

ZAC Les Berges de La Robine

Maîtrise d'ouvrage

ALENIS



1 AVENUE DU FORUM
11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 90 22 50
WWW.ALENIS.FR

Dossier de Réalisation de ZAC

Languedoc Roussillon Aménagement



117 rue des Etats Généraux
CS 19536
34961 Montpellier cedex 2
+ 33 (4) 99 524 524
www.lr-amenagement.fr



Annexe 6: Fiches de lot

Maîtrise d'oeuvre

Agence RAYSSAC - Architectes Urbanistes



2 RUE DES REMPARTS 11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 42 57 42
AGENCE-RAYSSAC@ORANGE.FR
WWW.AGENCE-RAYSSAC.COM

Cabinet GAXIEU - Bureau d'études VRD



1 BIS PLACE DES ALLIES 34500 BEZIERS
+ 33 (4) 67 09 26 17
bet.lr@GAXIEU.FR
WWW.GAXIEU.FR

FRYS - Paysage & Lumière - YANNICK SALLIOT



46, RUE GEORGES BOURGOIN - F-78 260 ACHERES
+ 33 (1) 39 11 37 74
YS@FRYS.FR
WWW.FRYS.FR

Azur Environnement - BET Hydraulique - Environnement

29 Rue des Cisterciens 11100 NARBONNE
+33 (4) 68 32 11 34
azurenvironnement@orange.fr

SOMMAIRE

1 - ETAT EXISTANT

I-PERIMETRE DE LA ZAC ET PERIMETRE D'INTERVENTION

II-PPRI

2 - LOCALISATION DES ILOTS

I-PLAN DE MASSE GENERAL

II-PRINCIPES D'EPANNELAGE DU QUARTIER

3 - REGLES D'IMPLANTATION

I-PLAN ET VOLUMETRIE DU LOT

II-ACCES AU LOT ET TERRAIN D'ASSIETTE

III-SOCLES ET CLOTURES

IV-CORPS DE BATIMENTS

V-ATTIQUES ET HAUTEURS

Commune de
Narbonne

Maîtrise d'ouvrage

ALENIS



1 AVENUE DU FORUM
11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 90 22 50
WWW.ALENIS.FR

Languedoc Roussillon Aménagement



117 rue des États Généraux
CS 19536
34961 Montpellier cedex 2
+ 33 (4) 99 524 524
www.lr-amenagement.fr

Maîtrise d'oeuvre

Agence RAYSSAC - Architectes Urbanistes



2 RUE DES REMPARTS 11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 42 57 42
AGENCE-RAYSSAC@ORANGE.FR
WWW.AGENCE-RAYSSAC.COM

