de la stratégie urbaine globale.

Afin d'obtenir un total de 25% de T1+T2, 25% de T3, 25% de T4, et 25% de T5 sur la partie Sud de la ZAC (Lot 1 +2 +3 +4), une étude préliminaire a été réalisée à partir de plans simplifiés prenant en compte les contraintes énoncées dans le CPAUPE. Ces plans ont une valeur simplement indicative. Dans cette étude, afin d'avoir la répartition souhaitée sur la zone, nous avons obtenu les pourcentages suivants :

LOT 1 : T1 + T2 = 29% // T3 = 23% // T4 = 11.5% // T5 = 36.5%

Ces chiffres sont donnés de manière indicative. Un delta de 5% est laissé à l'appréciation des équipes en fonction de leur montage et des parti pris architecturaux.

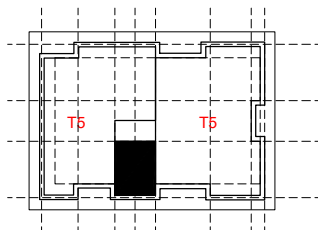
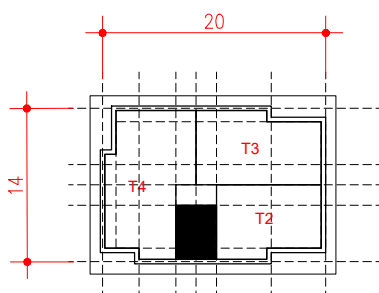


3.1.2. Exemple de plans types

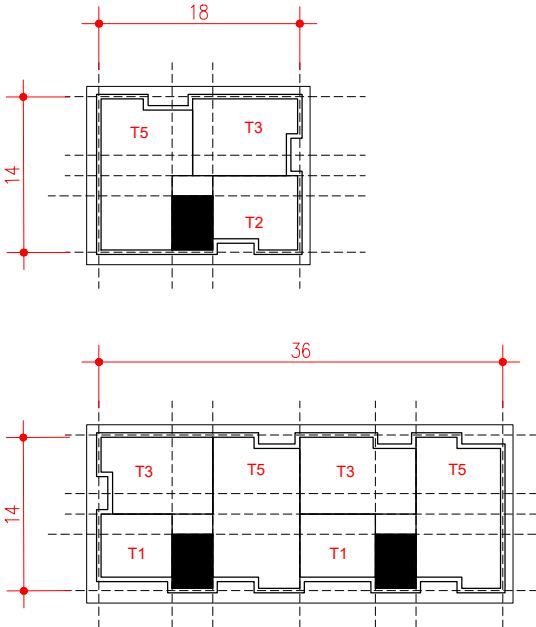
La répartition des typologies doit respecter les principales exigences du CPAUPE au premier lieu desquels l'éclairement naturel des circulations verticales, et la multiorientation des logements obligatoire à partir du T3.

Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans entre étages dans la limite de l'économie de leurs projets et à faire varier les positions des loggias entre les niveaux d'un même bâtiment, pour créer des façades rythmées par la répétition des horizontales et le caractère dynamique et changeant des loggias.

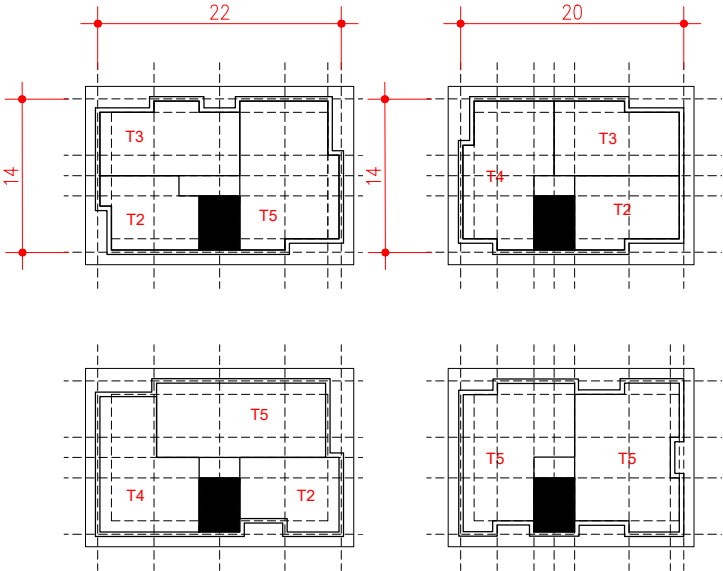
Les exemples de plans suivant ont donc une valeur indicative.



3.1.2.1. Plot, R+5



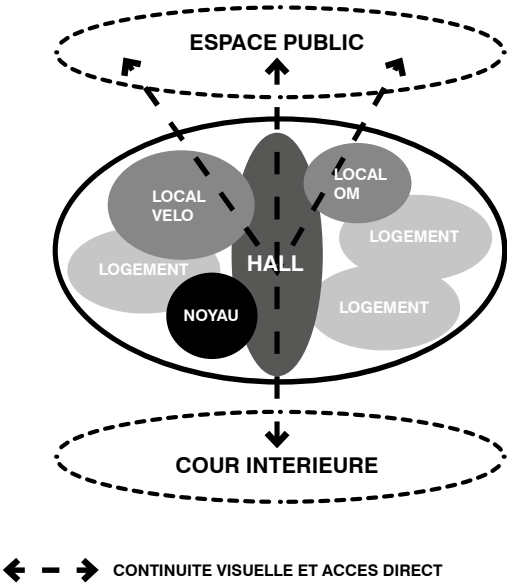
3.1.2.2. Bâtiment Composite, R+2 / R+6



3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent fonctionner systématiquement comme suit :

- Les halls sont traversants ; ils desservent à la fois l'espace public et le cœur d'îlot créant une percée visuelle et un accès direct
- Local vélos et local OM doivent être directement accessibles depuis ce hall et avoir un accès direct sur l'espace public, pour les habitants et les agents de propreté.
- Des logements peuvent se développer de part et d'autre de ce dispositif.
- Le noyau de circulations verticales doit être placé en façade et bénéficier de lumière naturelle.



3.3. Stationnement

Stationnement VL

Les besoins en stationnement VL du lot 1 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place / T1
- 1.2 places / T2-T3
- 1.5 places / T4-T5
- 2 places / T6 ou plus

- 1 place visiteur / 5 logements

Au vu de la contrainte de la pollution des sols il est laissé la possibilité aux opérateurs/constructeurs soit de gérer la pollution au SUD soit de proposer une variante dans laquelle la construction d'un parking sous ouvrage des plots situés au NORD intégrerait les stationnements des plots situés au SUD.

Stationnement deux roues motorisés

- 1 place pour 5 logements

Stationnement cycle

Les besoins en stationnement cycles du lot 1 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place par pièce de vie

Conformément aux dispositions du CPAUPE les stationnement cycles sont situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont accessibles depuis l'extérieur et depuis le hall.

4 PAYSAGE DES ILÔTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES

4.1. Organisation du coeur d'îlot en RDC

Le coeur d'îlot est desservi par un chemin piéton, il sera forcément traversant.
Une bande plantée privée en pleine terre de 1.5m de large devra être ménagée le long de la façade NORD du lot 1, afin de pouvoir végétaliser le RDC.

Le coeur d'îlot s'organise autour d'un (ou plusieurs) bosquets d'arbres plantés en pleine terre. Le ou les bosquets occuperont au minimum une surface de 850 m², avec une densité minimale de 1 arbre / 25m² soit 34 arbres au minimum.



2. Clôtures

Le cœur d'îlot sera fermé par une clôture de 1.20m de haut située à l'alignement de la parcelle privée.

Sauf au niveau de la bande plantée de 1.5m de large en pied des immeubles, où une clôture de 1.2m de haut maximum délimitera la parcelle de l'espace public, après rétrocession de la venelle.
Cette clôture suivra les memes prescriptions que la cloture de 1.20m de haut, aussi bien en terme de couleur que de matérialité.



--- limite du lot après rétrocession de la venelle

— clôture de 1.2m de haut

— lisse basse de 0.5m de haut maximum

3. Toitures et terrasses

Les terrasses situées à une hauteur intermédiaire sont visibles depuis les logements les plus hauts.

Ces terrasses seront obligatoirement des terrasses partagées accessibles aux résidents. Ces terrasses sont obligatoirement en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.

Les toitures les plus hautes pourront être accessibles ou non aux résidents. En fonction le traitement en sera différent :
-terrasses accessibles : Ces terrasses sont forcément en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.
- terrasses non accessibles : Végétalisation extensive et/ou panneaux photovoltaïques.



--- limite du lot après rétrocession de la venelle

— terrasses non accessibles

— terrasses communes accessibles

— terrasses privatives



ZAC METZ AMPHITHEATRE

PHASE 2

FICHE DE LOT 12



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE B



TABLE DES MATIÈRES

1 - ETAT DES LIEUX	4
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6
1.3. Plan de situation du lot	7
1.4. Géométrie	8
Axonométrie Lot 12 vu depuis le Sud	8
Axonométrie Lot 12 vu depuis l'Ouest	9
Axonométrie Lot 12 vu depuis l'Est	10
Axonométrie Lot 12 vu depuis Nord	11
2 - PÉRIMÈTRE	12
2.1. Caractéristiques du Lot	13
2.1.1. Dimensions et altimétries	13
2.1.2. Accès	14
2.2. Le Contexte Voisin	15
2.2.1. Bâtiments existants	15
3 - SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	16
3.1. Programmation	17
3.1.1. Programmation du lot	
3.1.1. Prescriptions architecturales	17

