

Le lot B: Fiche d'identité





Repérage, le lot B

Caractéristiques du Lot B

Fabriquant la limite Nord du futur quartier, le lot B assure la transition entre les futurs lots A1, A2, D1 et C et les maisons existantes en R+1 de l'allée Charles Vanel, au Nord.

Desservi par la rue Joséphine Baker, le lot B est constitué d'une série de maisons individuelles accolées. Les volumes bâtis s'implantent en recul afin de ménager des espaces extérieurs exposés au Sud. Les arbres existants sur la limite Nord sont conservés.

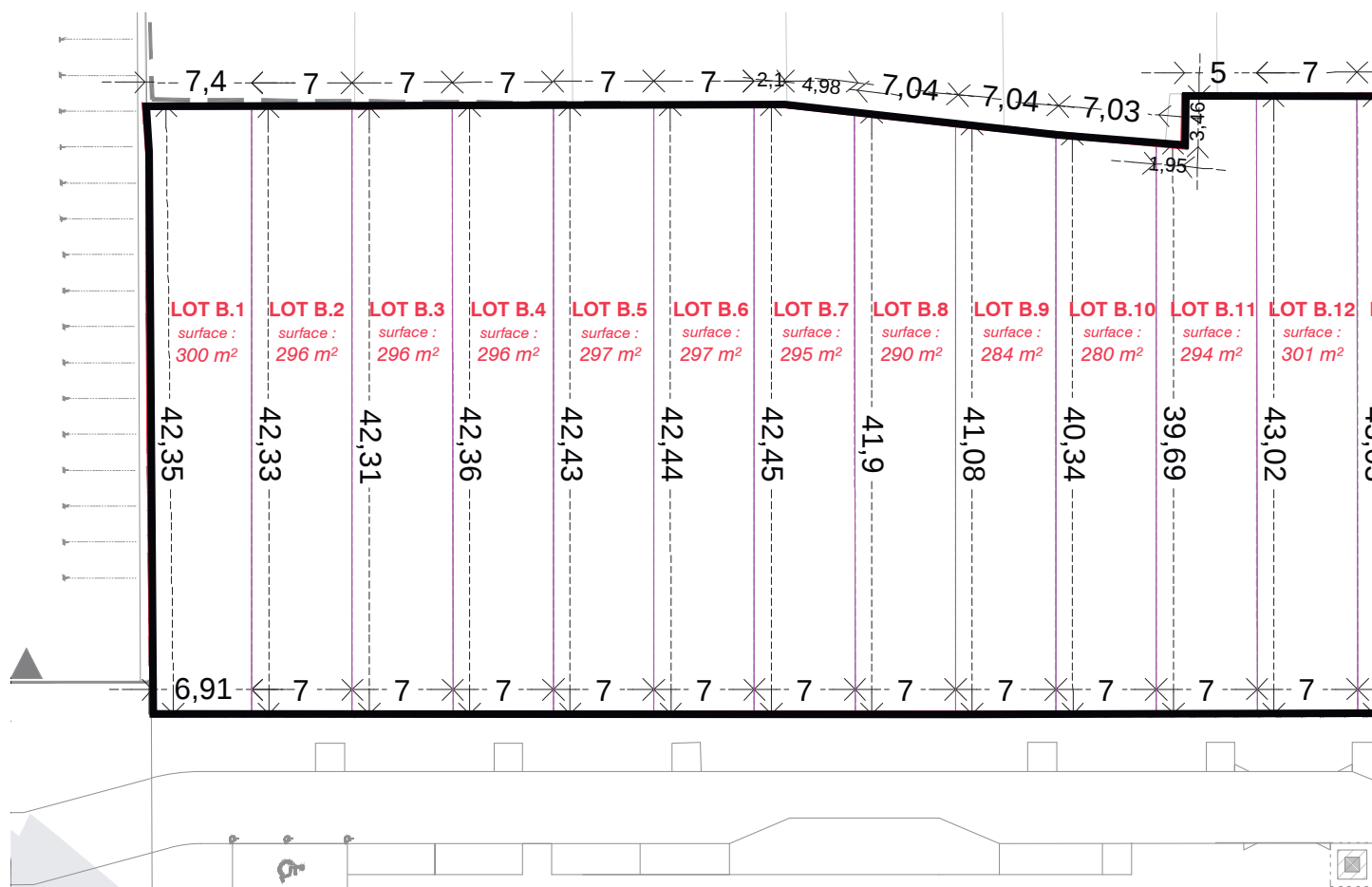


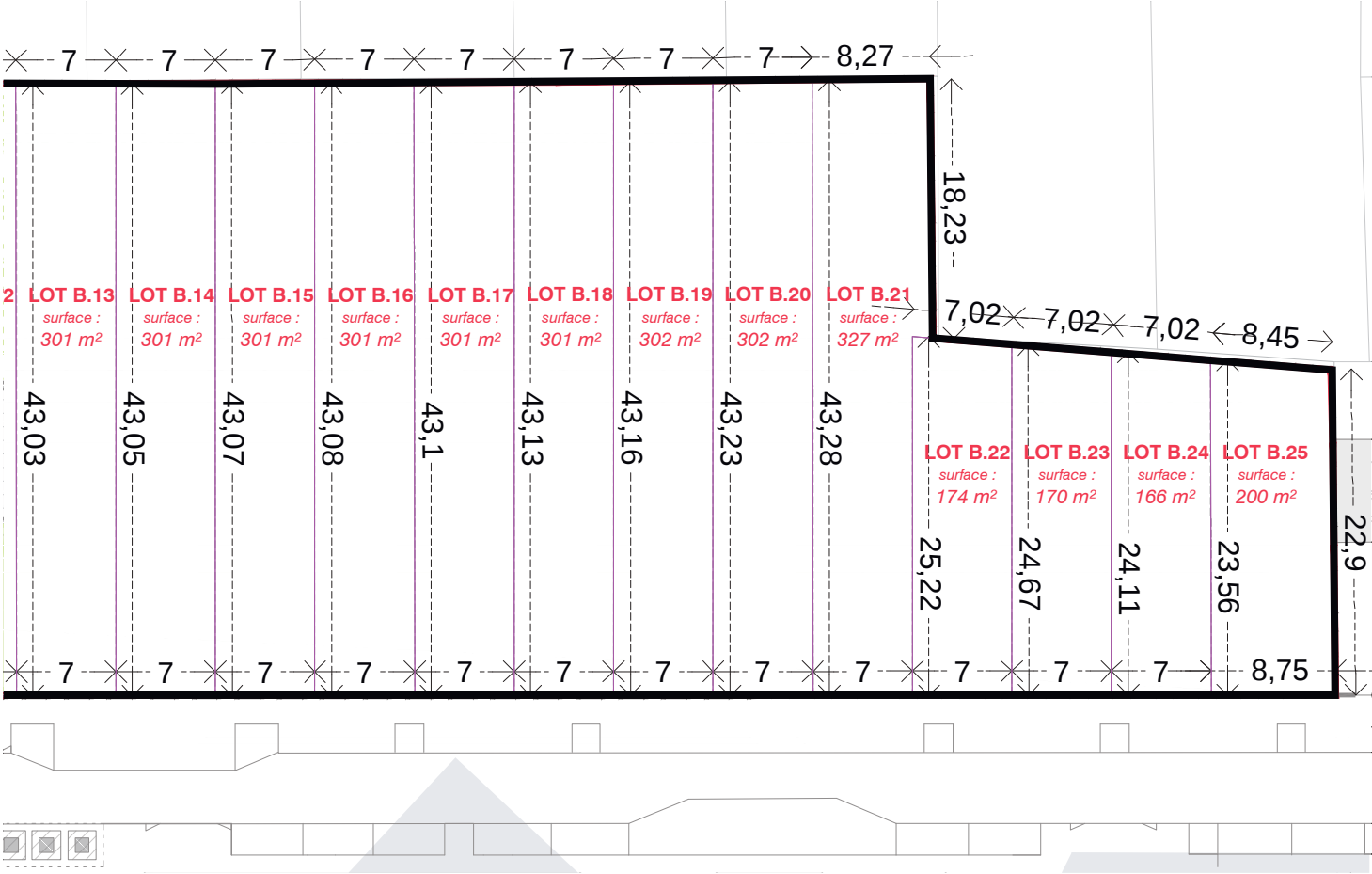
Les dimensions

Le lot B se décompose en 25 terrains à bâtir. Hormis les deux lots situés aux extrémités (lot B1 et lot B25), chaque terrain mesure 7 m de large.