FRYS - Paysage & Lumière - YANNICK SALLIOT

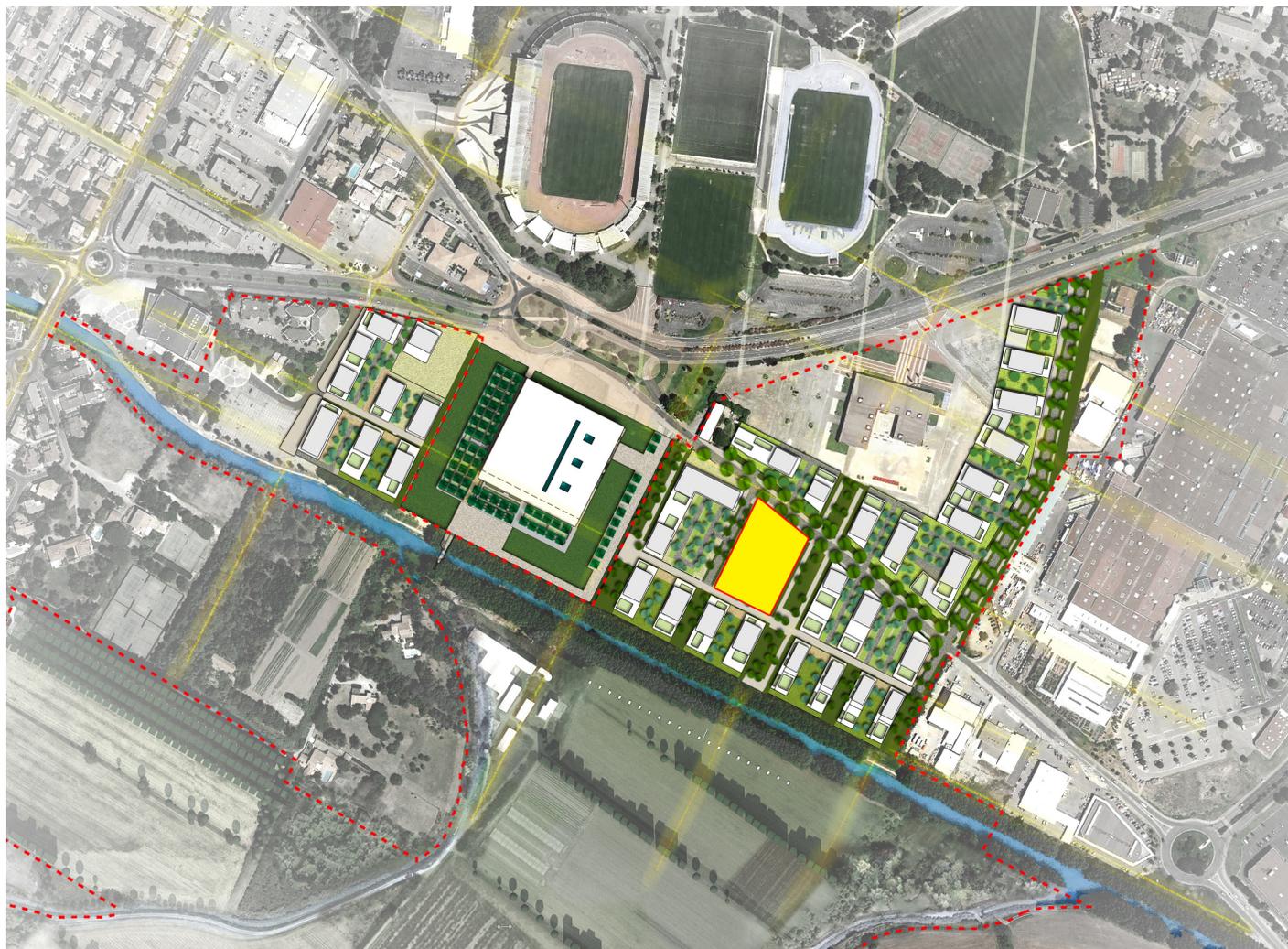


46, RUE GEORGES BOURGOIN - F-78 260 ACHERES
+ 33 (1) 39 11 37 74
YS@FRYS.FR
WWW.FRYS.FR

ZAC Les Berges de La Robine

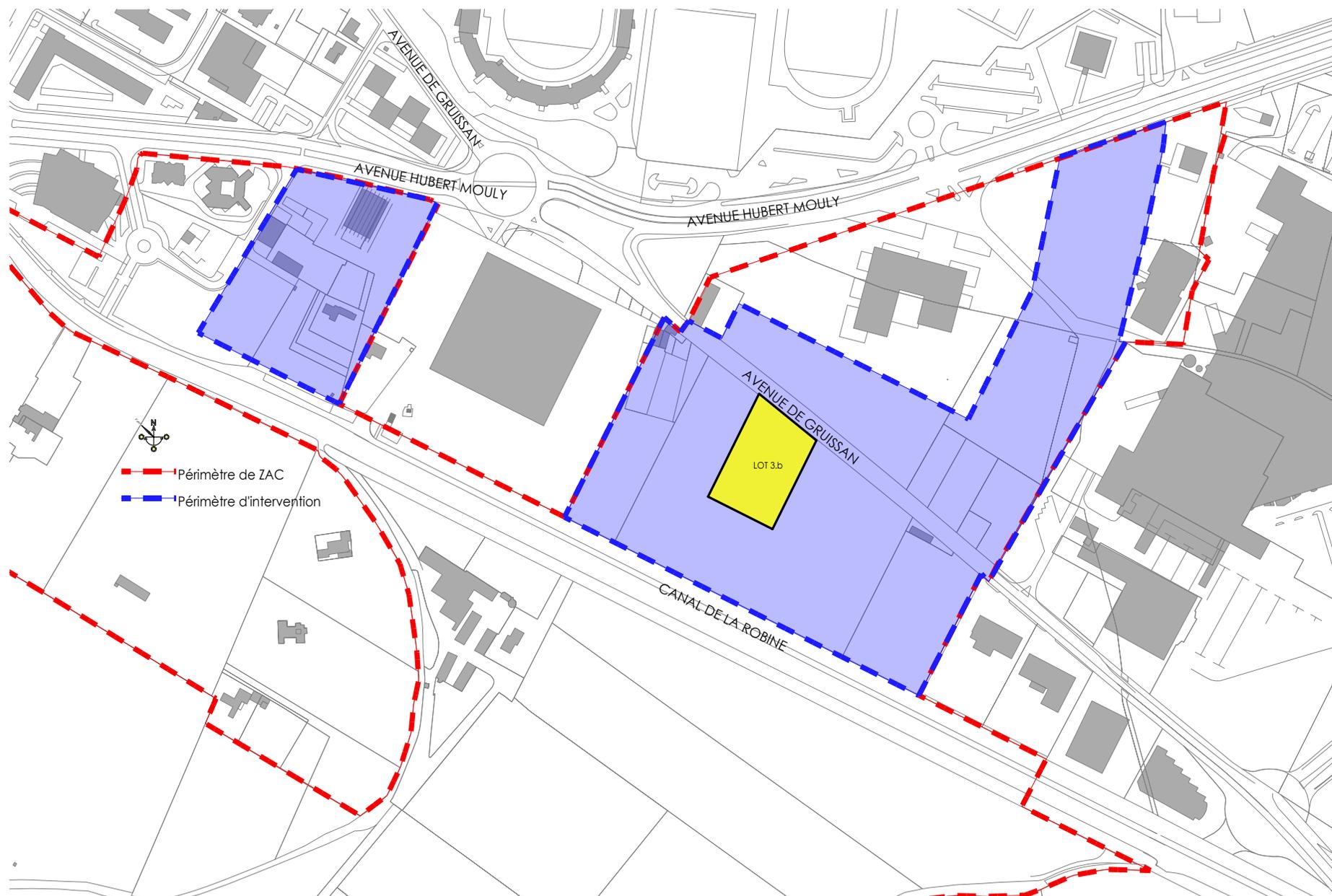
Fiches de lot

Lot 3b



1_ ETAT EXISTANT

I. PERIMETRE DE ZAC ET PERIMETRE D'INTERVENTION

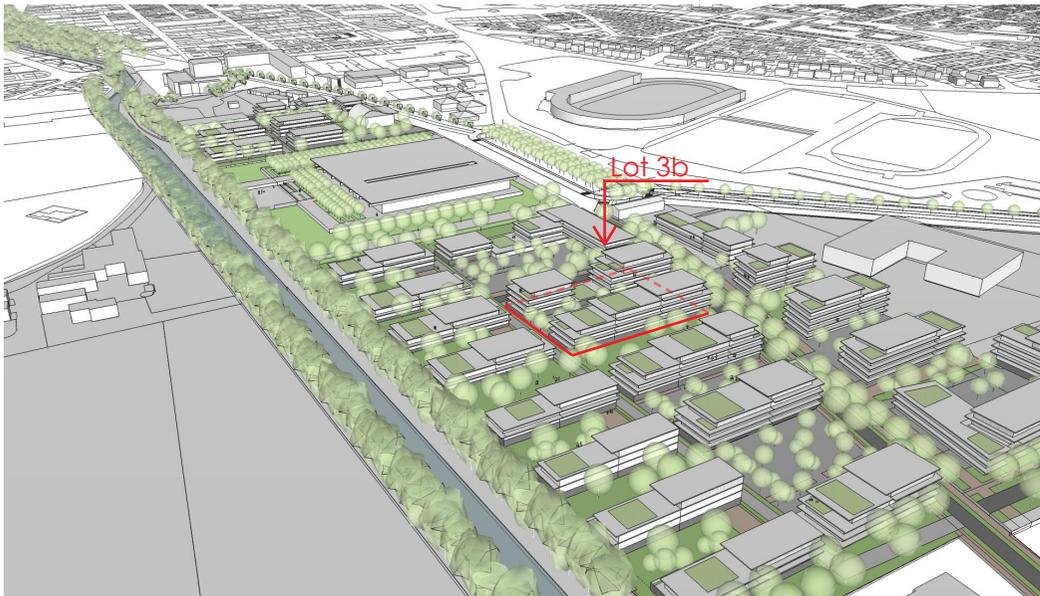


II. PPRI



2 LOCALISATION DU LOT

II. PRINCIPES D'EPANNELAGE DU QUARTIER



3 REGLES D'IMPLANTATION

I-PLAN ET VOLUMETRIE DU LOT

Lot 3b :
Surface Foncière : 4 545 m²

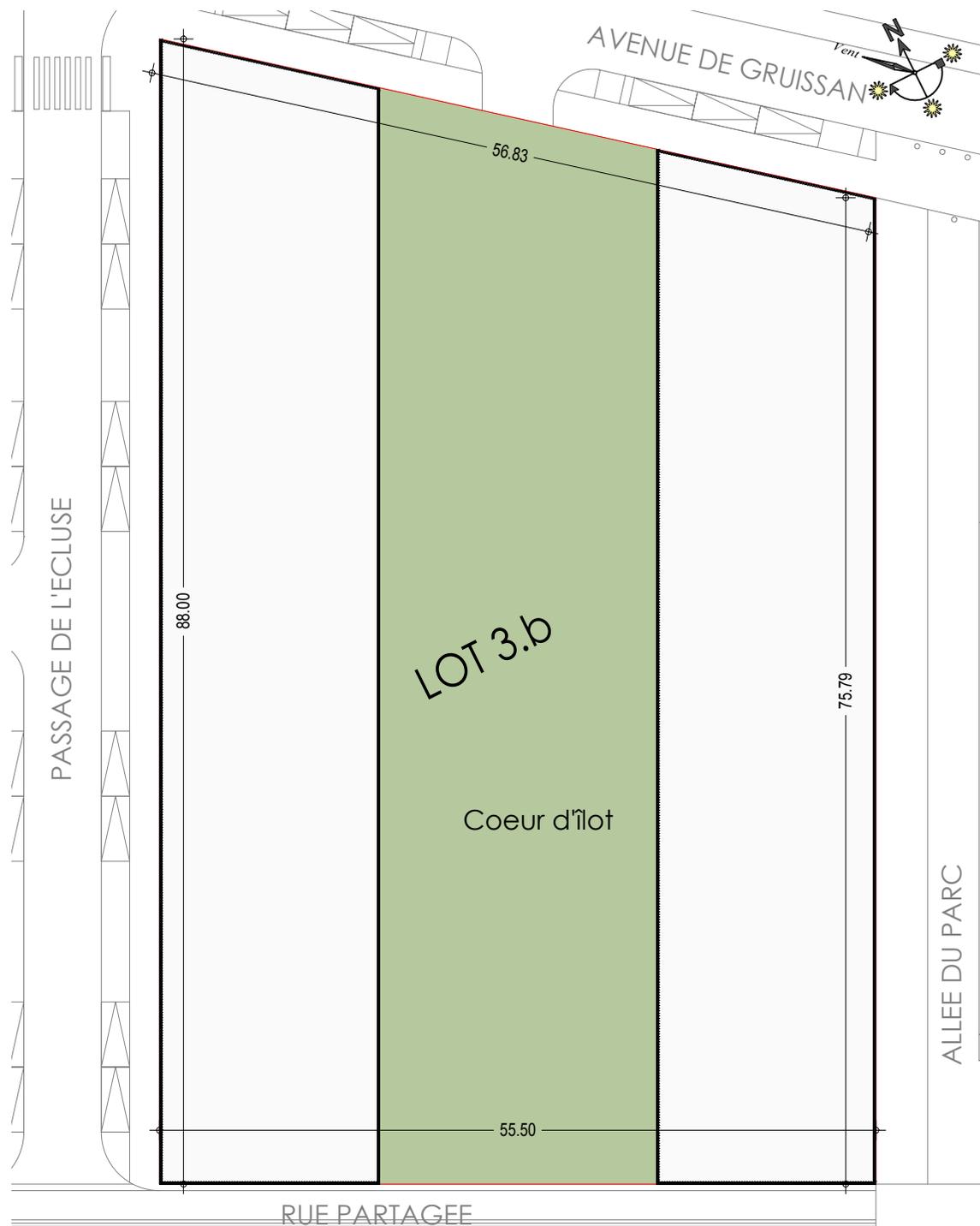
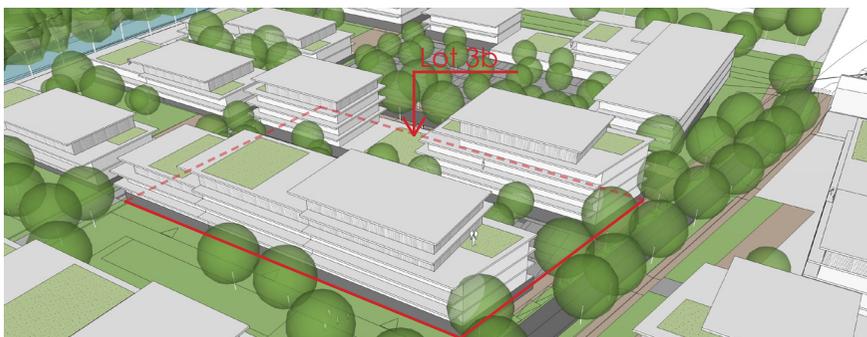
Secteur PLU : UB2
Secteur PPRI : Ri 2

Capacité constructive :
Surface de plancher : 6 600 m² Hauteurs Maximales : 21m

Plateforme / terrain d'assiette : 3.50mNGF

Stationnement : (1pl/50m²SDP)+1 (Objectif 1.3pl/logement)

Rappel contraintes :
Côte des plus hautes eaux : 3.96 mNGF
Côte du premier plancher habitable : 4.16mNGF
(+0.60/TN et +0.20/Côte des plus hautes eaux)
Côte mini des stationnements sous bâtiments : 3.70 mNGF



Côtes données à titre indicatif. les surfaces et côtes réelles seront définies dans un plan de bornage établi par un géomètre.

3_ REGLES D'IMPLANTATION

II-ACCES AU LOT ET TERRAIN D'ASSIETTE

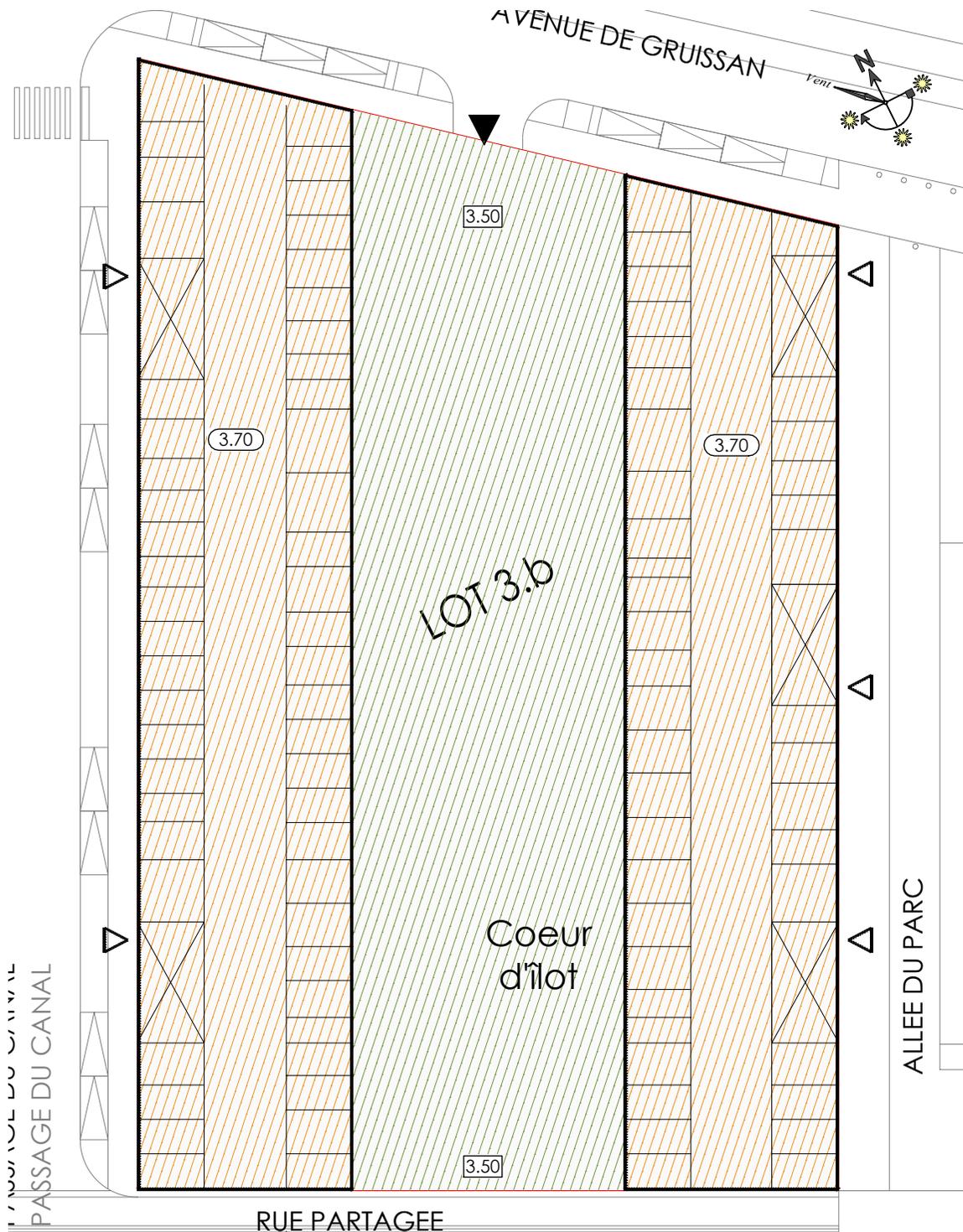
Les accès au lot en véhicule se feront par l'avenue de Gruissan

Les accès piétons aux halls d'entrée se feront depuis les voies perpendiculaires au Canal de la Robine. Leur positionnement le long de ces façades est libre.

Le terrain d'assiette de l'îlot est fixe et a été défini par le dossier loi sur l'eau .

Les seuils d'accès aux parkings sous bâtiments seront obligatoirement à 4.16 mNGF. Le plancher de ces parkings sous bâtiment sera obligatoirement à +0.20m par rapport au terrain d'assiette.

Les côtes de référence des espaces publics sont définis dans les fiches de lot techniques VRD.



LEGENDE

▲ Accès véhicules depuis l'espace public

Les seuils d'accès aux parkings sous bâtiments seront obligatoirement à 4.16mNGF

3.50 Côte des plateformes d'assiette (mNGF).

3.70 Côte mini plancher parking intérieur

Zone de stationnement extérieur
(côte mini = plateforme d'assiette)cf. PPRI

Zone de stationnement sous bâtiments
(côte mini : +0.20 / plateforme d'assiette)cf. PPRI

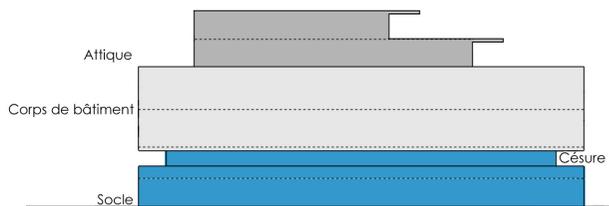
A TITRE INDICATIF :

▽ Entrée piétonne depuis l'espace public

⊠ Halls bâtiments

3 REGLES D'IMPLANTATION

III-SOCLES et CLOTURES



Les socles côté espaces publics sont en béton matricé, alignés sur la limite de propriété.

La hauteur maximale de ce socle formera de manière générale le garde corps du R+1. Ponctuellement, des variations de hauteur pourront être admises.

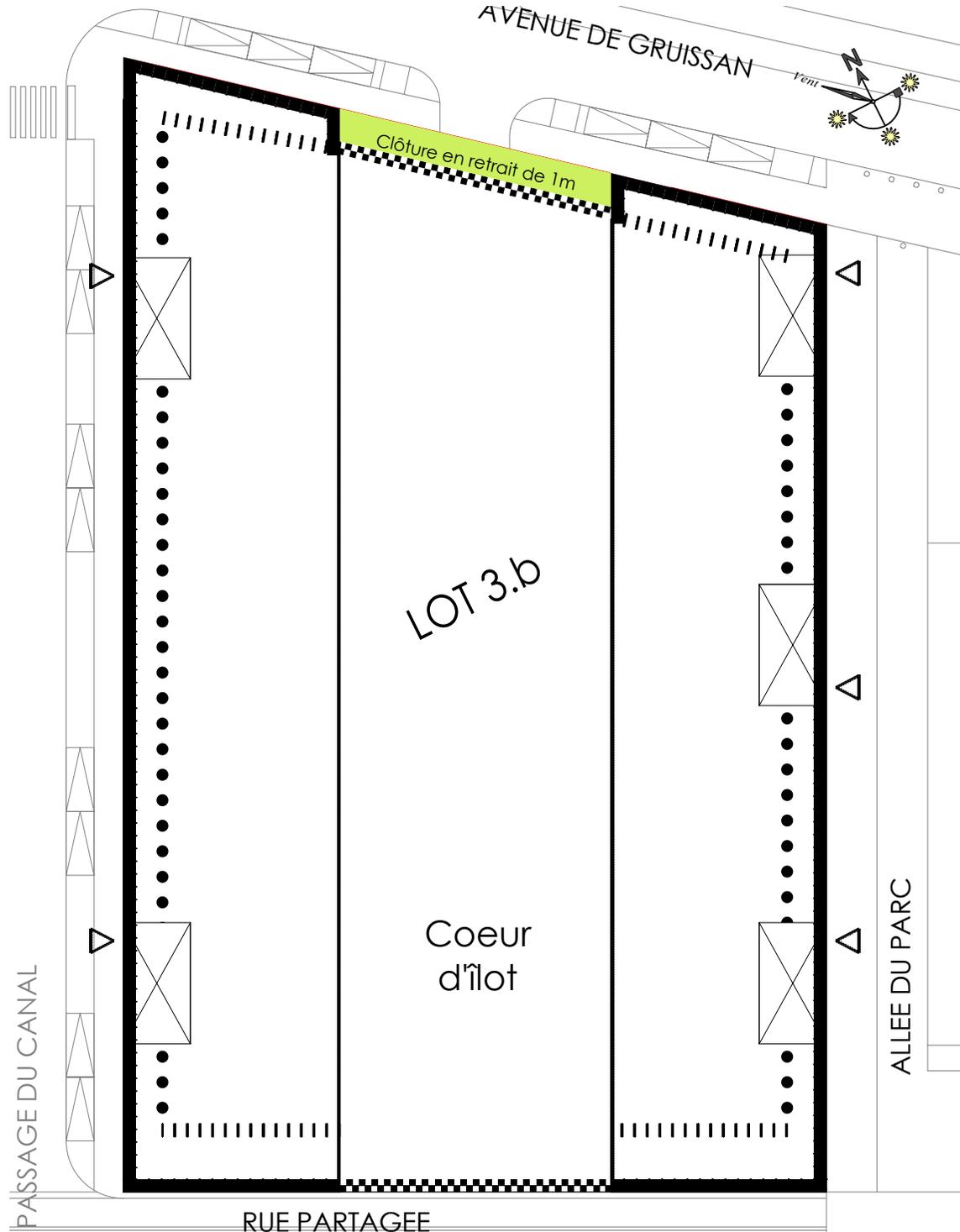
Un retrait (césure horizontale) obligatoire sur les façades longitudinales du R+1 permettra de rompre la continuité de façade en limite avec l'espace public et de marquer la rupture entre socle et corps principal du bâtiment.

