

ZAC METZ AMPHITHEATRE

PHASE 2

FICHE DE LOT 8



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE A



TABLE DES MATIÈRES

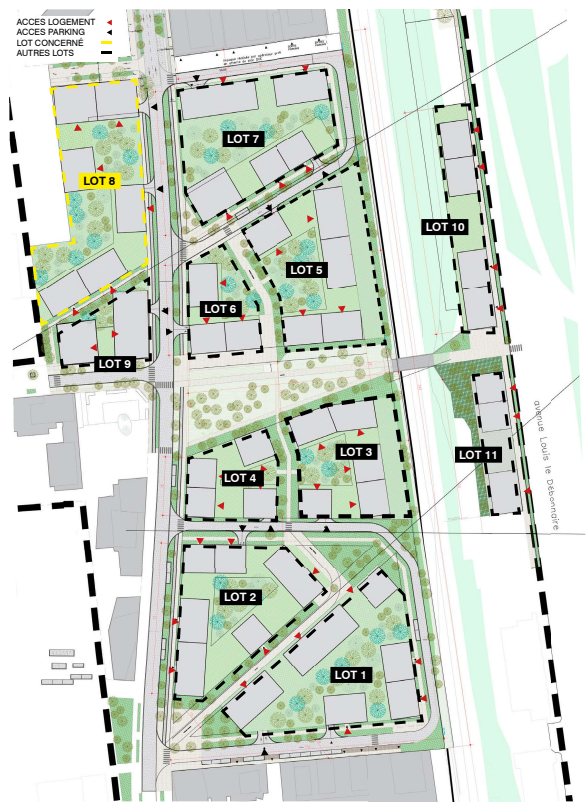
1 - ETAT DES LIEUX	4	3.3. Stationnement	19
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5	Stationnement VL	19
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	Stationnement deux roues motorisés	19
1.3. Plan de situation du lot	7	Stationnement cycle	19
1.4. Géométrie	8	4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	20
Axonométrie Lot 8 vu depuis l'Ouest	8	4.1 Organisation du coeur d'ilot en RDC	21
Axonométrie Lot 8 vu depuis le Nord	9	4.2 Clôtures	22
2 - PÉRIMÈTRE	11	4.3 Toitures et terrasses	23
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		
3.1.1. Programmation du lot	15		
3.1.2. Exemple de plans types			
Bâtiment composite, R+3 / R+5	16		
Plot, R+7	17		
3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	18		

1 ETAT DES LIEUX

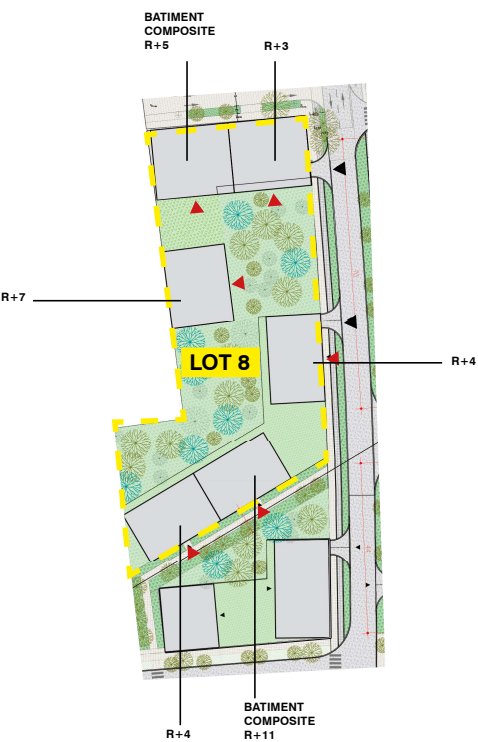
1.1. Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse



1.3. Plan de situation du lot

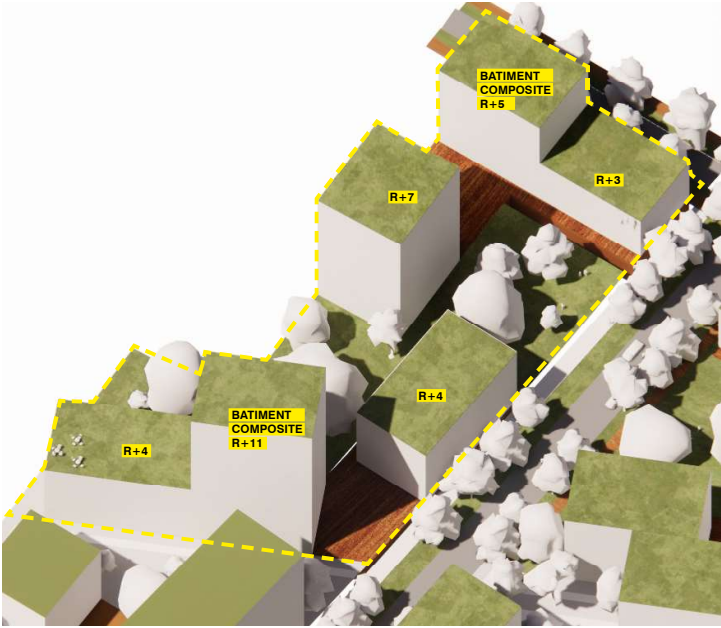


1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 8 vu depuis l'Ouest



Axonométrie Lot 8 vu depuis le Sud



2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 8 termine la boucle Nord de la Phase 2 de la ZAC à l'Ouest.
Le lot 8 a une emprise de 4355 m² au sol,
Le côté le plus long du lot 8 longe la rue Jacques Chirac et mesure 88 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, intérieure - sur le coeur d'îlot.

Sur le lot 8 les halls seront traversants, afin de donner accès à la fois aux circulations verticales depuis l'espace public, et à la fois aux coeurs d'îlot.

2.2. Contexte Voisin

2.2.1. Bâtiments existants

Le lot 8 marque la limite Nord-Ouest de l'opération.

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

Le Lot est entouré à l'Est et Sud par la voie partagée Nord/Sud Jacques Chirac et à l'Ouest par Crédit Agricole.



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1. Programmation du lot

Le lot 8 offre une SDP d'environ 10.433m² 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 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 5 : T1 = 3% // T2= 20% // T3 = 30 % // T4 = 30 % // T5 = 17 %

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.



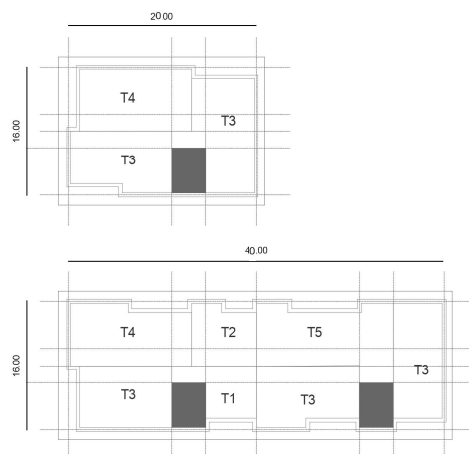
3.1.2. Exemple de plans types

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.

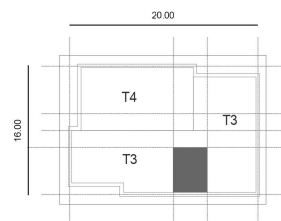
Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans entre étages dans la limite de l'économie de leurs projets et, également, à faire varier les positions des loggias entre les niveaux d'un même bâtiment, afin de créer des façades rythmées par la répétition des horizontales.

Les exemples de plans suivant ont donc une valeur indicative.

Bâtiment composite, R+5 / R+3



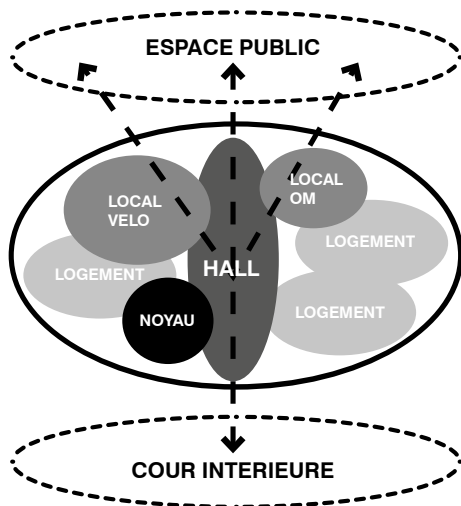
Plot, R+7



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 8 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

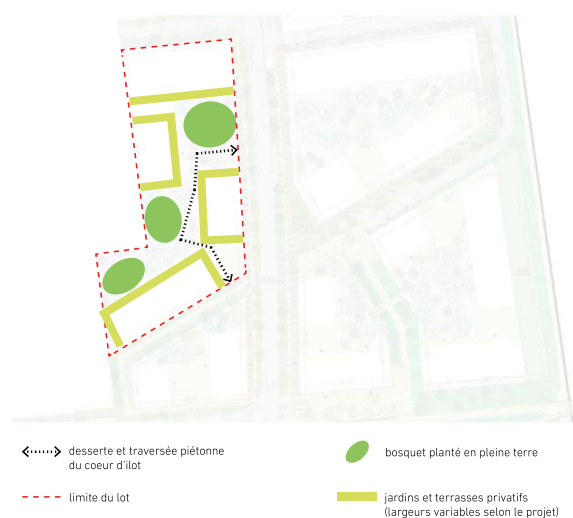
Conformément aux dispositions du CPAUPE les stationnement cycles sont situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont accessibles depuis l'extérieur et depuis le hall.

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

4.1. Organisation du cœur d'îlot en RDC

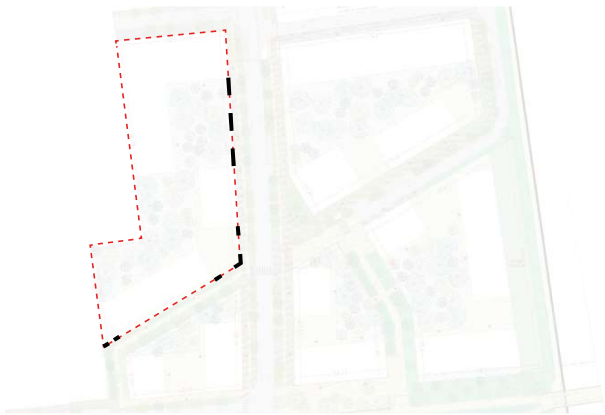
Le cœur d'îlot est desservi par un chemin piéton, il sera forcément traversant.

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.



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.