Les lots se déploient en profondeur entre la rue Joséphine Baker, au sud et les fonds de parcelles des pavillons de l'allée Charles Vanel, au nord.

- Surface globale du lot B : **6 985 m²**.
- Nombre de lots : **25**.
- Surface des terrains: **comprise entre 165 m² à 300 m² environ**.





Les côtes altimétriques

- **Au Sud**, le lot B se raccordera aux niveaux de la rue Joséphine Baker projetée.
- **Au Nord**, le lot B se raccordera aux côtes altimétriques des limites parcellaires existantes et garantira la préservation des arbres de la lisière existante (au niveau des collets).
- **A l'Est et à l'Ouest**, le lot B se raccordera finement aux côtes altimétriques des parcelles attenantes.

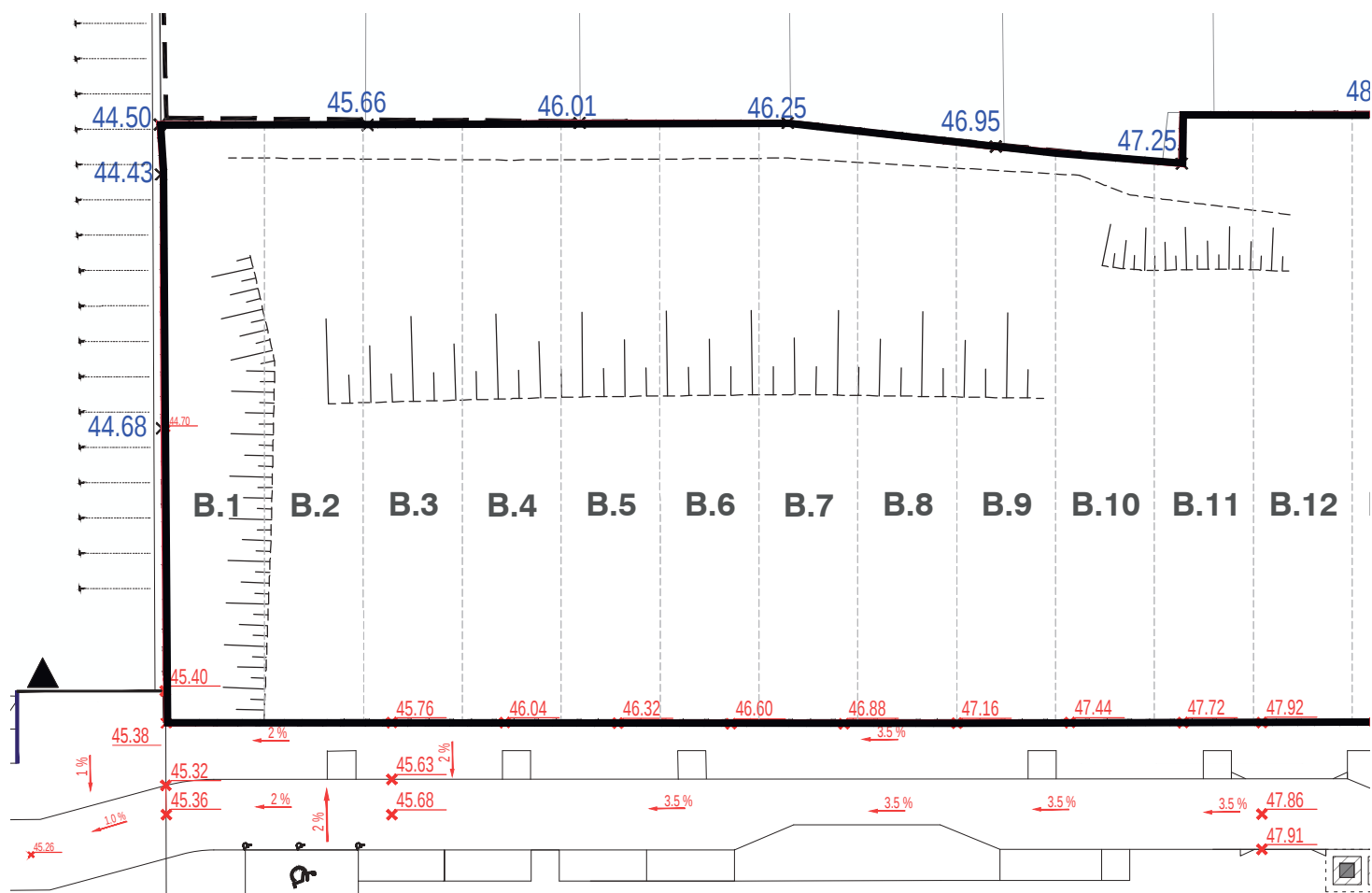
A noter que des talus sont aujourd'hui présents sur site (notamment talus du terrain de sport). Dans le cadre du projet urbain global et afin de viabiliser les parcelles du lot B, ces talus seront nivelés.

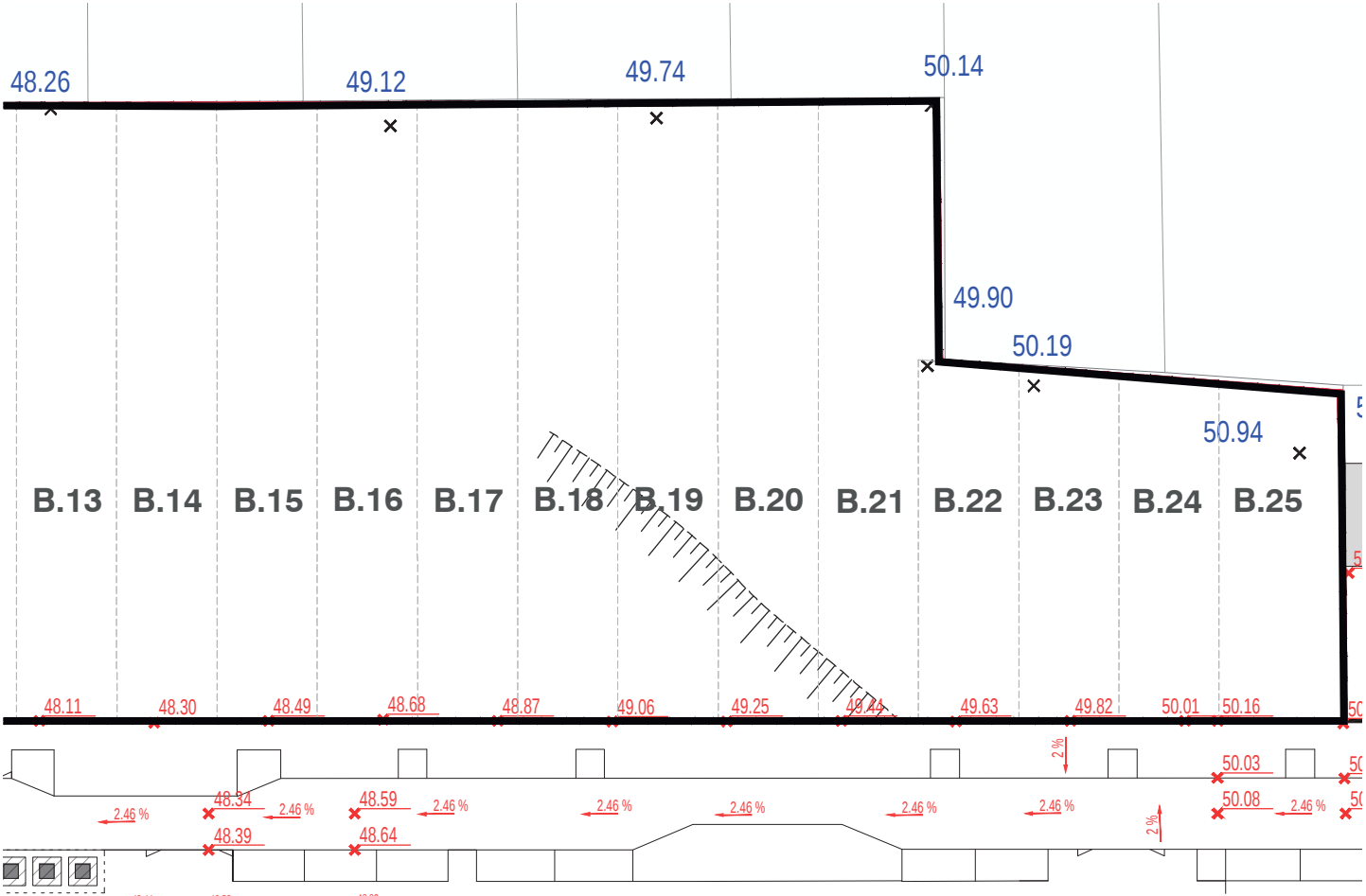
A la date de rédaction de cette fiche de lot, le nivellement de