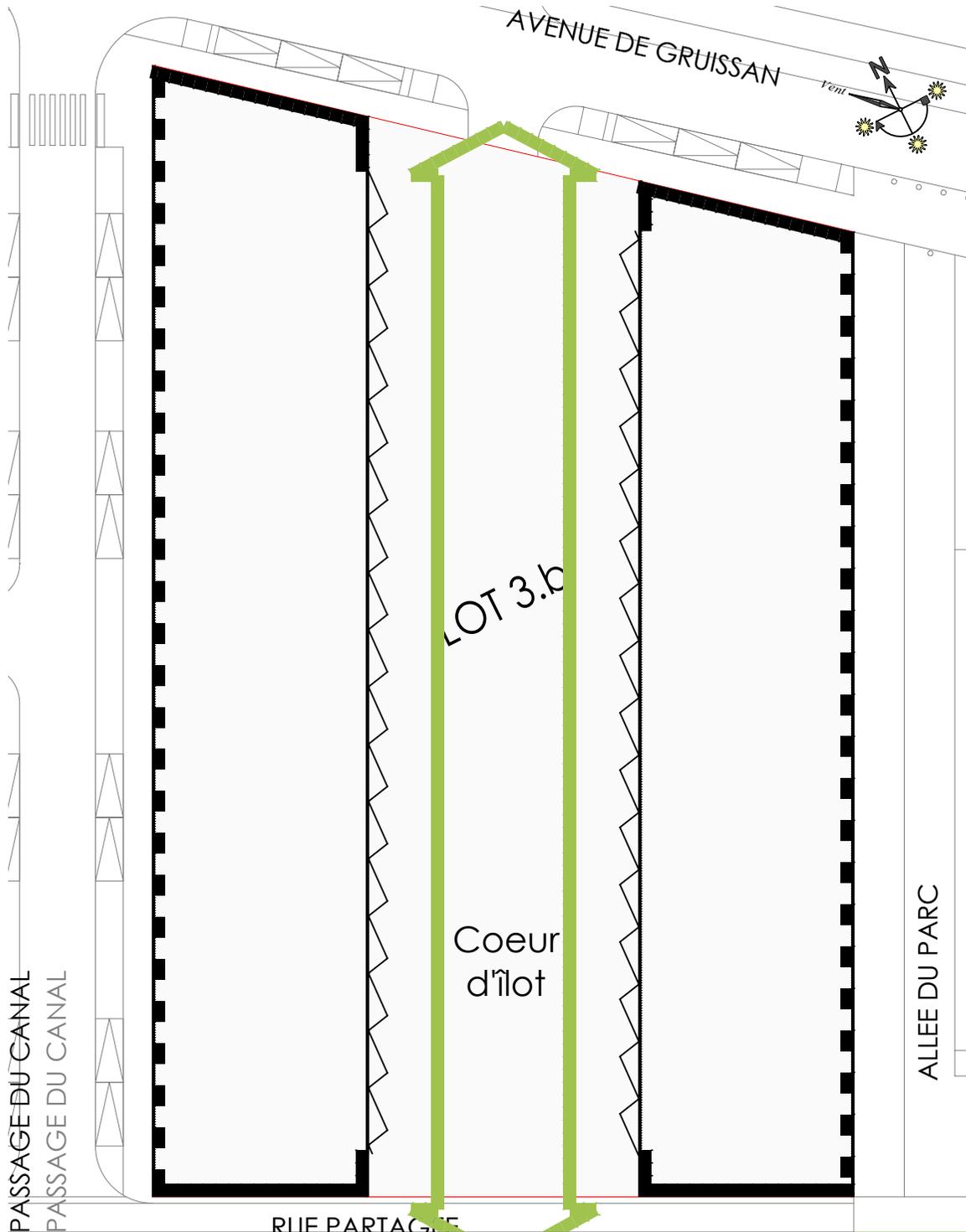
LEGENDE

-  Alignement obligatoire des socles
-  Retrait obligatoire des façades du R+1
-  Retrait autorisé des façades du R+1
-  Clôture Type 1 (cf CPAUPE)
-  Espaces verts

A TITRE INDICATIF :

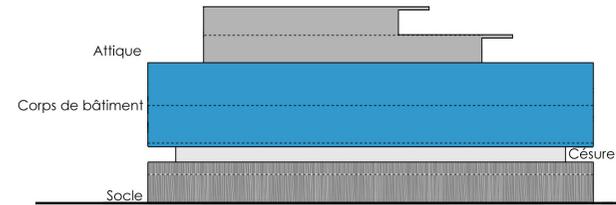
-  Entrée piétonne depuis l'espace public
-  Halls d'entrée bâtiments





3_ REGLES D'IMPLANTATION

IV-CORPS DE BATIMENT



En limite avec les espaces publics :

- Les façades longitudinales devront être organisées en ordre continu avec des débords et des retraits autorisés.
- Les façades latérales seront alignées avec des retraits ponctuels autorisés permettant d'accueillir les terrasses (en particulier au Sud)

En coeur d'îlot, l'organisation des façades est laissée libre avec toutefois les contraintes suivantes :

- éviter les grands alignements
- favoriser la "perturbation" par des volumes (pièces extérieures, terrasses, loggias,...), voir Cahier des Prescriptions Architecturales.

LEGENDE

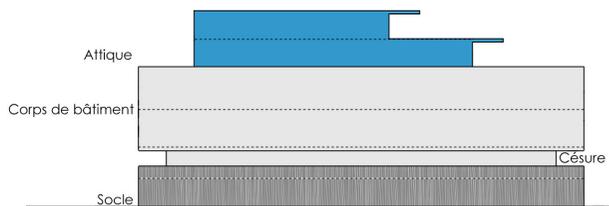
- Alignements obligatoires.
Retraits ponctuels autorisés.
- Alignement principal formé par les pièces extérieures (terrasses, loggias), les pergolas, les brises soleil, les poutres et par des volumes ponctuels.
- Façades libres et segmentées : éviter les grands alignements favoriser les perturbations de la façade par des volumes et/ou pièces extérieures (loggias, terrasses,...)

A TITRE INDICATIF :



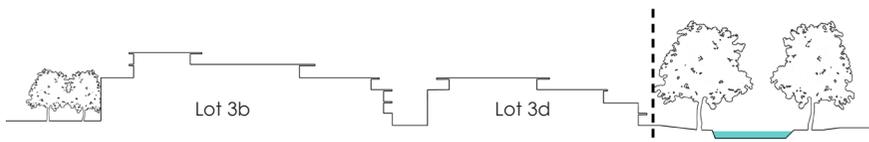
3 REGLES D'IMPLANTATION

V-ATTIQUES ET HAUTEURS



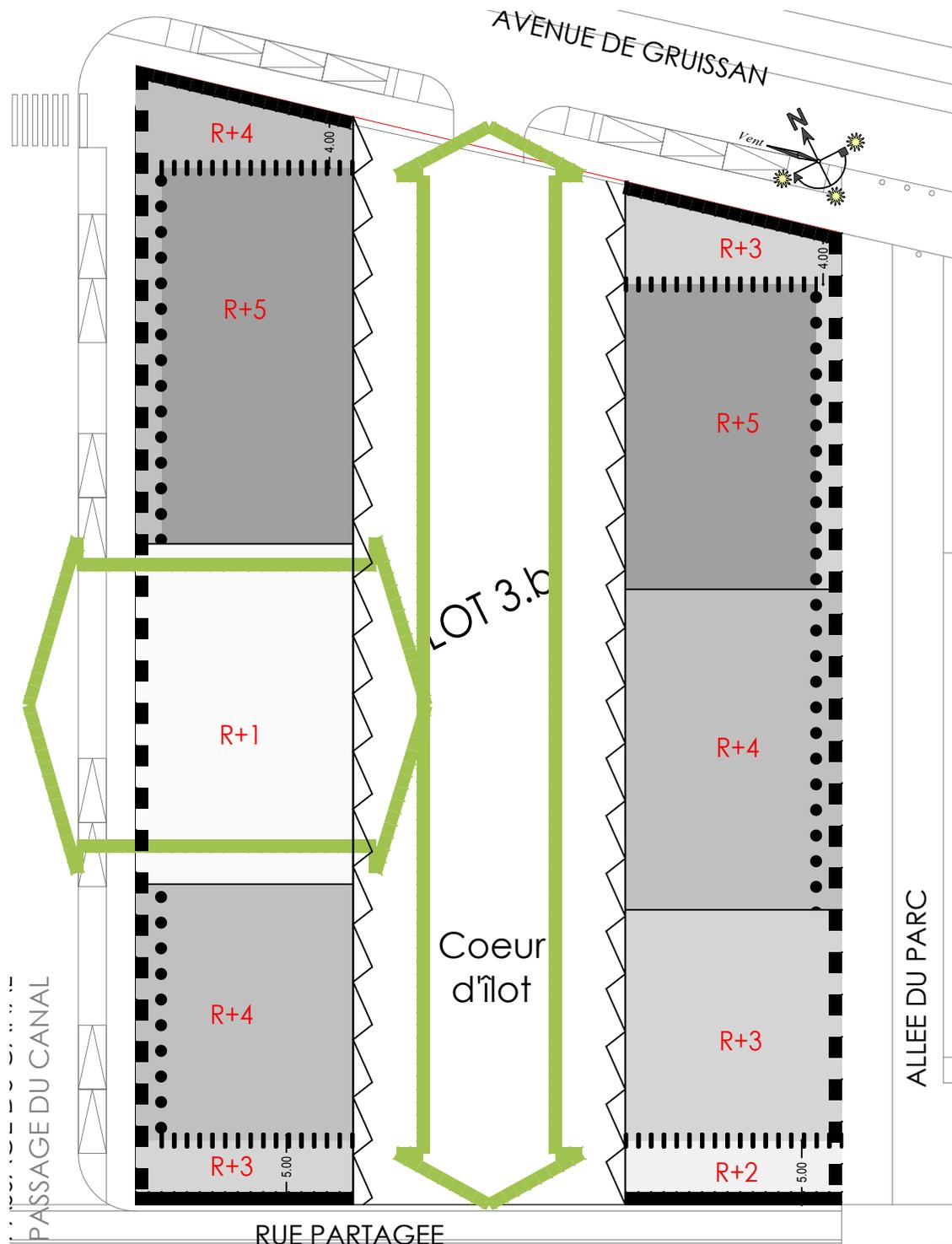
L'épannelage des constructions s'organise en terrasses progressives vers le Canal de manière à libérer les vues vers le sud.

Les attiques, correspondant au dernier ou aux deux derniers niveaux de la construction se positionnent en retrait des alignements. Les façades de ces niveaux pourront avoir un traitement de matériau différent permettant de se détacher visuellement du corps de bâtiment.



LEGENDE

- Alignements obligatoires.
Retraits ponctuels autorisés.
- Alignement principal formé par les pièces extérieures (terrasses, loggias), les pergolas, les brises soleil, les poutres et par des volumes ponctuels. **Sauf Attiques (voir CPAUPE)**
- Retraits obligatoires identique au retrait du R+1
- Retrait minimum obligatoire
- R+2** Hauteur **maximale** autorisée
- Perméabilité visuelle



FICHE DE LOT 3.b

PLAN RESEAUX HUMIDES

Remarque générale : Les positions des réseaux et coffrets sont données à titre indicatif.

SPECIFICITE DU RESEAU PLUVIAL :

Conformément à l'étude d'impact du dossier d'autorisation unique, le réseau pluvial du lot sera organisé de façon à stocker, sur la surface du lot, les eaux ruisselant sur celui-ci.

Le stockage à réaliser sur le lot est de 100l/m² imperméabilisé.

Le ou les système(s) de rétention seront équipés d'un ou plusieurs ouvrages de régulation du débit de fuite et d'une surverse centennale.

L'ensemble de ces eaux, après stockage et régulation, sera évacué vers le réseau en attente en limite de lot.

Système de stockage des eaux préférentiel

- Stockage temporaire sur toitures terrasses.
- Structures de rétention enterrées.

Système de stockage des eaux interdit

- Stockage des eaux par bassins à ciel ouvert

A titre d'exemple, le dimensionnement de la rétention envisagée pour ce lot représente un volume de 363 m³ calculé comme suit :

- Surface toiture : 3110m² => 311m³ de stockage
- Surface de voirie imperméabilisée : 520m² => 52m³ de stockage

Nota : Pour réduire la surface de voirie imperméabilisée, les revêtements seront adaptés (stationnement drainant, etc ...)

Le débit de fuite général du lot vers le réseau extérieur sera de 9L/s, contrôlé par un système de régulation de débit.

SPECIFICITE DES RESEAUX EAUX USEES ET EAU POTABLE :

- Le raccordement de ces réseaux sera réalisé conformément aux prescriptions du GRAND NARBONNE CA et de ses exploitants (regard, compteur, robinet vanne, indivision éventuelle...).

- 1 raccordement au réseau eau potable sera possible au nord de la parcelle.
- 2 raccordements au réseau d'eaux usées seraient possibles : Au nord et au sud de la parcelle.

L'emplacement exact de ces réseaux sera à définir en accord avec le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Oeuvre en phase avancée.

LEGENDE

- 3.50 COTE PROJETEE
- LIMITE DE LOT
- RESEAU EAU POTABLE PROJETE
- RESEAU EAUX USEES PROJETE
- RESEAU EAUX PLUVIALES PROJETE

Echelle : 1/500



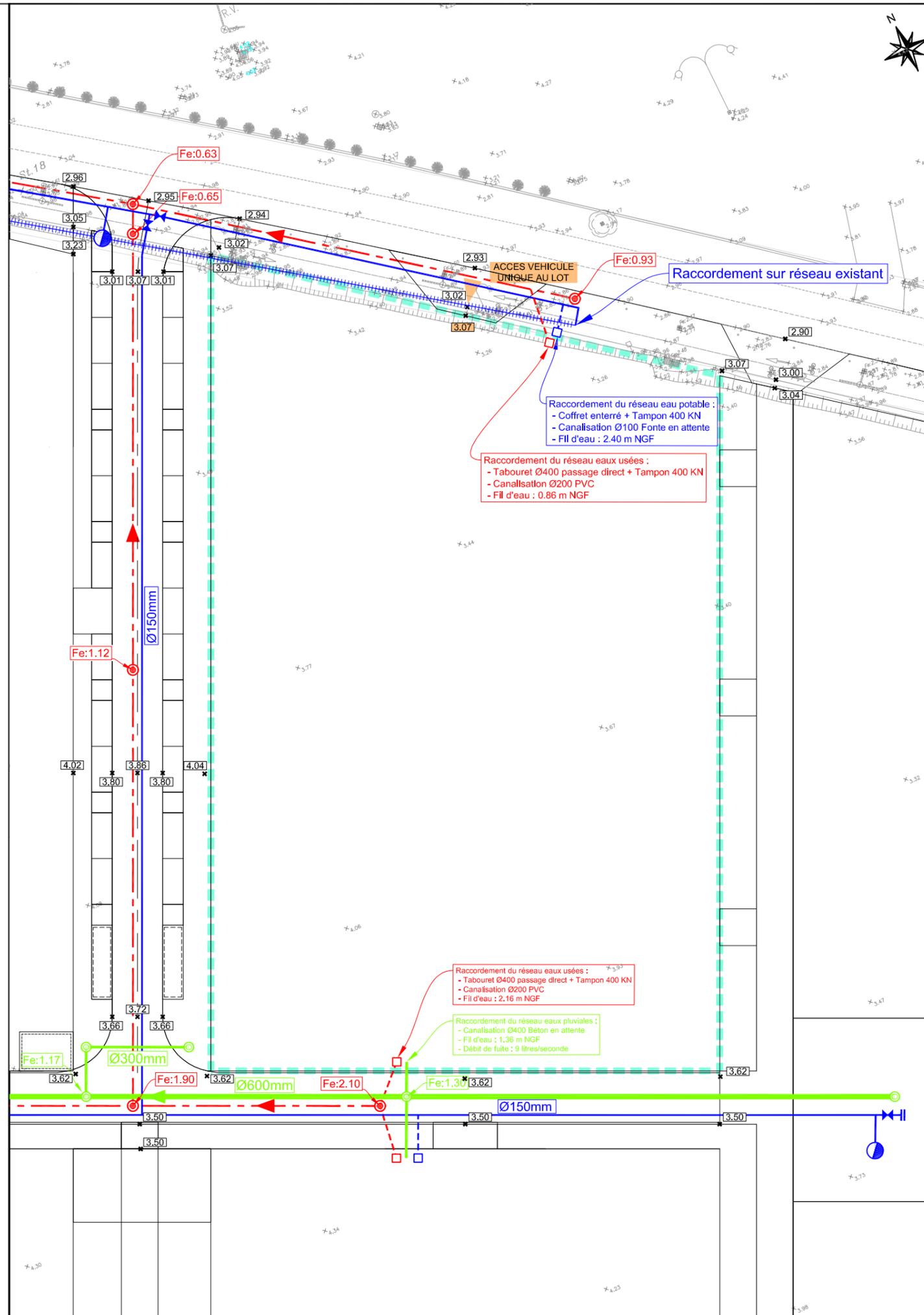
Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU
1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX
Tél : 04-67-09-26-10
Fax : 04-67-09-26-19
Email : bet.fr@gaxieu.fr



