

II. INTENTIONS ET PRESCRIPTIONS URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les intentions architecturales ci-après sont destinées à illustrer les enjeux urbains qui sous tendent les prescriptions proposées.

Elles constituent un outil pour le dialogue entre l'architecte du lot et l'architecte coordinateur.

Elles définissent un cadre d'intervention qui précise certaines dispositions ; celles-ci peuvent être plus contraignantes que le cadre réglementaire général de la ville.

Une attention particulière est portée sur les implantations des constructions et leurs interruptions qui rendent lisibles la forme urbaine. Pour autant, cette forme n'est pas définie.

Le présent document donne les orientations qui permettent d'interpréter les enjeux identifiés ci-dessus.

Les lots

Définition :

L'opération est découpée en lots. Ceux-ci représentent des entités foncières.

Chaque lot borde un espace public lui donnant une ou plusieurs adresses. Il regroupe un ou plusieurs bâtiments.

1. Intentions et prescriptions urbaines

a. Implantation des constructions

L'implantation des constructions à édifier à l'intérieur de la ZAC doivent être conforme au PAZ en vigueur.

- Les bâtiments en bord de voie

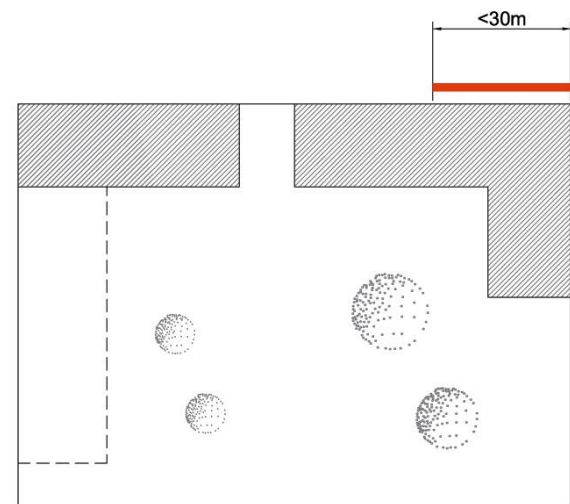
Trois règles d'implantation des constructions et quatre règles de recul (cf.p38) sont imposées dans le règlement de la ZAC. Ces règles sont détaillées ci-dessous :

Règle n°1- Alignement imposé : cette règle s'applique principalement à certains carrefours ou à proximité d'espaces publics. A ces endroits précis, la totalité du linéaire bâti doit être implanté à l'alignement.

Pour les linéaires imposés inférieurs à 30m, aucun retrait n'est autorisé, excepté ceux en toiture résultant de la règle des hauteurs (article 10 du règlement).

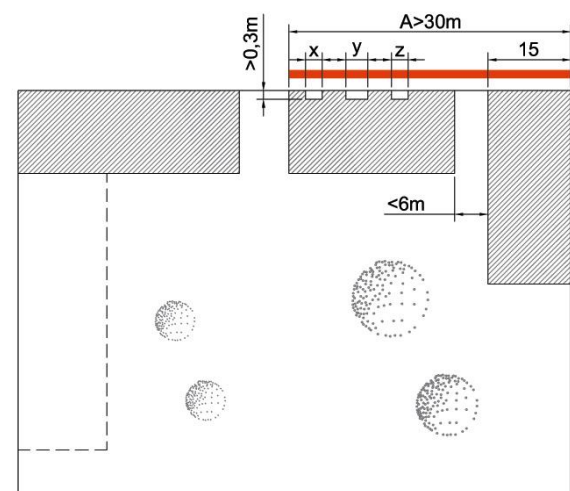
Pour les linéaires supérieurs à 30m, des retraits n'excédant pas un total de 20% de ce même linéaire sont autorisés à partir du R+2 sur tout le linéaire imposé, excepté les 15 premiers mètres après un angle. En toiture la règle des hauteurs s'applique normalement. Le long de ce linéaire, la distance entre bâtiments ne peut être supérieure à 6m.

Les retraits sont pris en compte dans le calcul du linéaire de façades à l'alignement jusqu'à 0,30 mètre de profondeur.



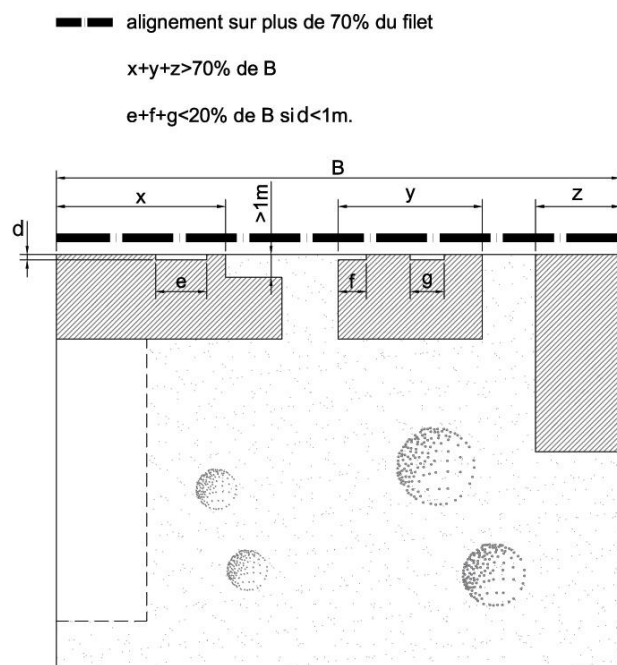
— alignement imposé

linéaire de façade en retrait à partir du R+2
 $x+y+z < 20\%A$



Règle n°2- Alignement sur plus de 70% du filet: cette règle s'applique essentiellement sur les voies EST-OUEST, que ce soit pour les programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels. Celle-ci veut donner un caractère urbain au quartier et en premier lieu à la rue D.Mayer. Compte tenu des objectifs de continuité du bâti envisagé sur celle-ci, il est souhaitable de développer les immeubles collectifs jusqu'aux limites séparatives avec les lots voisins. Si tel est le cas, l'opération venant dans un second temps devra traiter convenablement le contact avec le bâtiment édifié en limite : 1 seul niveau maximum de différence (environ 3m.).

Les retraits sont pris en compte dans le calcul du linéaire de façades à l'alignement jusqu'à 1 mètre, sans dépasser les 20% du linéaire du lot.

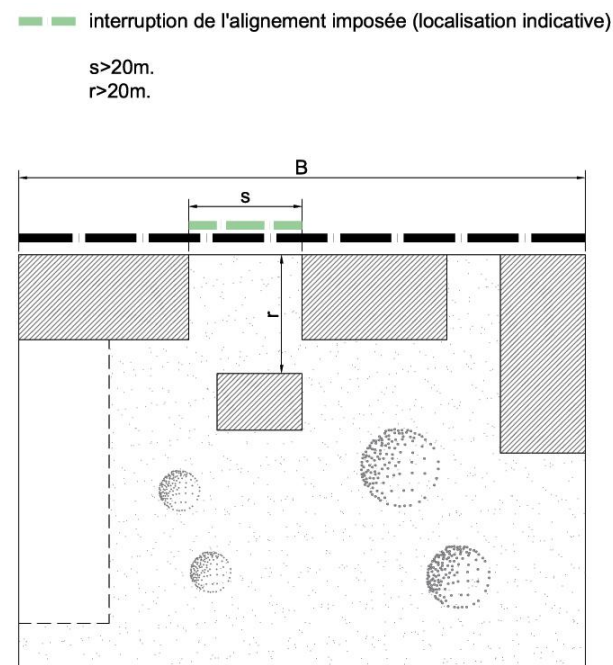


Cet alignement imposé est interrompu par endroit sur la rue D.Mayer pour garantir des percés et des vues.