— — 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 7



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE A

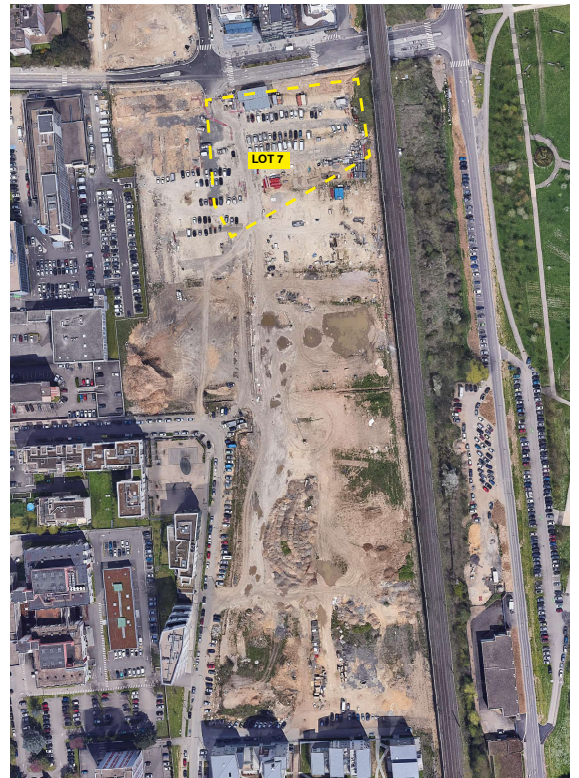


TABLE DES MATIÈRES

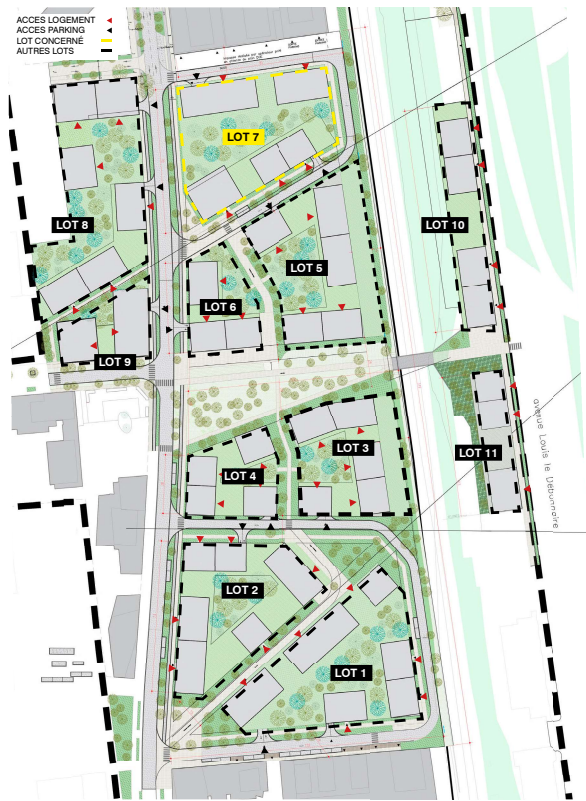
1 - ETAT DES LIEUX	4		
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5	3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	18
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	3.3. Stationnement	19
1.3. Plan de situation du lot	7	Stationnement VL	19
1.4. Géométrie	8	Stationnement deux roues motorisés	19
Axonométrie Lot 7 vu depuis l'Ouest	8	Stationnement cycle	19
Axonométrie Lot 7 vu depuis le Nord	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			
Bâtiment composite, R+3 / R+8	16		
Plot, R+6	17		

1 ETAT DES LIEUX

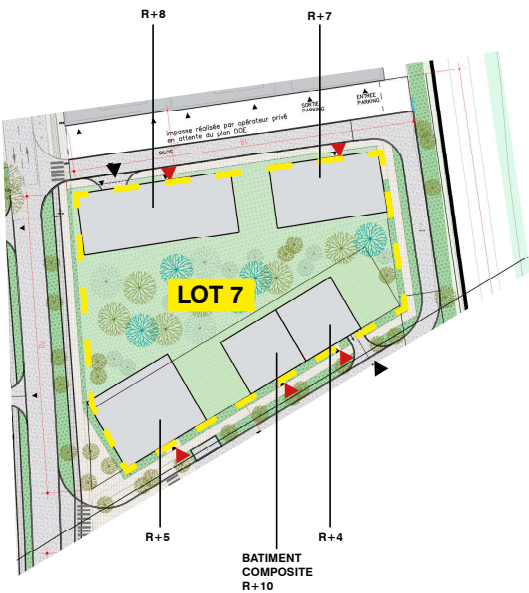
1.1. Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse

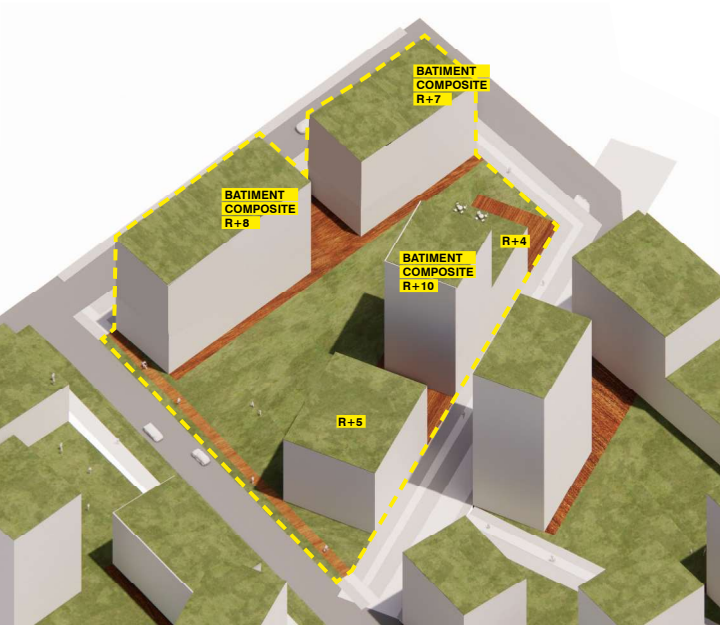


1.3. Plan de situation du lot

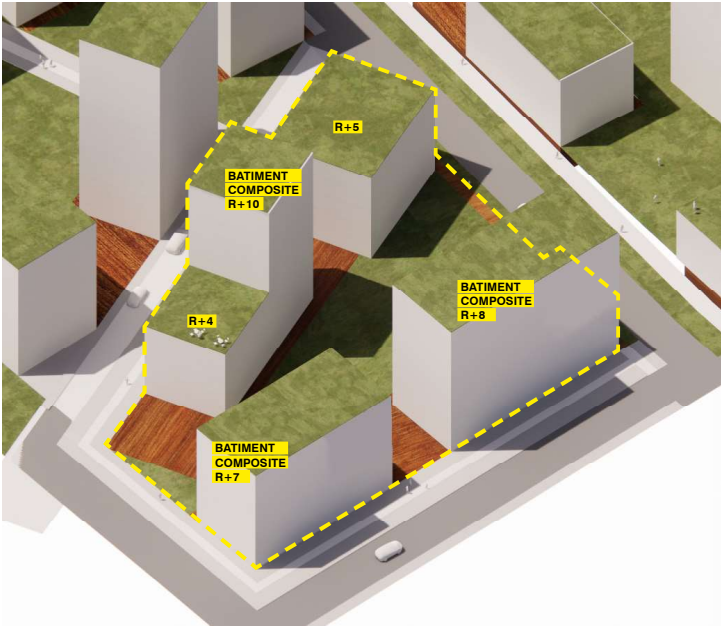


1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 7 vu depuis l'Ouest



Axonométrie Lot 6 vu depuis le Nord



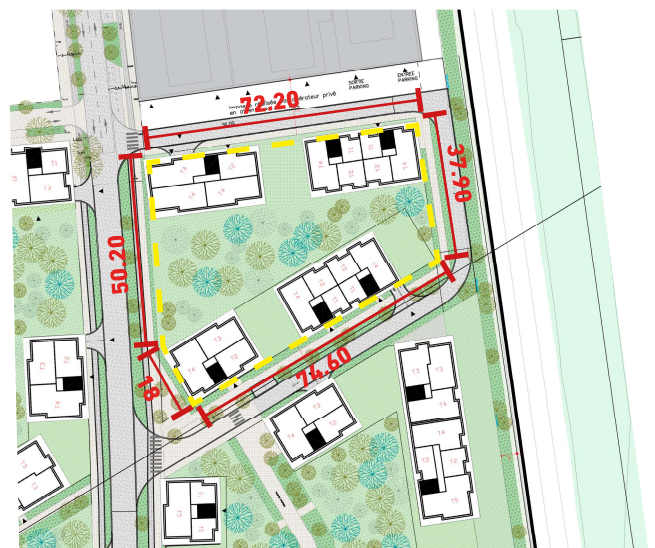
2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 7 clôt la boucle Nord de la Phase 2 de la ZAC.
Le lot 7 a une emprise de 3917m² au sol.
Le lot 7 est entouré d'une voie partagée au Nord et au Sud.
La géométrie est trapézoïdale.

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, intérieure - sur le cœur d'îlot.

Sur le lot 7 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.

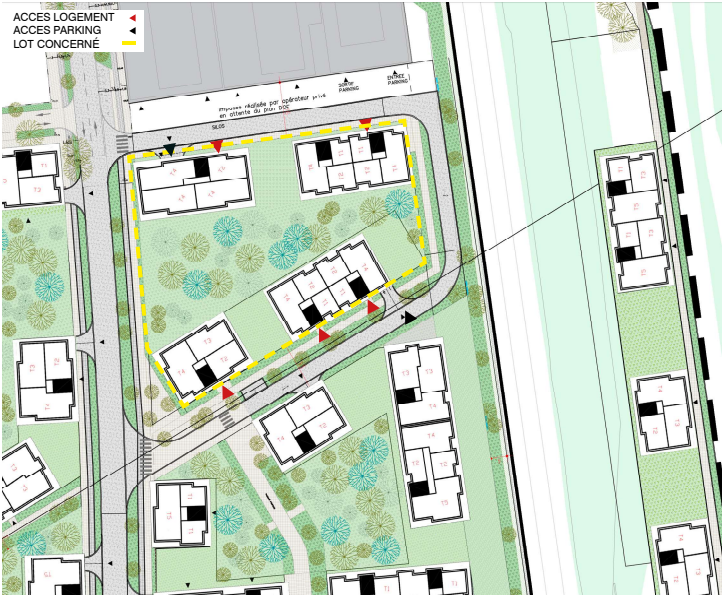
2.2. Contexte Voisin

2.2.1. Bâtiments existants

Le lot 7 marque la limite Nord de l'intervention.