l'ensemble des espaces publics a été défini au stade PRO. Ce nivellement risque d'évoluer. Tout au long de l'opération, le constructeur sera tenu d'adapter ses côtes de raccordement.

Vis à vis du raccordement avec les parcelles existantes, le constructeur devra se baser sur les côtes altimétriques des plans géomètre.

Le nivellement de toutes les parcelles se fera à l'échelle du lot B afin de garantir sa cohérence.





40.00 NGF Altimétries projet

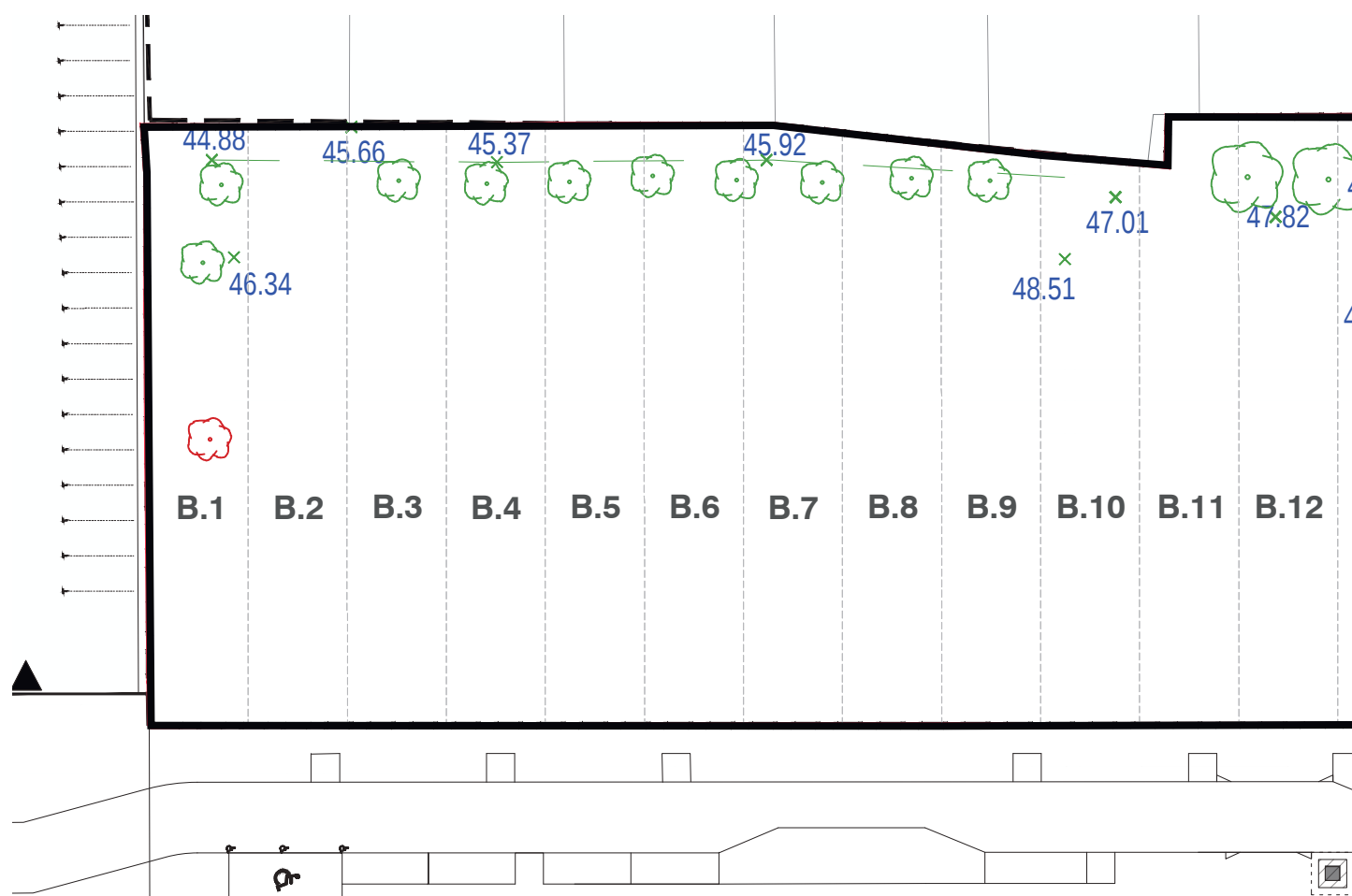
40.00 NGF Altimétries existant

Talus existants

La végétation existante

En limite Nord du Lot, de nombreux sujets seront à conserver dans le cadre du projet. D'une qualité certaine et fabriquant une limite naturelle avec les pavillons avoisinants ; la lisière plantée ne devra pas être impactée par les futures constructions, le chantier et le nivellement des terrains du lot B.

Tous les arbres représentés en vert dans le plan ci-dessous devront être conservés.