Cette interruption doit avoir une dimension de plus de 20 mètres d'un seul tenant et peut être localisée n'importe où sur le linéaire de limite de lot donnant sur la rue D.Mayer.

La profondeur de l'interruption ne doit pas être inférieure à 20 mètres.

Suivant le découpage des lots cette interruption est incluse ou exclue du calcul de linéaire bâti (70%).



Pour les logements individuels, cette règle permet plusieurs variations tout en contribuant à la perception d'une rue urbaine.



Maisons de ville- Middleburg, Hollande

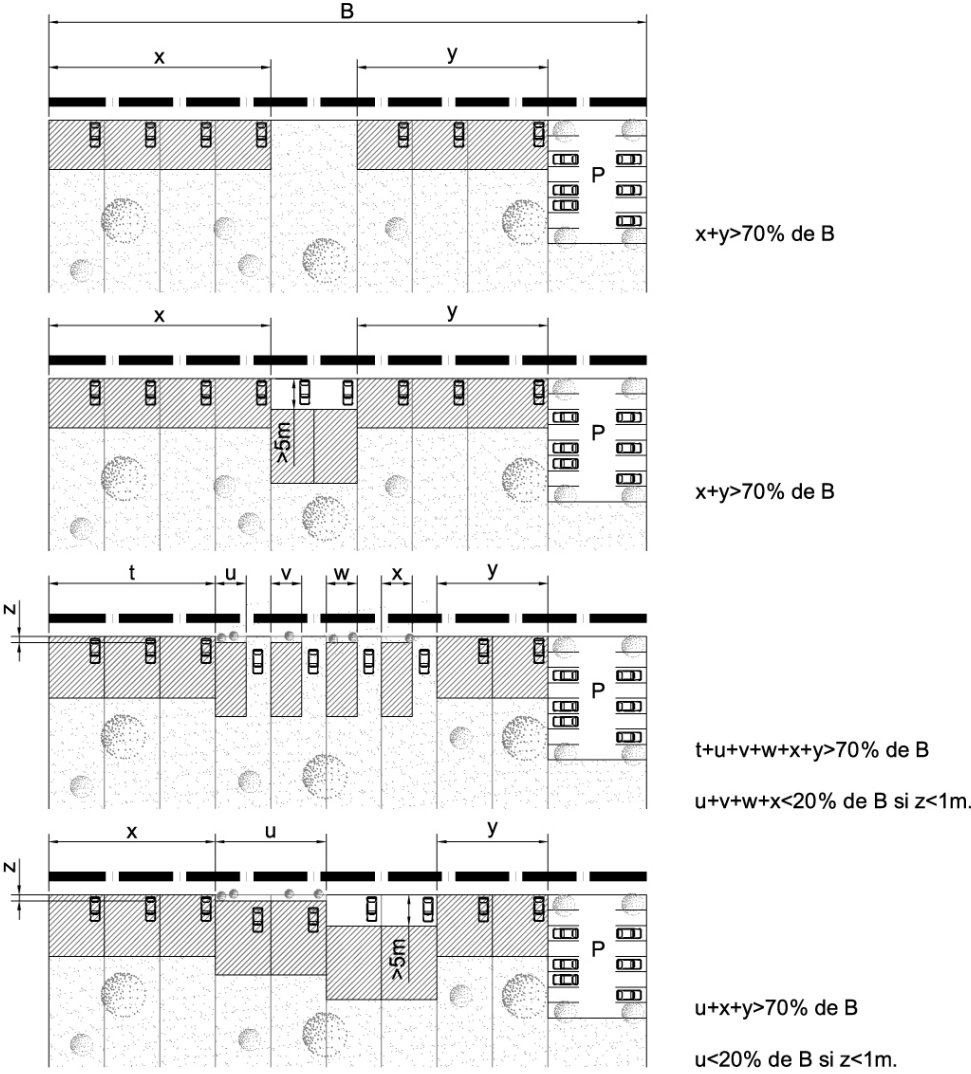


12 Maisons de ville- Ijsselstein, Hollande 1998
Jeroen schipper architecte



—■—■ alignement sur plus de 70% du filet

$(u+v+w)+x+y > 70\%$ de B
 Pour les logements individuels, lorsque l'alignement n'est pas imposé par un pourcentage au PAZ, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à 5m. minimum en retrait de celui-ci.

