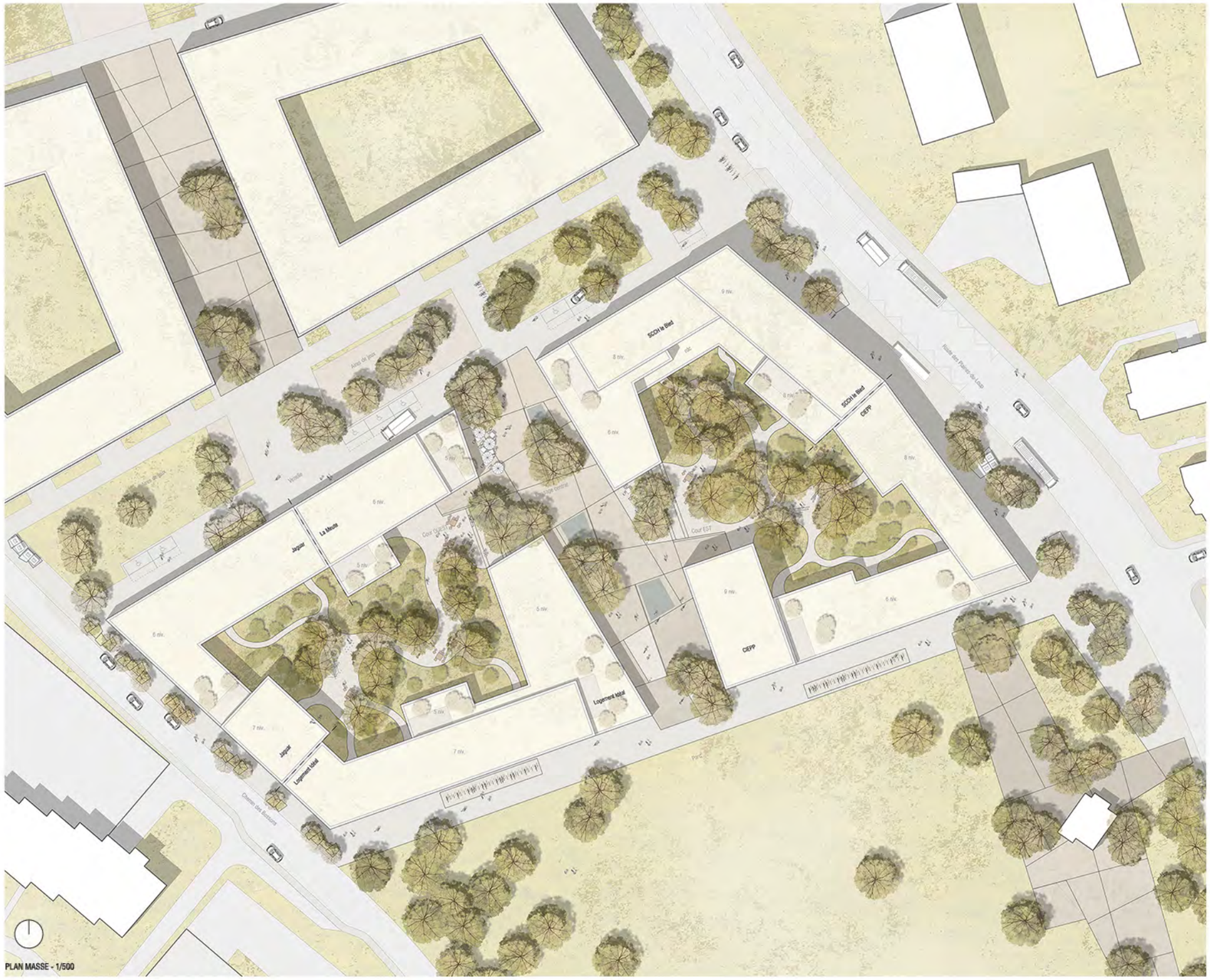
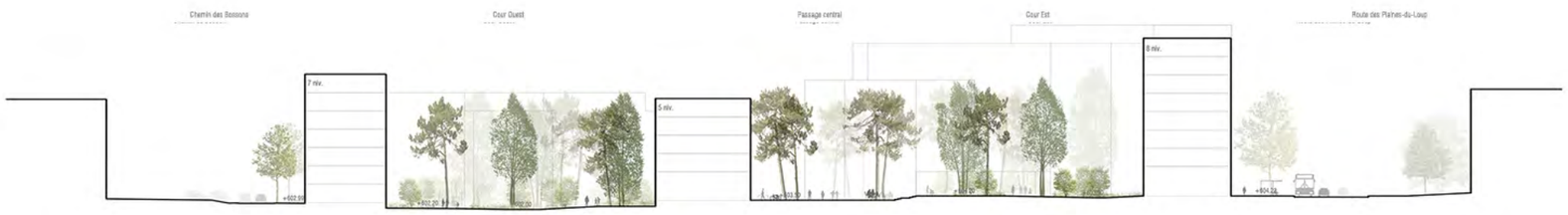
Dentelle