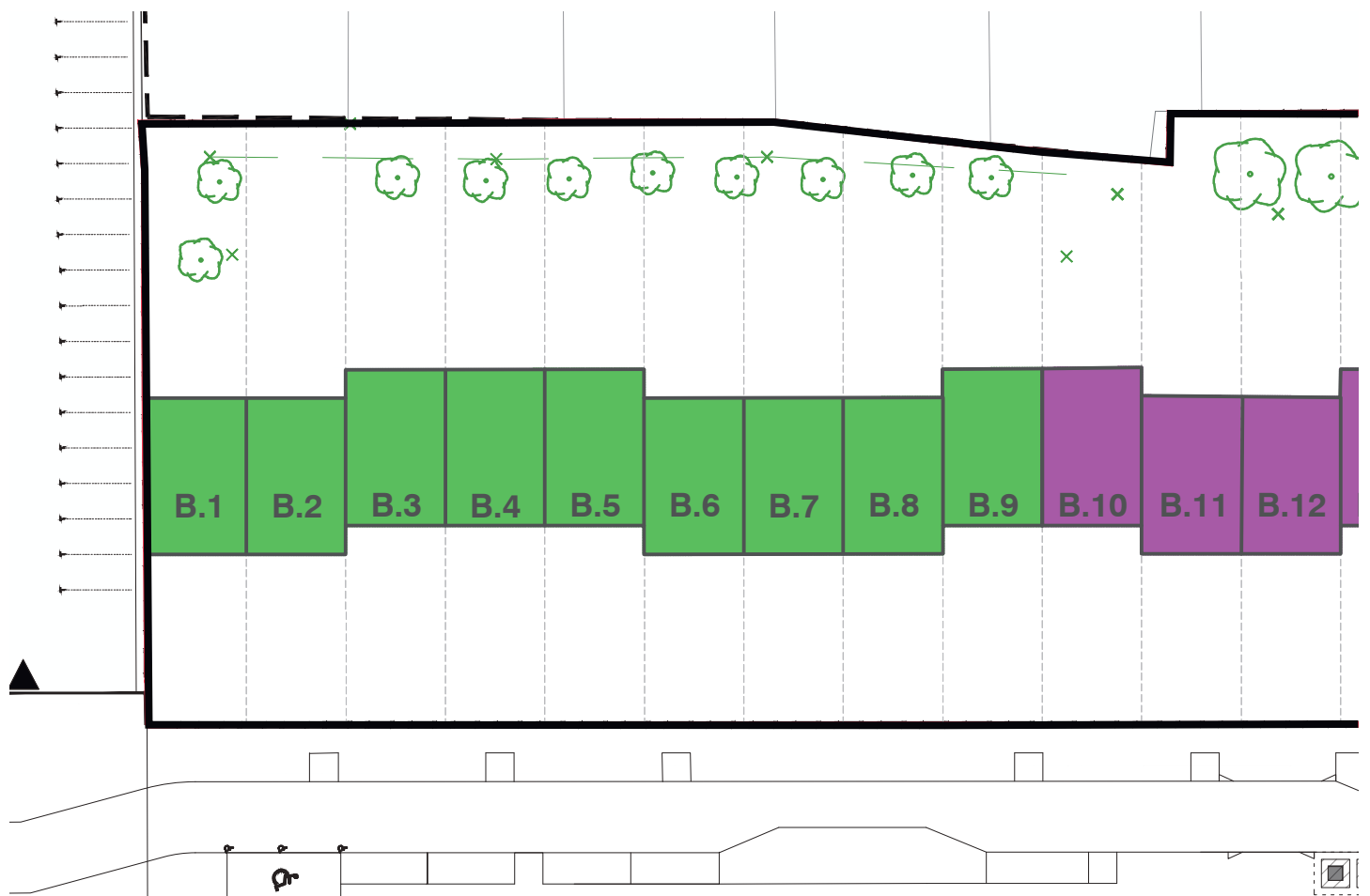
○ arbres abattus

La programmation

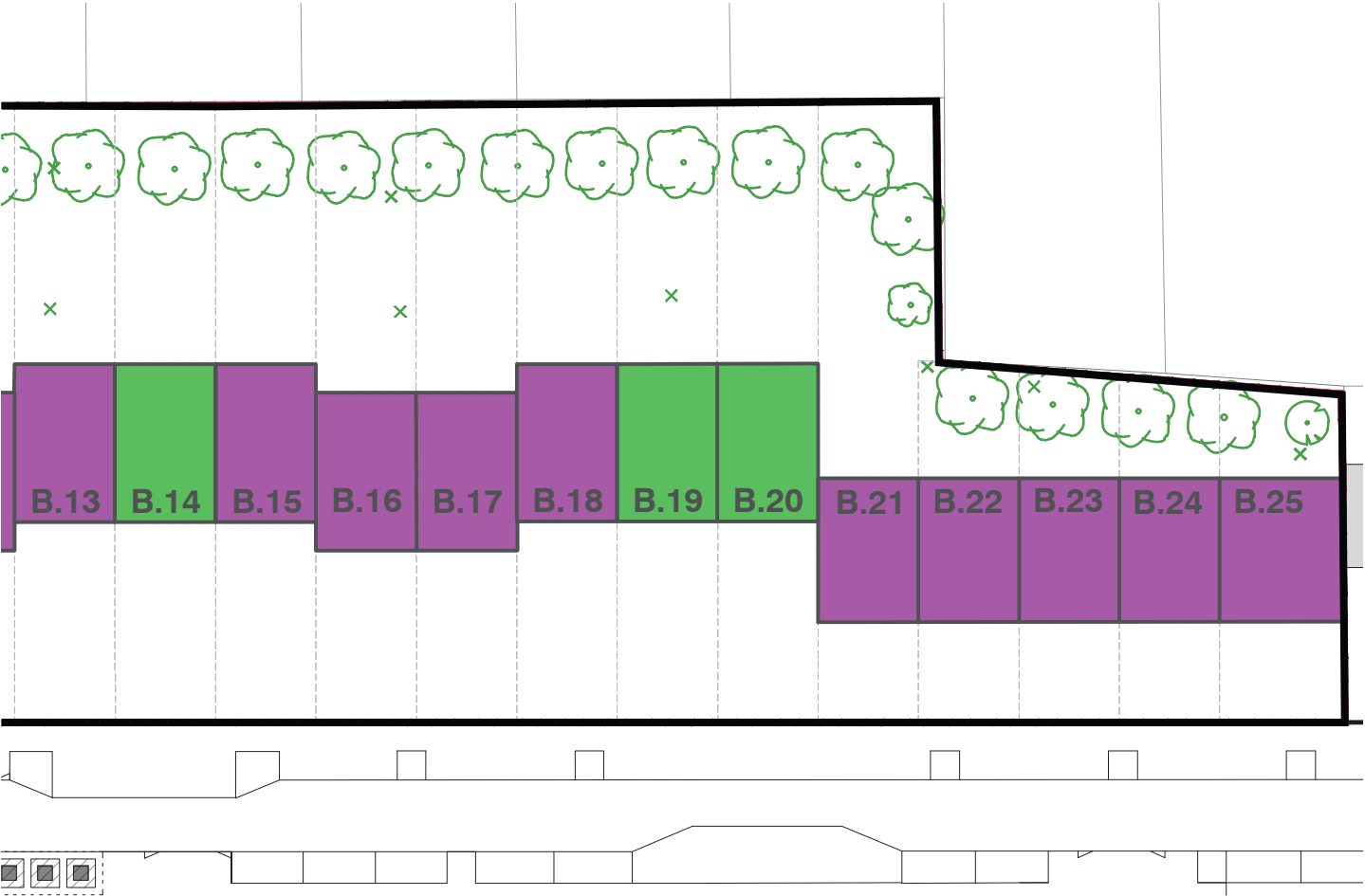
La programmation du lot B est définie selon deux types :

- l'accèsion libre
- le bail réel solidaire (BRS)

La répartition spatiale ci-dessous prend le parti d'alterner les différents types de programmes. L'emplacement des lots en Accession Libre et en BRS est indiqué selon le schéma ci-après.



Le lot B - répartition des deux types de programmation, 1/1000



Accession libre

BRS

L'implantation des volumes bâtis

Toutes les constructions seront de type «maisons individuelles» et organiseront leurs volumes dans la profondeur du terrain afin de ménager un espace extérieur sud (le jardin avant) et un espace extérieur nord (le jardin arrière). Cette forme urbaine permet de réduire l'impact au sol des volumes bâtis tout en proposant un habitat individualisé.