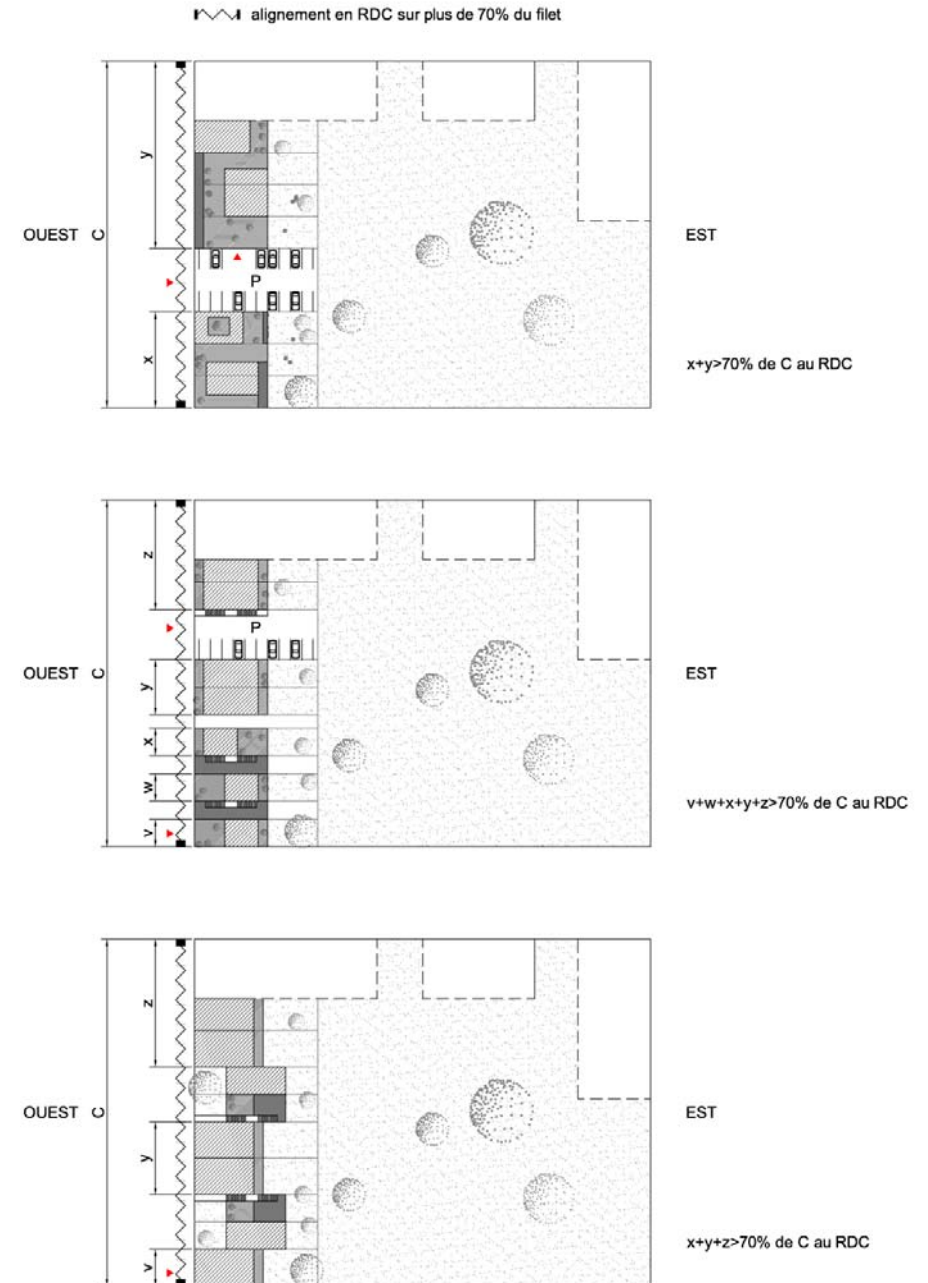


Règle n°3 - Alignement en RDC sur plus de 70% du filet: cette règle s'applique essentiellement sur les voies NORD-SUD et principalement pour les programmes de logements intermédiaires. Leur implantation sur les voies secondaires doit souligner la transition entre l'habitat collectif et l'habitat individuel, existant ou projeté.

Il s'agit de préconiser :

- l'enroulement du RDC des bâtiments depuis la rue D.Mayer vers les voies transversales,
- le traitement d'un socle épais permettant une continuité du bâti au niveau de la rue,
- le travail qualitatif des espaces extérieurs privatifs dans les étages ; caractéristique essentielle du logement intermédiaire.
- la localisation des accès parkings extérieurs et enterrés au contact des voies transversales,
- l'organisation de logements traversants s'orientant à la fois vers l'Ouest et l'Est

Les retraits ne sont pas pris en compte dans les 70% du linéaire de façades à l'alignement en RDC.





*Logements intermédiaires - Gant, Belgique 1993-98
Neutelings/Riedijk architectes*



*Logements collectifs - Horw, Suisse
Lengacher Hemmenegger architecte*



*Logements intermédiaires - Amsterdam, Hollande 1994-99
Neutelings/Riedijk architectes*



*Logements collectifs - Gennevilliers, France 1997
Jacques Ripault architecte*



Logements intermédiaires - Saint Jacques de la Lande, France



Logements collectifs - Java, Amsterdam, Hollande

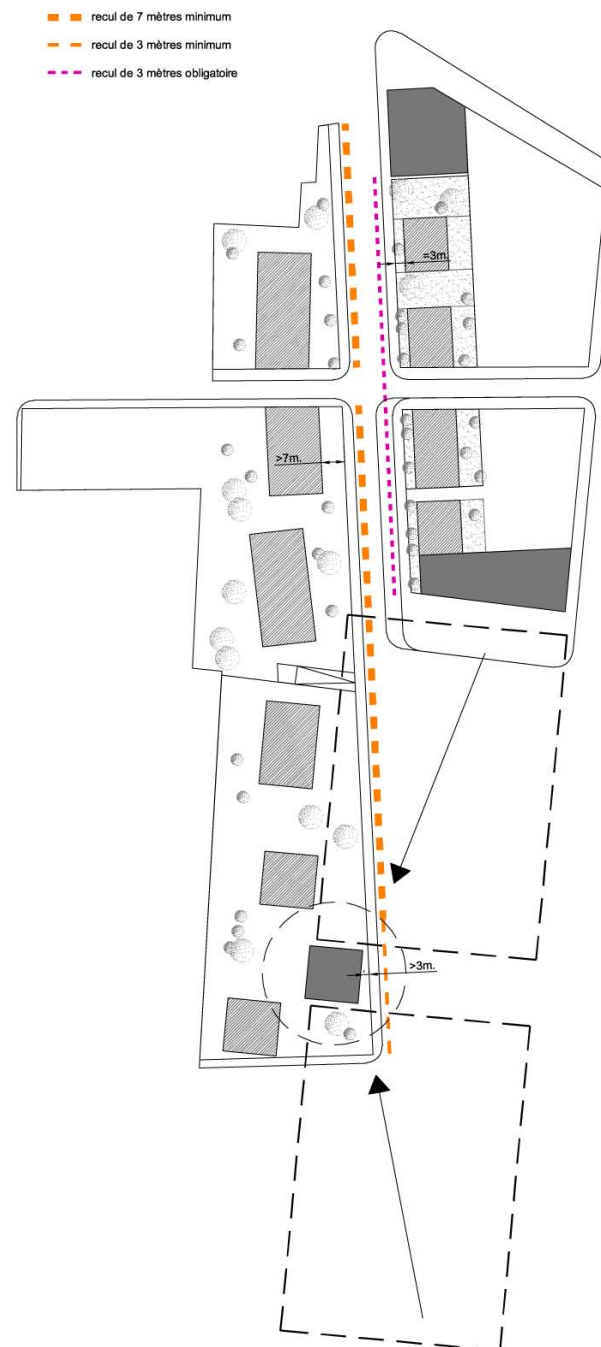
Recul de 3 mètres obligatoire: à l'est du mail, dans sa partie Nord, ce recul impose aux nouvelles constructions le fait de s'implanter obligatoirement à 3 mètres de l'alignement et de respecter ce nouvel alignement sur toute la hauteur de l'édifice (en toiture la règle des hauteurs s'applique normalement).

Les retraits sont pris en compte dans le calcul du linéaire de façades à l'alignement jusqu'à 1 mètre, sans dépasser les 20% du linéaire du lot.

Recul de 3 et 7 mètres minimum: à l'ouest du mail, ce recul, n'imposant pas d'alignement, veut permettre l'implantation plus libre de plots de logements et inciter l'organisation de jardins privés s'ouvrant sur le mail et le jardin central. Le rétrécissement du recul à 3 mètres dans la partie Sud du mail, aide à l'implantation d'un bâtiment repérable, en débord, à la croisée du mail et de la rue du Père Goriot.

Recul de 10 mètres minimum: le long du Boulevard du Maréchal Juin, l'idée est de mettre en valeur les bâtiments accueillant des activités tertiaires. La distance ainsi créée permet une mise en situation qualitative de ces édifices par un travail paysager des abords du boulevard.

De manière générale, les colonnades, les portiques, les galeries,... ne sont pas pris en compte dans le calcul du linéaire à l'alignement. Les loggias sont prises en compte dans le calcul du linéaire de façades à l'alignement jusqu'à 1,60 mètre de profondeur.



De manière générale :

Ces règles d'implantation de bâtiment en bordure et en retrait de voie permettent la variation des pleins et des vides au pourtour de l'îlot. Cette variation est fonction de l'orientation de rues et du type d'espace public riverain.

Ces implantations permettent l'ouverture du cœur de l'îlot paysager au travers de percées ou l'ouverture d'espaces extérieurs privatifs directement sur le domaine public.

Les balcons ou saillies, à l'alignement sur rue, sont limités à 0,3m maximum.

- Les bâtiments en cœur d'îlot

Si l'alignement est en général recherché pour les façades sur rue, à contrario, une grande liberté est donnée à l'intérieur des îlots. Les façades intérieurs de ceux-ci doivent permettre de produire une qualité spatiale maîtrisée du cœur d'îlot.