4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES

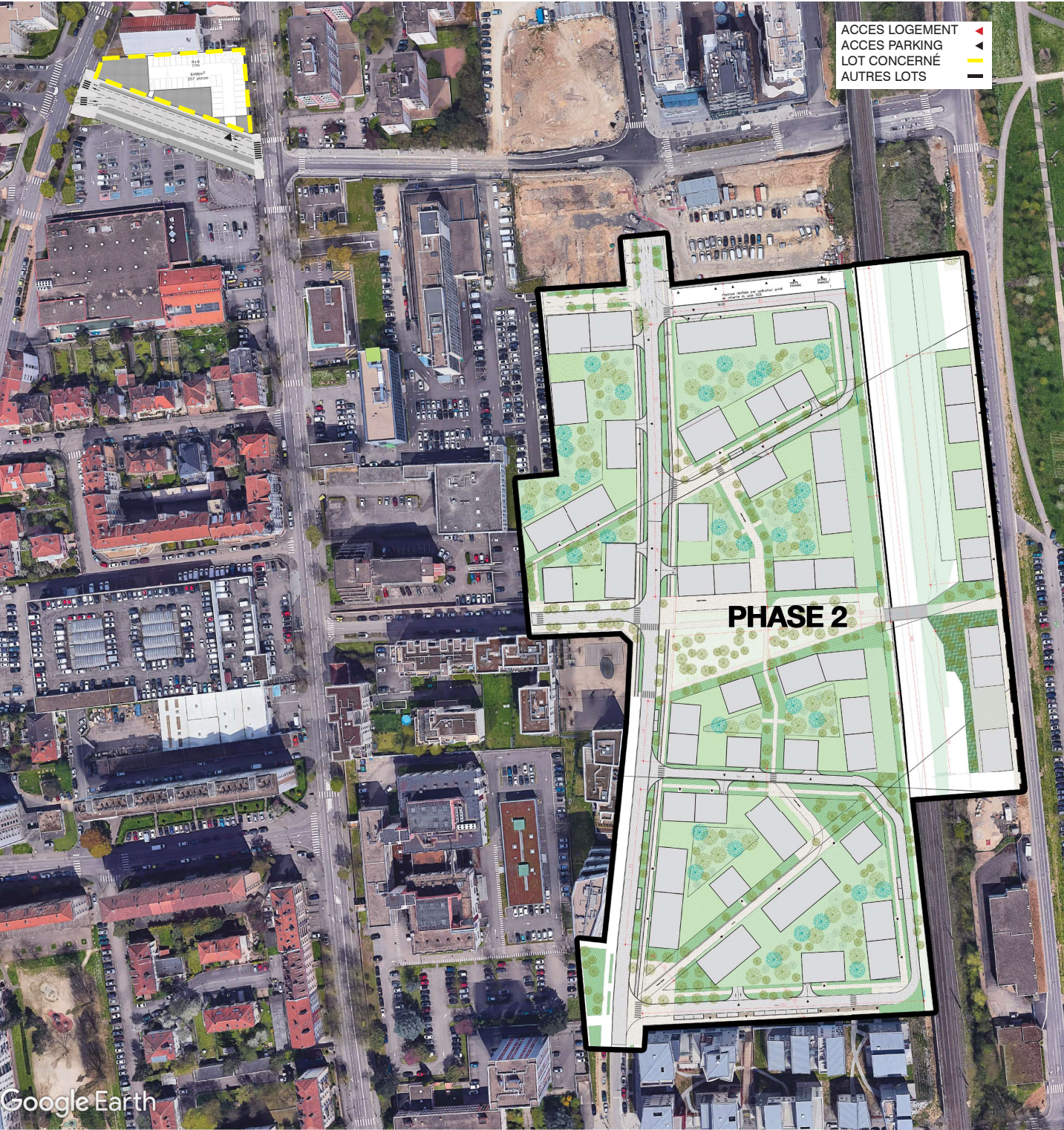
4.1. Organisation du coeur d'îlot en RDC	27
4.2. Clôtures	28
4.3. Toitures et terrasses	29

1 ETAT DES LIEUX

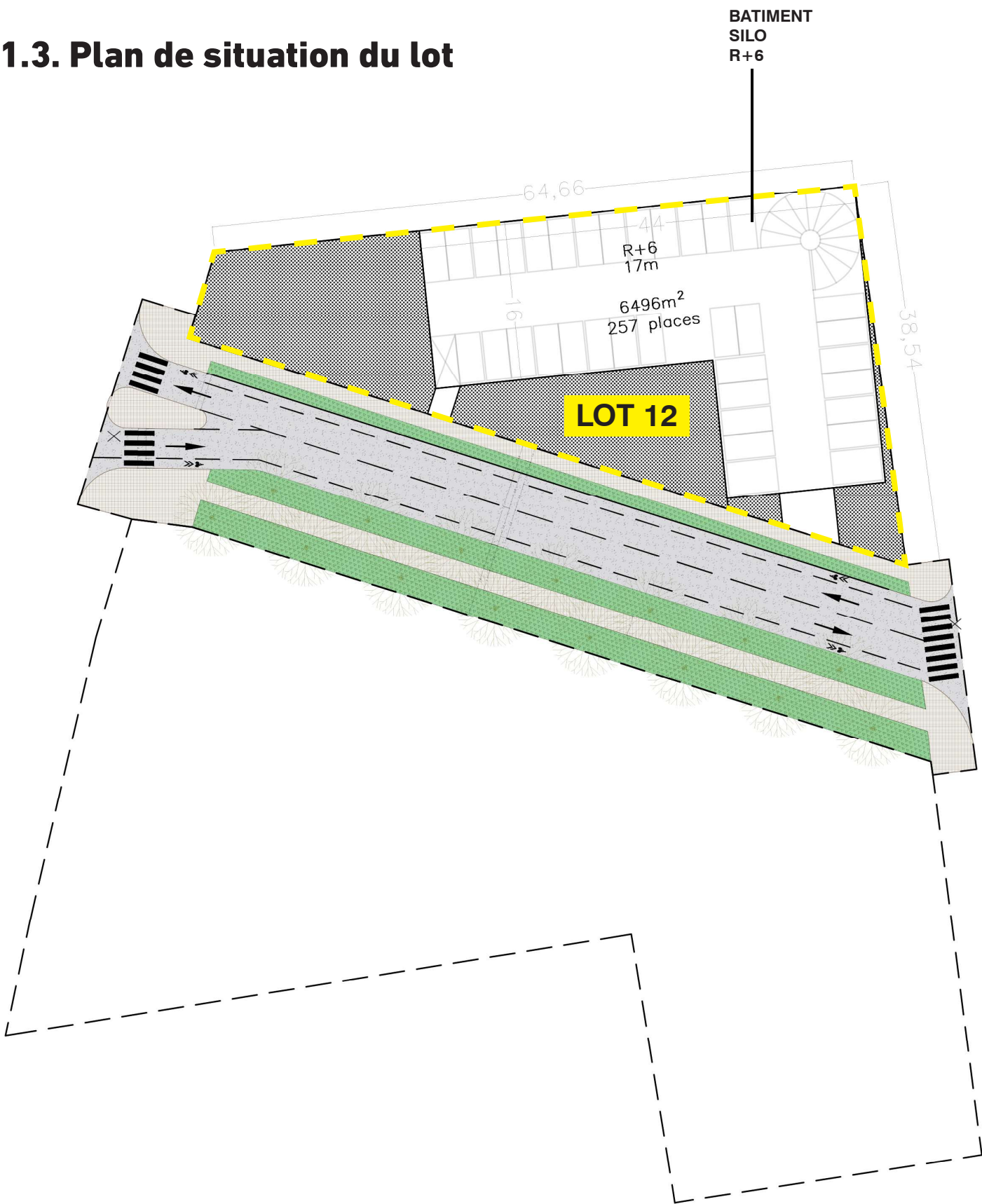
1.1. Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse

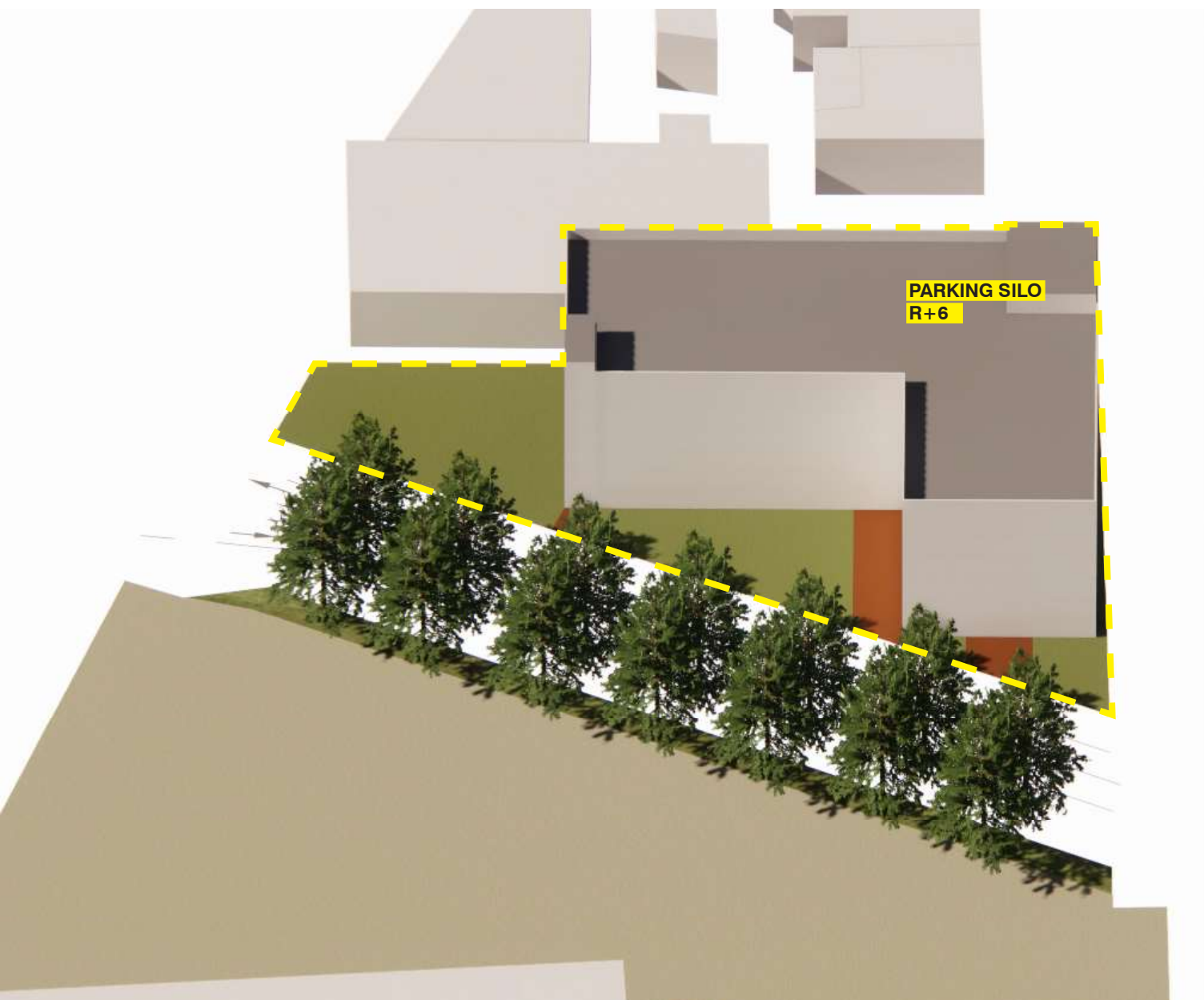


1.3. Plan de situation du lot

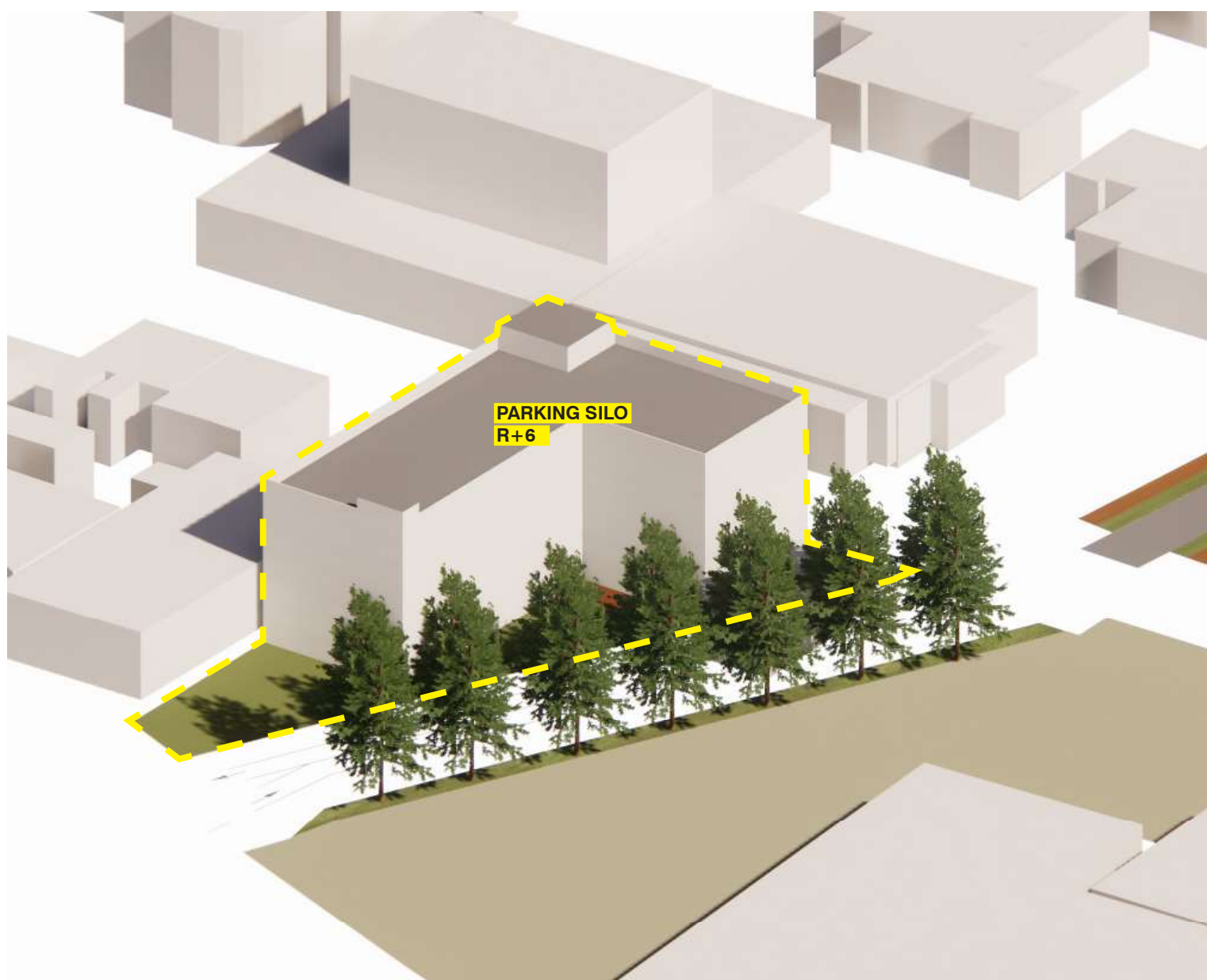


1.4. Géométrie

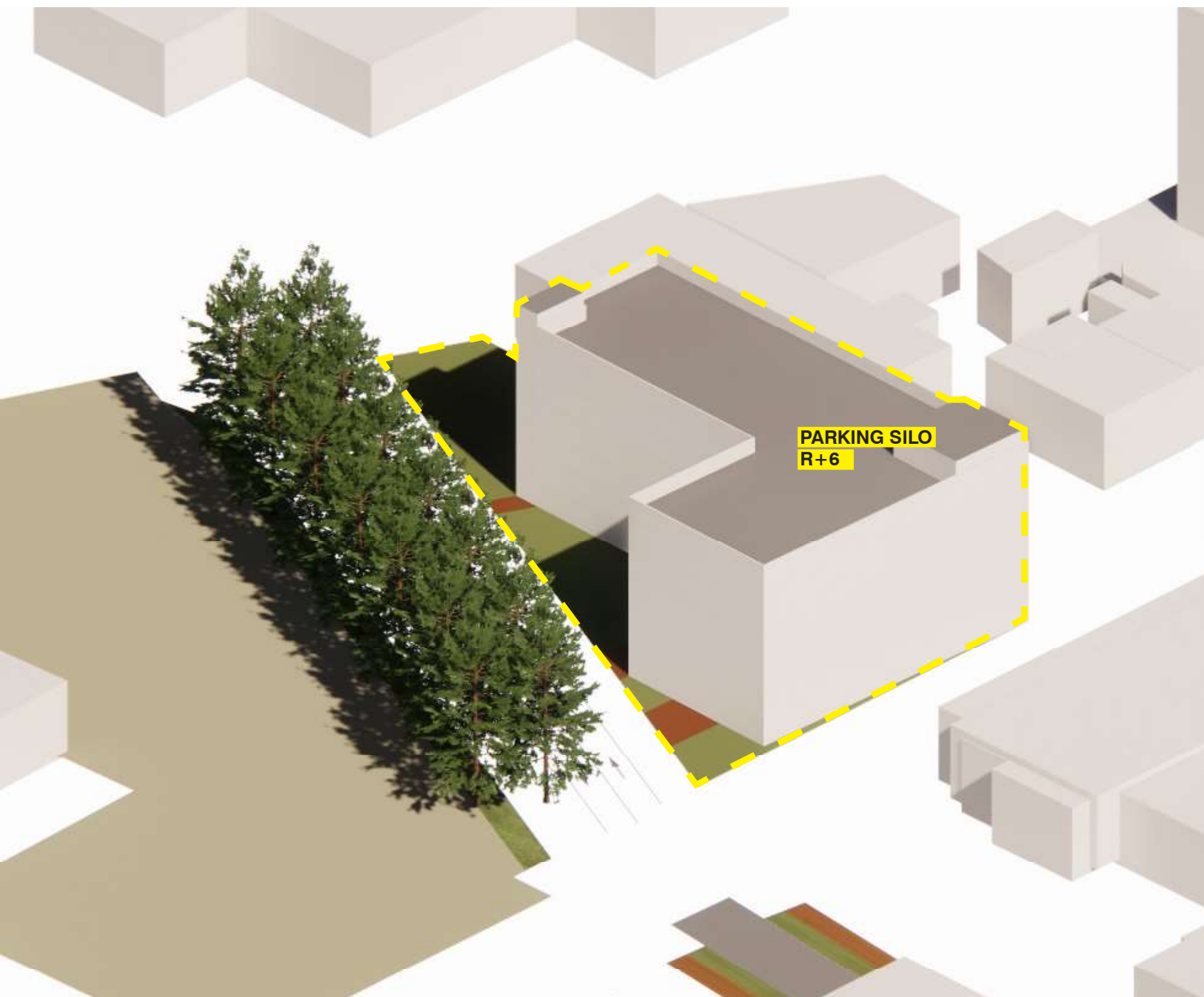
Axonométrie Lot 12 vu depuis le Sud



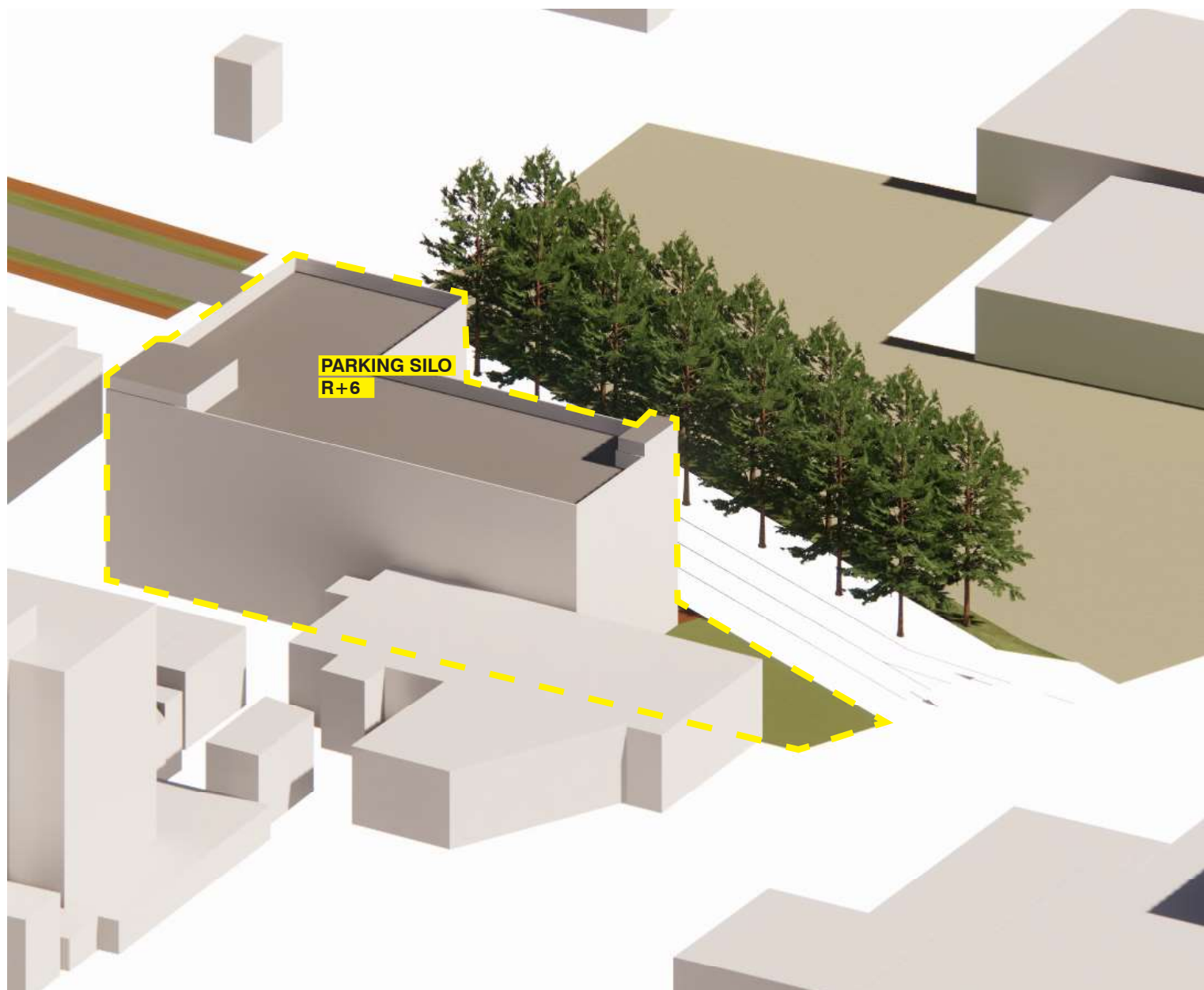
Axonométrie Lot 12 vu depuis l'Ouest



Axonométrie Lot 12 vu depuis l'Est



Axonométrie Lot 12 vu depuis Nord



2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 12 complète l'extension Belchamps de la Phase 2 de la ZAC.