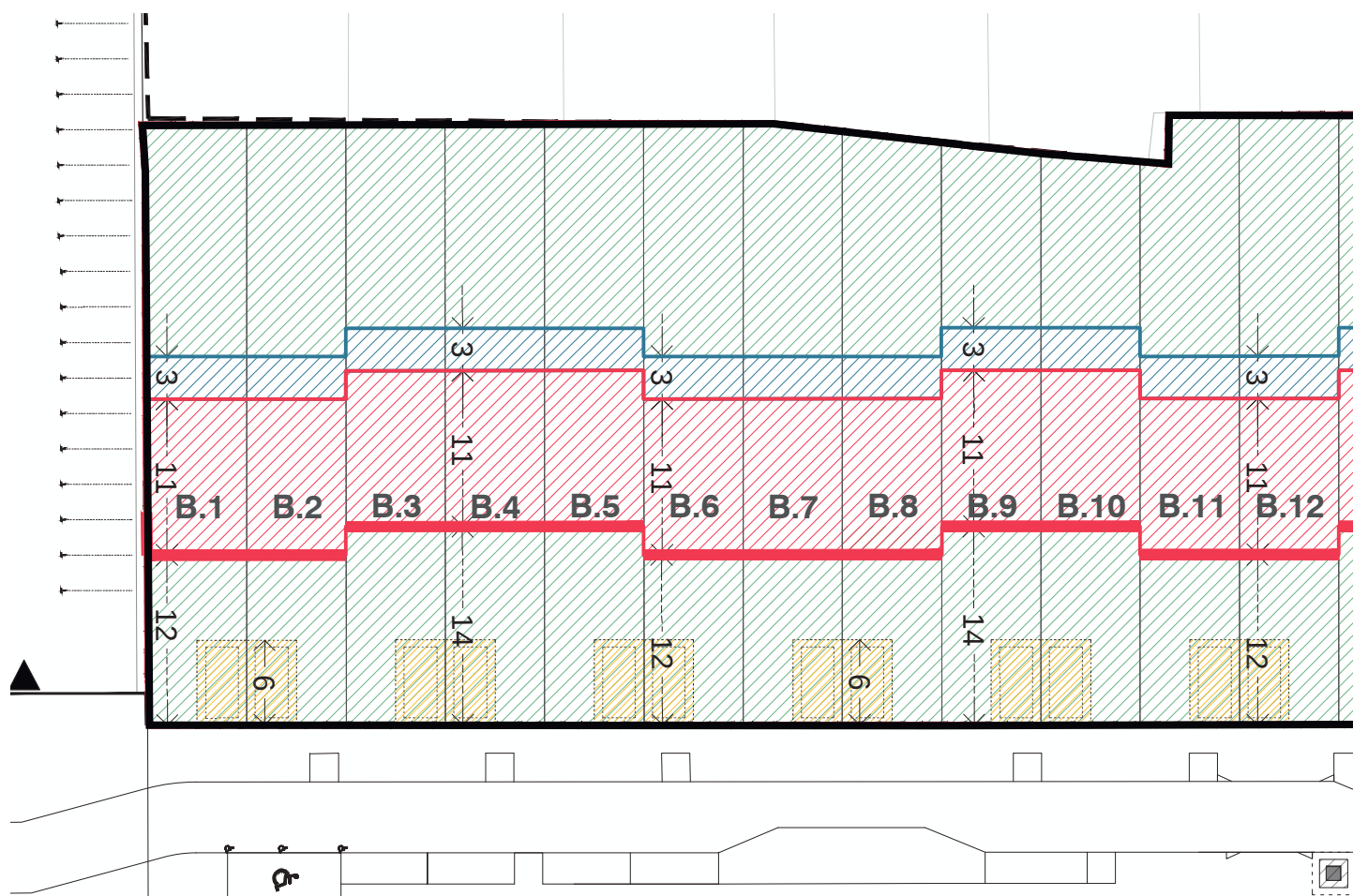
Deux bandes de constructibilité sont définies et repérées sur le plan ci-dessous :

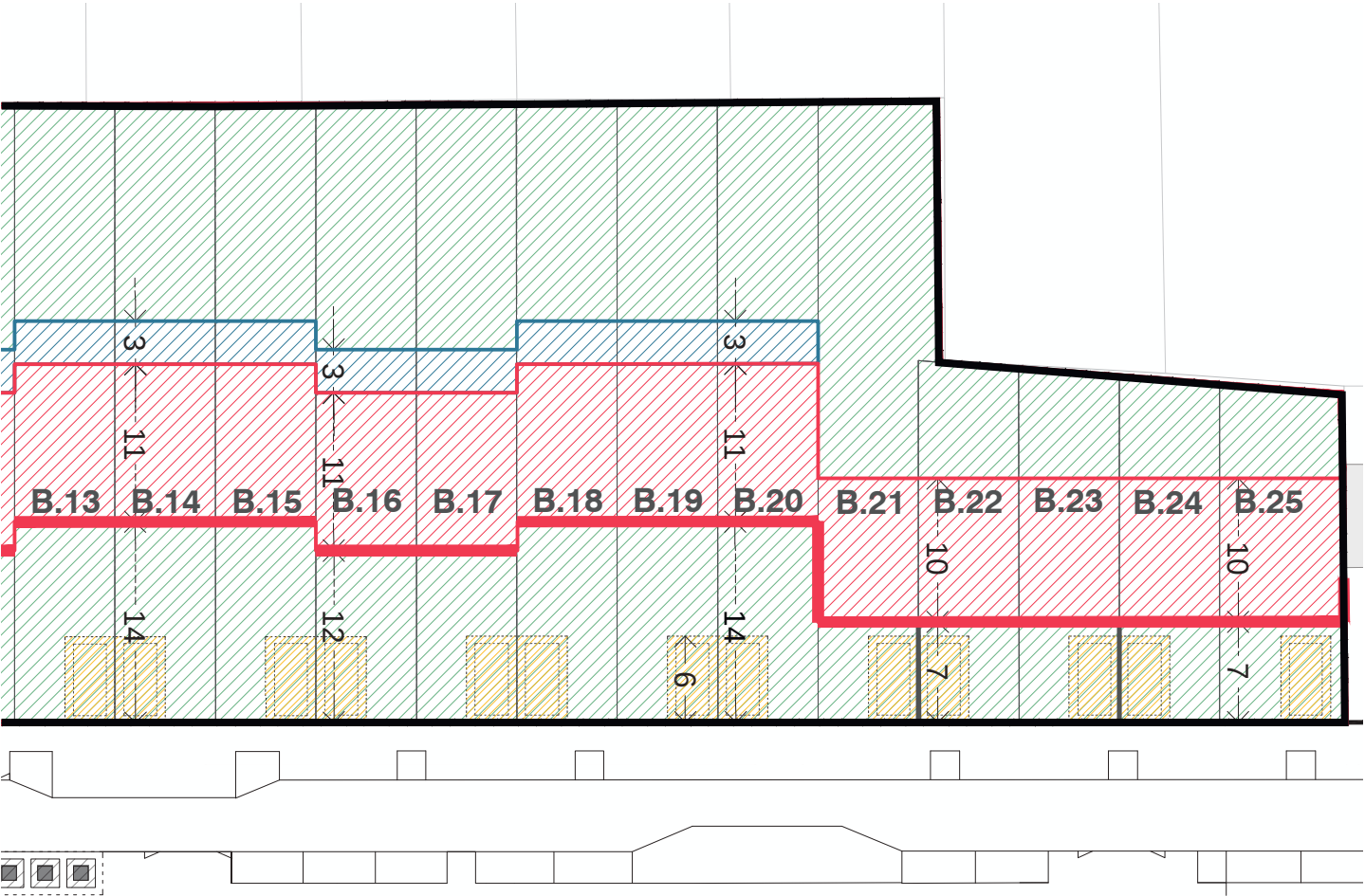
- la bande de constructibilité principale autorise des constructions en R+1 (hauteur maximum de la façade 6,5 m)
- la bande de constructibilité secondaire autorise des constructions en RDC (hauteur maximum de la façade 3,5 m).

Afin de fabriquer une façade rythmée sur la rue Joséphine Baker; différents alignements sont imposés. Ils organisent différentes coulisses et fabriquent une série de plans composés de 2 à 5 maisons.

L'implantation des places de stationnements extérieurs est imposée. Ces dernières sont associées par paire (hormis pour le lot 25) de part et d'autre des limites mitoyennes des lots, le long de la rue Joséphine Baker. L'implantation d'un carport est imposé pour les lots B1 à B20.

Les abris de jardin pourront être construits au fond du jardin arrière.





 Bande de constructibilité
secondaire (RDC)

 Possibilité d'implantation
d'un abris de jardin

 Implantation du carport

Les accès et les murets techniques

Accès

Desservi par la rue Joséphine Baker (voie double sens), les lots y organiseront tous leurs accès.

Afin de minimiser l'impact des entrées charnières sur l'espace public, les accès voiture seront associés par paire (hormis pour le lot 25) ; de part et d'autre des limites mitoyennes.