- Les bâtiments en vis à vis

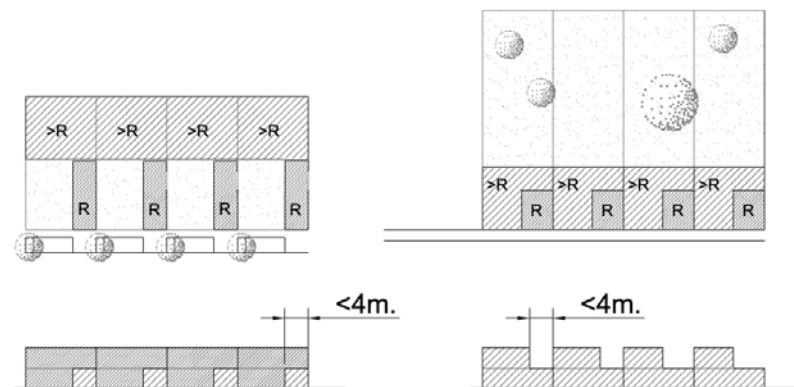
L'implantation des constructions doit respecter de l'article 8 du PAZ.

- Les constructions basses en bord de rue

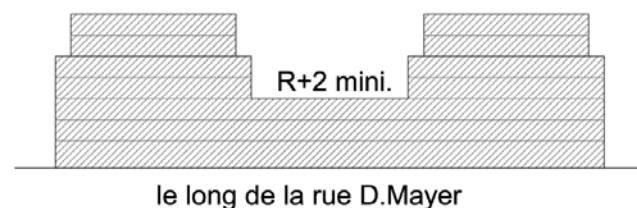
Les constructions basses (RDC) édifiées en bordure de voie sont autorisées pour les logements individuels, si leur linéaire de façade ne dépasse pas 4 mètres.

Les constructions basses (R+1) édifiées en bordure de voie sont autorisées pour les logements collectifs et intermédiaires mais ne sont toutefois pas souhaitées le long de la rue Mayer où le minimum souhaité est R+2.

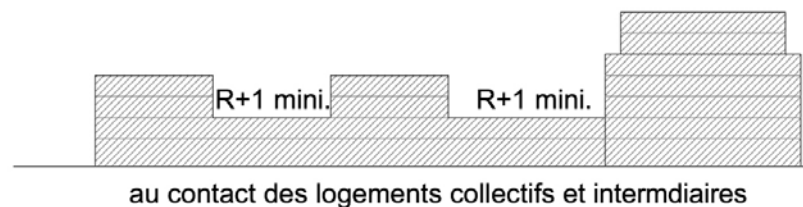
Dans les deux cas, leur volumétrie doit être conçue comme un ensemble, un socle, et ne pas être perçu comme un ajout ou une extension du corps principal du bâtiment.



concernant les logements individuels
le linéaire de façade en RDC < 4 mètres



le long de la rue D. Mayer



au contact des logements collectifs et intermédiaires

- La clôture de l'îlot

L'îlot doit pouvoir s'ouvrir par endroit sans que cela ne se fasse au détriment de la définition ou de la perception claires des espaces publics et des rues.

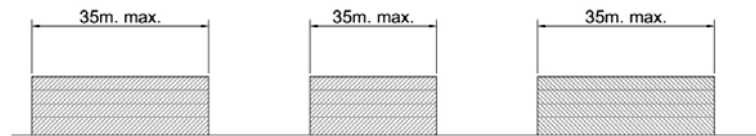
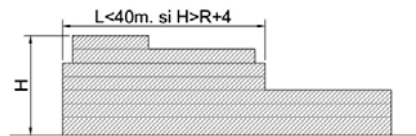
La séparation public/privé, marquée clairement, doit offrir une transparence et garantir un sentiment d'intimité et de sécurité pour les logements en rez-de-chaussée.

La clôture des îlots n'est pas obligatoire.

Au contact du domaine public, si elle s'avère nécessaire, elle est composée d'un muret bas surmonté d'un barreaudage en serrurerie. Les murets sont réalisés en matériaux bruts finis pérennes: pierre massive, béton brut soigné, afin d'éviter les salissures dues au rejaillissement et aux marquages sauvages.

La hauteur totale est limitée à 1,20 mètre.

De manière générale, les clôtures doivent être doublées d'une haie ou de plantes grimpantes. Et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre.



dans la partie Nord du Mail

b. Longueurs des bâtiments

Afin d'éviter la présence de bâtiments trop massifs, 2 règles viennent compléter les dispositions du chapitre précédent.

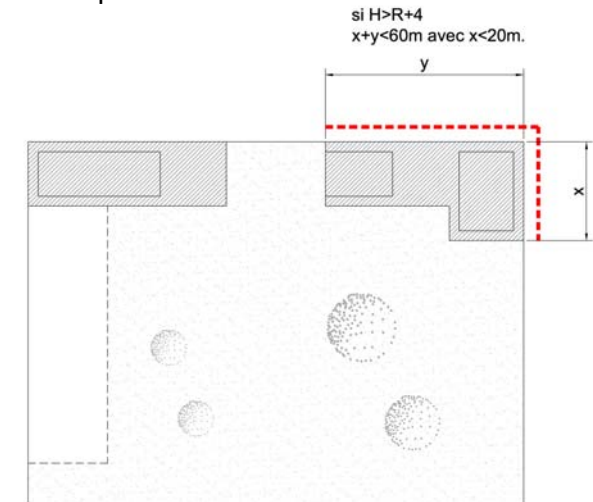
- Longueurs limites des bâtiments sur la rue

La longueur des bâtiments dépassant R+4 (R+4 compris) ne peut excéder 40 mètres.

Le long du mail, dans sa partie Nord, la longueur des constructions ne doit pas dépasser les 35 mètres pour donner à lire une succession d'évènements animant le jardin, plutôt qu'un linéaire homogène.

- Longueurs maximales des façades en angle

La longueur maximale développée des façades dépassant R+4 (R+4 compris) en angle est limitée à 60 mètres tout en n'excédant pas les 20 mètres sur la voie la plus étroite.



c. Hauteur des constructions

- Hauteur et prospect des constructions

Les constructions projetées doivent s'inscrire dans le cadre des dispositions énoncées dans le PAZ. Ces dispositions précisent entre autres les hauteurs des constructions et les prospects applicables aux bâtiments.

A certains endroits stratégiques (entrées de ZAC, autour des places et placettes, à certains angles de rue,...) des hauteurs peuvent être dépassées d'un niveau (cf. plan des hauteurs ci-après)..

Pour les îlots au contact de la rue D.Mayer et ceux dans le Nord/Est du secteur, la hauteur maximale des constructions doit se limiter à R+4 (14,70m) surmonté d'un niveau ou deux supplémentaires, dans le cas d'un duplex.

La réalisation du niveau d'attique, doit participer à l'animation de la silhouette urbaine. Les émergences techniques doivent y être intégrées.

Concernant les programmes de logements intermédiaires, il est demandé que la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de toiture soit de R+3, où que ce soit dans la ZAC.

Les typologies peuvent être variées, allant de la superposition de deux, voir trois, logements individuels imbriqués, profitant pour les uns de jardins à rez de chaussée, pour les autres de terrasses privées aux étages, au plot (le long du mail principalement) caractérisé par la réalisation de retraits permettant la multiplication des espaces extérieurs privés accessibles.