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

Le Lot est entouré au Nord par la voie partagée et au Sud par les lots 5 et 6.



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1. Programmation du lot

Le lot 7 offre une SDP d'environ 8.720m² 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 Nord de la ZAC (Lot 5 +6 +7), 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 = 3% // T2= 20% // T3 = 30 % // T4 = 30 % // T5 = 17 %

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.



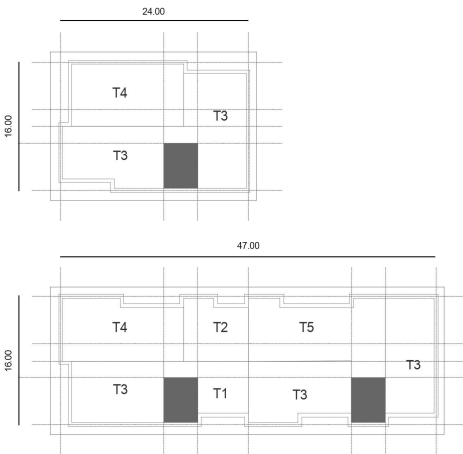
3.1.2. Exemple de plans types

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.

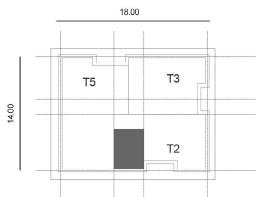
Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans entre étages dans la limite de l'économie de leurs projets et, également, à faire varier les positions des loggias entre les niveaux d'un même bâtiment, afin de créer des façades rythmées par la répétition des horizontales.

Les exemples de plans suivant ont donc une valeur indicative.

Bâtiment composite



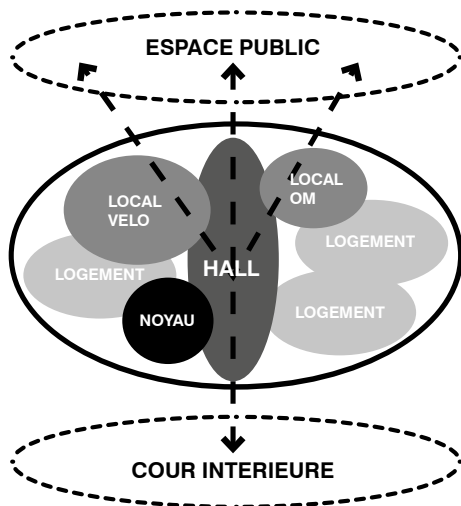
Plot



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. Stationnement

Stationnement VL

Les besoins en stationnement VL du lot 7 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.

PAYSAGE DES ILÔTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES

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.



2. Clôtures

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



- Lisse basse métallique de 0.5m de haut
- clôture de 1.2m de haut
- - - limite du lot

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 6



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE A



TABLE DES MATIÈRES

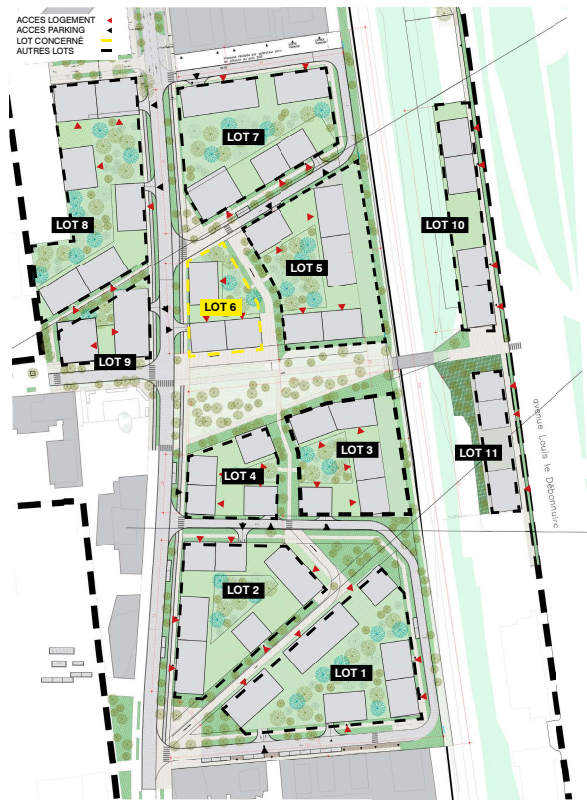
1 - ETAT DES LIEUX	4		
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5		
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6		
1.3. Plan de situation du lot	7		
1.4. Géométrie	8		
Axonométrie Lot 6 vu depuis l'Ouest	8		
Axonométrie Lot 6 vu depuis le Sud	9		
2 - PÉRIMÈTRE	11		
2.1. Caractéristiques du Lot	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		
3.1.1. Programmation du lot	15		
3.1.2. Exemple de plans types			
Bâtiment composite, R+3 / R+8	17		
Plot, R+6	18		
3.2 Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	19		
3.3 Stationnement	20		
		Stationnement VL	21
		Stationnement deux roues motorisés	21
		Stationnement cycle	21
			21
		4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	22
		4.1 Organisation du coeur d'îlot en RDC	23
		4.2 Clôtures	24
		4.3 Toitures et terrasses	25

1 ETAT DES LIEUX

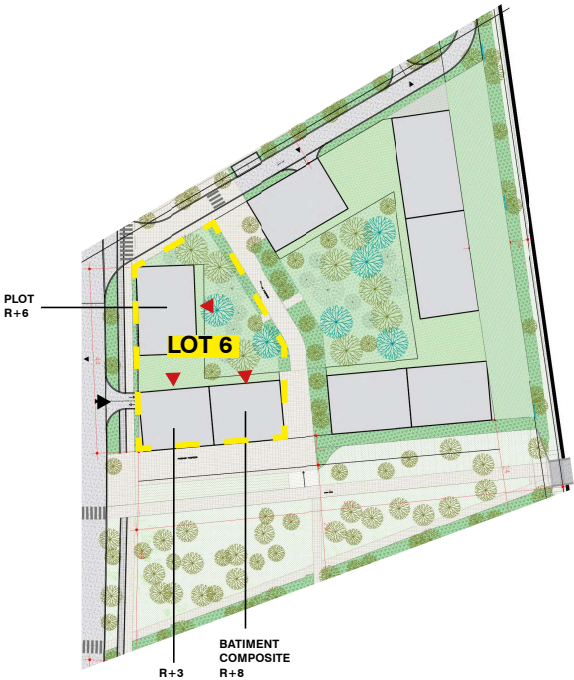
1.1 Photographie aérienne de l'existant



1.2 Plan de situation du lot dans le plan masse

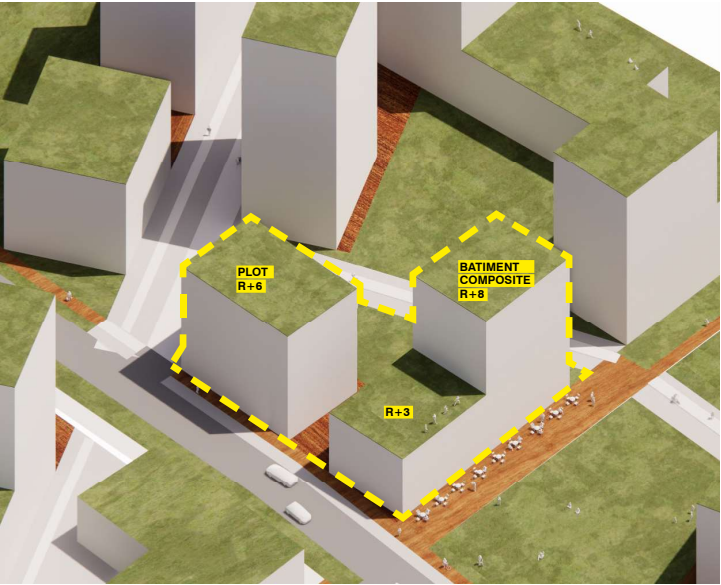


1.3 Plan de situation du lot

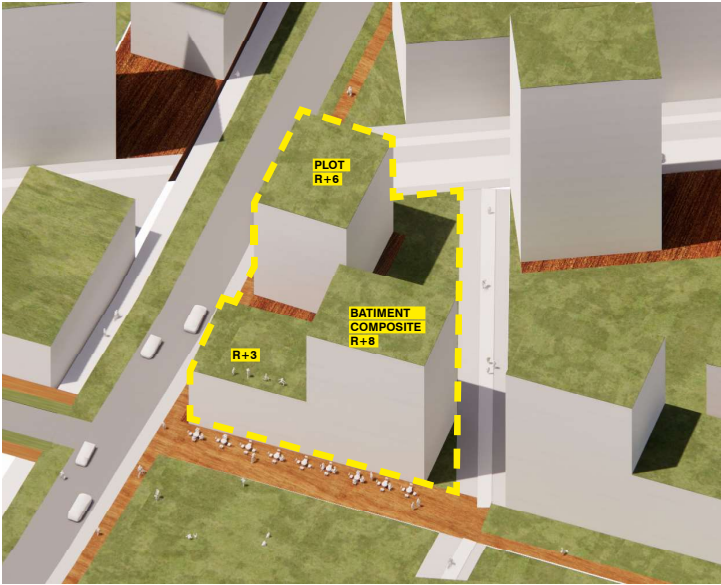


1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 6 vu depuis l'Ouest



Axonométrie Lot 6 vu depuis le Sud



2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 6 se trouve au Nord de l'axe principal, et est le premier lot de la partie Nord de la Phase 2 de la ZAC.
Le lot 6 a une emprise de 1444m² au sol.
Les lots 5 et 6 sont entourés d'une voie partagée au Nord et de la place au Sud.
Ils sont séparés par une voie piétonne / vélo.
La géométrie est trapézoïdale.
Le côté le plus long du lot 6 se trouve le long de la voie principale Nord/Sud et mesure 44 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, intérieure - sur le coeur d'îlot.

Sur le lot 6 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

La boucle formée par les lots 5 et 6 marque la limite Nord de l'intervention, en vis à vis à l'espace paysager, la place triangulaire au Sud.