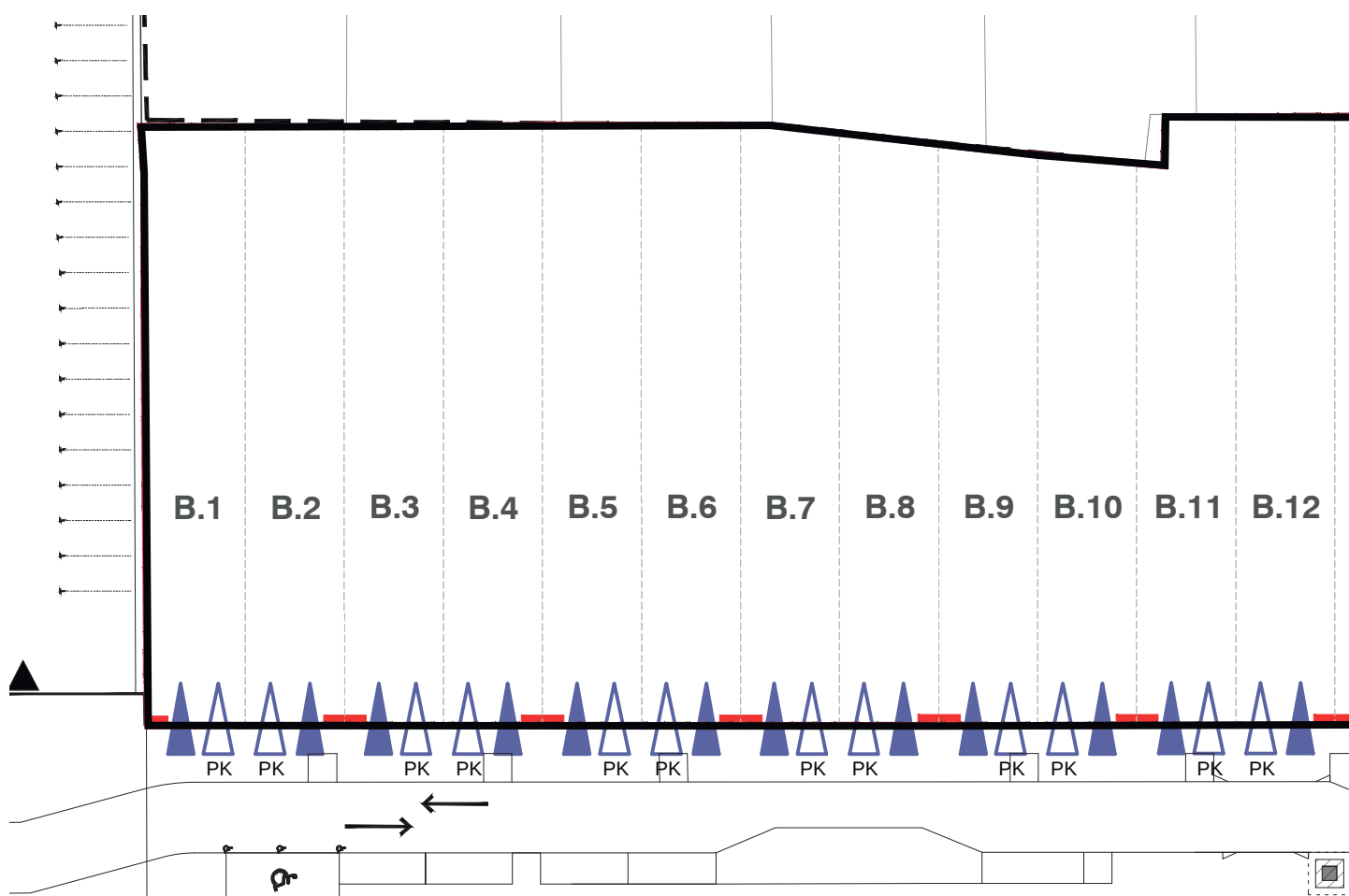
Les garages fermés sont strictement interdits. Le traitement des carport ou des places de stationnement extérieur sera précisé dans la partie «prescriptions architecturales, paysagères et environnementales».

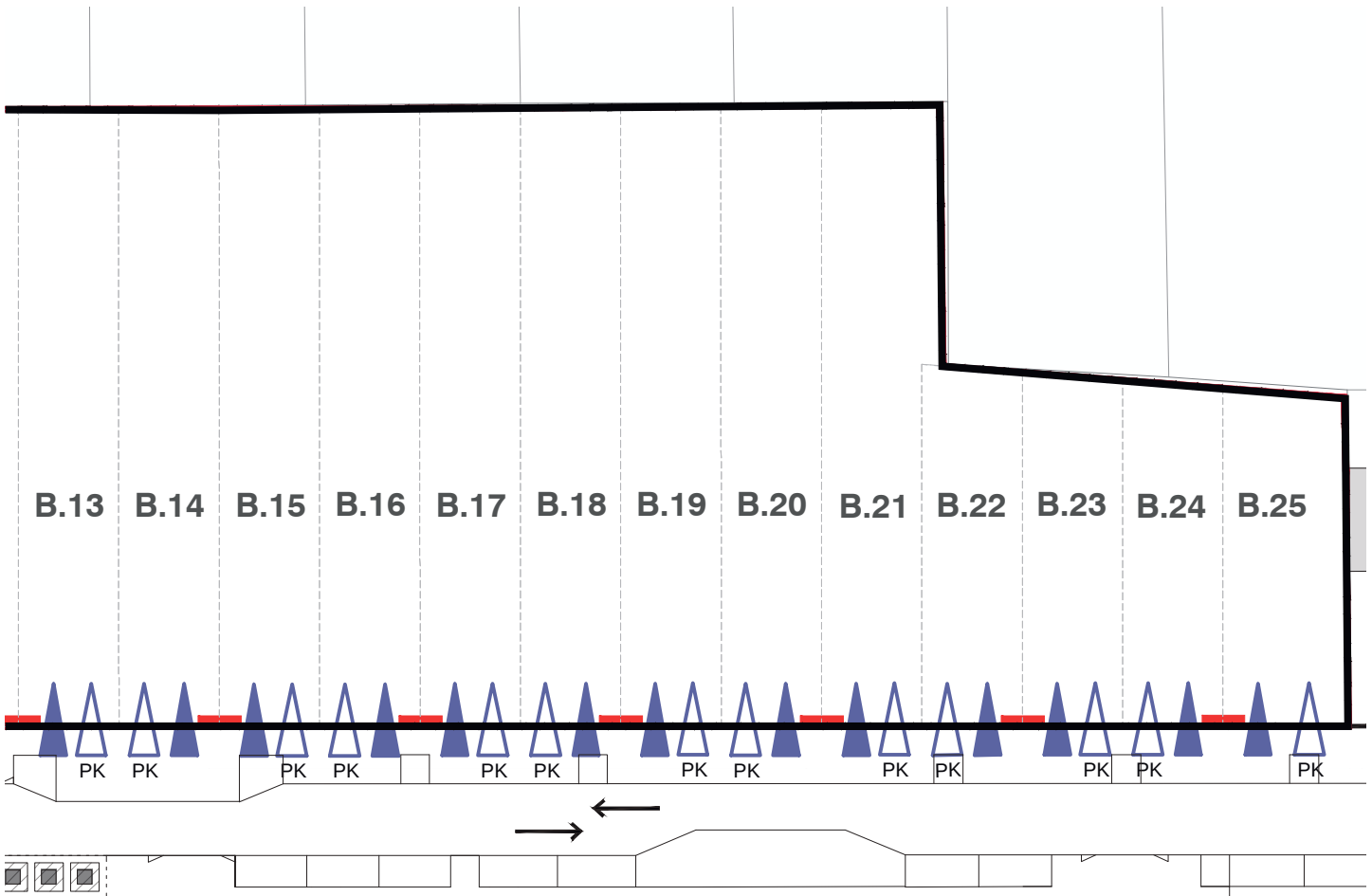
Les stationnements

Chaque lot pourra disposer d'une place de stationnement, sous carport imposé, au droit des accès parkings. Une deuxième place commandée (places réalisées l'une derrière l'autre) pourra éventuellement être envisagée pour les lots B.1 à B.21.

Les murets techniques

Les murets techniques sont associées par paire (hormis pour le lot 1) ; de part et d'autre des limites mitoyennes des lots, le long de la rue Joséphine Baker. Dans un souci de cohérence pour le quartier, un traitement homogène est attendu pour l'ensemble des lots (voir p.49).