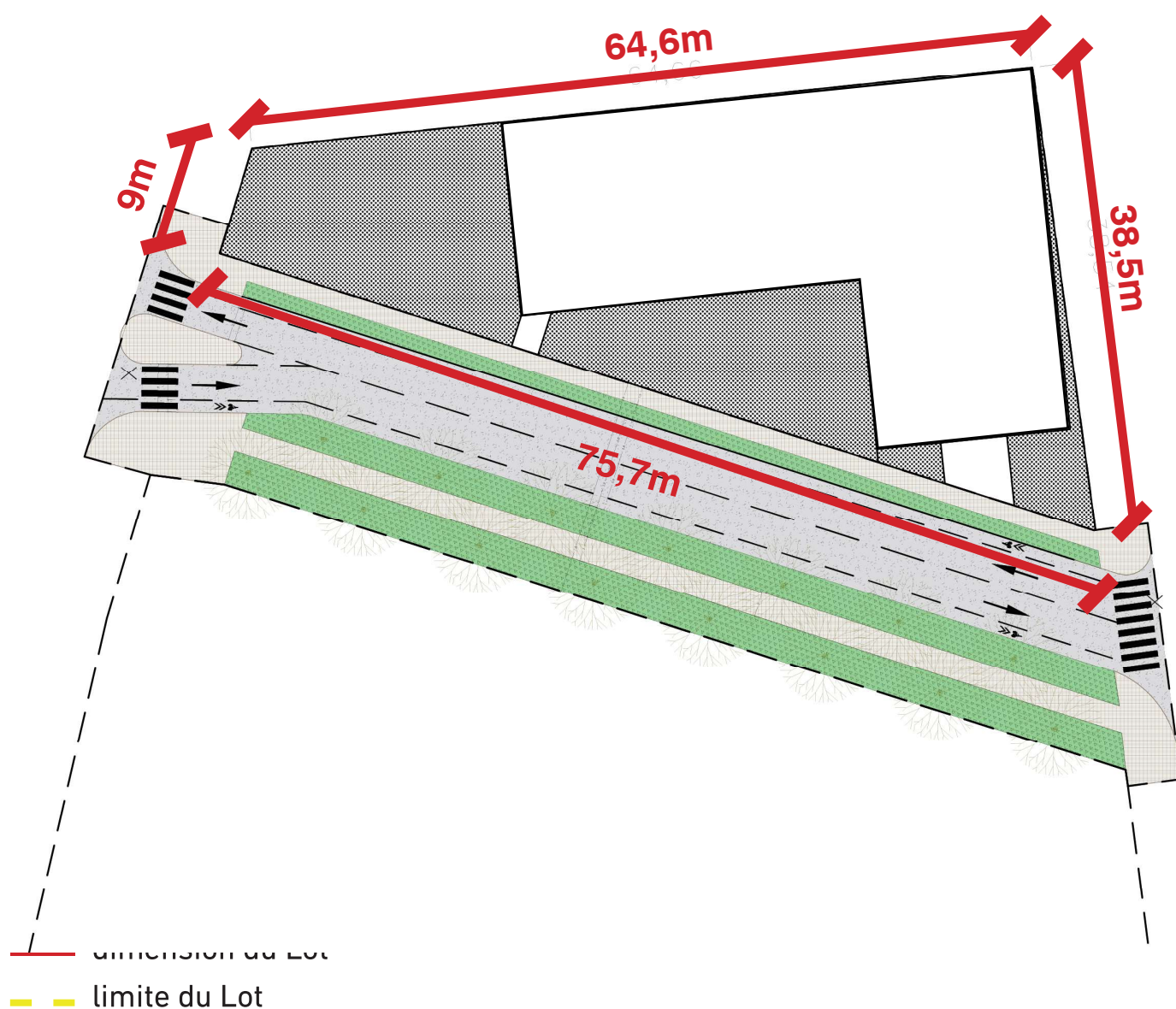
Le lot 12 a une emprise de 1591m² au sol.

Le lot 12 est delimité au Sud de la nouvelle voie, au nord du batimnt Picard et à l'Ouest et Est par la Rue Belchamps et Rue J. Laurain.

La géométrie trapezoidale.

Le côté le plus long du lot 12 est le long de la nouvelle voie diagonale - 75,7 mètres.

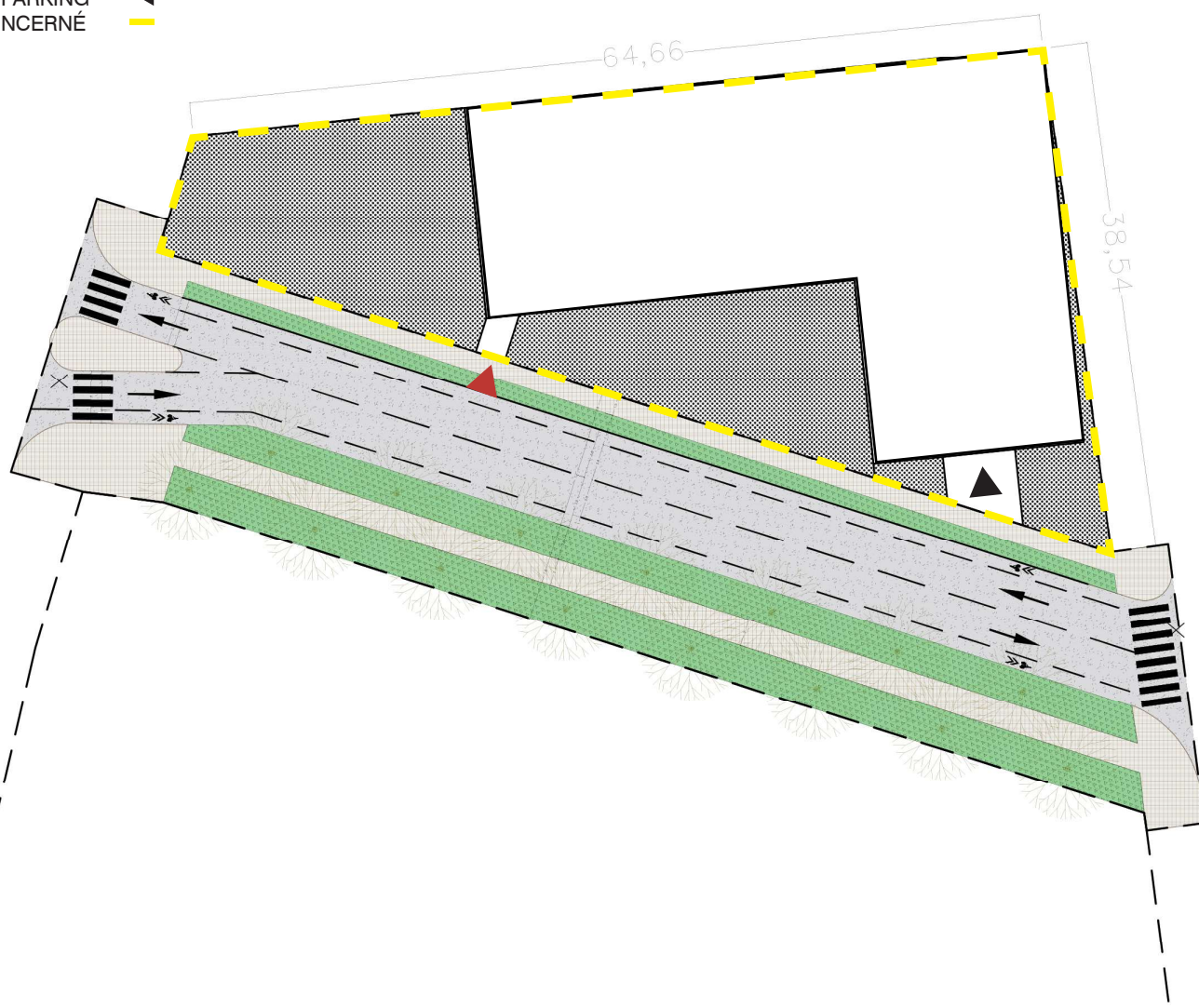
Les altimétries principales de la parcelle sont représentées sur le plan «Nivellement Limites Privées».



2.1.2. Accès

L'accès voiture est fait sur la nouvelle voie à l'angle de la Rue J. Laurain. L'accès piéton et les circulations verticales sont en façade, extérieure - sur la nouvelle rue.

ACCES PIETONS
ACCES PARKING
LOT CONCERNÉ



2.2. Le Contexte Voisin

2.2.1. Bâtiments existants

Les hauteurs, géométries et matériaux de cette opération sont très variées. Bordant le lot 12, le bâtiment Picard a une façade aveugle, le site est désormais occupé par un parking public tandis que le supermarché Match est développé au sud. Des immeubles mixtes tertiaires/logements de différentes tailles entre R+4 et R+8 se développent autour du lot rue Belchamps et rue J. Laurain



3 SURFACES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1. Programmation du lot

Le lot 12 offre une SDP d'environ 6496m² répartis entre 1 parking silo avec toiture accessible. Une tolérance de 5% à la hausse est acceptée sur cette surface et sur les emprises bâties, dans le respect du PLU et de la stratégie urbaine globale.

La surface à bâtir est limitée à 60% de la parcelle. 40% de pleine terre est requis.

Ces chiffres sont donnés de manière indicative. Un delta de 5% est laissé à l'appréciation des équipes en fonction de leur montage et des parti pris architecturaux.

3.1.2. Prescriptions architecturales

Le parking silo atteint le R+6 et étant proche de la rue Belchamps et de la rue J.Laurain il doit être traité sur le plan architectural de manière qualitative tant au niveau des matériaux que de l'esthétique globale avec la possibilité de reversibilité du parking silo en bureaux en gardant une hauteur libre confortable. Une attention particulière doit être portée à la façade sud en correspondance avec la nouvelle rue. Quelques exemples de traitement de façades de parkings silos sont proposés.

L'option avec toiture accessible offre le dernier étage aux résidents du quartier. Un espace ouvert et qualitatif au service de la collectivité est proposé avec, par exemple, une aire de jeux pour enfants, un terrain de sport, des espaces végétalisés créant un balcon sur Belchamps.



4.1. Organisation du jardin en RDC

30 % de l'espace de la parcelle doit être aménagé en espace vert de pleine terre.

Le jardin s'organise autour d'un (ou plusieurs) bosquets d'arbres plantés en pleine terre. Le ou les bosquets occuperont au minimum une surface de 200 m², avec une densité minimale de 1 arbre / 25m² soit 8 arbres au minimum.



4.2. Clôtures

La parcelle ne sera pas clôturée. Les espaces plantés seront en continuité visuelle avec les espaces publics.
Prévoir une bordurette arasée pour signaler la limite parcellaire.



4.3. Toitures et terrasses

Le dernier étage est prévu comme un étage courant du parking silo.

Toutefois, si une optimisation du programme est réalisable, la toiture sera nécessairement plantée à avec un minimum d'épaisseur de terre de 50 cm et ponctuellement de 80 cm pour permettre la plantation d'arbustes et d'arbres.