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



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1. Programmation du lot

Le lot 6 offre une SDP d'environ 3.970m² 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 5 +6 +7), 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 6 : T1 = 3% // T2= 20% // T3 = 30 % // T4 = 30 % // T5 = 17 %

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.

Le bâtiment composite de ce Lot présente un rez-de-chaussé actif (caféteria, co-workings, commerce de proximité, activités ludiques) ouvert sur à la fois sur la place minérale à Sud, à la fois sur le cœur d'îlot au sein de la parcelle.

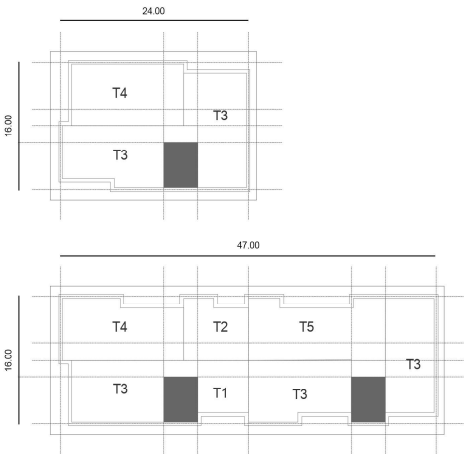


3.1.2. Exemple de plans types

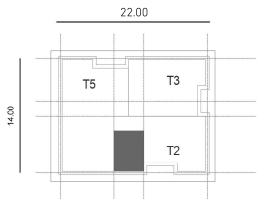
La répartition des typologies doit respecter les principales exigences du CPAUPE au premier lieu desquels l'éclairéement naturel des circulations verticales, et la multiorientation des logements obligatoire à partir du T3.

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.

Bâtiment composite, R+8 / R+3



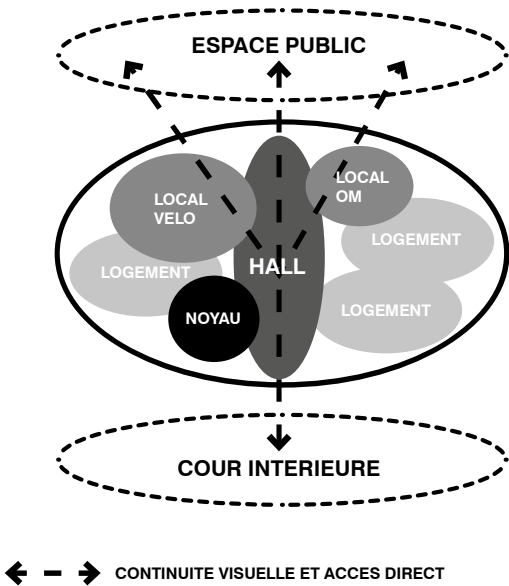
Plot, R+6



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 6 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

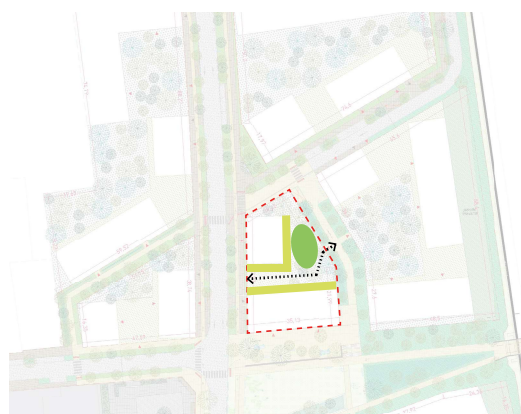
Conformément aux dispositions du CPAUPE les stationnement cycles sont situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont accessibles depuis l'extérieur et depuis le hall.

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.



— — 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 5



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE B



TABLE DES MATIÈRES

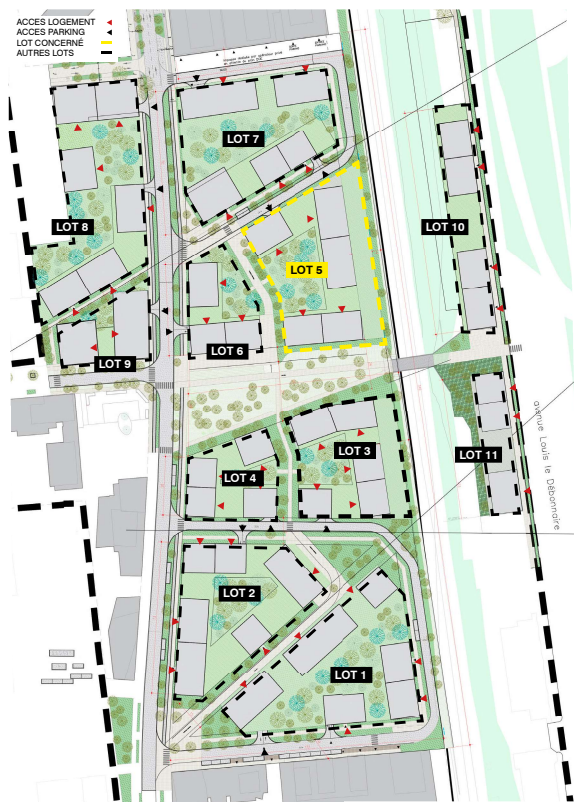
1 - ETAT DES LIEUX	4	3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	20
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5	3.3. Stationnement	21
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	Stationnement VL	21
1.3. Plan de situation du lot	7	Stationnement deux roues motorisés	21
1.4. Géométrie	8	Stationnement cycle	21
Axonométrie Lot 5 vu depuis le Sud	8	4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	22
Axonométrie Lot 5 vu depuis l'Ouest	9	4.1 Organisation du coeur d'îlot en RDC	23
2 - PÉRIMÈTRE	11	4.2 Clôtures	24
2.1. Caractéristiques du Lot	12	4.3 Toitures et terrasses	25
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		
3.1.1. Programmation du lot	15		
3.1.2. Exemple de plans types	16		
Emergence, R+12			
Bâtiment composite, R+3 / R+7	18		
Bâtiment composite, R+5 / R+9	18		

1 ETAT DES LIEUX

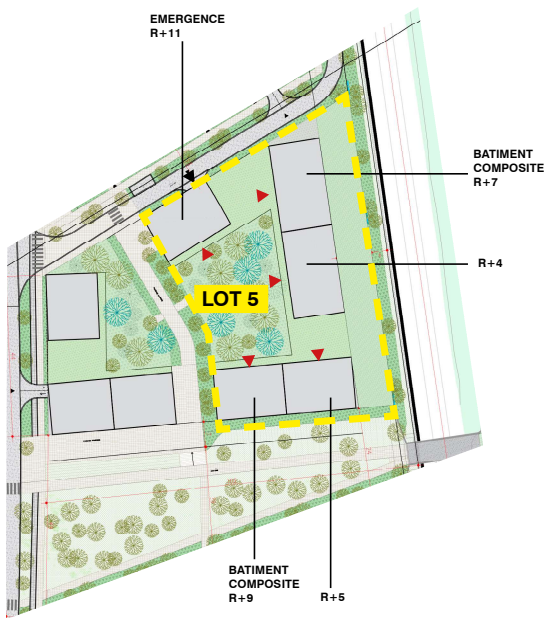
1.1. Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse

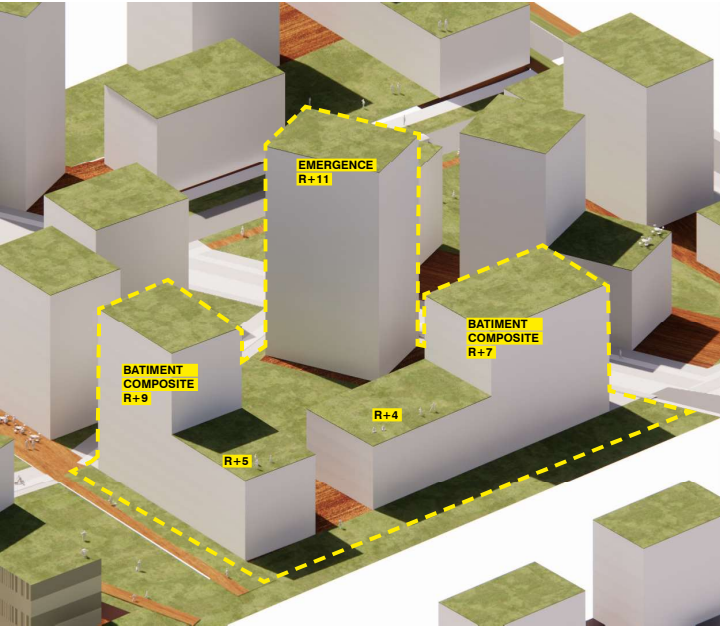


1.3. Plan de situation du lot

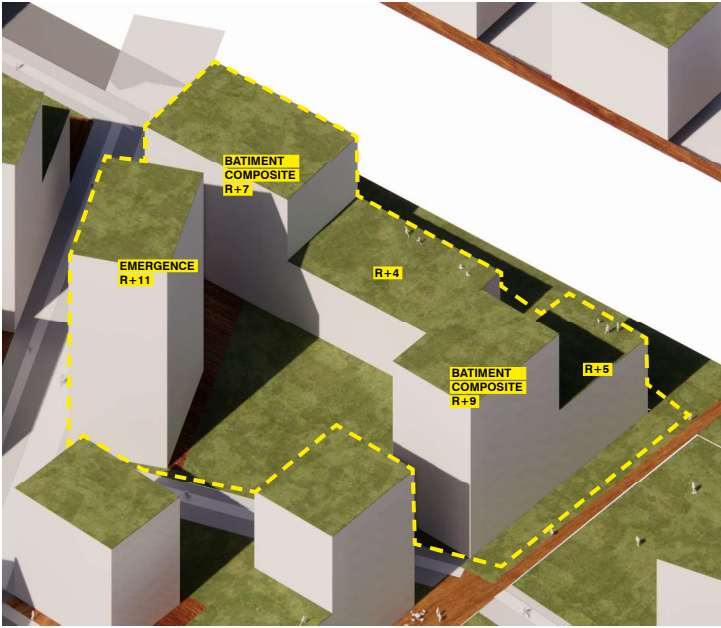


1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 5 vu depuis l'Est



Axonométrie Lot 5 vu depuis l'Ouest



2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 5 commence la boucle Nord de la Phase 2 de la ZAC.
Le lot 5 a une emprise de 3853m² au sol.
Les lots 5 et 6 sont entourés d'une voie partagée au Nord et de la place au Sud.
Ils sont séparés par une voie piétonne / vélo.
La géométrie est trapézoïdale.
Le côté le plus long du lot 5 cotoie la voie ferrée à l'Est et est de 88 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, et positionnées à l'intérieur du cœur d'îlot.