Eric DURAND
Consultant
38, route de Lavérune
Le Rodin - B-128
34070 MONTPELLIER
Tél : 09-73-59-47-39
e.durand@eric-durand-architecte-consultant.fr



SUD REHAL
Ingénierie
Espace Soleil, 2 Route de Gruissan
11100 NARBONNE
Tél : 04-68-32-43-24
Fax : 04-68-32-43-25
secretariat@sud-rehal.fr



Commune de
Narbonne

Maîtrise d'ouvrage

ALENIS



1 AVENUE DU FORUM
11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 90 22 50
WWW.ALENIS.FR

Languedoc Roussillon Aménagement



117 rue des États Généraux
CS 19536
34961 Montpellier cedex 2
+ 33 (4) 99 524 524
www.lr-amenagement.fr

Maîtrise d'oeuvre

Agence RAYSSAC - Architectes Urbanistes



2 RUE DES REMPARTS 11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 42 57 42
AGENCE-RAYSSAC@ORANGE.FR
WWW.AGENCE-RAYSSAC.COM

FRYS - Paysage & Lumière - YANNICK SALLIOT

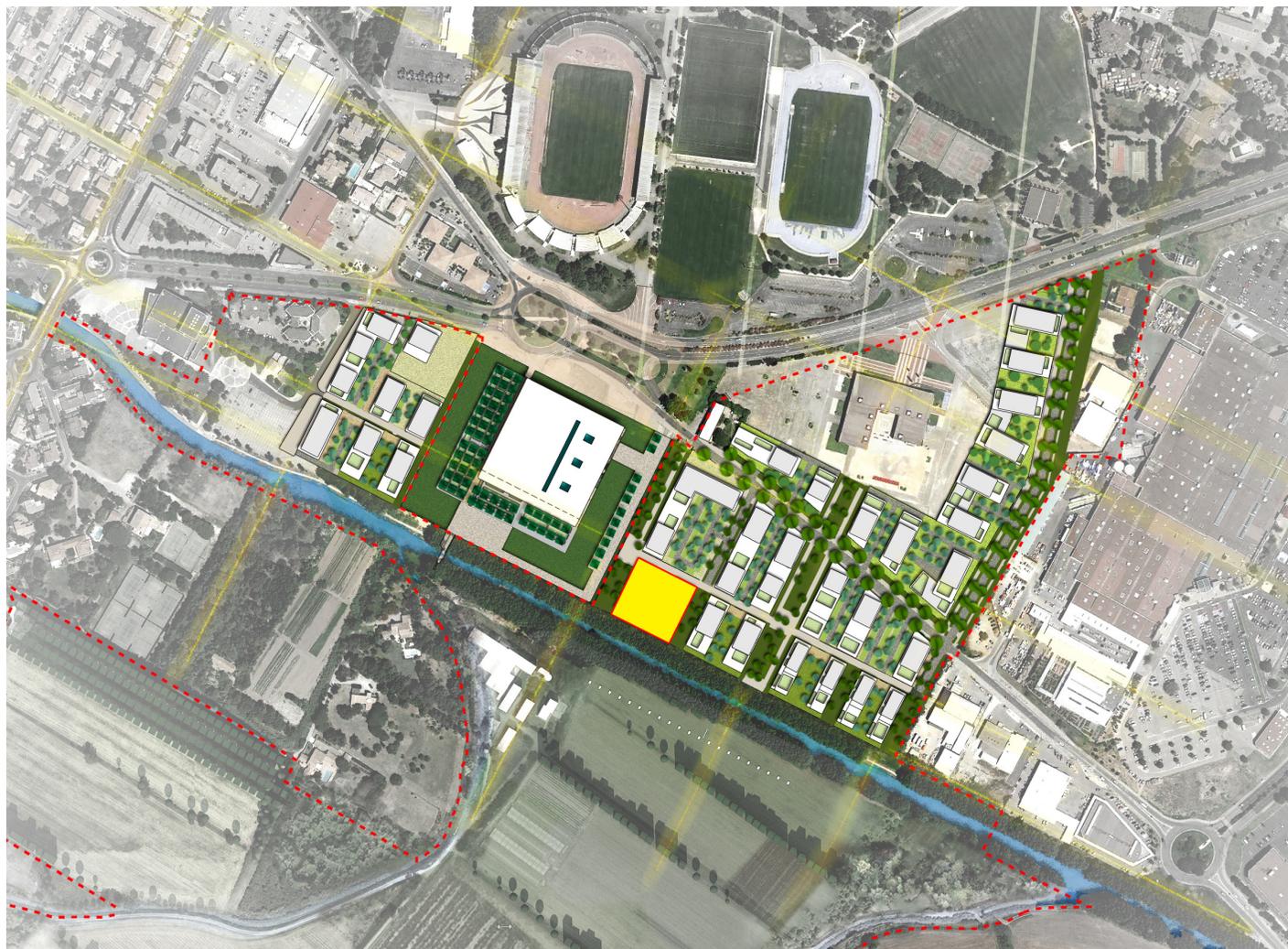


46, RUE GEORGES BOURGOIN - F-78 260 ACHERES
+ 33 (1) 39 11 37 74
YS@FRYS.FR
WWW.FRYS.FR

ZAC Les Berges de La Robine

Fiches de lot

Lot 3c



SOMMAIRE

1 - ETAT EXISTANT

I-PERIMETRE DE LA ZAC ET PERIMETRE D'INTERVENTION

II-PPRI

2 - LOCALISATION DES ILOTS

I-PLAN DE MASSE GENERAL

II-PRINCIPES D'EPANNELAGE DU QUARTIER

3 - REGLES D'IMPLANTATION

I-PLAN ET VOLUMETRIE DU LOT

II-ACCES AU LOT ET TERRAIN D'ASSIETTE

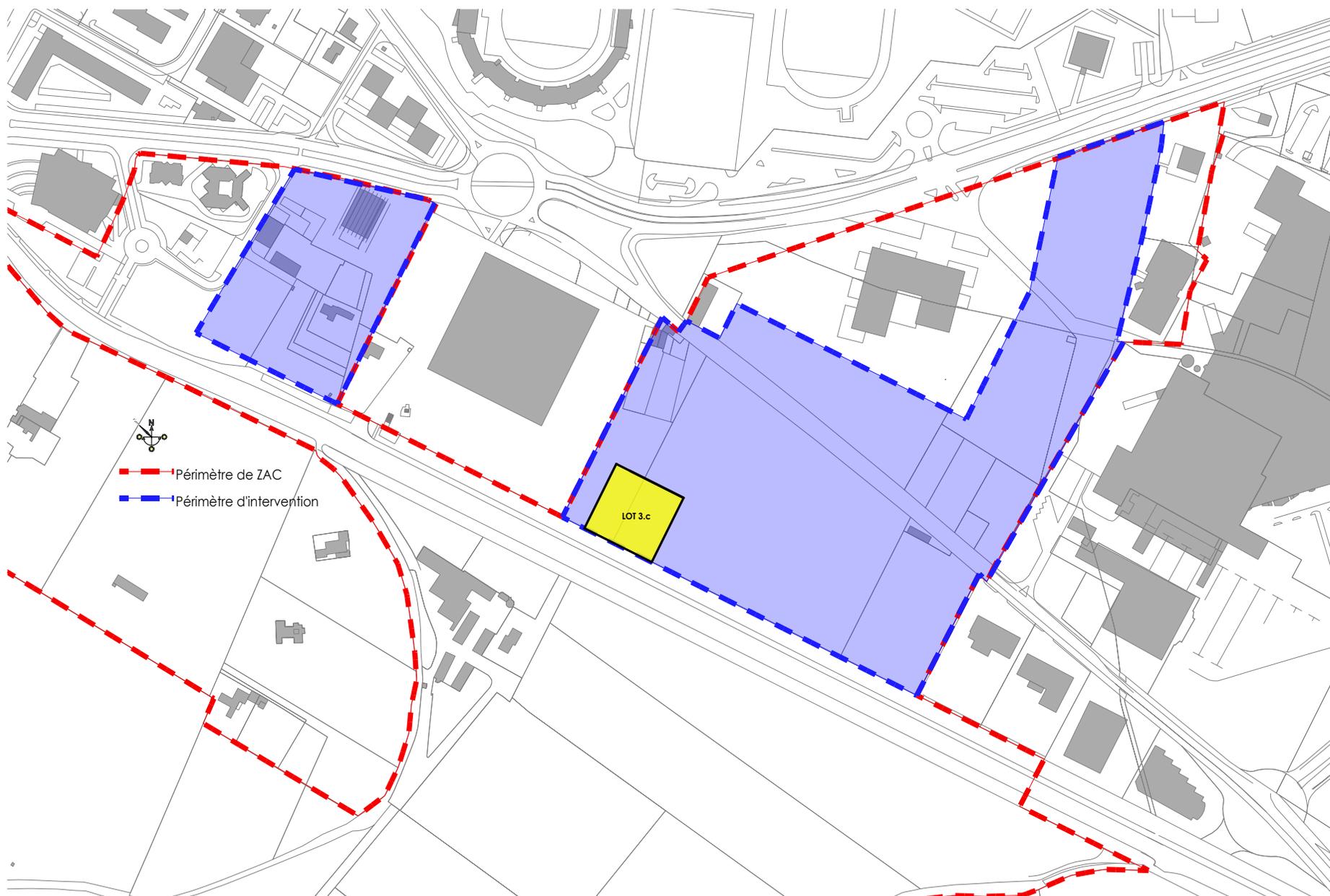
III-SOCLES ET CLOTURES

IV-CORPS DE BATIMENTS

V-ATTIQUES ET HAUTEURS

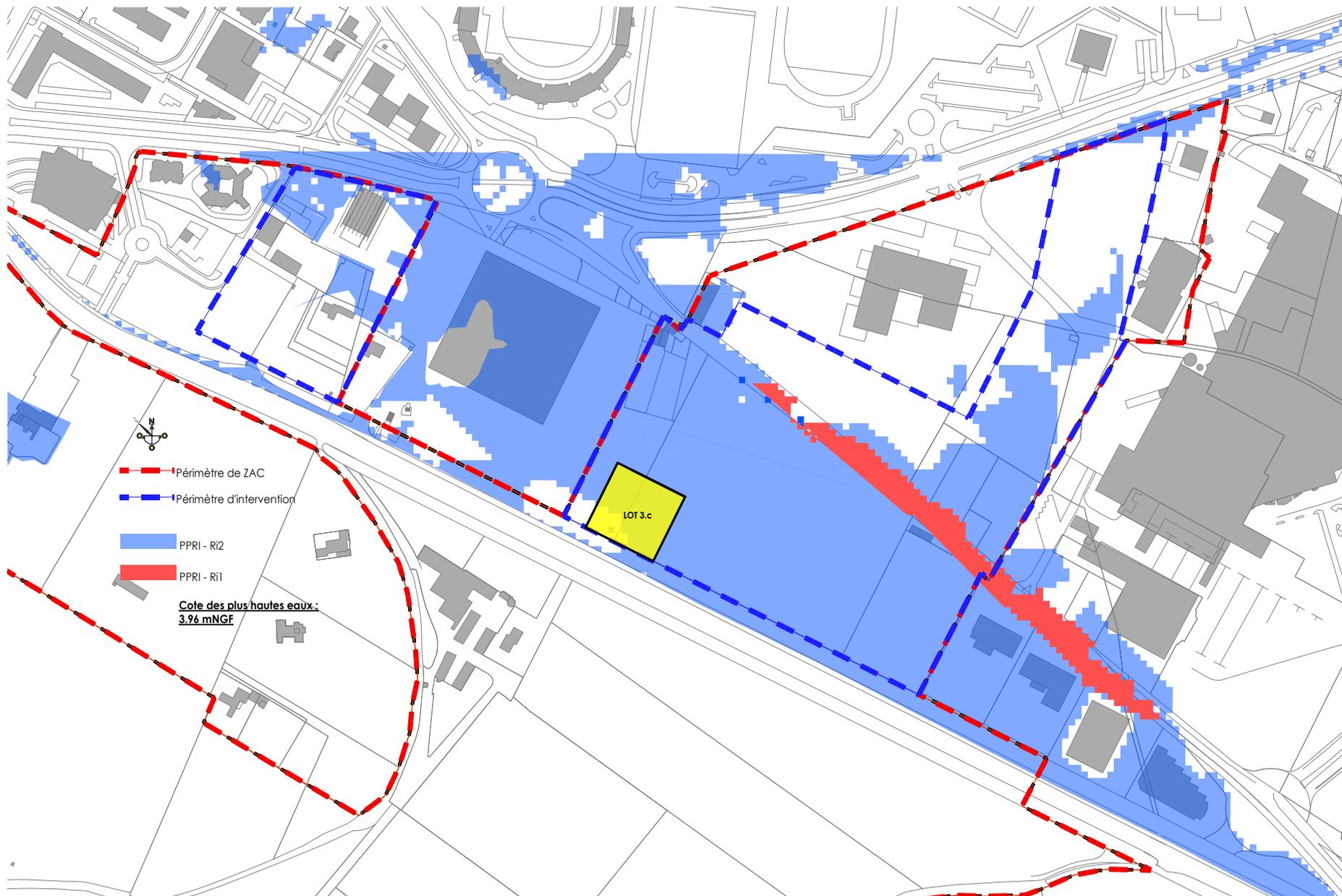
1_ ETAT EXISTANT

I. PERIMETRE DE ZAC ET PERIMETRE D'INTERVENTION



1 ETAT EXISTANT

II. PPRI



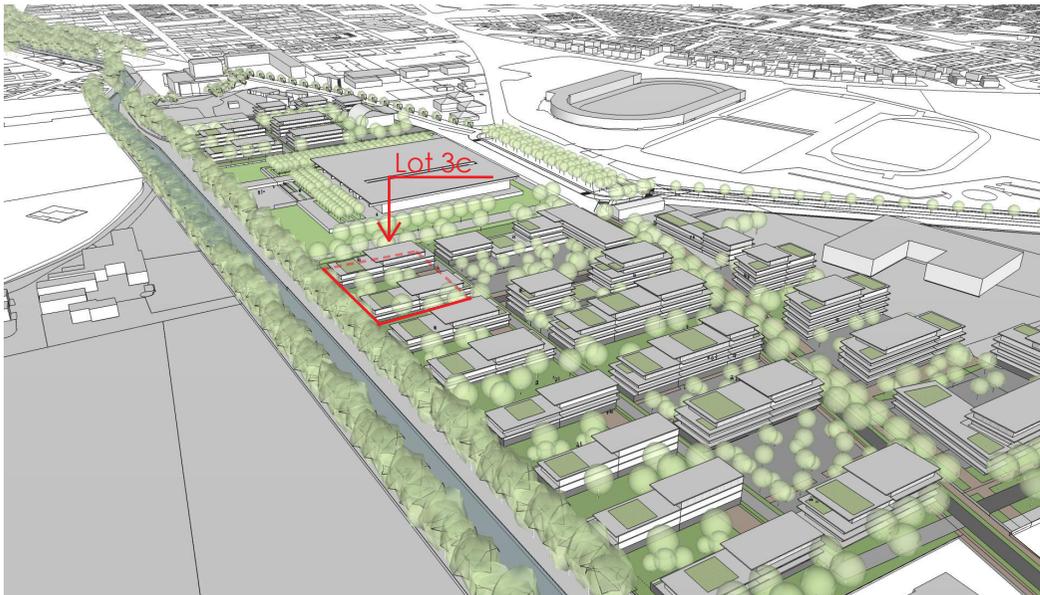
2_LOCALISATION DU LOT

I. PLAN DE MASSE GENERAL



2_ LOCALISATION DU LOT

II. PRINCIPES D'EPANNELAGE DU QUARTIER



3 REGLES D'IMPLANTATION

I-PLAN ET VOLUMETRIE DU LOT

Lot 3c :
Surface Foncière : 3 160 m²

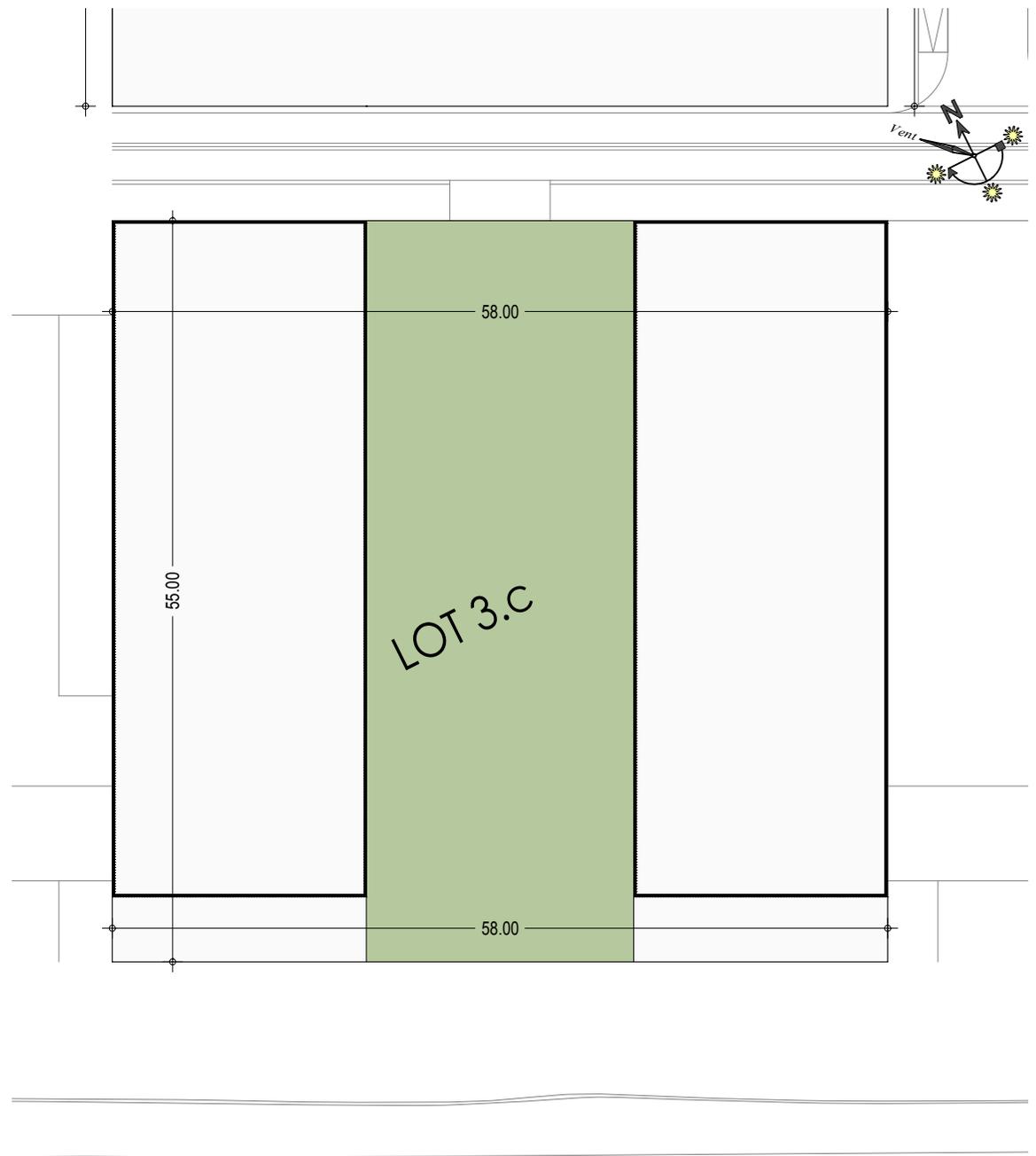
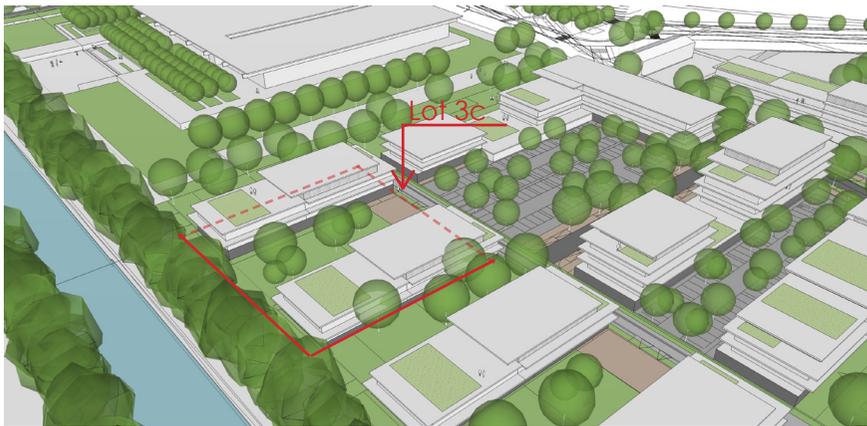
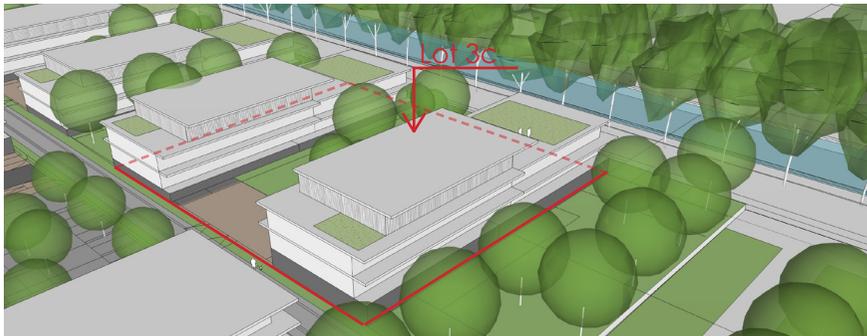
Secteur PLU : UB2
Secteur PPRI : Ri 2

Capacité constructive :
Surface de plancher : 2 600 m² Hauteurs Maximales : 21m

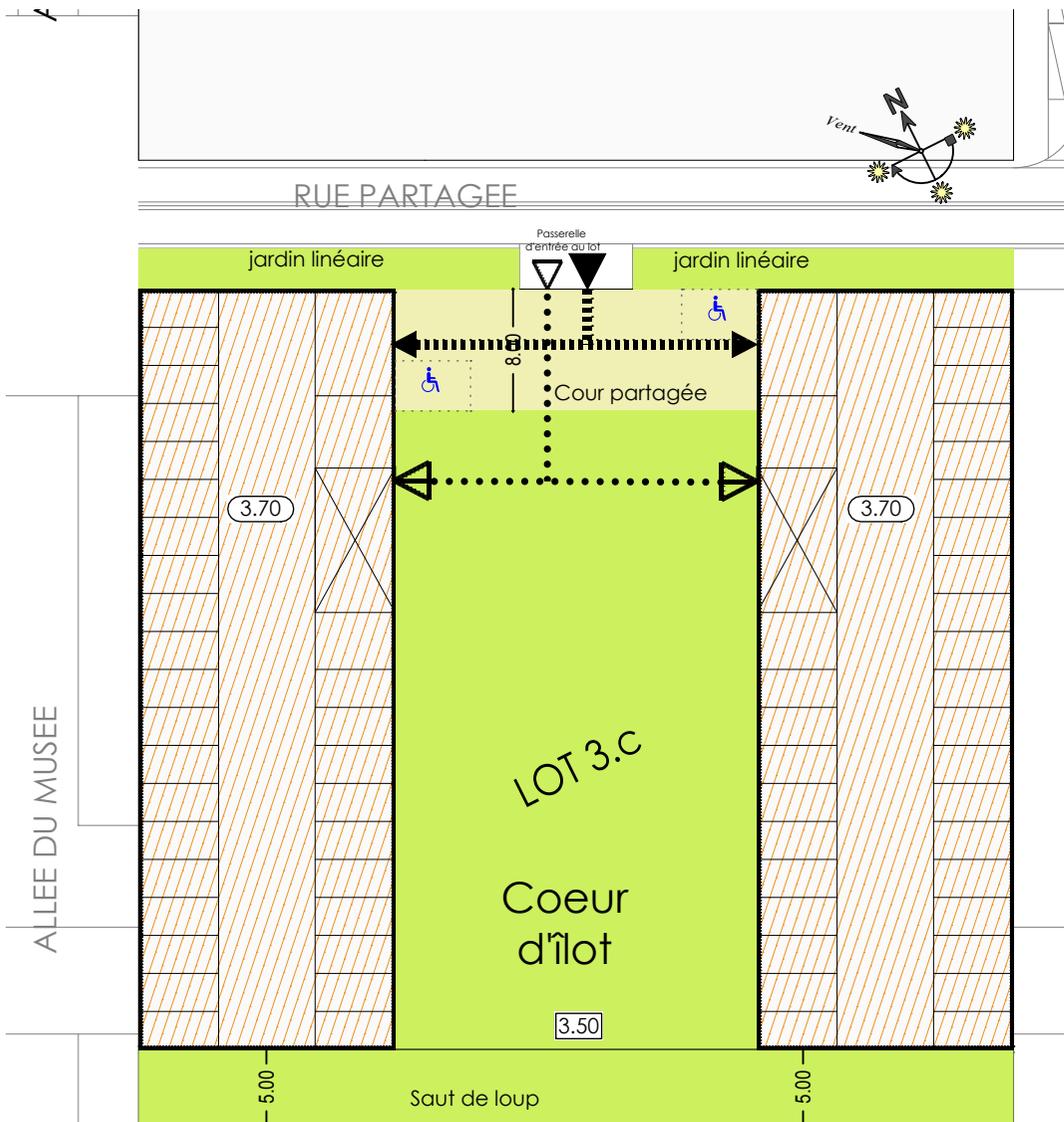