--- limite du lot



Variante : Toiture plantée avec minimum 50 cm de terre végétale

4 PAYSAGE DES ILÔTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES



ZAC METZ AMPHITHEATRE

PHASE 2

FICHE DE LOT 11



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE A



TABLE DES MATIÈRES

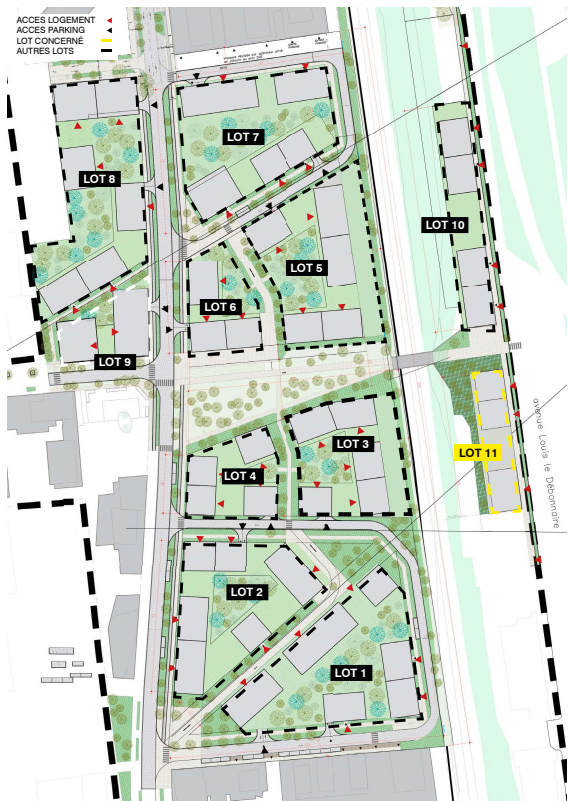
1 - ETAT DES LIEUX	4	3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	18
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5	3.3. Stationnement	19
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	Stationnement VL	19
1.3. Plan de situation du lot	7	Stationnement deux roues motorisés	19
1.4. Géométrie	8	Stationnement cycle	19
Axonométrie Lot 11 vu depuis l'Ouest	8		
Axonométrie Lot 11 vu depuis le Sud	9		
2 - PÉRIMÈTRE	11	4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	20
2.1. Caractéristiques du Lot	12	4.1 Organisation du coeur d'îlot en RDC	21
2.1.1. Dimensions et altimétries	11	4.2 Clôtures	22
2.1.2. Accès	12	4.3 Toitures et terrasses	23
2.2. Contexte Voisin	13		
2.2.1. Bâtiments existants	13		
3 - SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	14		
3.1. Programmation	15		
3.1.1. Programmation du lot	15		
3.1.2. Exemple de plans types			
Plot, R+3	16		
Batiment Composite, R+2, R+4	17		

1 ETAT DES LIEUX

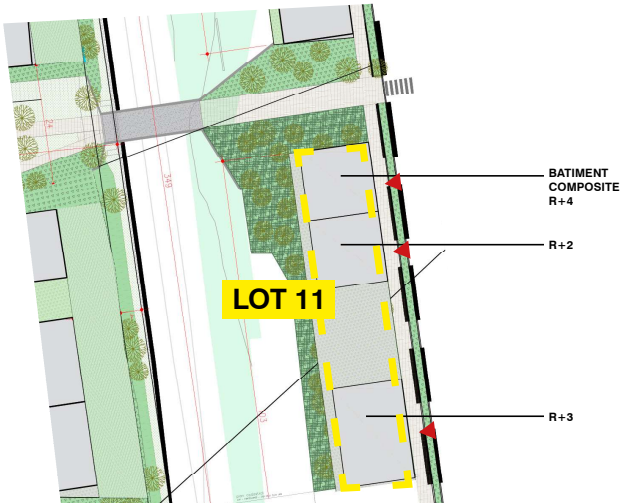
1.1. Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse

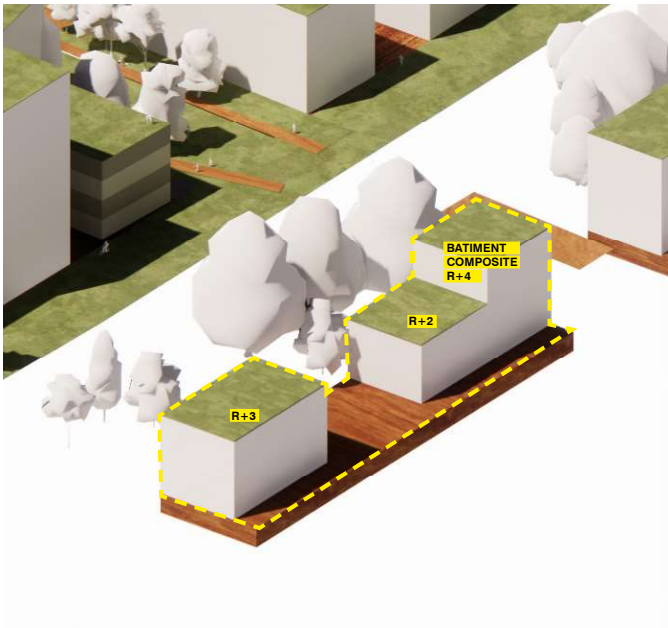


1.3. Plan de situation du lot (3D)

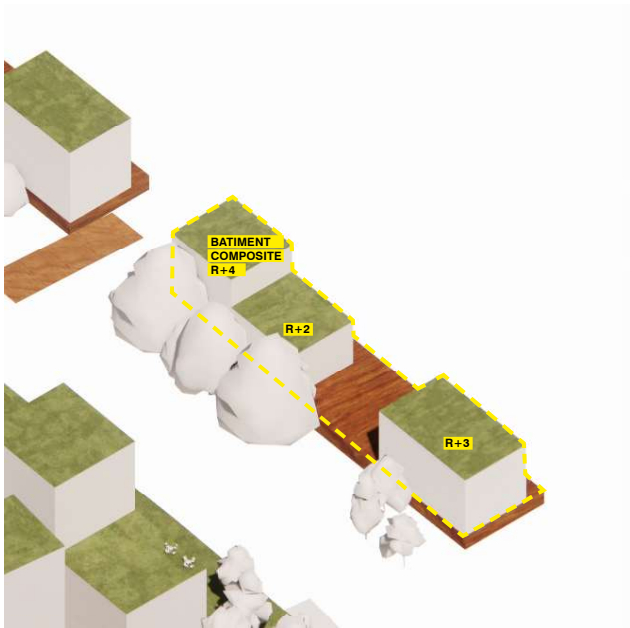


1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 11 vu depuis l'Ouest



Axonométrie Lot 11 vu depuis le Sud



2 PERIMETRE

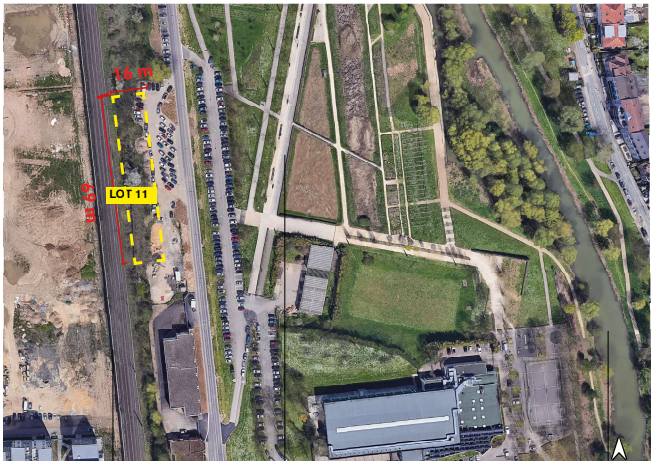
2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 11 Débonnaire est positionné au delà des voies ferrées, au Sud de la passerelle reliant la ZAC au Parc.

Le lot 11 a une emprise de 1107m² au sol,

Les altimétries principales de la parcelle sont représentées sur le plan «Nivellement Limites Privées».



voies ferrées SNCF

Jardins Jean-Marie Pelt -
Parc de la Seille

La Seille

- accès direct
- dimension du Lot
- limite du Lot

2.1.2. Accès

L'accès au Lot 11 est possible depuis le parc à Est et depuis la passerelle créée sur les voies ferrées SNCF à l'Ouest. La situation stratégique de l'îlot permet un accès privilégié au Parc et à la Seille.
De manière générale, les circulations verticales se trouvent sur la façade intérieure, sur le cœur d'îlot.
Sur le Lot 11 les circulations sont orientées vers l'Est, coté Parc.
Les halls d'entrées sont traversants et accessibles depuis la voie sur le Parc.



2.2. Contexte Voisin

2.2.1. Bâtiments existants

Le lot 11 marque la limite Est, coté Parc de l'intervention.
Le Lot est entouré au Est par la voie partagée et à l'Ouest par la voie ferrée.



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1. Programmation du lot

Le lot 11 offre une SDP d'environ 1.911m² réparties entre 2 bâtiments - une tolérance de 5% à la hausse est acceptée sur cette surface et sur les emprises bâties, dans le respect du PLU et de la stratégie urbaine globale.

Afin d'obtenir un total de 25% de T1+T2, 25% de T3, 25% de T4, et 25% de T5 sur la partie Nord de la ZAC (Lot 10+11), une étude préliminaire a été réalisée à partir de plans simplifiés prenant en compte les contraintes énoncées dans le CPAUPE.

Ces plans ont une valeur simplement indicative. Dans cette étude, afin d'avoir la répartition souhaitée sur la zone, nous avons obtenu les pourcentages suivants :

LOT 5 : T1 = 5% // T2= 22% // T3 = 25 % // T4 = 24 % // T5 = 24 %

Ces chiffres sont donnés de manière indicative. Un delta de 5% est laissé à l'appréciation des équipes en fonction de leur montage et des parti pris architecturaux.

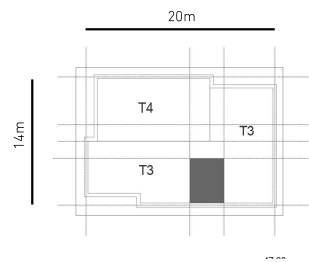


3.1.2. Exemple de plans types

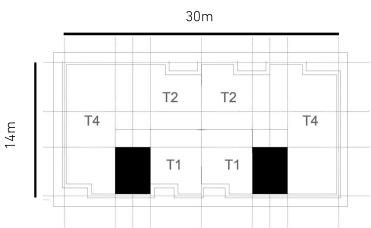
La répartition des typologies doit respecter les principales exigences du CPAUPE au premier lieu desquels l'éclairage naturel des circulations verticales, et la multiorientation des logements obligatoire à partir du T3. Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans entre étages dans la limite de l'économie de leurs projets et, également, à faire varier les positions des loggias entre les niveaux d'un même bâtiment, afin de créer des façades rythmées par la répétition des horizontales.

Les exemples de plans suivant ont donc une valeur indicative.

Plot. R+4



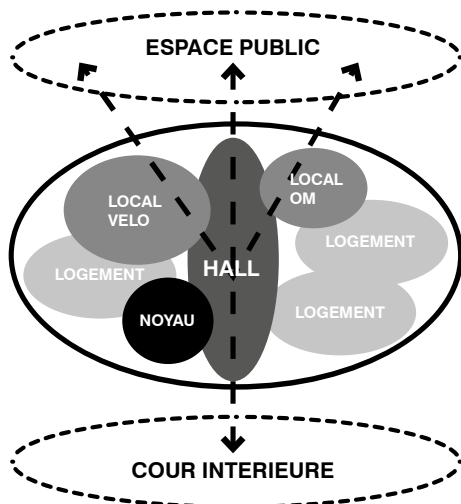
Bâtiment Composite, R+4, R+2



3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent fonctionner systématiquement comme suit :

- Les halls sont traversants ; ils desservent à la fois l'espace public et le cœur d'îlot créant une percée visuelle et un accès direct
- Local vélos et local OM doivent être directement accessibles depuis ce hall et avoir un accès direct sur l'espace public, pour les habitants et les agents de propreté.
- Des logements peuvent se développer de part et d'autre de ce dispositif.
- Le noyau de circulations verticales doit être placé en façade et bénéficier de lumière naturelle.



← — → CONTINUITE VISUELLE ET ACCES DIRECT

3.3. Stationnement

Stationnement VL

Les besoins en stationnement VL du lot 11 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place / T1
- 1.2 places / T2-T3
- 1.5 places / T4-T5
- 2 places / T6 ou plus

- 1 place visiteur / 5 logements

Stationnement deux roues motorisés

- 1 place pour 5 logements

Stationnement cycle

Les besoins en stationnement cycles du lot 4 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place par pièce de vie

Conformément aux dispositions du CPAUPE les stationnement cycles sont situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont accessibles depuis l'extérieur et depuis le hall.