Sur le lot 5 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. Contexte Voisin

2.1. Bâtiments existants

L'ensemble composé des lots 5 et 6 marque la limite Nord de l'intervention. Au sud, l'îlot s'ouvre sur la place triangulaire plantée, qui divise l'ensemble de l'opération urbaine en deux: le premier au Sud, le second au Nord.

Les hauteurs, les géométries et les matériaux de cette opération sont très variés. Le Lot est entouré à l'Ouest des lots 6 et 7 et à l'Est de la voie ferrée: aucune constructions au delà de l'infrastructure ferroviaire est présente.



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1. Programmation du lot

Le lot 5 offre une SDP d'environ 9.861m² 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 5 +6 +7), 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 = 12% // T2= 13% // T3 = 25 % // T4 = 25 % // T5 = 25%

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.



La tour, un symbole emblématique et sobre à l'horizon du 2050

La Tour de 11 étages au dessus du rez-de-chaussée se positionne à l'extrémité Nord-Ouest du Lot 5 et représente le cœur de l'Opération Urbaine de la Phase 2. Elle se veut à la fois symbolique quant'aux prestations énergétiques à l'horizon du 2030 et du 2050, et à la fois démonstrative des possibilités constructives, innovantes et de qualité habitative de demain.

Une tour à énergie positive, de la construction à son habitation

L'enjeu énergétique de la Tour se fonde sur les ambitions des labels NF HABITAT HQE 6* et RE2020 niveau 2025, tout en demonstant un attachement particulier à la cohérence énergétique entre les matériaux de constructions, les enjeux climatiques et paysagers au niveau du quartier et l'ensemble de l'opération urbaine dont elle se veut un symbole éloquent.

De plus, l'usage de la Tour et l'habitabilité de ses lieux devront faire épreuve de soutenabilité et sobriété énergétique forte, tout en montrant des possibilités d'appropriation des lieux et d'habitabilité recherchés: une très grande qualité intrinsèque du bâtiment est à prévoir.

L'aménageur, les élus et le services instructeurs seront très attentifs :

- au choix de matériaux qui se doivent obligatoirement de nature géosourcée;

- aux choix constructifs, de la mise en situation du bâtiment dans le site, de son orientation et ses expositions, jusqu'aux détails constructifs de façade, des espaces intérieurs et des finitions;

- aux qualités architecturales, démontrant tout particulièrement une réflexion compositive très engagée, en premier lieu du plan d'étage type et des façades;

- aux conditions énergétiques soutenables de mise en oeuvre et d'approvisionnement. Les circuits courts et la provenance régionale des matériaux seront des points d'attention forte;

- aux conditions climatiques proches : les études d'ensoleillements des façades devront justifier un minimum de 2 h à atteindre pour au moins le 50% des façades le jour du solstice d'hiver, ainsi qu'un maximum toléré pour toutes les façades le jour du solstice d'été.

Les équipements énergétiques permettant la parfaite exploitation du bâtiment seront à énergie positive: de la ventilation aux préconisations de sécurité, l'ingénierie du bâtiment aura une vocation fortement durable et innovante, tout en étant en lien avec la qualité architecturale recherchée.



LAN Architecture, Tour Wood Up



LAN Architecture, Tour Wood Up



Gret Loewensberg Hinterbergstrasse, Zurich

Un programme voué à l'innovation habitative

La Tour R+11 se positionne à l'interstice d'une voie partagée nord-Est / Sud-Ouest et d'une voie piétonne Nord-Ouest / Sud-Est, et en extrémité du Lot 5. Le programme principal de la Tour se compose de logements, dont les qualités principales démontrent un regard architectural innovant :

- une ambition évidente devra être proposée vis-à-vis des modes de vie nouveaux qui ont fait suite à la crise du Covid, concernant tout particulièrement l'habitabilité des logements, les espaces extérieurs type loggia ou balcon en lien avec les espaces de travail collaboratif et/ou partagés ou partageables;
- les expositions principales des pièces de vie sont pensées pour accueillir des modes de vie de demain, d'un point de vue sociétal et visant des perspectives interchangeables.
- la logique d'implantation des circulations verticales mettra en lumière les qualités de composition du plan type, ainsi que l'ambition de modes d'usages innovants quant au *vivre ensemble* de demain.

Le programme se compose ensuite d'activités complétant les ambitions d'une Tour active et innovante: les logements privés seront accompagnés d'espaces collectifs généreux, d'espaces de travail partagés et flexibles aux différentes activités possibles.

Cette ambition demande ainsi un travail typologique et de mise en œuvre d'une mixité programmatique innovante.

Le rez-de-chaussée: de son rôle public aux activités innovantes

La Tour aura un rez-de-chaussée actif : la visibilité attractive depuis l'espace public, ainsi que sa réparabilité depuis les voies voisines seront les clefs de son innovation remarquable, visant tant à la qualité architecturale des espaces construits qu'à la diversification et à l'innovation des activités proposées.

L'habitabilité de la Tour, sa forte vocation à l'innovation et à l'expérimentation qualitative des espaces intérieurs seront tout particulièrement montrés via la composition architecturale du RDC:

du hall aux services, de sa traversabilité aux modalités de transition entre l'espace public et l'espace privé, et viceversa.

La Tour R+11 sera le terrain d'expérimentation de l'innovation constructive, énergétique, écologique et sociétale de demain. Ce projet devra démontrer les ambitions d'un programme ambitieux et innovant, tout en ayant un caractère local.



David Chipperfield, HEC Paris



RAUM, Auditorium, Cordemais France

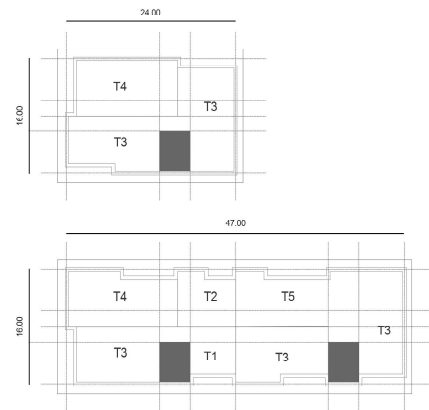
3.1.2. Exemple de plans types

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.

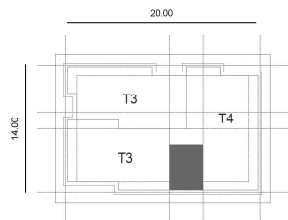
Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans entre étages dans la limite de l'économie de leurs projets et, également, à faire varier les positions des loggias entre les niveaux d'un même bâtiment, afin de créer des façades rythmées par la répétition des horizontales.

Les exemples de plans suivant ont donc une valeur indicative.

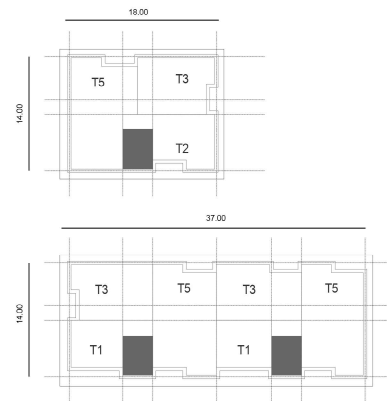
Bâtiment composite, R+7 / R+4



La Tour, R+11



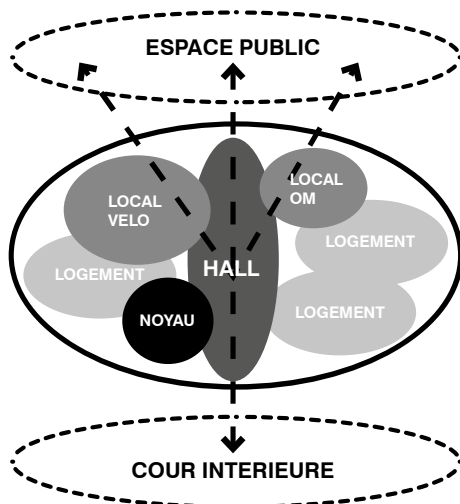
Bâtiment composite, R+9 / R+5



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 5 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

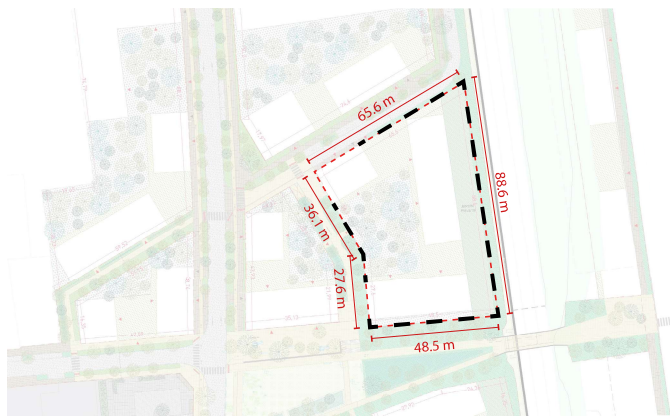
Le cœur d'îlot est desservi par un chemin piéton, il sera forcément traversant.

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.



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.