Ces prolongements extérieurs des logements permettent d'offrir à chaque résident le sentiment d'habiter dans un habitat individuel superposé, profitant ainsi des dégagements sur les espaces paysagers publics et privés.

Pour les logements individuels, l'objectif est de développer de l'habitat individuel dense.

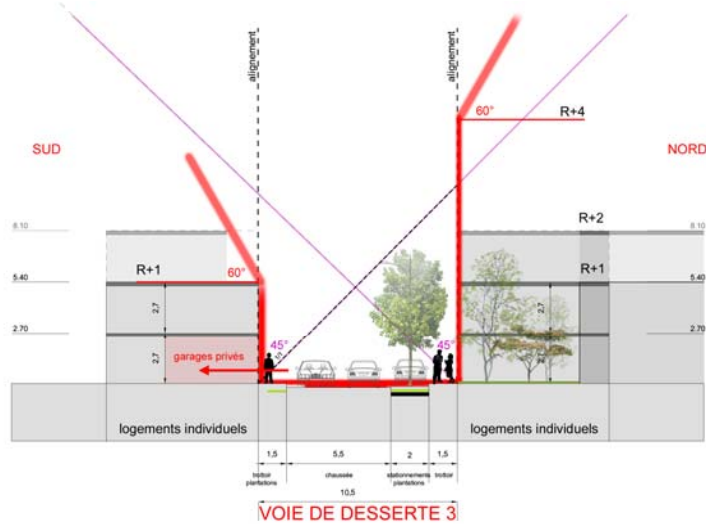
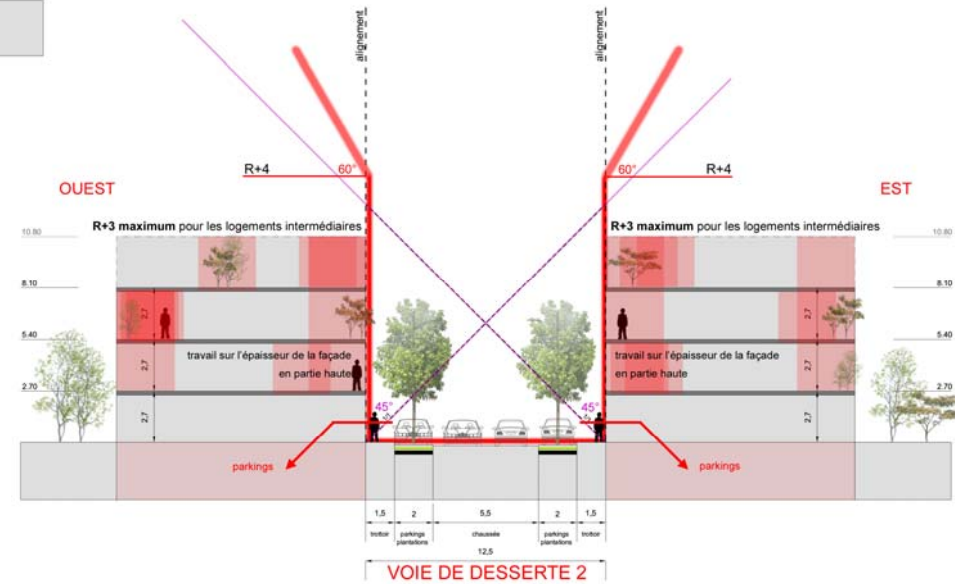
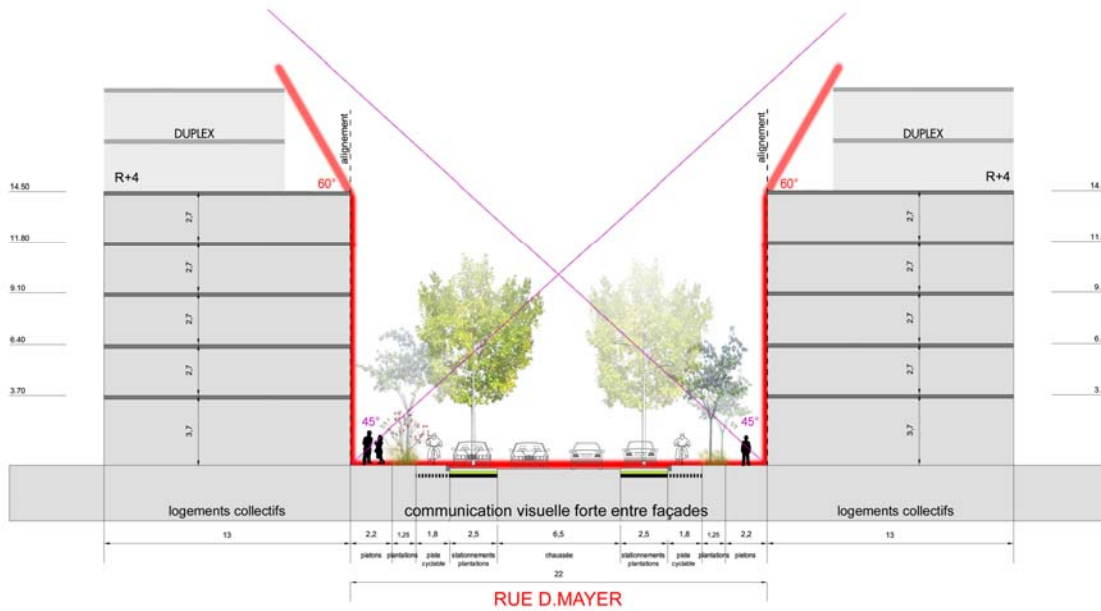
La hauteur est limitée à R+1, surmontée d'un niveau supplémentaire aménageable en retrait ou non, selon le lieu d'implantation de ces logements (cf. plan des hauteurs ci-après). L'habitat individuel groupé doit permettre maisons en bande, maisons à patio, constructions envisageant l'évolutivité des logements et d'autres types innovants.