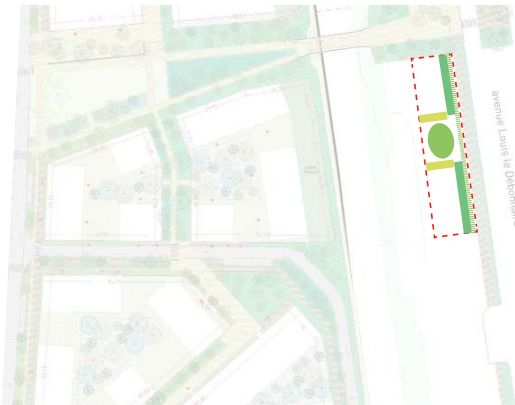
4 PAYSAGE DES ILÔTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES

4.1 Organisation des espaces libres en RDC

Les espaces libres en RDC seront réservés aux logements en RDC.

La clôture le long de la rue sera accompagnée d’une haie arbustive d’au minimum 1 m de large.
L’espace restant entre la haie et les logements en RDC pourra être autant une terrasse comme un jardin sur dalle.

Les espaces entre les failles des bâtiments seront des jardins sur dalle.



- ◀.....▶

desserte et traversée piétonne du cœur d'îlot
- limite du lot
- bosquet planté en pleine terre
- |||||

Haie d'1 m de large sur 50 cm de TV sur dalle le long de la clôture en limite de l'espace public
- jardins et terrasses privatifs (largeurs variables selon le projet)
- jardins ou terrasses privatifs (largeurs variables selon le projet)

4.2 Clôtures

Le cœur d'îlot sera fermé par une clôture de 1.20m de haut située à l'alignement de la parcelle privée.
La clôture existante en limite séparative privée sera doublée d'une haie plantée d'une largeur minimale de 1m.



— — clôture de 1.2m de haut
- - - limite du lot

4.3 Toitures et terrasses

Les terrasses situées à une hauteur intermédiaire sont visibles depuis les logements les plus hauts.
Ces terrasses seront forcément des terrasses partagées accessibles aux résidents. Ces terrasses sont forcément en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.

Les toitures les plus hautes pourront être accessibles ou non aux résident. En fonction, le traitement en sera différent :
-terrasses accessibles : Ces terrasses sont forcément en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.
- terrasses non accessibles : Végétalisation extensive et/ou panneaux photovoltaïques.



■ terrasses non accessibles
■ terrasses communes accessibles
- - - limite du lot



ZAC METZ AMPHITHEATRE

PHASE 2

FICHE DE LOT 10



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE A



TABLE DES MATIÈRES

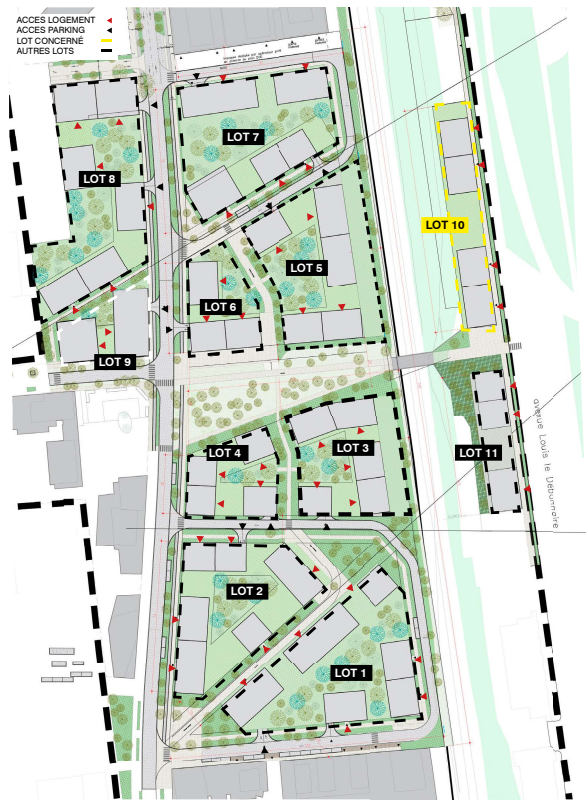
1 - ETAT DES LIEUX	4	4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	20
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5	4.1 Organisation du coeur d'îlot en RDC	21
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	4.2 Clôtures	22
1.3. Plan de situation du lot	7	4.3 Toitures et terrasses	23
1.4. Géométrie	8		
Axonométrie Lot 10 vu depuis l'Ouest	8		
Axonométrie Lot 10 vu depuis le Sud	9		
2 - PERIMETRE	11		
2.1. Caractéristiques du Lot	12		
2.1.1. Dimensions et altimétries	11		
2.1.2. Accès	12		
2.2. Contexte Voisin	13		
2.2.1. Bâtiments existants	13		
3 - SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	14		
3.1. Programmation	15		
1. Programmation du lot	15		
2. Exemple de plans types			
Plot, R+5	16		
Batiment Composite, R+3, R+6	17		
3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	18		
3.3. Stationnement	19		
Stationnement VL	19		
Stationnement deux roues motorisés	19		
Stationnement cycle	19		

1 ETAT DES LIEUX

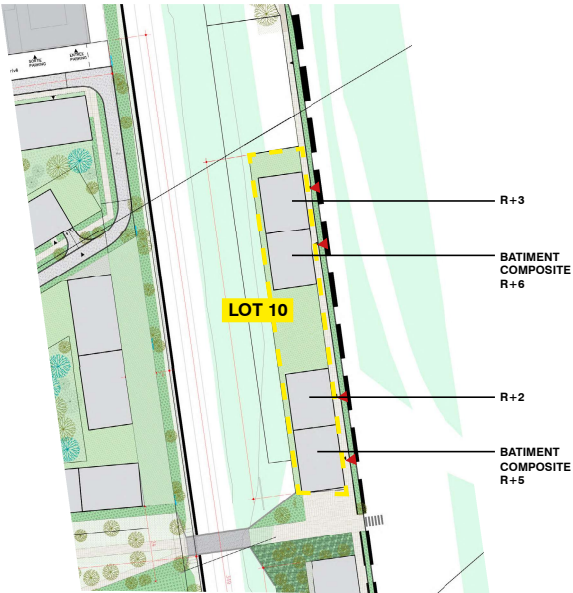
1.1 Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse

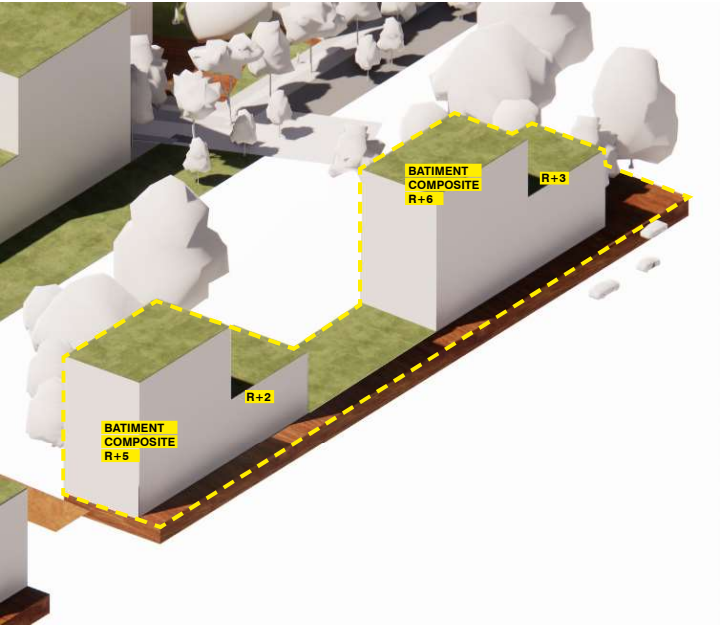


1.3. Plan de situation du lot

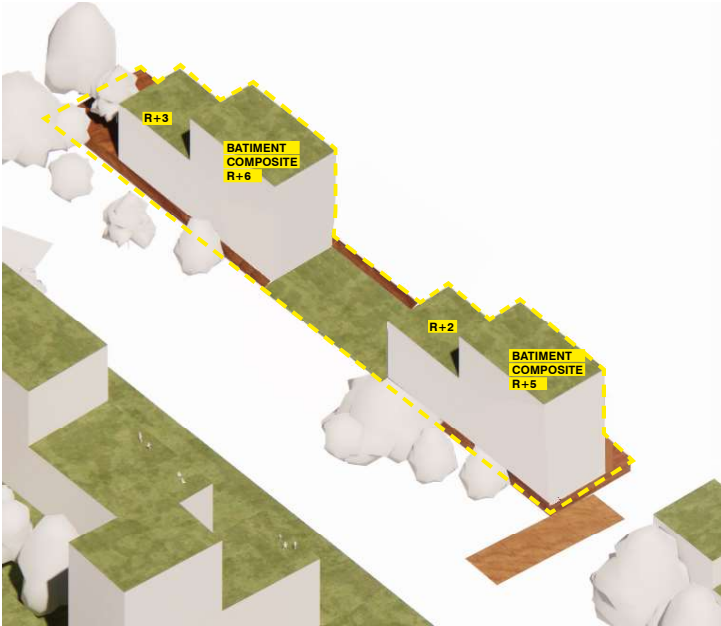


1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 10 vu depuis l'Ouest



Axonométrie Lot 10 vu depuis le Sud

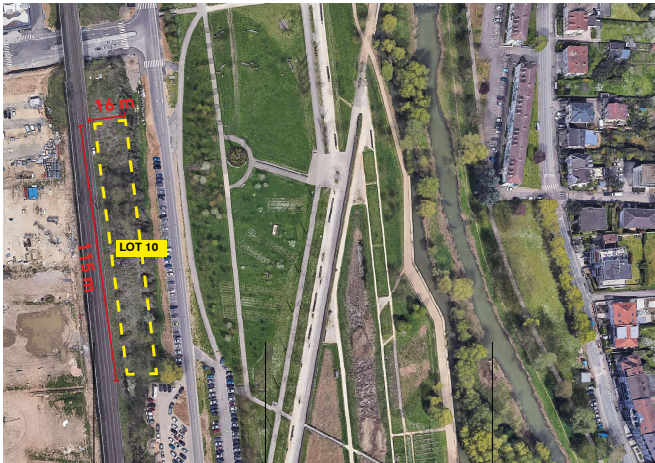


2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions

Le lot 10 Débonnaire s'ouvre au Nord sur la Phase 2 de la ZAC coté parc.
Le lot 10 a une emprise de 1840m² au sol,
Le lot 10 a une forme rectangulaire, 115m x 16m.



voies ferrées SNCF

Jardins Jean-Marie Pelt -
Parc de la Seille

La Seille

— accès direct

— dimension du Lot

— limite du Lot

2.1.2. Accès

L'accès au Lot 10 est possible depuis le parc à Est et depuis la passerelle créée sur les voies ferrées SNCF à l'Ouest. La situation stratégique de l'îlot permet un accès privilégié au Parc et à la Seille.

Sur le lot 10 les circulations sont orientées vers l'Est.
Les halls d'entrées sont traversants et accessibles depuis la voie sur le Parc. Les halls des bâtimens centraux permettent l'accès au jardin central.