— clôture de 1.20m 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 communes accessibles
— terrasses non accessibles
- - - limite du lot



ZAC METZ AMPHITHEATRE

PHASE 2

FICHE DE LOT 4



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE B

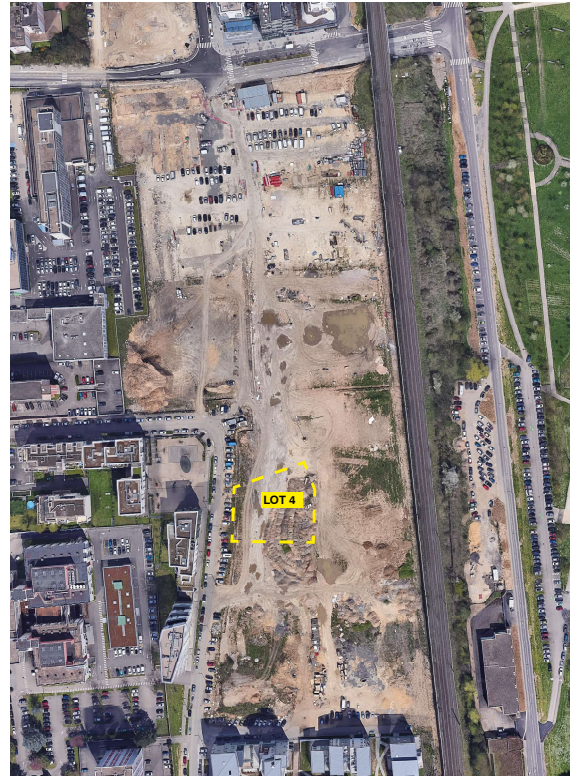


TABLE DES MATIÈRES

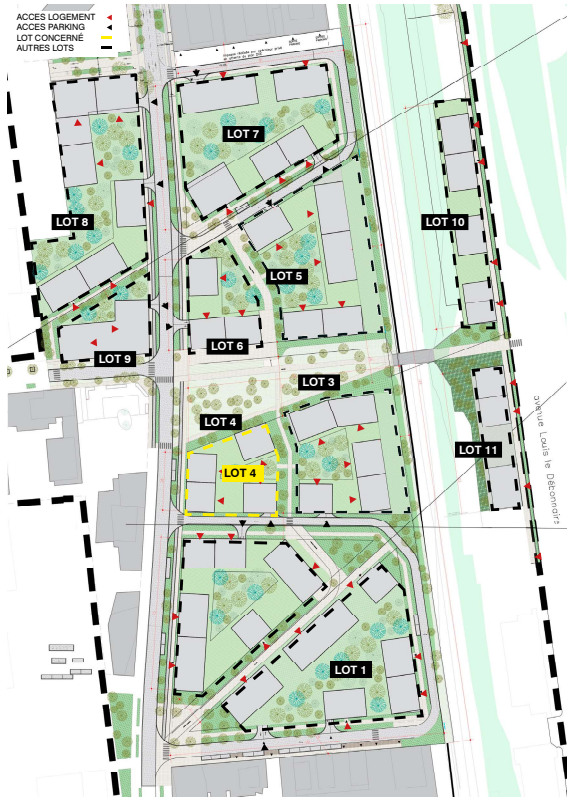
1 - ETAT DES LIEUX	4		
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5	3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	20
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	3.3. Stationnement	21
1.3. Plan de situation du lot	7	Stationnement VL	21
1.4. Géométrie	8	Stationnement deux roues motorisés	21
Axonométrie Lot 4 vu depuis le Nord	8	Stationnement cycle	21
Axonométrie Lot 4 vu depuis l'Ouest	9		
2 - PÉRIMÈTRE	10	4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	22
2.1. Caractéristiques du Lot	11	4.1 Organisation du coeur d'îlot en RDC	23
2.1.1. Dimensions et altimétries	11	4.2 Clôtures	24
2.1.2. Accès	12	4.3 Toitures et terrasses	25
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	16		
Emergence, R+8	17		
Emergence, R+6	17		
Bâtiment composite, R+5 / R+2	18		

1 ETAT DES LIEUX

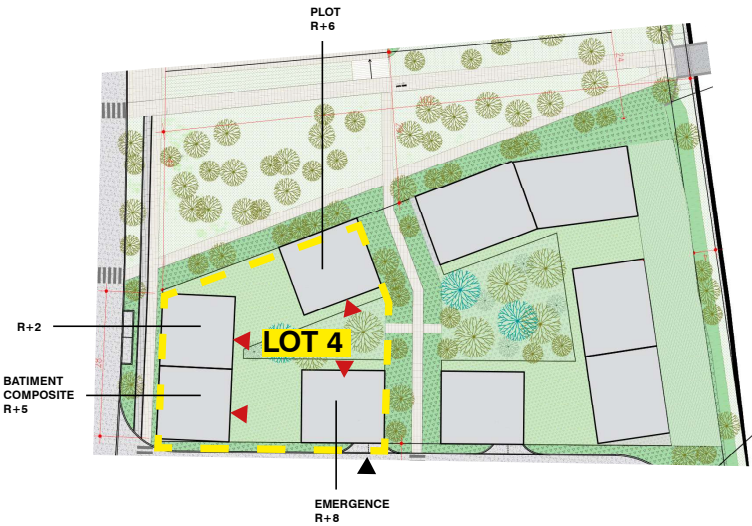
1.1. Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse



1.3. Plan de situation du lot

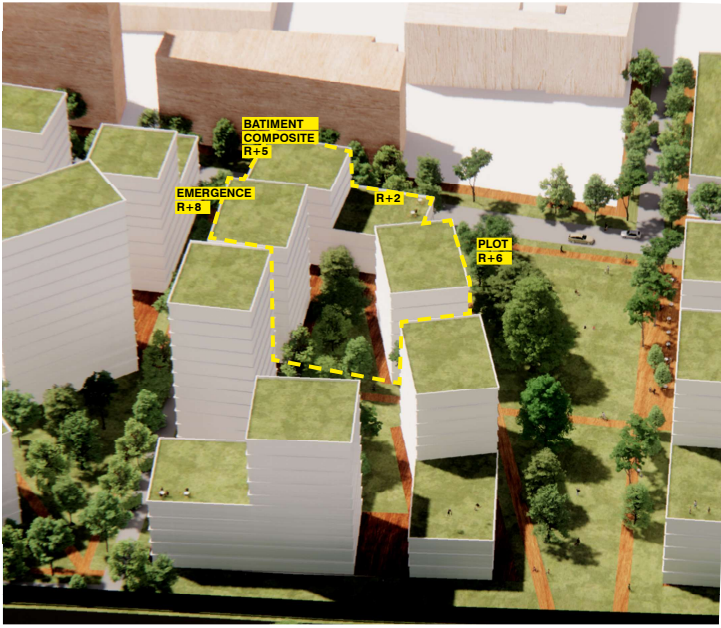


1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 4 vu depuis le Nord



Axonométrie Lot 4 vu depuis l'Ouest



2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 4 complète la boucle Nord de la Phase 2 de la ZAC.

Le lot 4 a une emprise de 1570m² au sol.

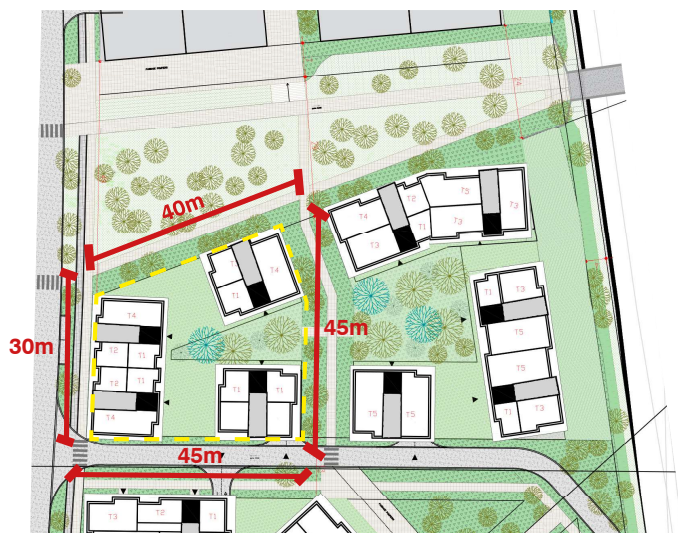
Les lots 3 et 4 sont entourés d'une boucle piétonne et de la voie partagée Sud.

Ils sont séparés par une voie piétonne / vélo.

La géométrie est trapézoïdale.

Le côté le plus long du lot 4 est le long la voie piétonne partagée avec le lot 3 d'une longueur de 45 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, intérieure - sur le cœur d'îlot.

Sur le lot 4 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.

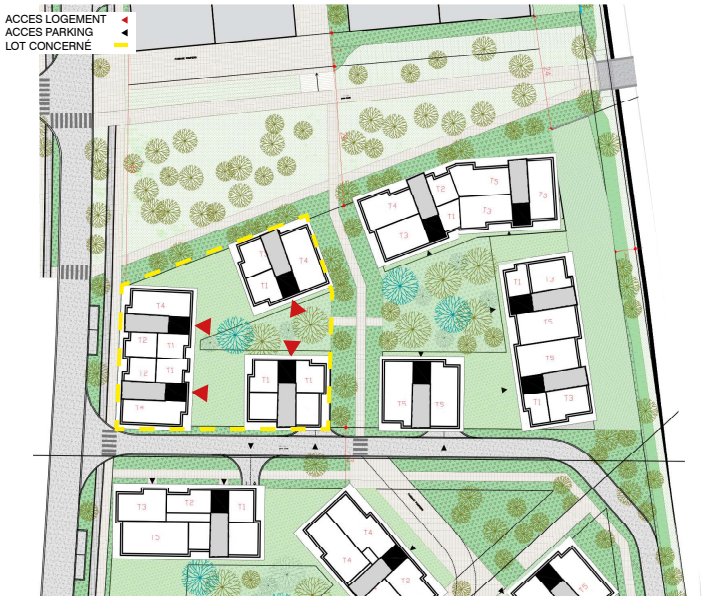
2.2. Contexte Voisin

2.2.1. Bâtiments existants

La boucle formée par les lots 3 et 4 marque la limite Nord de l'intervention, en vis à vis à l'espace paysagère, la place triangulaire. 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 un bâtiment récent de logement, implanté directement sur la rue et formant des emmarchements.

Ce bâtiment est le plus élevé de la zone et ne serait pas dépassé.



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1. Programmation du lot

Le lot 4 offre une SDP d'environ 5120m² 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 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 4 : T1 + T2 = 39% // T3 = 13% // T4 = 16% // T5 = 32%

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.

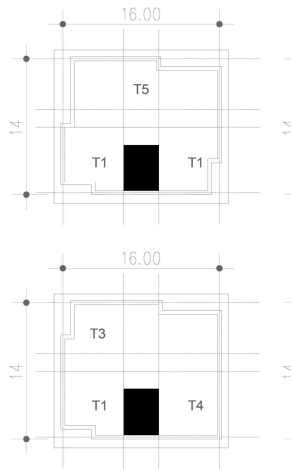


3.1.2. Exemple de plans types

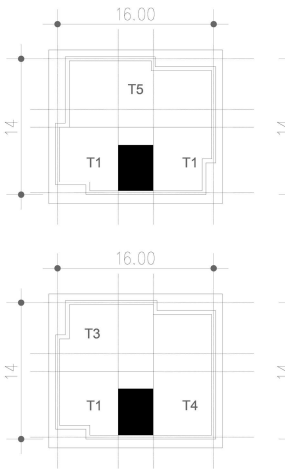
La répartition des typologies doit respecter les principales exigences du CPAUPE au premier lieu desquels l'éclairément naturel des circulations verticales, et la multiorientation des logements obligatoire à partir du T3. Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans 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.