 Muret technique

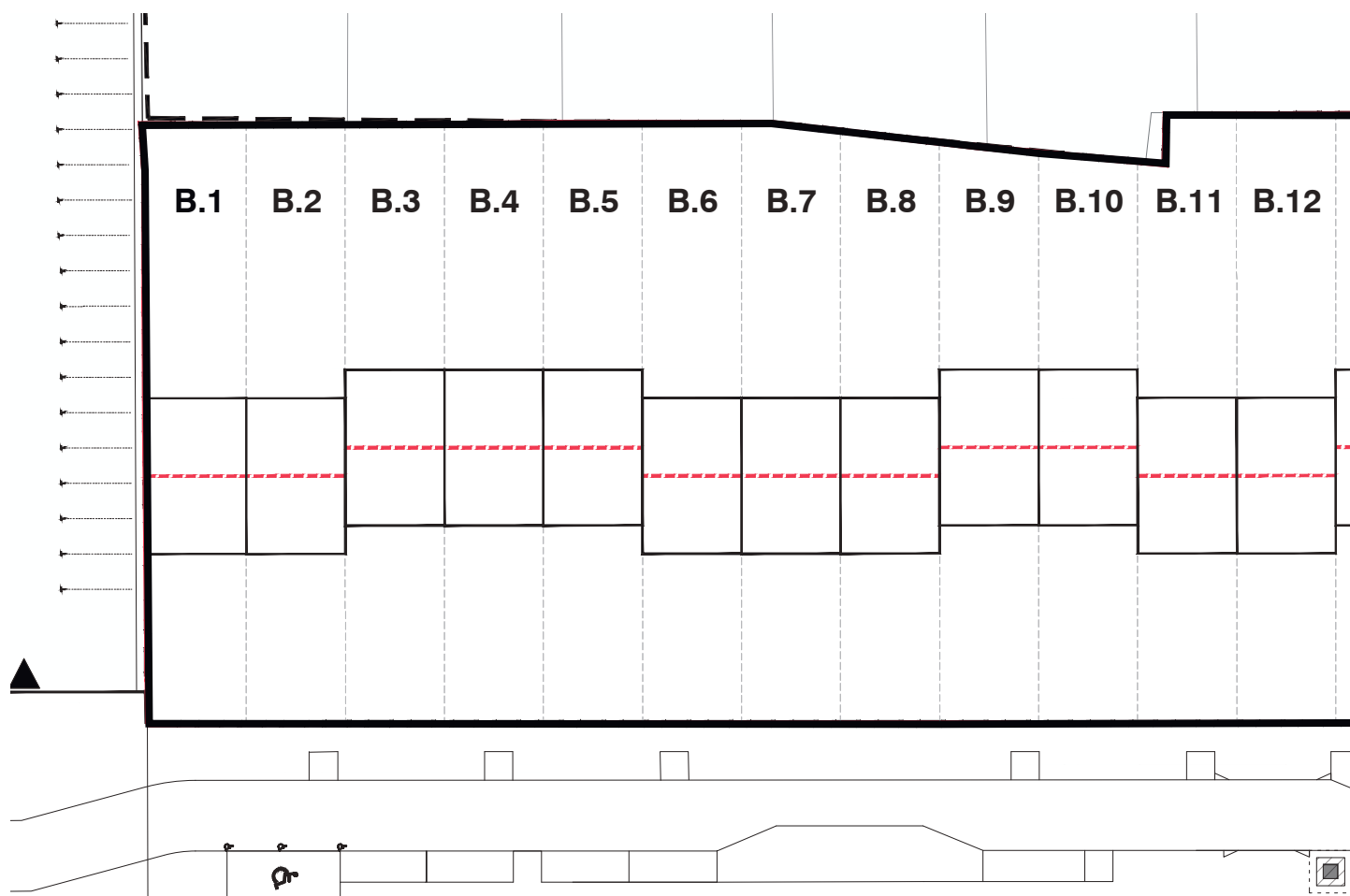
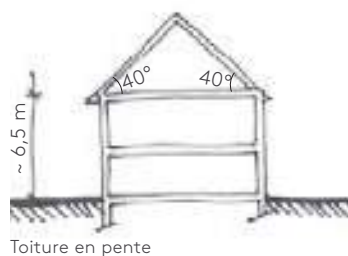
 accès voitures

 accès piétons

Les toitures

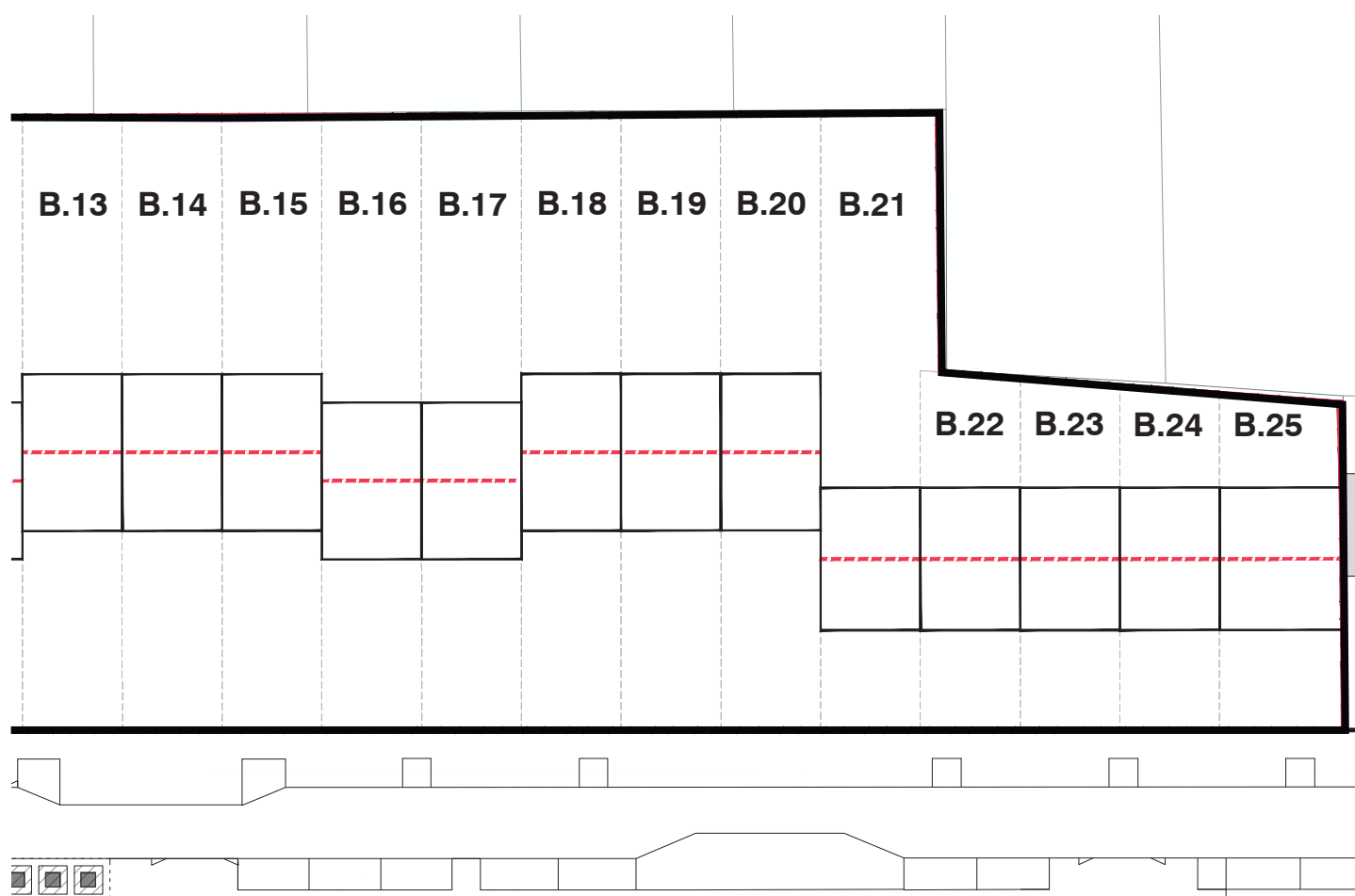
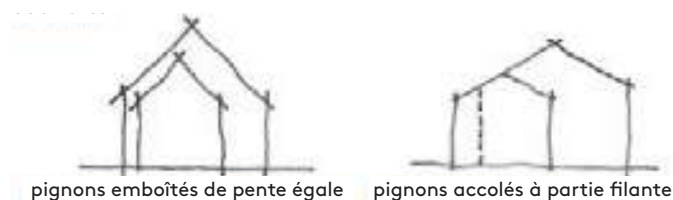
Afin de constituer un quartier cohérent, les toitures seront obligatoirement à deux pans. Le faîtage sera orienté est-ouest.