2.2. Contexte Voisin

2.2.1. Bâtiments existants

Le Lot 10 marque la limite Est de l'intervention.
Les hauteurs, les géométries et les matériaux de cette opération sont très variées.
Le Lot est se trouve entre la voie ferrée SNCF, à l'Ouest, et le Parc, à l'Est. Au Sud, la placette et la passerelle le divisent du Lot 11.



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1. Programmation du lot

Le lot 10 offre une SDP d'environ 4.214m² répartis entre 3 bâtiments - une tolérance de 5% à la hausse est acceptée sur cette surface et sur les emprises bâties, dans le respect du PLU et de la stratégie urbaine globale.

Afin d'obtenir un total de 25% de T1+T2, 25% de T3, 25% de T4, et 25% de T5 sur la partie Nord de la ZAC (Lot 10+11), une étude préliminaire a été réalisée à partir de plans simplifiés prenant en compte les contraintes énoncées dans le CPAUPE.

Ces plans ont une valeur simplement indicative. Dans cette étude, afin d'avoir la répartition souhaitée sur la zone, nous avons obtenu les pourcentages suivants :

LOT 5 : T1 = 5% // T2= 22% // T3 = 25 % // T4 = 24 % // T5 = 24 %

Ces chiffres sont donnés de manière indicative. Un delta de 5% est laissé à l'appréciation des équipes en fonction de leur montage et des parti pris architecturaux.



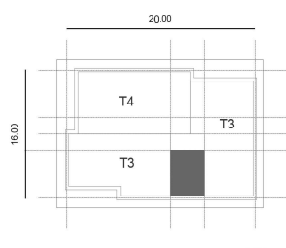
3.1.2. Exemple de plans types

La répartition des typologies doit respecter les principales exigences du CPAUPE au premier lieu desquels l'éclairage naturel des circulations verticales, et la multiorientation des logements obligatoire à partir du T3.

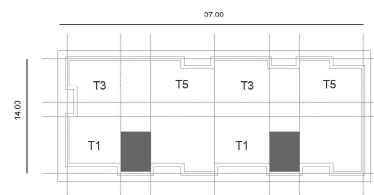
Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans entre étages dans la limite de l'économie de leurs projets et, également, à faire varier les positions des loggias entre les niveaux d'un même bâtiment, afin de créer des façades rythmées par la répétition des horizontales.

Les exemples de plans suivant ont donc une valeur indicative.

Plot. R+5



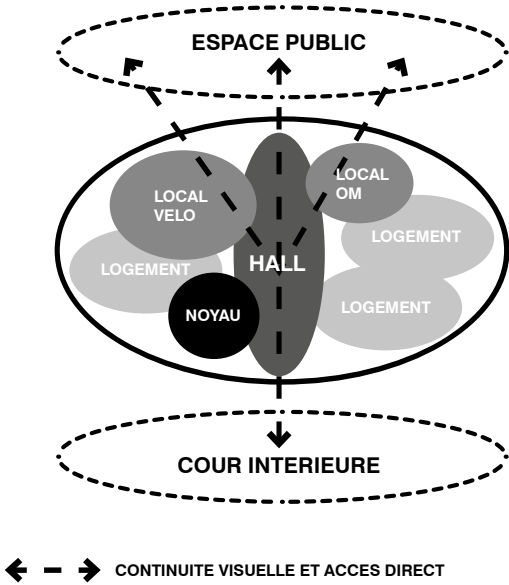
Batiment Composite, R+6, R+3



3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent fonctionner systématiquement comme suit :

- Les halls sont traversants ; ils desservent à la fois l'espace public et le cœur d'îlot créant une percée visuelle et un accès direct
- Local vélos et local OM doivent être directement accessibles depuis ce hall et avoir un accès direct sur l'espace public, pour les habitants et les agents de propreté.
- Des logements peuvent se développer de part et d'autre de ce dispositif.
- Le noyau de circulations verticales doit être placé en façade et bénéficier de lumière naturelle.



3.3. Stationnement

Stationnement VL

Les besoins en stationnement VL du lot 10 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place / T1
- 1.2 places / T2-T3
- 1.5 places / T4-T5
- 2 places / T6 ou plus

- 1 place visiteur / 5 logements

Stationnement deux roues motorisés

- 1 place pour 5 logements

Stationnement cycle

Les besoins en stationnement cycles du lot 4 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place par pièce de vie

Conformément aux dispositions du CPAUPE les stationnement cycles sont situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont accessibles depuis l'extérieur et depuis le hall.

4 PAYSAGE DES ILÔTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES

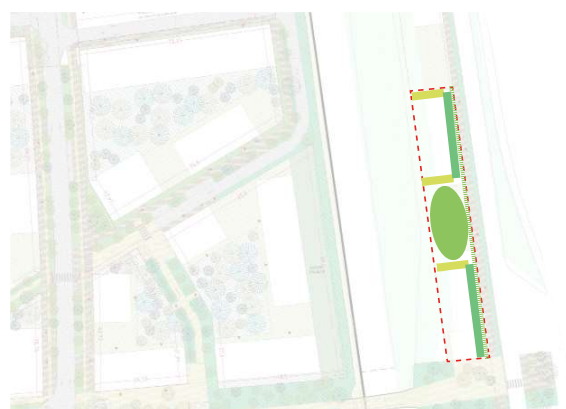
4.1. Organisation des espaces libres en RDC

Les espaces libres en RDC seront réservés aux logements en RDC.

La clôture le long de la rue sera accompagnée d'une haie arbustive d'au minimum 1 m de large.

L'espace restant entre la haie et les logements en RDC pourra être autant une terrasse comme un jardin sur dalle.

Les espaces entre les failles des bâtiments seront des jardins sur dalle.



◀.....▶ desserte et traversée piétonne
du cœur d'îlot

- - - limite du lot

● bosquet planté en pleine terre

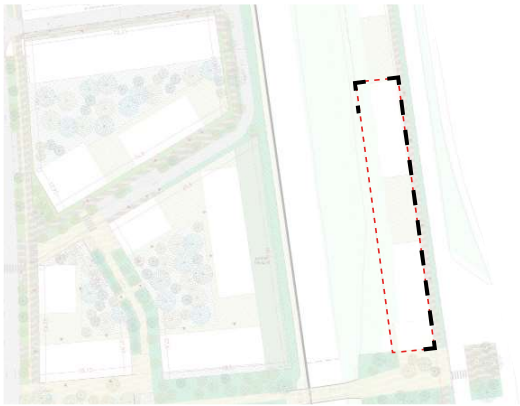
Haie d'1 m de large sur 50 cm de TV sur dalle le long de la
clôture en limite de l'espace public

jardins et terrasses privatifs
(largeurs variables selon le projet)

jardins ou terrasses privatifs
(largeurs variables selon le projet)

4.2. Clôtures

Le cœur d'îlot sera fermé par une clôture de 1.20m de haut située à l'alignement de la parcelle privée.
La clôture existante en limite séparative privée sera doublée d'une haie plantée d'une largeur minimale de 1m.

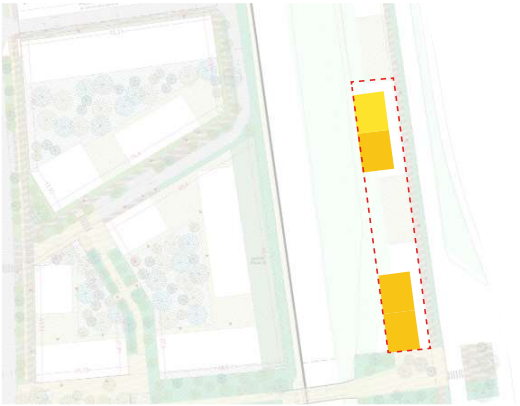


— — clôture de 1.2m de haut
- - - limite du lot

4.3. Toitures et terrasses

Les terrasses situées à une hauteur intermédiaire sont visibles depuis les logements les plus hauts.
Ces terrasses seront forcément des terrasses partagées accessibles aux résidents. Ces terrasses sont forcément en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.

Les toitures les plus hautes pourront être accessibles ou non aux résident. En fonction, le traitement en sera différent :
- terrasses accessibles : Ces terrasses sont forcément en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.
- terrasses non accessibles : Végétalisation extensive et/ou panneaux photovoltaïques.



■ terrasses non accessibles
■ terrasses communes accessibles
- - - limite du lot



ZAC METZ AMPHITHEATRE

PHASE 2

FICHE DE LOT 9



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE A

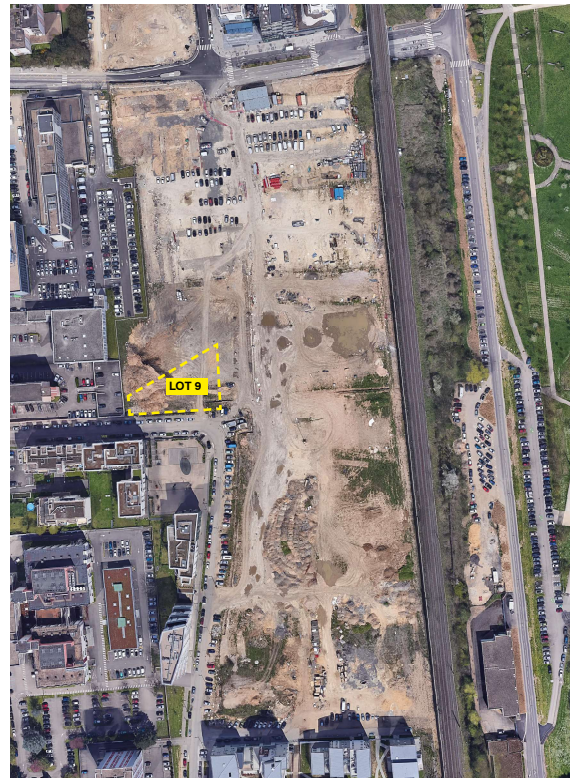


TABLE DES MATIÈRES

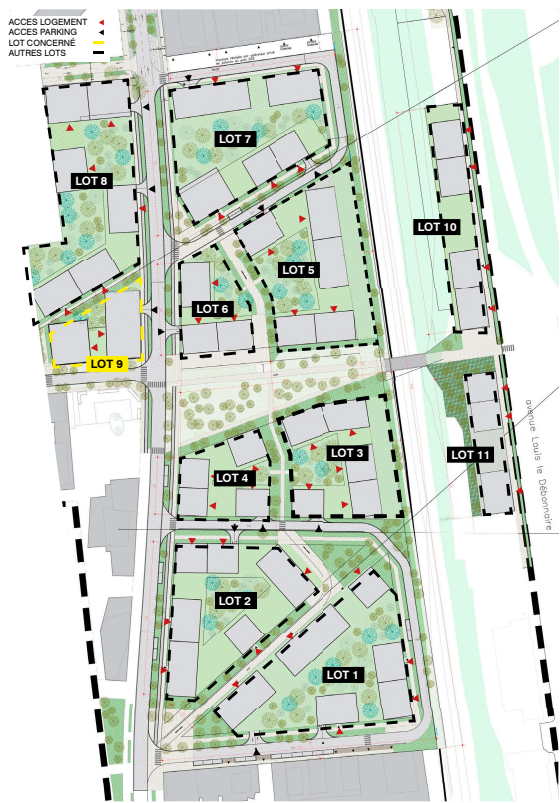
1 - ETAT DES LIEUX	4	3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	18
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5	3.3. Stationnement	19
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	Stationnement VL	19
1.3. Plan de situation du lot	7	Stationnement deux roues motorisés	19
1.4. Géométrie	8	Stationnement cycle	19
Axonométrie Lot 9 vu depuis l'Ouest	8		
Axonométrie Lot 9 vu depuis le Nord	9	4 - PAYSAGE DES ÎLOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	20
2 - PÉRIMÈTRE	11	4.1 Organisation du coeur d'îlot en RDC	21
2.1. Caractéristiques du Lot	12	4.2 Clôtures	22
2.1.1. Dimensions et altimétries	11	4.3 Toitures et terrasses	23
2.1.2. Accès	12		
2.2. Contexte Voisin	13		
2.2.1. Bâtiments existants	13		
3 - SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	14		
3.1. Programmation	15		
3.1.1. Programmation du lot	15		
3.1.2. Exemple de plans types			
Plot, R+4	16		
Plot, R+7	17		