Bornéo, Amsterdam



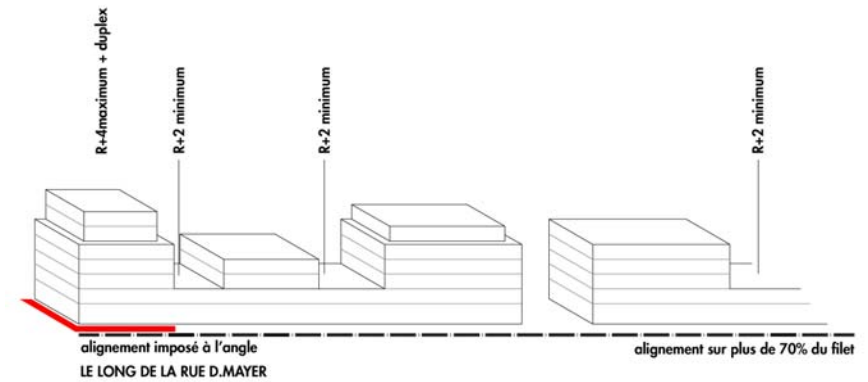
Bornéo, Amsterdam



- Dynamique des hauteurs

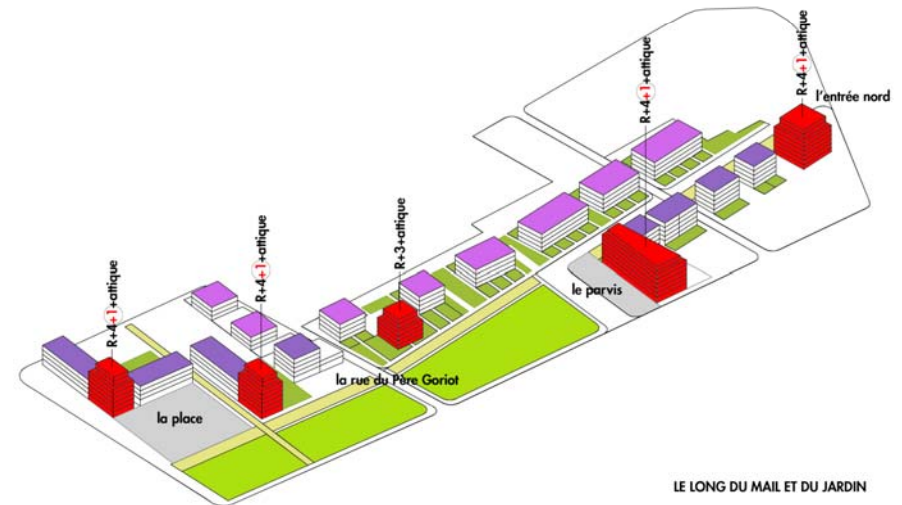
Sur la rue D.Mayer, une dynamique des hauteurs de bâtiment est recherchée pour favoriser la pénétration de la lumière dans la rue et dans les îlots au Nord. Elle contribue à créer un paysage urbain contrasté tout en préservant une continuité à l'échelle du piéton (cf. règles d'alignements et règle des constructions basses - R+2 minimum).

Compte tenu de la proximité des franges de la ZAC, les îlots centraux deviennent le lieu de l'imbrication de trois typologies : les logements collectifs, les logements intermédiaires de transition et les logements individuels en « couture ». Ils produisent un espace d'enroulement autour du cœur d'îlot.



A l'inverse, le long du mail, une homogénéité plus grande des hauteurs de bâtiment est recherchée pour mieux faire émerger des points particuliers jalonnant le parcours et le jardin. L'implantation des constructions par rapport à l'alignement y est également plus libre.

Il s'agit de marquer la place principale, le passage de la rue du Père Goriot, le parvis où est localisé le futur arrêt du TCSP et enfin l'entrée nord du quartier depuis le boulevard du Maréchal Juin.





*Logements collectifs - Clichy, France
Colboc architecte*



*Logements collectifs – Innsbruck, Autriche
Baumschlager et Eberle architectes*

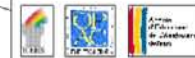


*Logements étudiants et appartements - Evry, France
Dormoy architecte*



*Logements collectifs et étudiants - Genève, Suisse 1998
Bonhote-Zapata architectes*





LEGENDE

— périmètre de la ZAC

Hauteurs des constructions

R+4 maximum (14,70m)

R+3 maximum (11,80m)

R+2 maximum (9,10m)

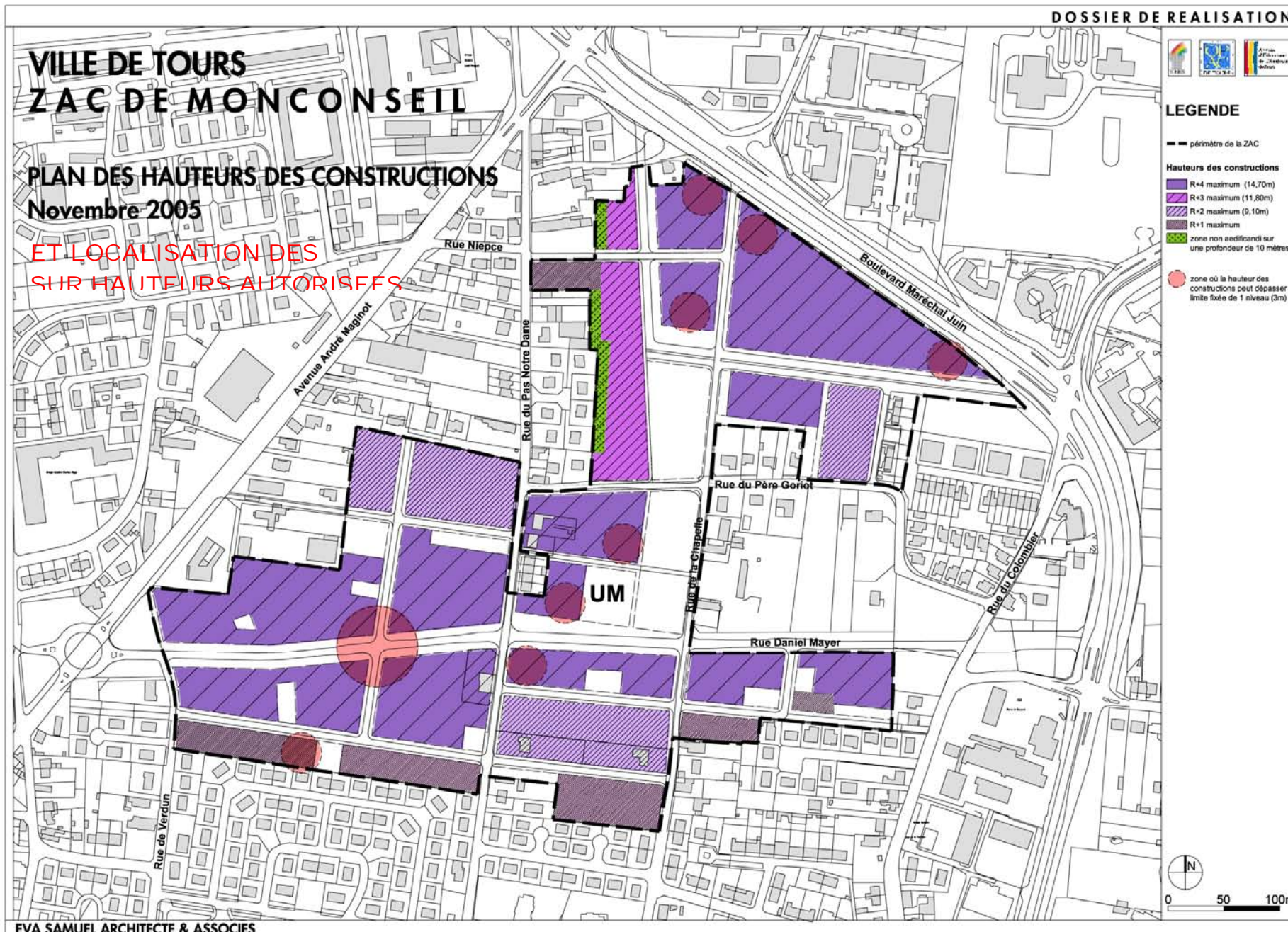
R+1 maximum

zone non aedificandi sur une profondeur de 10 mètres

zone où la hauteur des constructions peut dépasser la limite fixée de 1 niveau (3m)



0 50 100m



- Hauteurs des RDC

Dans ce quartier, les rez de chaussée accueillent en priorité halls et logements.

Le long du mail, lieu animé, les logements à ce niveau sont établis en retrait par rapport à la limite de l'alignement des voies publiques par souci de confort des résidents et pour avoir un développement paysager de l'espace ainsi créé.

Autour de la place centrale et le long du parvis au nord du jardin, la hauteur minimum de 3,50m sous dalle est imposée pour permettre l'accueil des commerces et services de proximité.