La hauteur à l'égout sera de 6,5 m maximum. Les pentes devront impérativement respecter un angle de 40° (voir schéma ci-contre).



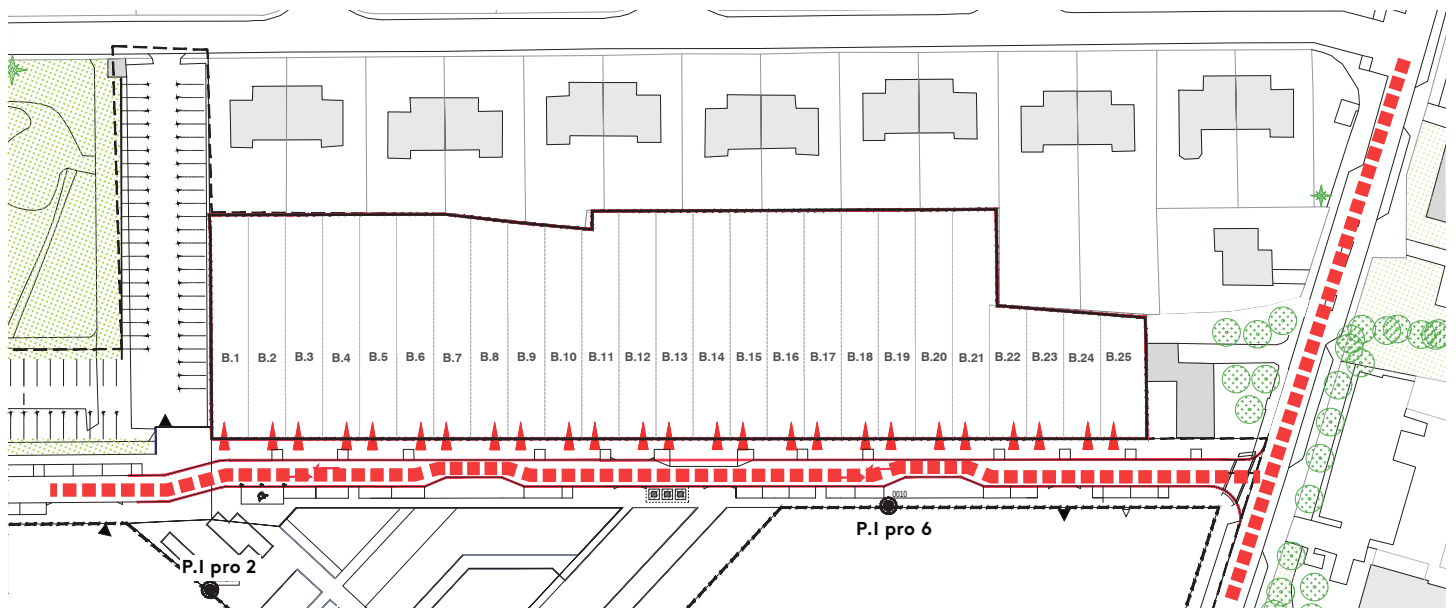
Un mauvais raccordement entre les volumes peut entraîner des problèmes d'étanchéité. Il est important de traiter correctement la jonction des pentes de toitures comme indiqué sur les schémas ci-contre, que ce soit entre les différents volumes d'une même construction ou entre deux constructions mitoyennes.

Tout projet devra prendre en compte la pente de toiture des maisons adjacentes afin d'éviter des problèmes de raccord entre celles-ci.



La défense incendie

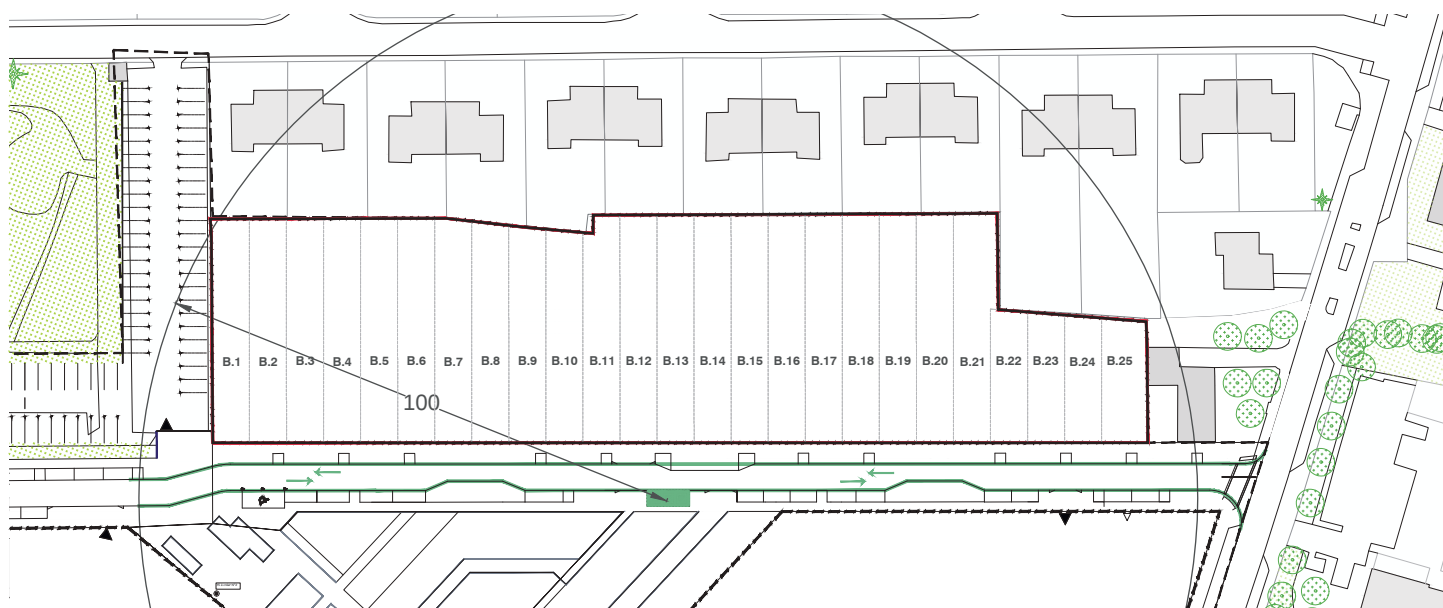
L'accessibilité pompier des lots se fera par la rue Joséphine Baker (voie engin). Le P.I pro 6 et le P.I pro 2 assureront la défense incendies des lots (cf. schéma ci-dessous pour le positionnement de P.I.).



légende : Le lot B - accessibilité pompier ; échelle graphique

La collecte des déchets

À moins de 100 m de tous les terrains du lot B, trois bornes d'apport volontaire situées sur le trottoir de la rue Joséphine Baker seront à disposition des futurs riverains.



légende : Le lot B - collecte des déchets ; échelle graphique

Gestion des eaux pluviales

Les lots devront respecter les prescriptions du Dossier Loi sur l'Eau réalisé dans le cadre de la ZAC.

En ce sens, il est imposé un coefficient d'imperméabilisation limité à $C_{imp}=0,4$. Les lots devront limiter leur imperméabilisation et favoriser l'infiltration sur place afin d'atteindre cet objectif.