Plateforme / terrain d'assiette : 3.50mNGF

Stationnement : (1pl/50m²SDP)+1 (Objectif 1.3pl/logement)

Rappel contraintes :
Côte des plus hautes eaux : 3.96 mNGF
Côte du premier plancher habitable : 4.16mNGF
(+0.60/TN et +0.20/Côte des plus hautes eaux)
Côte mini des stationnements sous bâtiments : 3.70 mNGF



Côtes données à titre indicatif. les surfaces et côtes réelles seront définies dans un plan de bornage établi par un géomètre.



3_ REGLES D'IMPLANTATION

II-ACCES AU LOT ET TERRAIN D'ASSIETTE

Les accès au lot en véhicule se feront par la rue partagée
Le coeur d'îlot est un jardin

Une noue paysagère ou canal sec longera la rue partagée et compose l'interface avec le lot. L'accès au lot se fera par une « passerelle ». La Cour partagée est ouverte sur le domaine public. Son traitement de sol sera en matériau qualitatif : les enrobés et leurs dérivés sont interdits. Elle comprend les accès des piétons et des véhicules et 1 à 2 places PMR

Les accès piétons aux halls d'entrée se feront depuis le coeur d'îlot.
Le terrain d'assiette de l'îlot est fixe et a été défini par le dossier loi sur l'eau .

Les seuils d'accès aux parkings sous bâtiments seront obligatoirement à 4.16 mNGF. Le plancher de ces parkings sous bâtiment sera obligatoirement à +0.20m par rapport au terrain d'assiette.

LEGENDE

- Accès véhicules depuis l'espace public
 - Accès véhicules aux stationnements sous bâtiment
 - Entrée piétonne depuis l'espace public
- Les seuils d'accès aux parkings sous bâtiments seront obligatoirement à 4.16mNGF**

Côte des plateformes d'assiette (mNGF).

Côte mini plancher parking intérieur

Espace paysager - stationnement interdit

Zone de stationnement sous bâtiments
(côte mini : +0.20 / plateforme d'assiette)cf. PPRI

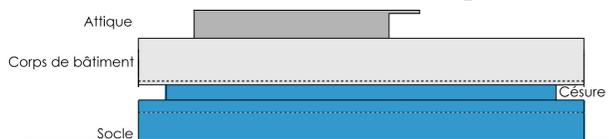
Cour partagée : enrobés interdits

A TITRE INDICATIF :

- Cheminements piétons
- Entrée piétonne depuis l'espace public
- Halls bâtiments

3 REGLES D'IMPLANTATION

III-SOCLES et CLOTURES



Les socles côté espaces publics sont en béton matricé, alignés sur la limite de propriété.