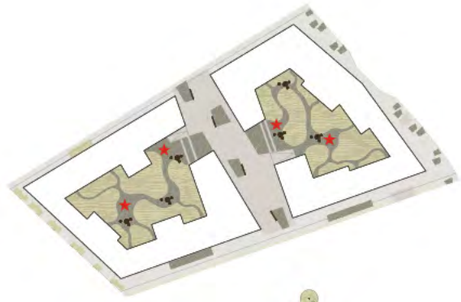


PLAN MASSE - 1/500



COUPE AA - 1/500

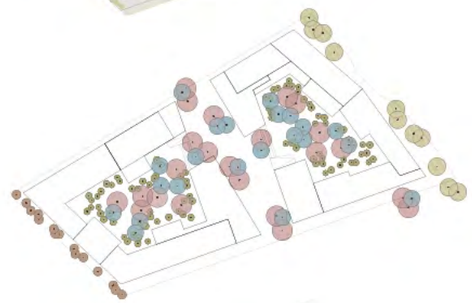
CONCEPTS PAYSAGERS



MATERIALITE DU PROJET PAYSAGE

- Prairie
- Gravier stabilisé/gazon stabilisé (avec ponctuellement semis d'annuelles)
- Béton désactivé
- Enrobé bitumineux
- Assise fixe linéaire bois massif
- Assises volantes ponctuelles bois massif
- Petits équipements (ping-pong, jeux pour petite enfance, fitness)

Pour permettre un maximum de pleine terre par lot, l'emprise du sous-sol ne peut pas dépasser l'emprise des bâtiments au rez-de-chaussée.



ARBORISATION

Saule blanc Pin sylvestre	*Le thème des cours*
Erable sycomore Erable champêtre	*Le thème des rues*
Cépées indigènes	*Le thème du filtre*

GESTION DES EAUX PLUVIALES

- Surface de rétention et d'infiltration des EP (dépression)
- Surface de rétention des EP (flaque)
- Surface de rétention des EP (toiture)
- Caniveau
- Sens d'écoulement des EP

PLACES DE STATIONNEMENT VELO & PMR

- 196 places de vélo extérieures
- 180 places de vélo intérieures - Local mutalisé entre La Meute & Logement Idéal
- 316 places de vélo intérieures - Local mutalisé entre CIEPP & SCCH Le Bled
- 8 places de stationnement PMR à proximité des entrées de bâtiments

CONTRAINTES TECHNIQUES DE LA PU E

- Les 9 sondes géothermiques (entre-axe 35m)
- Les points de collecte des déchets

PROJET FICTIF - ILLUSTRATION DES REGLES DE LA PIECE URBAINE E
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE - 1/500

REGLES & CONCEPTS ARCHITECTURAUX

R1 - DECOUPAGE EN LOTS & REPARTITION PROGRAMMATIQUE

Découpage en lots :	SPd totale selon cahier des charges	m² de loggias indicatifs *	RDC	étages
CIEPP	10'867 m²	730 m²	activités	logements & activités
SCCH le Bled	10'867 m²	612 m²		
La Meute	3'465 m²	379 m²		
Logement Idéal	8'925 m²	711 m²		
Jaguar	6'300 m²	570 m²	logements	logements

* m² de loggias tel qu'inclus dans le volume total du projet fictif.

Le passage central - zone de mobilité douce

Les cours semi-privées communes à 2 ou 3 investisseurs qui les aménageront en concertation

Les activités au RDC :
1 - café
2 - activité / commerce
3 - salle de spectacle
4 - local à vélo mutalisé (La Meute & Logement Idéal)
5 - local à vélo mutualisé (CIEPP & SCCH Le Bled)

R1

R2 - FRONTS CONSTRUITS SUR RUES ET PASSAGE CENTRAL

Le bâti est aligné à la limite du périmètre constructible du PPA1.
Les fronts construits extérieurs doivent répondre aux règles suivantes :
- retraits de façade possibles en rez-de-chaussée
- aucune saillie possible aux étages, loggias admises

Vérifications réglementaires
Les distances minimales entre les bâtiments respectent le RPGA:
Pour des constructions de longueur supérieure à 25m, la distance entre la construction et la limite de propriété doit être de 8 mètres en zone de forte densité.