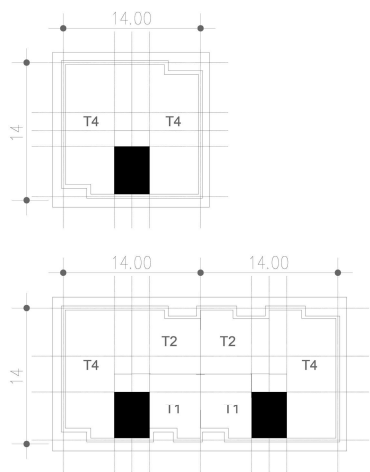
Emergence, R+8



Emergence, R+6



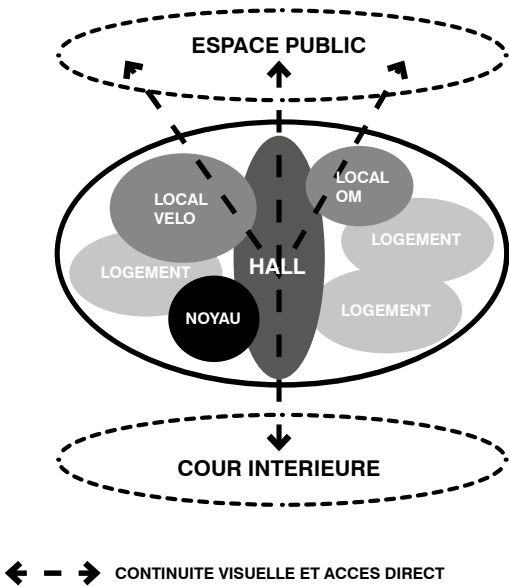
Bâtiment composite, R+5 / R+2



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.



3.3. Stationnement

Stationnement VL

Les besoins en stationnement VL du lot 4 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

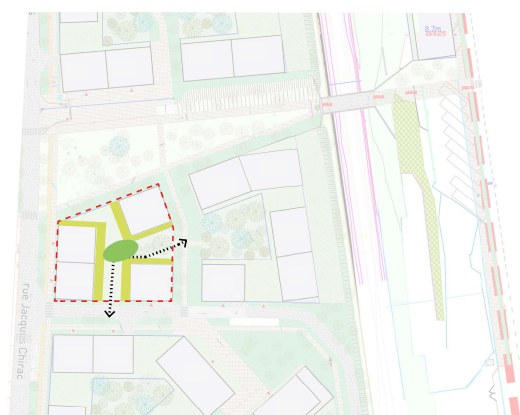
Conformément aux dispositions du CPAUPE les stationnement cycles sont situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont accessibles depuis l'extérieur et depuis le hall.

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

4.1. Organisation du 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.



↔ desserte et traversée piétonne
du coeur d'îlot

- - - limite du lot

● bosquet planté en pleine terre

■ jardins et terrasses privés

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.

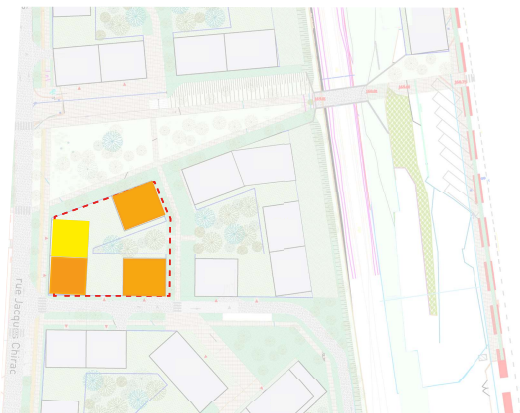


— cloture de 1.2m de haut
- - - limite du lot

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



ZAC METZ AMPHITHEATRE

PHASE 2

FICHE DE LOT 3



clement
blanchet
architecture



ATELIER
JOURS
PAYSAGISTES DPLG

INDICE B

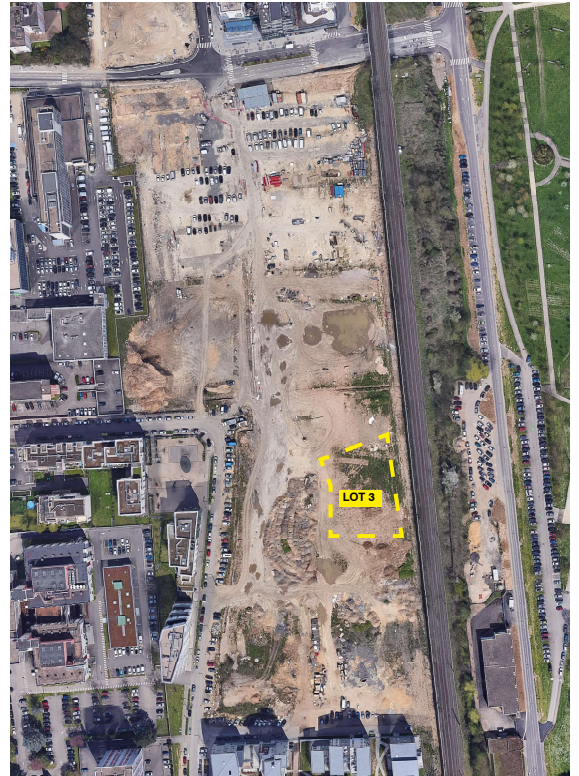


TABLE DES MATIÈRES

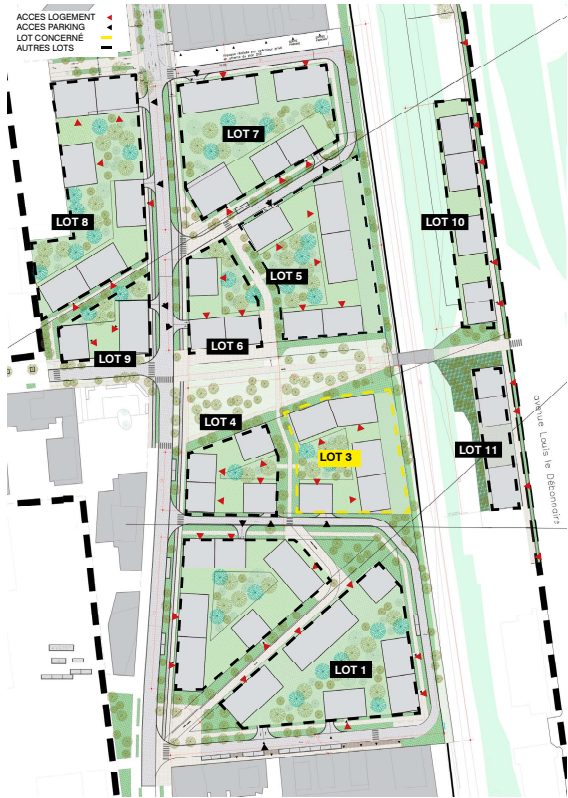
1 - ETAT DES LIEUX	4	4 - PAYSAGE DES ILOTS, RAPPORT AU SOL, TRAITEMENT DES TERRASSES	22
1.1. Photographie aérienne de l'existant	5	4.1 Organisation du coeur d'îlot en RDC	23
1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse	6	4.2 Clôtures	24
1.3. Plan de situation du lot	7	4.3 Toitures et terrasses	25
1.4. Géométrie	8		
Axonométrie Lot 3 vu depuis le Sud	8		
Axonométrie Lot 3 vu depuis l'Ouest	9		
2 - PÉRIMÈTRE	10		
2.1. Caractéristiques du Lot	11		
2.1.1. Dimensions et altimétries	11		
2.1.2. Accès	12		
2.2. Le 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	16		
Emergence, R+11	17		
Bâtiment composite, R+6 / R+3	18		
Bâtiment composite, R+7 / R+3	18		
3.2. Diagramme de fonctionnement des Rez-de-Chaussée	20		
3.3. Stationnement	21		
Stationnement VL	21		
Stationnement deux roues motorisés	21		
Stationnement cycle	21		

1 ETAT DES LIEUX

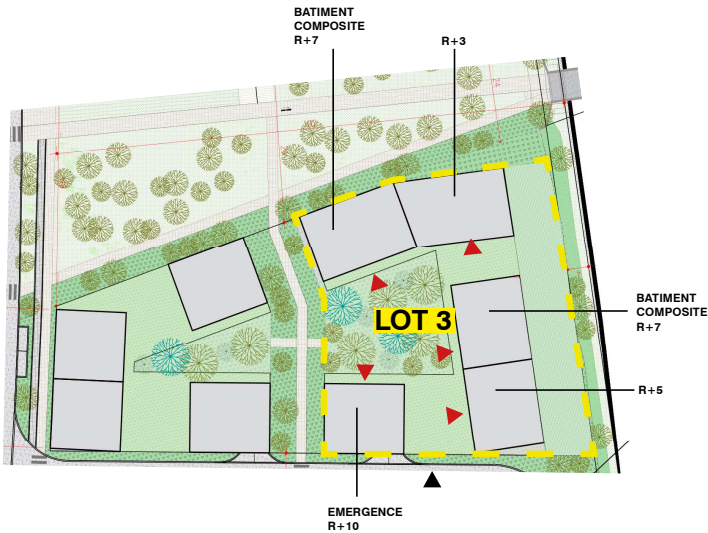
1.1. Photographie aérienne de l'existant