La hauteur maximale de ce socle formera de manière générale le garde corps du R+1. Ponctuellement, des variations de hauteur pourront être admises.

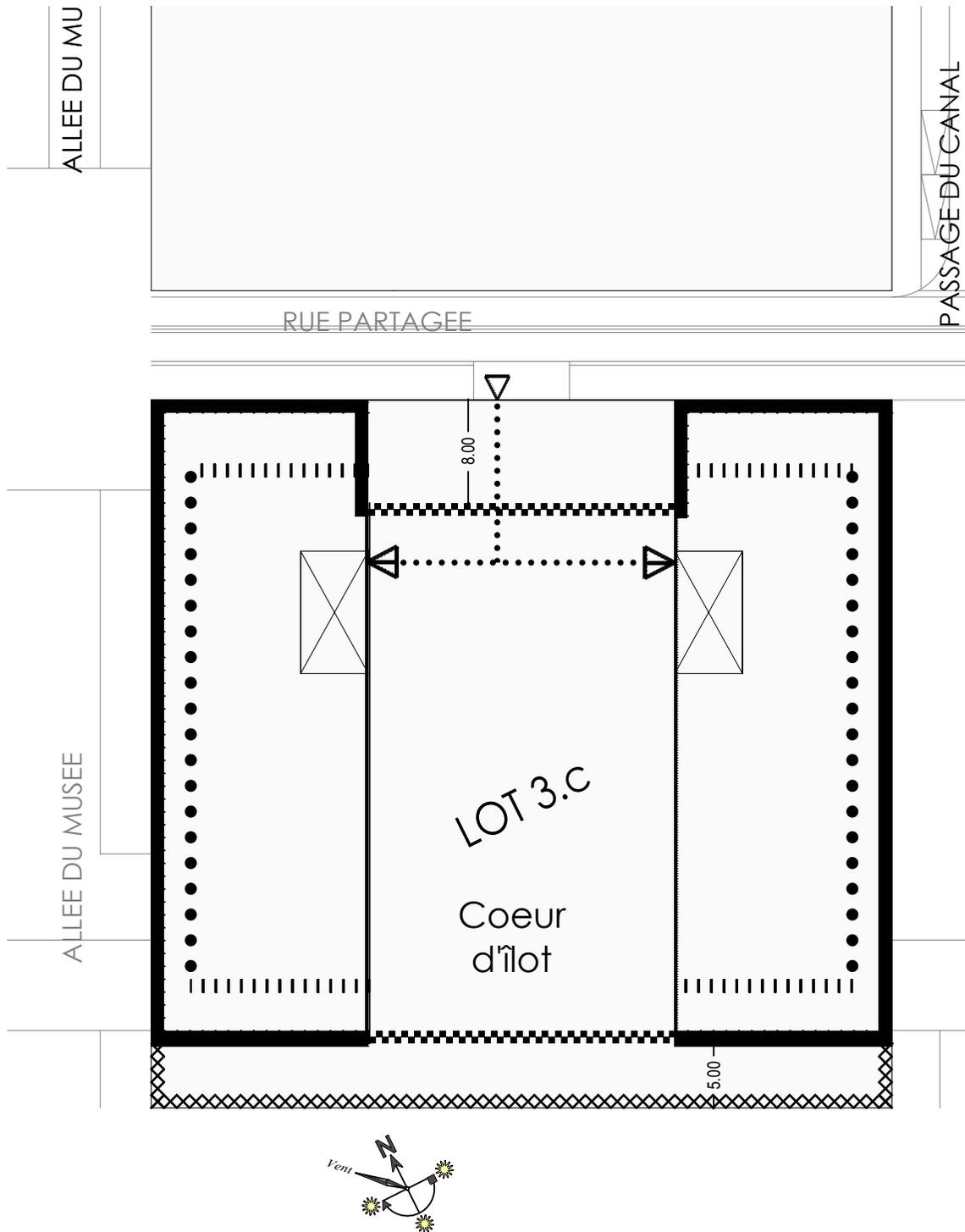
Un retrait (césure horizontale) obligatoire sur les façades longitudinales du R+1 permettra de rompre la continuité de façade en limite avec l'espace public et de marquer la rupture entre socle et corps principal du bâtiment.

LEGENDE

-  Alignement obligatoire des socles
-  Retrait obligatoire des façades du R+1
-  Retrait autorisé des façades du R+1
-  Clôture Type 2 (cf CPAUPE)
-  Clôture Type 3 (cf CPAUPE)

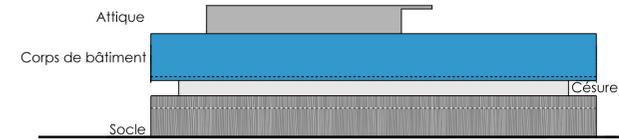
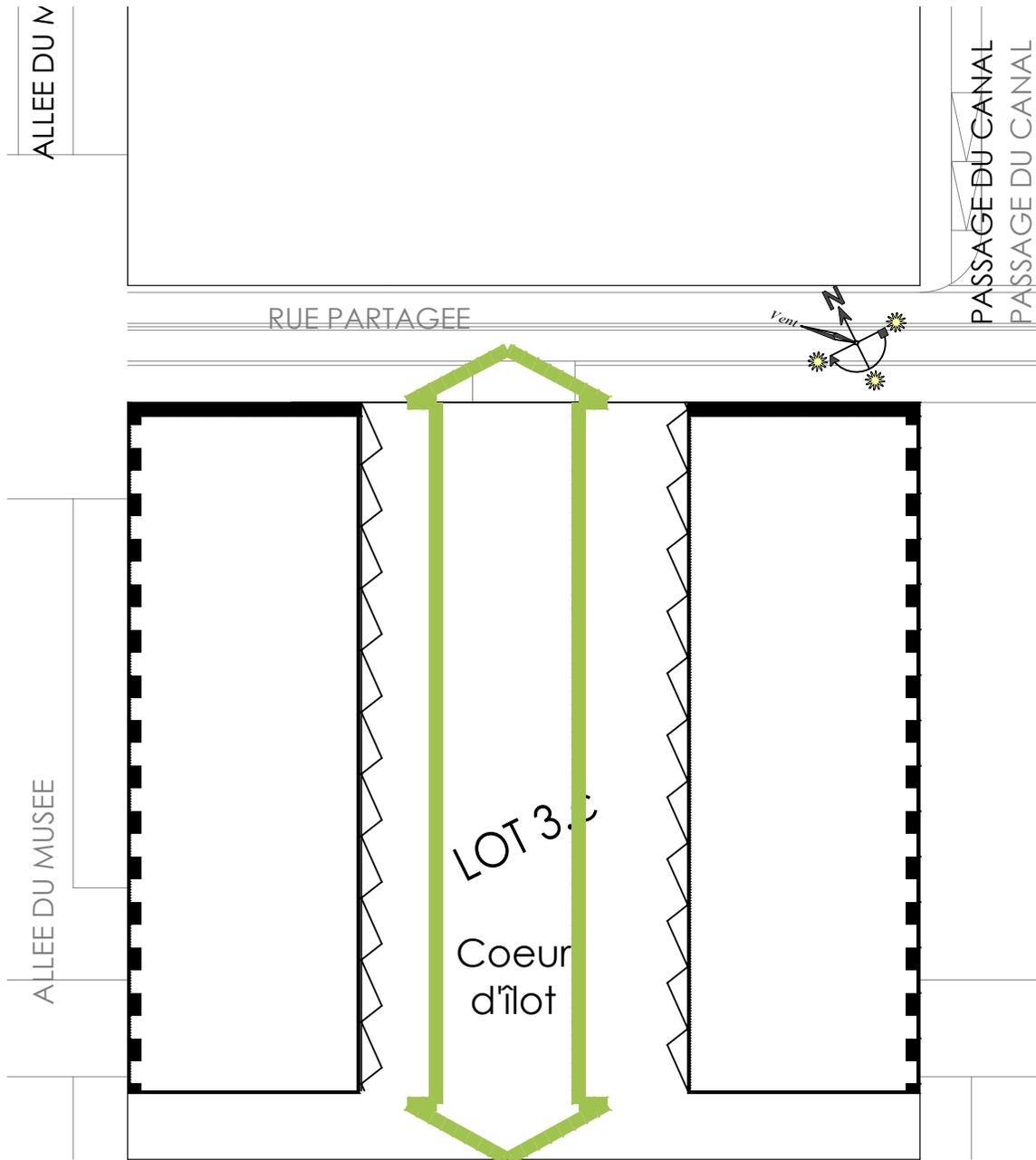
A TITRE INDICATIF :

-  Cheminements piétons
-  Entrée piétonne depuis l'espace public
-  Halls bâtiments



3_ REGLES D'IMPLANTATION

IV-CORPS DE BATIMENT



En limite avec les espaces publics :

- Les façades longitudinales devront être organisées en ordre continu avec des débords et des retraits autorisés.
- Les façades latérales seront alignées avec des retraits ponctuels autorisés permettant d'accueillir les terrasses (en particulier au Sud)

En coeur d'îlot, l'organisation des façades est laissée libre avec toutefois les contraintes suivantes :

- éviter les grands alignements
- favoriser la "perturbation" par des volumes (pièces extérieures, terrasses, loggias,...), voir Cahier des Prescriptions Architecturales.

LEGENDE

- Alignements obligatoires.
Retraits ponctuels autorisés.
- Alignement principal formé par les pièces extérieures (terrasses, loggias), les pergolas, les brises soleil, les poutres et par des volumes ponctuels.
- Façades libres et segmentées : éviter les grands alignements favoriser les perturbations de la façade par des volumes et/ou pièces extérieures (loggias, terrasses,...)

A TITRE INDICATIF :



Perméabilité visuelle

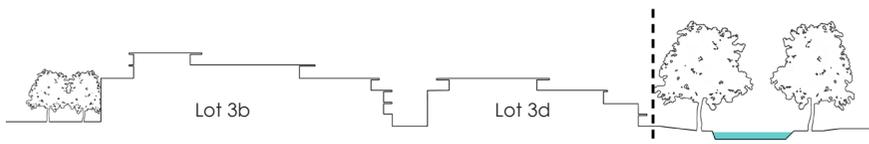
3 REGLES D'IMPLANTATION

V-ATTIQUES ET HAUTEURS



L'épannelage des constructions s'organise en terrasses progressives vers le Canal de manière à libérer les vues vers le sud.

Les attiques, correspondant au dernier ou aux deux derniers niveaux de la construction se positionnent en retrait des alignements. Les façades de ces niveaux pourront avoir un traitement de matériau différent permettant de se détacher visuellement du corps de bâtiment.

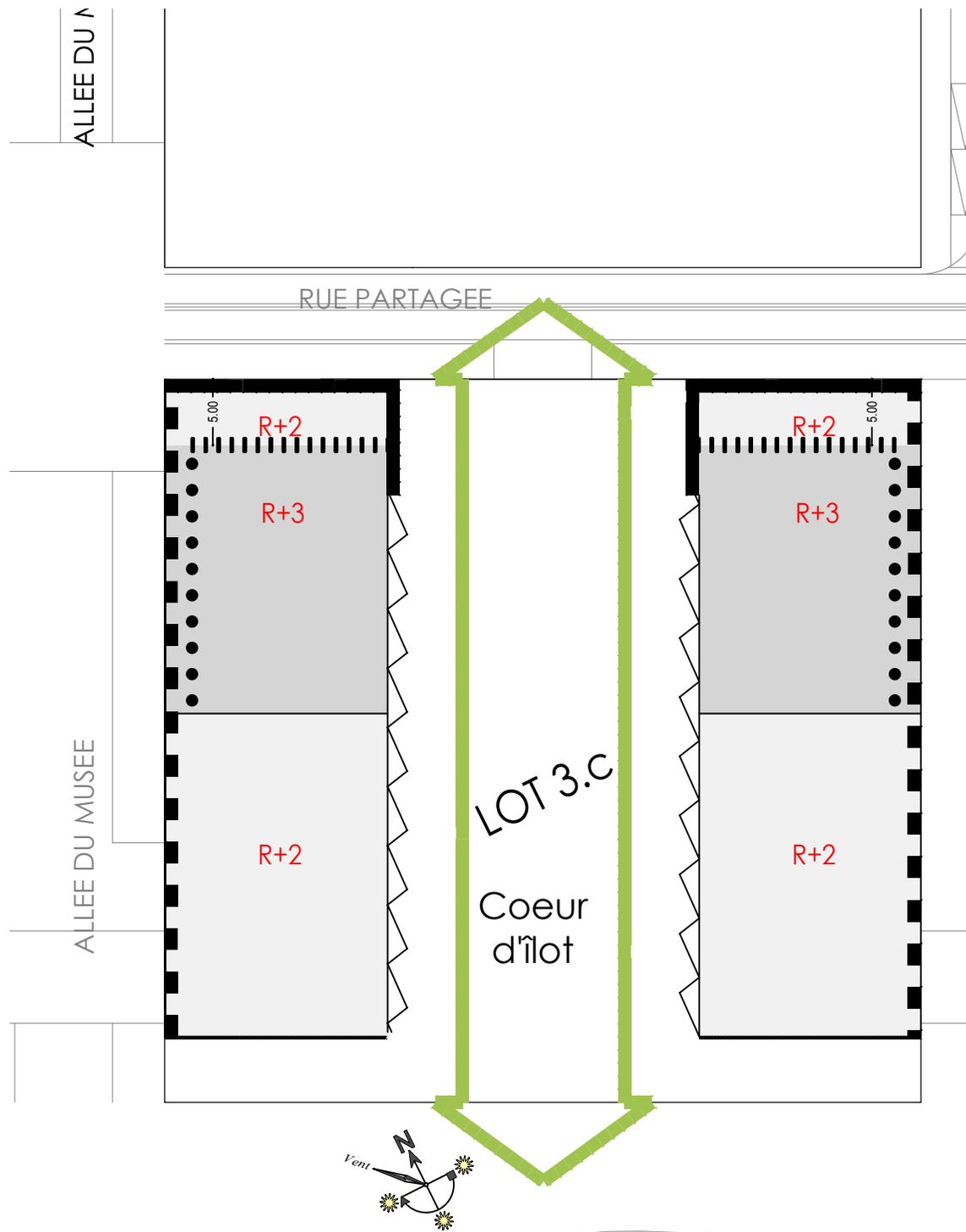


LEGENDE

- Alignements obligatoires.
Retraits ponctuels autorisés.
- Alignement principal formé par les pièces extérieures (terrasses, loggias), les pergolas, les brises soleil, les poutres et par des volumes ponctuels. **Sauf Attiques (voir CPAUPE)**
- Façades libres et segmentées : éviter les grands alignements favoriser les perturbations de la façade par des volumes et/ou pièces extérieures (loggia, terrasses,...)
- Retraits obligatoires identique au retrait du R+1
- Retrait minimum obligatoire
- R+2** Hauteur maximale autorisée



Perméabilité visuelle



FICHE DE LOT 3.c

PLAN RESEAUX HUMIDES

Remarque générale : Les positions des réseaux et coffrets sont données à titre indicatif.