R2

R3 - MITOYENNETES

Sur les lignes de mitoyenneté les profondeurs des différents lots doivent répondre à la règle suivante :
- profondeurs maximales ou fixes à respecter sur une distance de façade minimale de 8ml

R3

R4 - ANGLES RENTRANTS

Les 3 angles rentrants Nord / Est / Ouest doivent répondre aux règles suivantes :
- d'un côté, l'épaisseur maximale du bâtiment est de 15m
- de l'autre, l'épaisseur maximale du bâtiment est de 12.5m
- le choix de la position des épaisseurs maximales est libre
- les épaisseurs définies sont appliquées sur une distance de façade minimale de 10ml
- dans ces angles, les profondeurs des rez-de-chaussées peuvent atteindre 17.5m

L'angle rentrant Sud doit répondre aux règles suivantes :
- du coté Chemin des Bossons, l'épaisseur du bâtiment est de 12.5m
- du côté Parc, l'épaisseur maximale du bâtiment est de 15m
- l'épaisseur définie du côté du Parc est appliquée sur une distance de façade minimale de 10ml
- les profondeurs des rez-de-chaussées doivent rester dans le périmètre d'extention sur cour (voir R5)

R4

R5 - PERIMETRE CONSTRUCTIBLE SUR COUR
ZONES D'EXTENSIONS OU D'EVOLUTION

Limites des zones d'extension possible sur les cours

Vérifications réglementaires
Les distances minimales entre les bâtiments respectent le RPGA:
Pour des constructions de longueur supérieure à 25m, la distance entre la construction et la limite de propriété doit être de 8 mètres en zone de forte densité.

R5

R6 - ADRESSES & ENTREES (voir plan du rdc au 1/500)

Les entrées principales des immeubles se font sur l'extérieur de l'ilot et le passage central.
Au RDC, dans la mesure du possible, les noyaux doivent être traversants offrant un accès direct aux habitants sur les cours.

R7 - MATERIALITE DES FACADES

Chacun des demi-ilots aura une matérialité unique pour ses façades extérieures et le passage central. Il sera défini en concertation par les MO concernés.

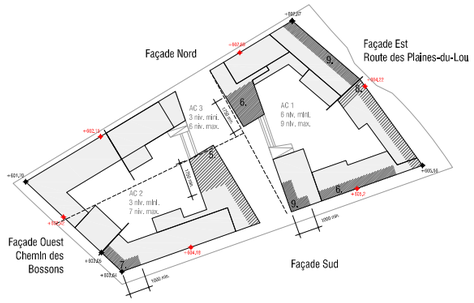
R8 - GABARITS ET NIVEAUX DE REFERENCES PROJETES

Zone avec nombre de niveaux fixes

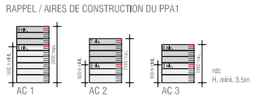
Zone avec nombre de niveaux maximums

niveaux de référence sur rue

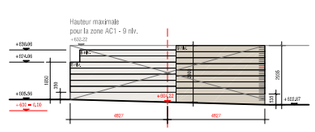
niveaux sur rue
aux angles de l'ilot les niveaux sont définis par le projet routier