Ces locaux devront être clos par une paroi anti-effraction (plâtre, parpaings,...) si ils s'avèrent inutilisés dans un premier temps.

Pour permettre l'évolution des affectations de certains rez de chaussée et favoriser la mixité programmatique de la rue D.Mayer, il est demandé d'anticiper une transformation possible des rez-de-chaussée en activités ou en équipements. Il s'agit de minimiser le nombre de points porteurs dans le volume bâti et de penser la façade sur rue comme pouvant évoluer à terme. Les noyaux de circulations desservant les logements dans les étages devront être localisés et pensés en conséquence. La hauteur minimum de 3,50 sous dalle est imposée. Leur localisation sera précisée dans la fiche de lot.

d. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface totale de la parcelle sauf pour les équipements publics, les opérations dont la totalité des places de parking sont en rez de chaussée sous dalle ou les zones localisées sur les documents graphiques du PAZ ; dans ces cas, l'emprise peut atteindre 100% au rez de chaussée et au premier étage. A partir du deuxième étage, l'emprise des constructions est limitée à 50% sauf pour les équipements publics.

e. Accès

- Accès des piétons

Les halls d'entrée des immeubles situés sur les voies publiques devront se faire directement depuis celles-ci.

Le long de la rue D.Mayer ils pourront donner à voir l'intérieur de l'îlot.

Ils devront être en continuité du niveau des espaces publics riverains et d'une hauteur suffisante pour y développer un espace accueillant.

Des accès secondaires depuis les jardins privatifs peuvent contribuer à valoriser les qualités d'usage en cœur d'îlot.



24 Logements collectifs - Wolfurt, Vorarlberg
Wogewosi architecte



Logements individuels - Huizen, Hollande 1994-96
Neutelings/Riedijk architectes

- Accès des véhicules

Les accès des véhicules aux terrains situés le long de la rue D.Mayer ne devront pas s'effectuer à partir de cette dernière mais depuis les voies transversales ou arrières.

Les accès aux différents parkings (extérieurs ou en sous-sol) sont limités à deux maximum par opération afin de maintenir un nombre suffisant de parkings publics en bord de voie.

Les rampes d'accès sont de préférence intégrées aux volumes des constructions afin d'éviter de « miter » les cœurs d'îlots et de leur donner la meilleure qualité de vie possible.

- Stationnements

Le stationnement doit être assuré dans l'emprise spécifique du lot.

Habitation mono familiale isolée ou groupée :

- 2 places/hab. dont 1 regroupée avec d'autres sur un espace commun

Habitation collective ou intermédiaire :

- 1 place/60m² de SHON avec 1place minimum par logement

Le stationnement doit être envisagé en sous-sol majoritairement.

Compte tenu de leur localisation centrale et des difficultés d'accès, les terrains situés au sud et à l'ouest de la place principale doivent aménager la totalité de leurs stationnements en sous-sol.

Aucune aire ou accès de parkings n'est admise le long de la rue D.Mayer.

Pour tous les parkings extérieurs, au moins un arbre de haute tige doit être planté pour 4 places de stationnement.

La mise en place de structures destinées à protéger les véhicules garés à l'extérieur peut être envisagée si le dispositif est léger et peut devenir le support d'une végétation couvrante (pergola, treille).



Plaintel – Côtes d'Armor



St Gely – Haute-Garonne



Middleburg – Hollande

2. Intentions et prescriptions architecturales

Les projets doivent présenter les meilleures qualités de création contemporaine adaptée aux programmes, respectant en cela un des objectifs majeurs du projet urbain.

a. Les façades

- Matériaux

Les matériaux seront choisis en fonction de critères esthétiques et de pérennité reconnue.

Les soubassements seront traités en matériaux durs tels que la pierre scellée, la pierre massive ou le béton traité.

Les enduits utilisés seront à texture fine.

Les pierres agrafées sont proscrites et les briques rouges ou flammées sont à éviter.

Les murs pignons, mitoyens ou non, seront traités avec le même soin que les façades.

Il est souhaitable de différencier les façades de l'espace urbain de celles plus paysagées tournées vers les espaces libres privés ou publics.

- Modénatures

Le travail sur les modénatures des systèmes constructifs, des éléments architectoniques, tels que trumeaux, piédroits, encadrements, appuis, bandeaux, corniches,... assure la « vibration » des façades et leur différenciation d'une opération à l'autre.

Tout élément de pastiche d'architecture ancienne, ainsi que tout décor artificiel est à rejeter.

- Les balcons, loggias, terrasses

- Pour les constructions implantées à l'alignement (logements collectifs et intermédiaires) on privilégie sur rue, les loggias et terrasses plutôt que les balcons.

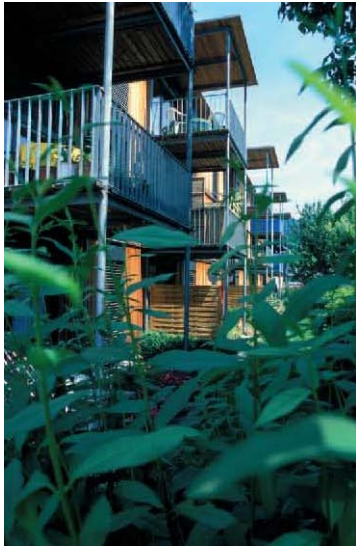
Sur la rue, les balcons doivent rester des événements ponctuels et non des dispositifs systématiques. Leur implantation sur les façades en retour et celles donnant sur le cœur de l'îlot est libre.

- En cœur d'îlot et le long du mail, les espaces extérieurs doivent présenter des dimensions telles qu'elles permettent une véritable occupation. Leur écriture doit faire l'objet d'un soin particulier.

Ces prolongements extérieurs des logements doivent permettre l'installation d'une végétation domestique gérée par les habitants : pots ou bacs dotés d'un dispositif d'arrosage, murs végétaux, plantations grimpantes, terrasses plantées (épaisseur de terre compatible avec le développement durable de végétaux plus imposants que de simples plantes tapissantes).

Dans le cas des logements collectifs, il faudra éviter la multiplication d'éléments de nature différente et la multiplication des nus de façades.

Les sous faces de porches et ouvrages en saillie seront traités avec les mêmes soins que les façades.



24 Logements collectifs - Vorarlberg, Autriche
Wogewosi architecte



Logements collectifs - Vorarlberg, Autriche



Logements collectifs - Fribourg, Allemagne



- Ouvertures, menuiseries et garde-corps

La régularité des percements est souhaitée. Les ouvertures peuvent être diversifiées selon les usages et les vues qu'elles offrent.

Les menuiseries des ouvrants sont minimisées afin d'optimiser les clairs de vue.

L'utilisation de l'aluminium ou du bois pour les menuiseries est fortement incité pour l'ensemble des projets.

Les garde corps à croisillon à la française et l'utilisation de matières plastiques sont interdits.

- Occultations

Les systèmes d'occultation peuvent être à l'intérieur ou à l'extérieur et sont laissés au choix de l'architecte.

Leur traitement doit être lié au choix du type de menuiserie et de garde corps.

Les coffres liés à ces systèmes d'occultation comme ceux des volets roulants ne peuvent pas être en saillie à l'extérieur et doivent être intégrés au dessin de la façade.

Les occultations des fenêtres en rez de chaussée doivent garantir la sécurité des logements, des espaces commerciaux et de services.