SPECIFICITE DU RESEAU PLUVIAL :

Conformément à l'étude d'impact du dossier d'autorisation unique, le réseau pluvial du lot sera organisé de façon à stocker, sur la surface du lot, les eaux ruisselant sur celui-ci.

Le stockage à réaliser sur le lot est de 100l/m² imperméabilisé.

Le ou les système(s) de rétention seront équipés d'un ou plusieurs ouvrages de régulation du débit de fuite et d'une surverse centennale.

L'ensemble de ces eaux, après stockage et régulation, sera évacué vers le réseau en attente en limite de lot.

Système de stockage des eaux préférentiel

- Stockage temporaire sur toitures terrasses.
- Structures de rétention enterrées.
- Aménagements paysagers de stockage.

Système de stockage des eaux interdit

- Stockage des eaux par bassins à ciel ouvert

A titre d'exemple, le dimensionnement de la rétention envisagée pour ce lot représente un volume de 202 m³ calculé comme suit :

- Surface toiture : 1890m² => 189m³ de stockage
- Surface de voirie imperméabilisée : 130m² => 13m³ de stockage

Nota : Pour réduire la surface de voirie imperméabilisée, les revêtements seront adaptés (stationnement drainant, etc ...)

Le débit de fuite général du lot vers le réseau extérieur sera de 7,5L/s, contrôlé par un système de régulation de débit.

SPECIFICITE DES RESEAUX EAUX USEES ET EAU POTABLE :

- Le raccordement de ces réseaux sera réalisé conformément aux prescriptions du GRAND NARBONNE CA et de ses exploitants (regard, compteur, robinet vanne, indivision éventuelle...).

- 1 raccordement au réseau eau potable sera possible au nord de la parcelle.

- 1 raccordement sera possible au réseau d'eaux usées au nord de la parcelle.

L'emplacement exact de ces réseaux sera à définir en accord avec le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Oeuvre en phase avancée.

LEGENDE

- | | |
|--|---|
|  COTE PROJETEE |  RESEAU EAU POTABLE PROJETE |
|  LIMITE DE LOT |  RESEAU EAUX USEES PROJETE |
| |  RESEAU EAUX PLUVIALES PROJETE |

Echelle : 1/500



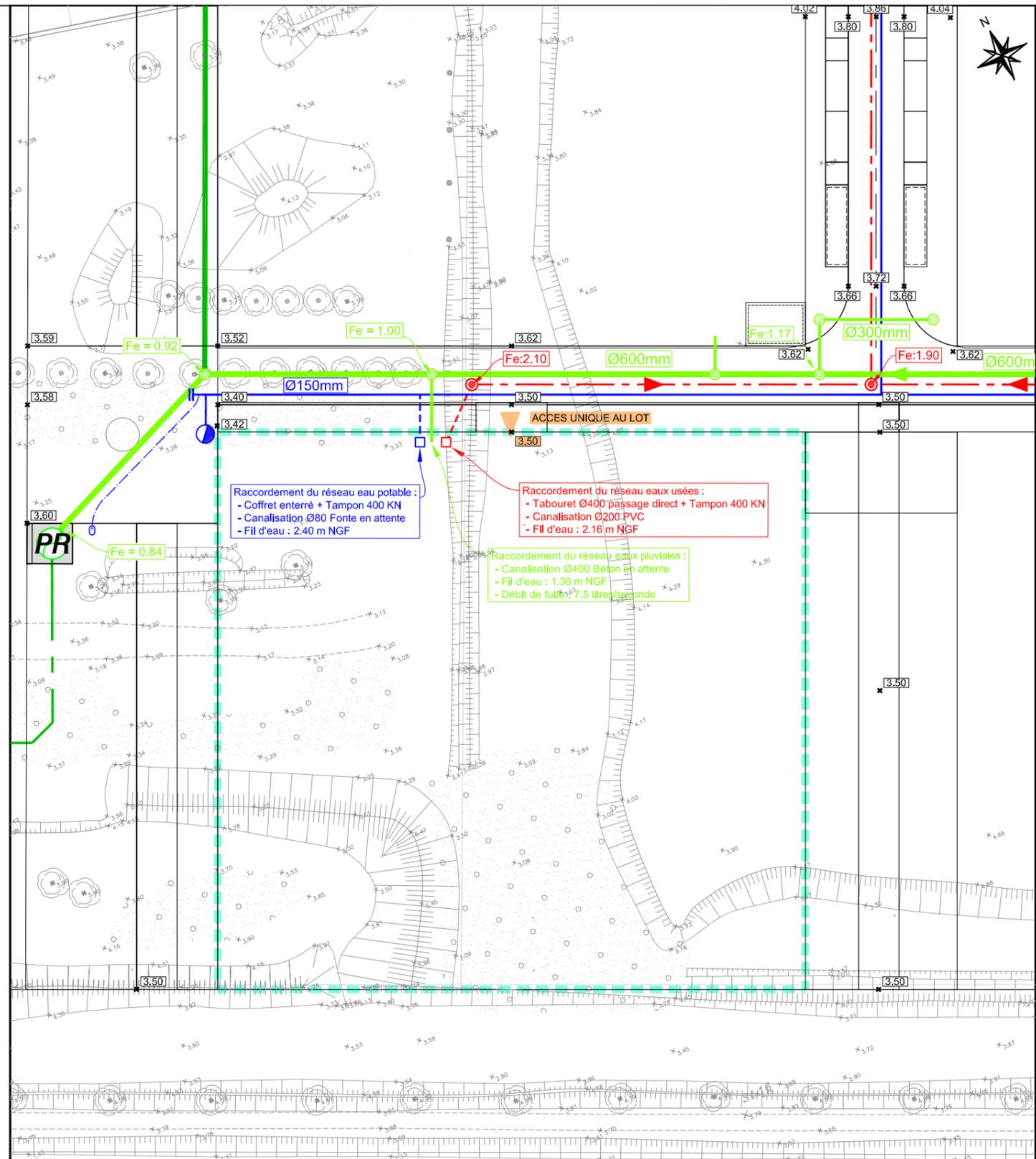
Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU
1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX
Tél : 04-67-09-26-10
Fax : 04-67-09-26-19
Email : bet.fr@gaxieu.fr

Eric Durand Consultant
Architecture - Urbanisme
Energie - Environnement

Eric DURAND
Consultant
38, route de Lavérune
Le Rodin - B-128
34070 MONTPELLIER
Tél : 09-73-59-47-39
e.durand@eric-durand-architecte-consultant.fr



SUD REHAL
Ingénierie
Espace Soleil, 2 Route de Gruissan
11100 NARBONNE
Tél : 04-68-32-43-24
Fax : 04-68-32-43-25
secretariat@sud-rehal.fr



Commune de
Narbonne

Maîtrise d'ouvrage

ALENIS



1 AVENUE DU FORUM
11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 90 22 50
WWW.ALENIS.FR

Languedoc Roussillon Aménagement



117 rue des États Généraux
CS 19536
34961 Montpellier cedex 2
+ 33 (4) 99 524 524
www.lr-amenagement.fr