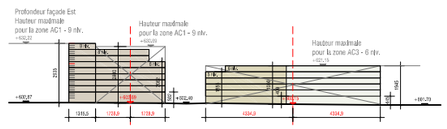
RAPPEL / AIRES DE CONSTRUCTION DU PPA1



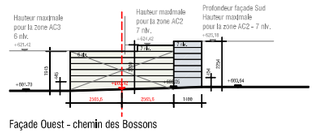
DEFINITION DES NIVEAUX DE REFERENCE PROJETES ETABLIS SELON LE RPGA - 1/1500



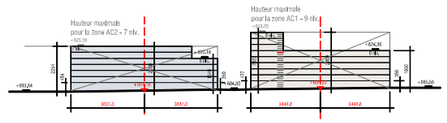
Façade Est - route des Plaines-du-Loup



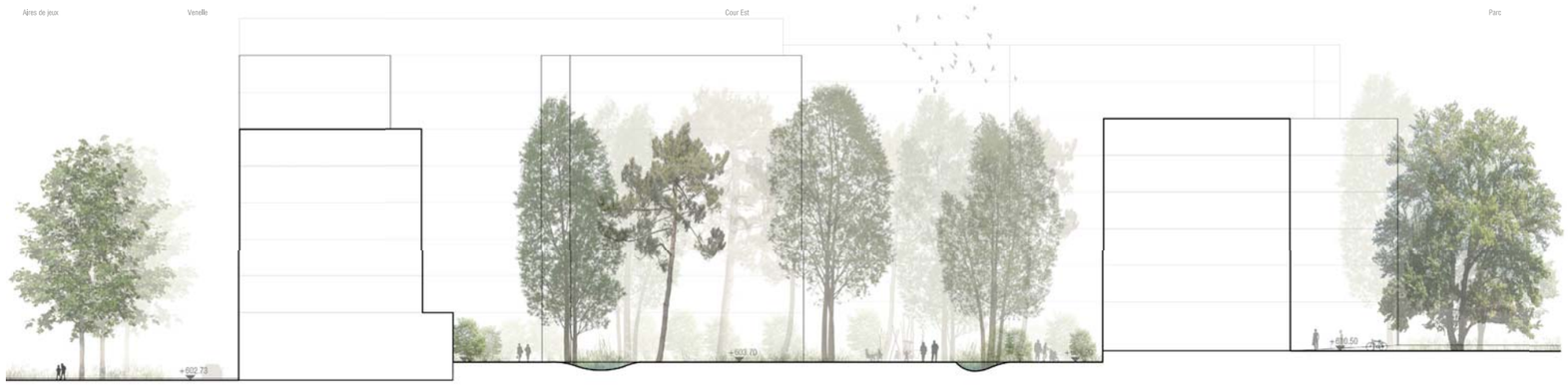
Façade Nord



Façade Ouest - chemin des Bossons



Façade Sud



COUPE BB SUR LA COUR EST - 1/250

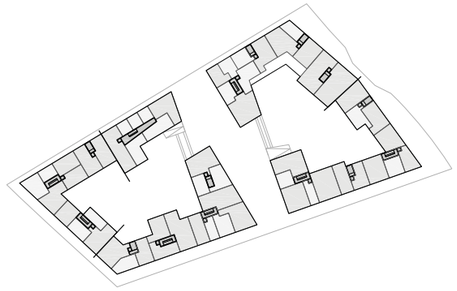
COUPE CC SUR LE PASSAGE CENTRAL - 1/250

AMBIANCE DES COURS

AMBIANCE DU PASSAGE CENTRAL

ILLUSTRATIONS ET VERIFICATIONS

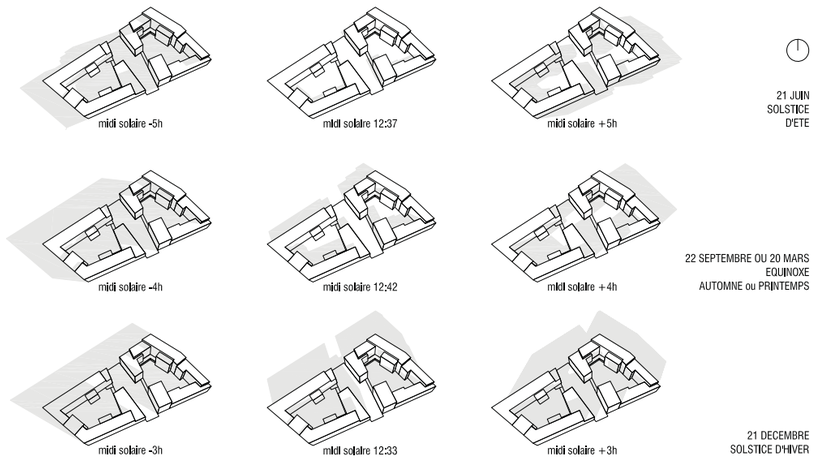
VERIFICATION TYPOLOGIQUE SCHEMATIQUE DES APPARTEMENTS



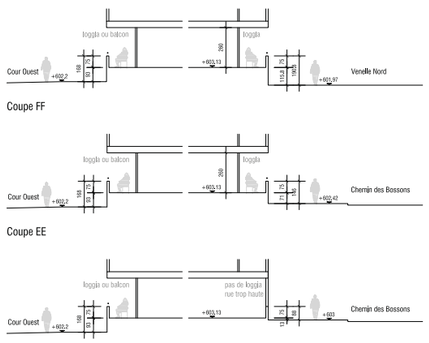
Appartements traversants

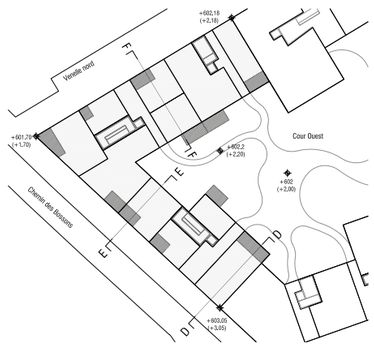
Appartements mono orientés

ETUDE D'ENSOLEILLEMENT



HABITABILITE DES LOGEMENTS AU REZ-DE-CHAUSSEE - 1/200





Plan de repérage des loggias & balcons possibles