1.2. Plan de situation du lot dans le plan masse



1.3. Plan de situation du lot

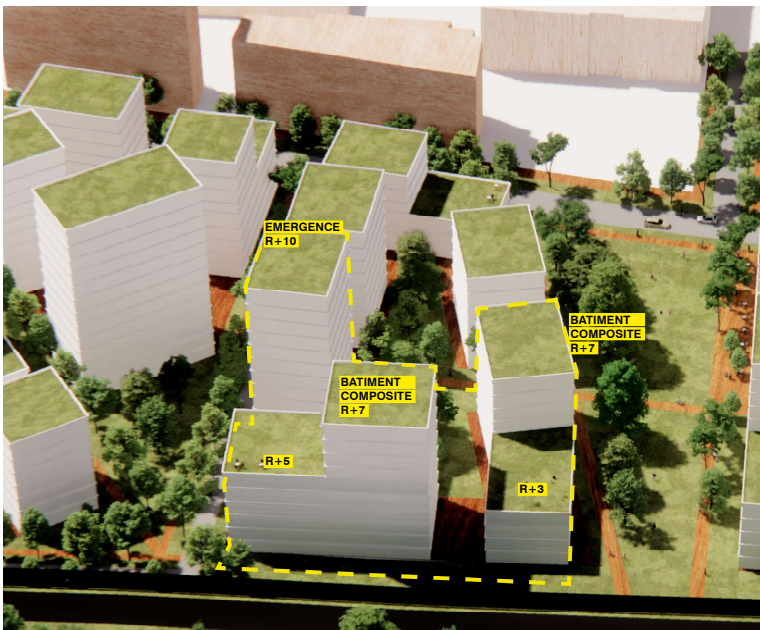


1.4. Géométrie

Axonométrie Lot 3 vu depuis le Sud



Axonométrie Lot 3 vu depuis l'Ouest

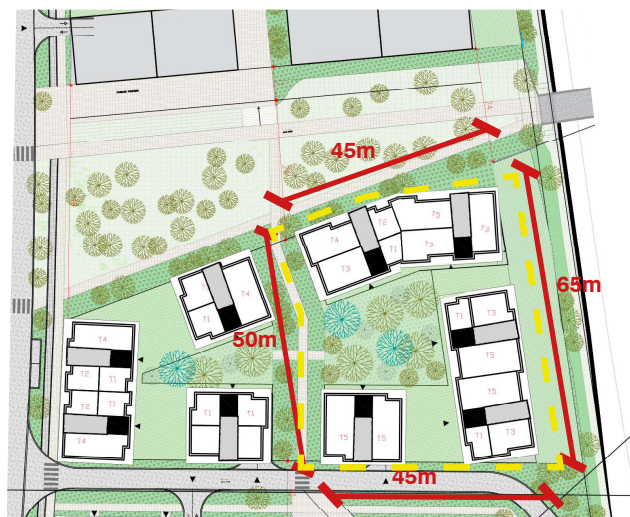


2 PERIMETRE

2.1. Caractéristiques du Lot

2.1.1. Dimensions et altimétries

Le lot 3 complète la boucle Nord de la Phase 2 de la ZAC.
Le lot 3 a une emprise de 2320m² au sol.
Les lots 3 et 4 sont entourés d'une boucle piétonne et de la voie partagée Sud.
Ils sont séparés par une voie piétonne / vélo.
La géométrie est rectangulaire.
Le côté le plus long du lot 3 est le long du chemin de fer - 65 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, intérieure - sur le cœur d'îlot.

Sur le lot 3 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.

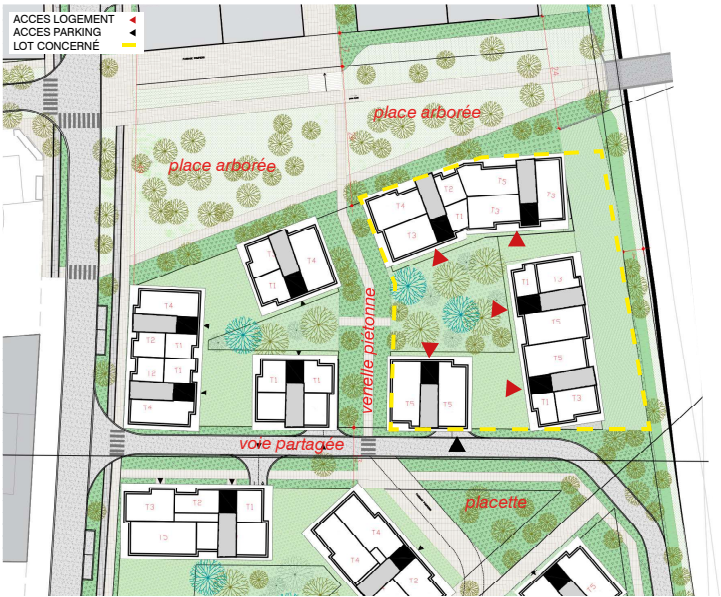
2.2. Le Contexte Voisin

2.2.1. Bâtiments existants

La boucle formée par les lots 3 et 4 marque la limite Nord de l'intervention, en vis à vis à l'espace paysagère, la place triangulaire. Les hauteurs, géométries et matériaux de cette opération sont très variées.

De l'autre côté de la rue des Jacques Chirac, elle est bordé par un bâtiment récent de logement, implanté directement sur la rue et formant des emmarchements.

Ce bâtiment est le plus élevé de la zone et ne serait pas dépassé.



3 SURFACES, TYPOLOGIES ET PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

3.1. Programmation

3.1.1. Programmation du lot

Le lot 3 offre une SDP d'environ 8300m² 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 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 3 : T1 + T2 = 29% // T3 = 22% // T4 = 16% // T5 = 33%

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.



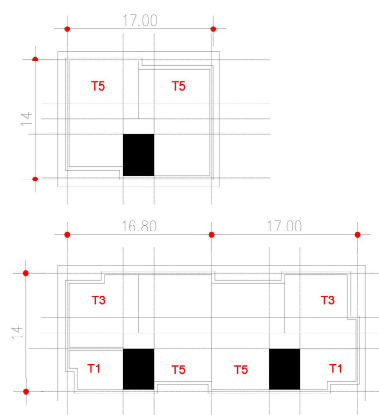
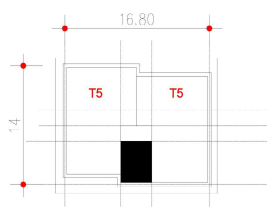
3.1.2. Exemple de plans types

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.

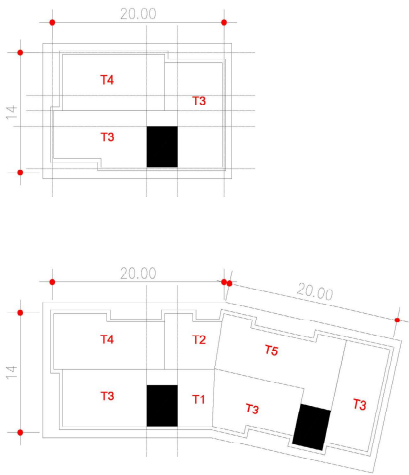
Comme mentionné dans le CPAUPE, les architectes sont encouragés à varier les plans entre étages dans la limite de l'économie de leurs projets et à faire varier les positions des loggias entre les niveaux d'un même bâtiment, pour créer des façades rythmées par la répétition des horizontales et le caractère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

Les exemples de plans suivant ont donc une valeur indicative.

Emergence, R+11



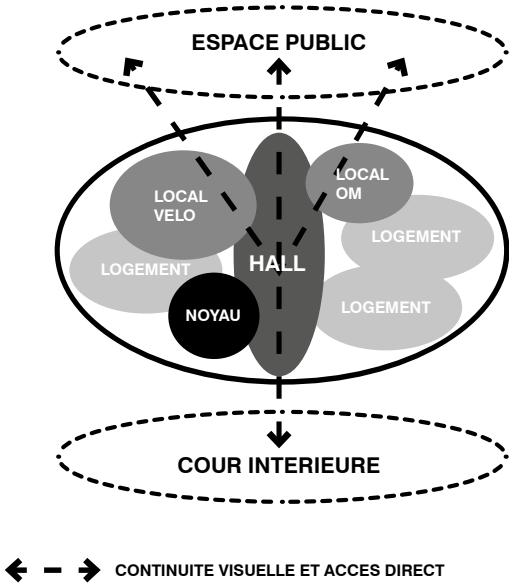
Bâtiment composite, R+1 / R+3



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 3 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 3 sont calculés en fonction du PLU à raison de

- 1 place par pièce de vie

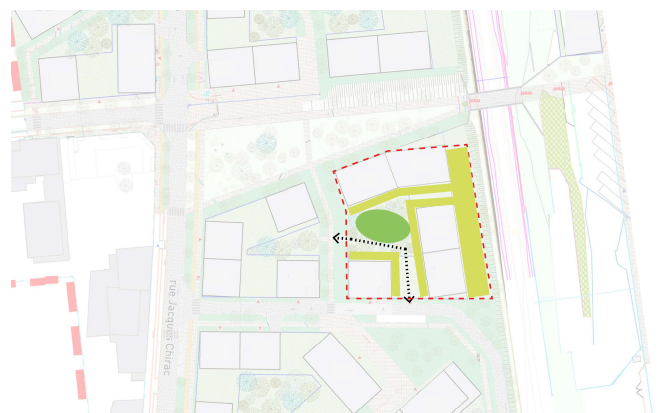
Conformément aux dispositions du CPAUPE les stationnement cycles sont situés en rez-de-chaussée des immeubles. Ils sont accessibles depuis l'extérieur et depuis le hall.

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.



←.....→ desserte et traversée piétonne
du cœur d'îlot

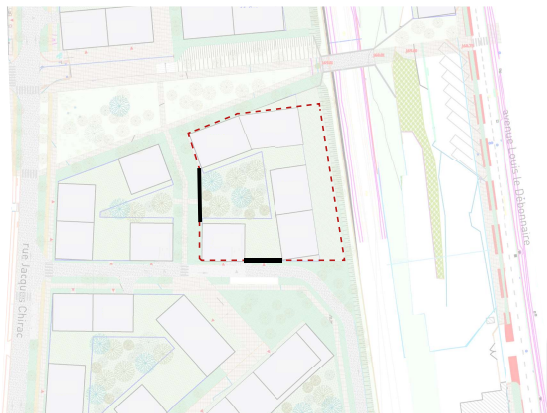
- - - limite du lot

● bosquet planté en pleine terre

■ jardins et terrasses privés

4.2. Clotures

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

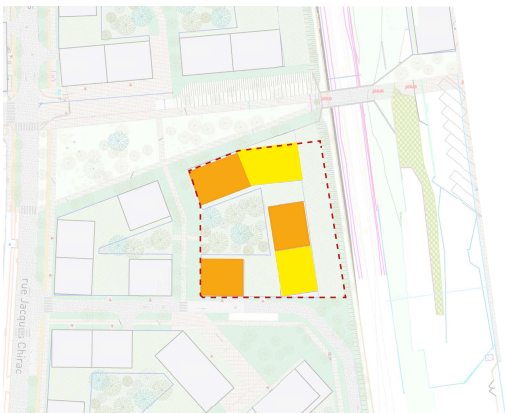


— cloture de 1.2m de haut
- - - limite du lot

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