- Soubassement

Les matériaux de l'ensemble des rez de chaussée sont soumis à des sollicitations au contact du passage. Sont donc proscrits :

- tous les éléments agrafés ou fragiles
- les enduits blancs ou trop clairs en grande surface, surtout s'ils créent un effet de relief, en raison de leur tendance à se salir.

On privilégiera les matériaux durs tel que la pierre scellée, la pierre massive ou le béton traité.

- Chemin de l'eau

Une grande attention devra être portée au recueil et au guidage des eaux de ruissellement et de rejaillissement (protection d'acrotère, contre-pentes, conduits d'évacuation, « gouttes d'eau », ...)

L'évacuation des terrasses et des balcons sera de préférence raccordée sur les descentes d'eaux pluviales.

- Locaux techniques

Les locaux techniques de toute nature sont intégrés dans les constructions ou dans les aménagements paysagers : ils doivent présenter un aspect architectural en accord avec le caractère de l'environnement et des constructions voisines. Dans un souci de traitement de la 5^{ème} façade, il est demandé d'intégrer l'édicule d'ascenseur dans le volume du bâtiment et de prévoir un traitement de toutes les émergences techniques de type ventilation etc...

Les coffrets, compteurs, locaux techniques doivent être intégrés dans l'architecture des constructions ou le traitement paysager des abords.

Les postes de transformation seront intégrés dans le volume de la construction.

- Continuité et discontinuité des clôtures et des constructions basses

Le long du mail planté, la continuité des constructions basses et des clôtures (matériaux, couleur, hauteur, alignement, type de grille...) est souhaitable entre opérations.

- Traitement des angles des bâtiments au croisement des voies

A l'angle de certaines rues, des bâtiments pourront avoir des pans coupés. Ces derniers doivent être intégrés à la composition générale du bâtiment.

Ils doivent s'organiser entre le rez de chaussée et le niveau R+2 minimum.

b. Les toitures

Les toitures participent à la qualité architecturale des constructions. Avec la dynamique des hauteurs et l'enroulement des typologies au sein d'un même îlot, il est fréquent qu'une construction ait des vues sur les toitures situées en contrebas. Dès lors, il est essentiel de traiter ces toitures avec un grand soin de façon à ce qu'elles s'intègrent au paysage urbain comme une 5^{ème} façade.

Des dispositions spécifiques du type toiture végétalisée doivent être envisagés notamment dans le cadre des objectifs de haute qualité environnemental de l'aménagement de la ZAC.

Les toitures de type pastiche historique ou « à la Mansart » sont à proscrire.

Les formes incurvées de toiture ne sont pas souhaitées.

Les toitures en pente seront de préférence en ardoises traditionnelles ou en zinc. Le bardage acier est proscrit.

- Les toitures des constructions hautes ($\geq R+4$)

Les toitures terrasses ou en pentes sont autorisées.

- Les toitures des constructions basses ($\leq R+3$)

Les toitures des constructions basses doivent être traitées en terrasses végétalisées, en terrasses accessibles, en toitures ou sur-toitures devant présenter une ou plusieurs pentes.

c. Les aménagements

- Les espaces collectifs

De manière générale, il est souhaitable que les espaces communs puissent bénéficier d'un éclairage naturel.

Locaux vélos et poussettes :

Ce sont des équipements collectifs de proximité. Ils doivent être valorisés comme tels et non relégués comme des locaux techniques.

Ils doivent être aisément accessibles et exclusivement localisés en RDC (intérieur ou extérieur).

Un local vélo doit également être prévu pour les logements intermédiaires.

Local poubelles:

Il se situe à proximité du hall d'entrée de l'immeuble. Il est préférable que les portes de sortie du local ne soient pas localisées directement sur la façade principale. Dans le cas contraire, traitement et dessin devront être soigneusement intégrés à la conception de la façade.

Circulations:

Elles seront hiérarchisées par un traitement et un emploi de matériaux variés. Les seuils entre différents espaces et usages doivent être marqués.

Une progression du domaine public jusqu'à l'intimité du logement doit être développée.

L'organisation d'espaces extérieurs intermédiaires offert à l'appropriation des habitants est souhaitée.



*Logements collectifs - Gennevilliers, France 1997
Jacques Ripault architecte*

ZAC du Mail – Rennes



*Résidence Brennus - Tours, France
Parallèles Architecture*

Portes de garage:

Celles-ci doivent s'intégrer de manière élégante et fonctionnelle à la conception architecturale des façades et leur débatement ne doit pas déborder sur l'espace public.

Concernant les maisons de ville, on évitera que la lecture des portes de garage donnant sur la rue ne domine sur celle des entrées des logements.

- Les espaces privatifs

Les logements traversants ou à double orientation sont privilégiés.

3. Intentions et prescriptions paysagères

a. Les jardins

L'implantation des bâtiments, les stationnements en sous-sol et l'intégration des rampes d'accès permet de créer des espaces intérieurs à l'îlot de qualité. Un usage partagé doit pouvoir y être développé.

Plus qu'un simple traitement paysager, un programme valorisant les échanges de voisinage sera proposé dès le début du projet.

L'intériorité doit être valorisée par le projet paysager. Le traitement des clôtures mitoyennes (si leur présence s'avère nécessaire) doit y être intégré.

Le long du mail, la végétation mise en place participe de la composition de l'espace public. Des essences spécifiques en lien avec celle-ci seront précisées dans la fiche de lot.

Dans la mesure du possible et après analyse de leur état phytosanitaire, la végétation existante sur le site et repérée aux documents graphiques du PAZ doit être préservée.

b. Les plantations

Les essences privilégieront la luminosité et la mobilité des feuillages. Les plantes grimpantes sur grille sont souhaitées.

La plantation d'espèces végétales totalement opaque ou uniquement persistante est proscrite.

Essences : ... (à voir)

c. La pleine terre

Les espaces en pleine terre ne peuvent être des espaces résiduels, ces espaces seront plutôt d'un seul tenant. Leur localisation doit tenir compte de l'ensoleillement par rapport aux bâtiments.

d. Zone plantée

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espace libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie privée.

e. Matériaux de sol des espaces extérieurs communs et privés :

L'utilisation de produits bitumineux est à éviter. On privilégie l'emploi de pierre naturelle, (pavés, dalles, pierre sur chant...), de bois ou de béton de qualité, notamment pour le traitement des seuils d'accès aux logements et des parties en terrasse.

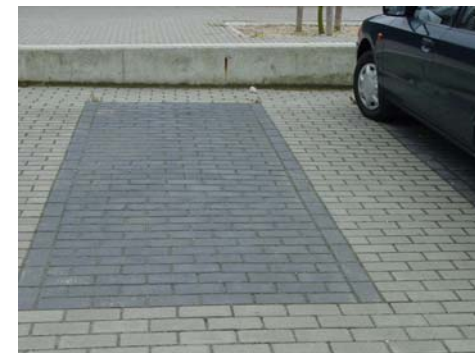
Le traitement des sols des accès véhicules ou piétons au sein du terrain doit privilégier l'emploi d'un matériau conservant une certaine perméabilité. Leur intégration dans un projet paysager d'ensemble des espaces communs privés est à étudier.

f. Eclairage

L'éclairage des parties communes extérieures devra se faire en cohérence avec les choix définis pour les espaces publics.



Vorarlberg - Autriche



Middleburg - Hollande



Le Rheu - Ille-et-Vilaine

Toutes ces dispositions pourront être adaptées en fonction de la qualité architecturale du projet.