1 ETAT DES LIEUX

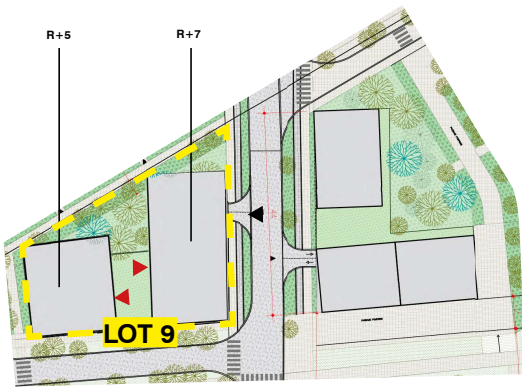
1.1. Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse

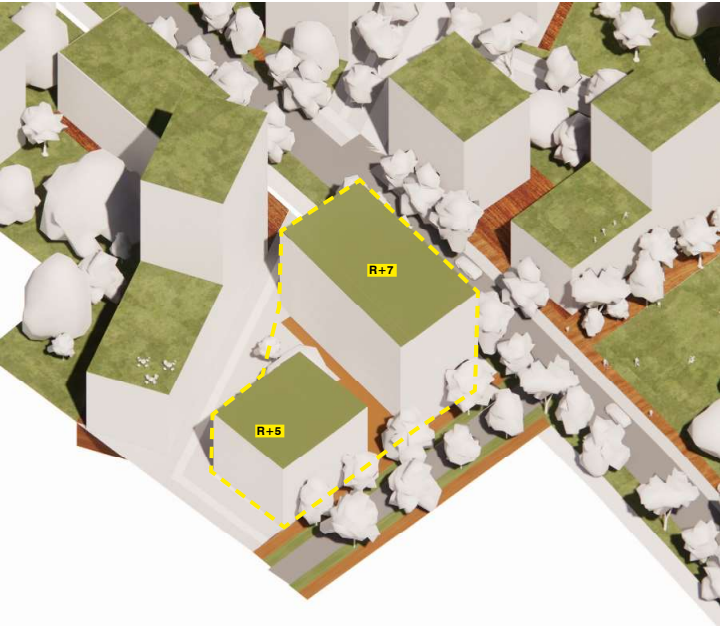


1.3. Plan de situation du lot

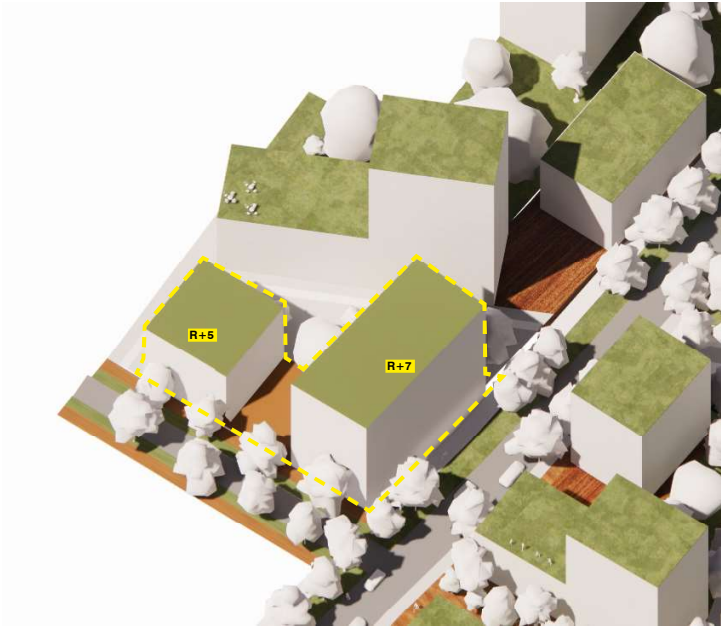


1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 9 vu depuis l'Ouest



Axonométrie Lot 9 vu depuis le Nord



2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 9 termine la boucle Nord de la Phase 2 de la ZAC à l'Ouest.

Le lot 9 a une emprise de 1209m² au sol.

Le lot 9 est entouré à l'Ouest par Crédit Agricole et par une voie partagée au Sud et à l'Est.

Les altimétries principales de la parcelle sont représentées sur le plan «Nivellement Limites Privées».



— dimension du Lot
— limite du Lot

2.1.2. Accès

De manière générale, les circulations verticales se trouvent sur la façade intérieure - sur le cœur d'îlot.

Sur le lot 9 les halls seront traversants, afin de donner accès à la fois aux circulations verticales depuis l'espace public, et à la fois aux cœurs d'îlot.



2.2 Contexte Voisin

2.2.1. Bâtiments existants

Le Lot 9 marque la limite Nord Ouest de l'intervention.

Les hauteurs, géométries et matériaux de cette opération sont très variées.

Le Lot est entouré au Sud par la voie partagée et à l'Ouest par Credit Agricole.



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1 Programmation du lot

Le lot 9 offre une SDP d'environ 4.625m² répartis entre 2 bâtiments - une tolérance de 5% à la hausse est acceptée sur cette surface et sur les emprises bâties, dans le respect du PLU et de la stratégie urbaine globale.

Afin d'obtenir un total de 25% de T1+T2, 25% de T3, 25% de T4, et 25% de T5 sur la partie Nord de la ZAC (Lot 7 +8 +9), une étude préliminaire a été réalisée à partir de plans simplifiés prenant en compte les contraintes énoncées dans le CPAUPE.

Ces plans ont une valeur simplement indicative. Dans cette étude, afin d'avoir la répartition souhaitée sur la zone, nous avons obtenu les pourcentages suivants :

LOT 9 : T1 = 5% // T2= 22% // T3 = 25 % // T4 = 24 % // T5 = 24 %

Ces chiffres sont donnés de manière indicative. Un delta de 5% est laissé à l'appréciation des équipes en fonction de leur montage et des parti pris architecturaux.



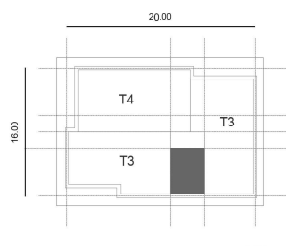
3.1.2. Exemple de plans types

La répartition des typologies doit respecter les principales exigences du CPAUPE au premier lieu desquels l'éclairage naturel des circulations verticales, et la multiorientation des logements obligatoire à partir du T3.

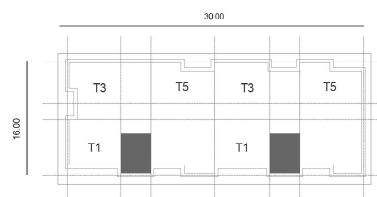
Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans entre étages dans la limite de l'économie de leurs projets et, également, à faire varier les positions des loggias entre les niveaux d'un même bâtiment, afin de créer des façades rythmées par la répétition des horizontales.

Les exemples de plans suivant ont donc une valeur indicative.

Plot, R+4



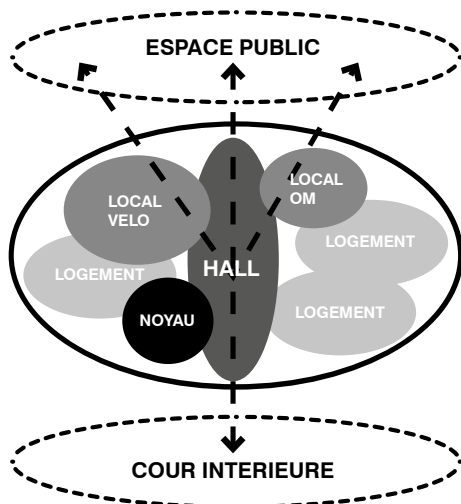
Plot, R+7



3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée

Les rez-de-chaussée des bâtiments doivent fonctionner systématiquement comme suit :

- Les halls sont traversants ; ils desservent à la fois l'espace public et le cœur d'îlot créant une percée visuelle et un accès direct
- Local vélos et local OM doivent être directement accessibles depuis ce hall et avoir un accès direct sur l'espace public, pour les habitants et les agents de propreté.
- Des logements peuvent se développer de part et d'autre de ce dispositif.
- Le noyau de circulations verticales doit être placé en façade et bénéficier de lumière naturelle.



← — → CONTINUITE VISUELLE ET ACCES DIRECT

3.3. Stationnement

Stationnement VL

Les besoins en stationnement VL du lot 9 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place / T1
- 1.2 places / T2-T3
- 1.5 places / T4-T5
- 2 places / T6 ou plus

- 1 place visiteur / 5 logements

Stationnement deux roues motorisés

- 1 place pour 5 logements

Stationnement cycle

Les besoins en stationnement cycles du lot 4 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place par pièce de vie

Conformément aux dispositions du CPAUPE les stationnement cycles sont situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont accessibles depuis l'extérieur et depuis le hall.

4 PAYSAGE DES ILÔTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES

4.1 Organisation du cœur d'îlot en RDC

Le cœur d'îlot est desservi par un chemin piéton, il sera forcément traversant.

Le cœur d'îlot s'organise autour d'un (ou plusieurs) bosquets d'arbres plantés en pleine terre. Le ou les bosquets occuperont au minimum une surface de 150 m², avec une densité minimale de 1 arbre / 25m² soit 6 arbres au minimum.



◄.....► desserte et traversée piétonne
du cœur d'îlot

- - - limite du lot

● bosquet planté en pleine terre

■ jardins et terrasses privés
(largeurs variables selon le projet)

4.2. Clôtures

Le cœur d'îlot sera fermé par une clôture de 1.20m de haut située à l'alignement de la parcelle privée.
La clôture existante en limite séparative privée sera doublée d'une haie plantée d'une largeur minimale de 2m.

4.3. Toitures et terrasses

Les terrasses situées à une hauteur intermédiaire sont visibles depuis les logements les plus hauts.
Ces terrasses seront forcément des terrasses partagées accessibles aux résidents. Ces terrasses sont forcément en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.

Les toitures les plus hautes pourront être accessibles ou non aux résident. En fonction, le traitement en sera différent :
-terrasses accessibles : Ces terrasses sont forcément en partie végétalisées, et peuvent également comporter des parties privatives.
- terrasses non accessibles : Végétalisation extensive et/ou panneaux photovoltaïques.



— clôture de 1.2m de haut
- - - limite du lot



■ terrasses non accessibles
■ terrasses communes accessibles
- - - limite du lot