Maîtrise d'oeuvre

Agence RAYSSAC - Architectes Urbanistes



2 RUE DES REMPARTS 11100 NARBONNE
+ 33 (4) 68 42 57 42
AGENCE-RAYSSAC@ORANGE.FR
WWW.AGENCE-RAYSSAC.COM

FRYS - Paysage & Lumière - YANNICK SALLIOT

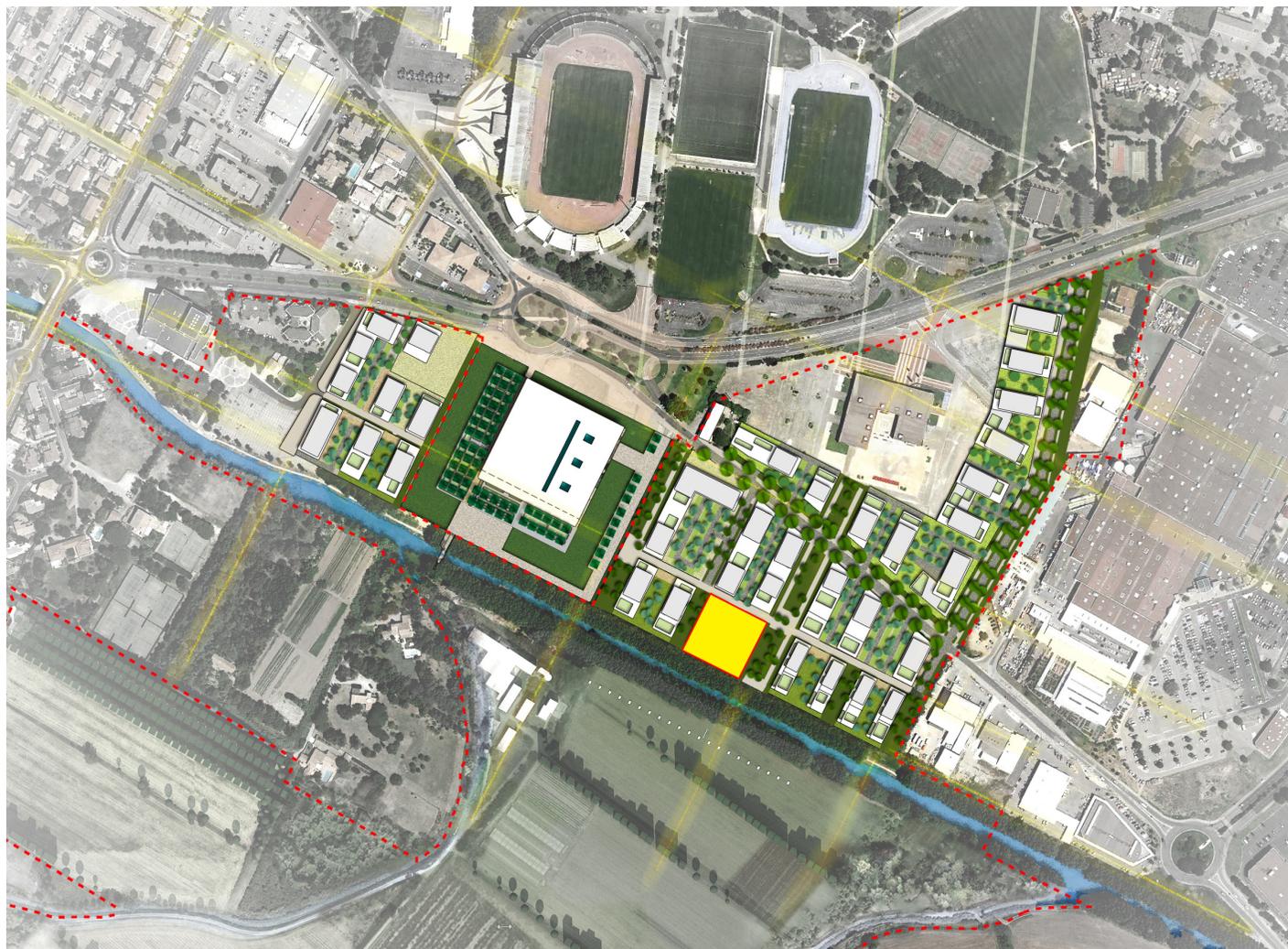


46, RUE GEORGES BOURGOIN - F-78 260 ACHERES
+ 33 (1) 39 11 37 74
YS@FRYS.FR
WWW.FRYS.FR

ZAC Les Berges de La Robine

Fiches de lot

Lot 3d



SOMMAIRE

1 - ETAT EXISTANT

I-PERIMETRE DE LA ZAC ET PERIMETRE D'INTERVENTION

II-PPRI

2 - LOCALISATION DES ILOTS

I-PLAN DE MASSE GENERAL

II-PRINCIPES D'EPANNELAGE DU QUARTIER

3 - REGLES D'IMPLANTATION

I-PLAN ET VOLUMETRIE DU LOT

II-ACCES AU LOT ET TERRAIN D'ASSIETTE

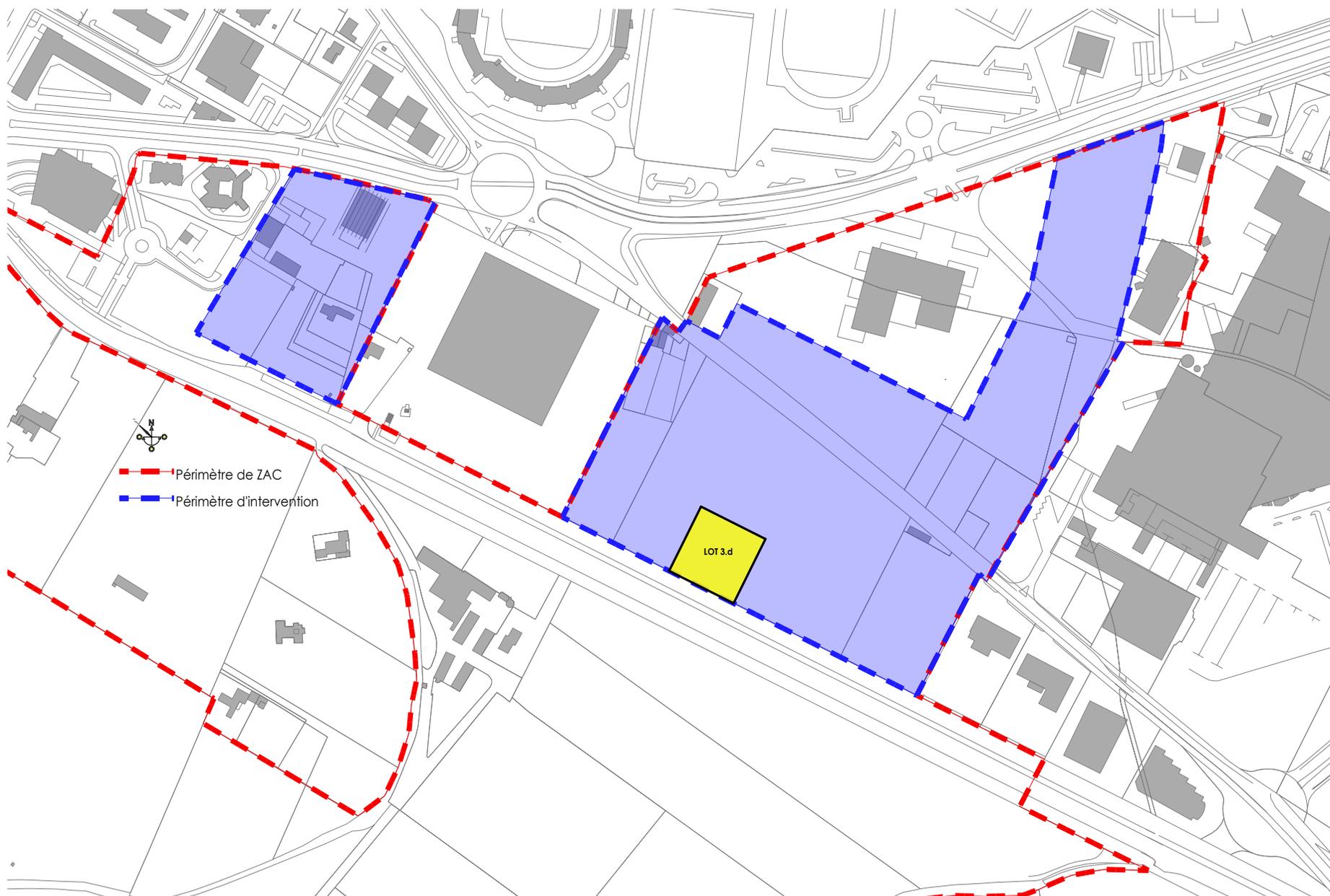
III-SOCLES ET CLOTURES

IV-CORPS DE BATIMENTS

V-ATTIQUES ET HAUTEURS

1_ ETAT EXISTANT

I. PERIMETRE DE ZAC ET PERIMETRE D'INTERVENTION



II. PPRI



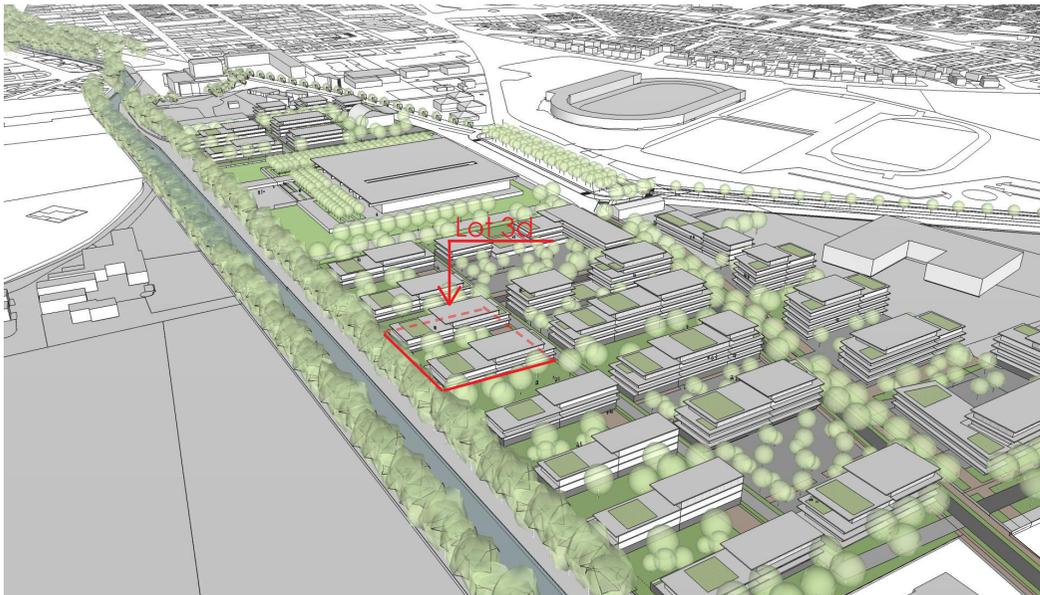
2 LOCALISATION DU LOT

I. PLAN DE MASSE GENERAL



2_ LOCALISATION DU LOT

II. PRINCIPES D'EPANNELAGE DU QUARTIER



3 REGLES D'IMPLANTATION

I-PLAN ET VOLUMETRIE DU LOT

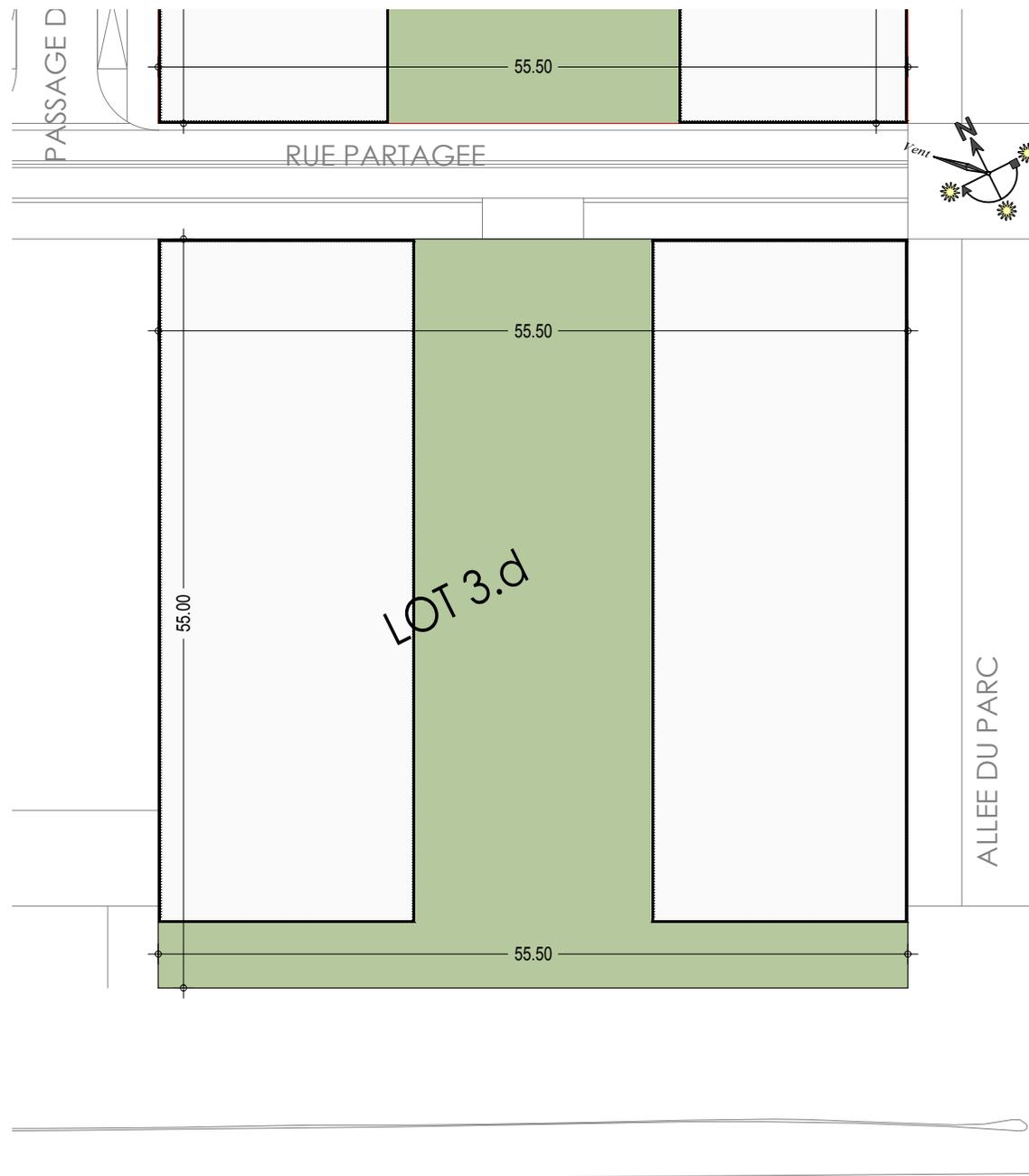
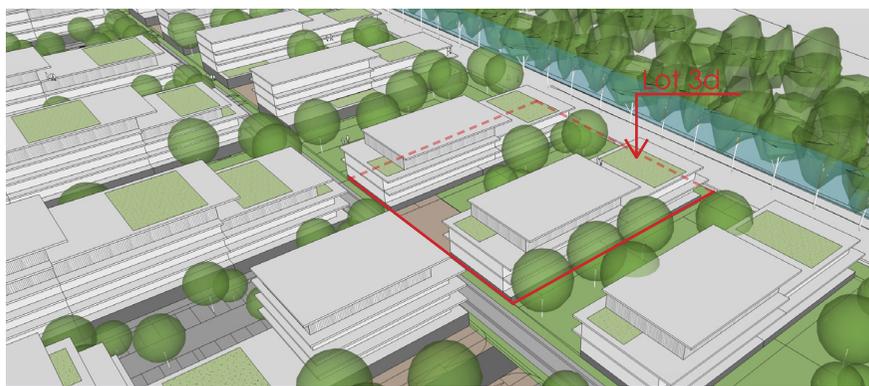
Lot 3c :
Surface Foncière : 3 042 m²
Secteur PLU : UB2
Secteur PPRI : Ri 2

Capacité constructive :
Surface de plancher : 2 600 m² Hauteurs Maximales : 21m

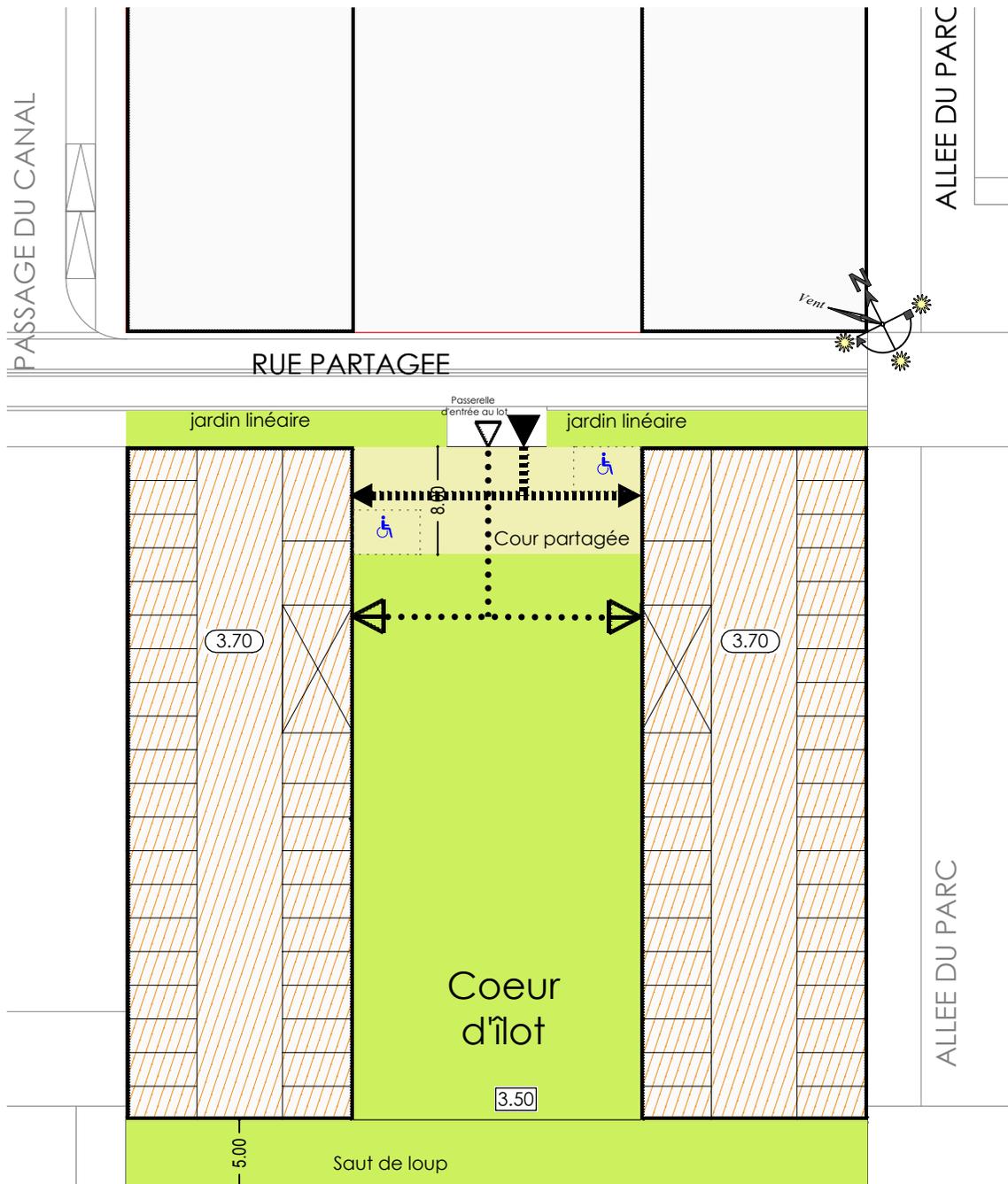
Plateforme / terrain d'assiette : 3.50mNGF

Stationnement : (1pl/50m²SDP)+1 (Objectif 1.3pl/logement)

Rappel contraintes :
Côte des plus hautes eaux : 3.96 mNGF
Côte du premier plancher habitable : 4.16mNGF
(+0.60/TN et +0.20/Côte des plus hautes eaux)
Côte mini des stationnements sous bâtiments : 3.70 mNGF



Côtes données à titre indicatif. les surfaces et côtes réelles seront définies dans un plan de bornage établi par un géomètre.



3_ REGLES D'IMPLANTATION

II-ACCES AU LOT ET TERRAIN D'ASSIETTE

Les accès au lot en véhicule se feront par la rue partagée
Le coeur d'îlot est un jardin

Une noue paysagère ou canal sec longera la rue partagée et compose l'interface avec le lot. L'accès au lot se fera par une « passerelle ». La Cour partagée est ouverte sur le domaine public. Son traitement de sol sera en matériau qualitatif : les enrobés et leurs dérivés sont interdits. Elle comprend les accès des piétons et des véhicules et 1 à 2 places PMR

Les accès piétons aux halls d'entrée se feront depuis le coeur d'îlot.
Le terrain d'assiette de l'îlot est fixe et a été défini par le dossier loi sur l'eau .

Les seuils d'accès aux parkings sous bâtiments seront obligatoirement à 4.16 mNGF. Le plancher de ces parkings sous bâtiment sera obligatoirement à +0.20m par rapport au terrain d'assiette.

LEGENDE

- Accès véhicules depuis l'espace public
 - Accès véhicules aux stationnements sous bâtiment
 - Entrée piétonne depuis l'espace public
- Les seuils d'accès aux parkings sous bâtiments seront obligatoirement à 4.16mNGF**

Côte des plateformes d'assiette (mNGF).

Côte mini plancher parking intérieur

Espace paysager - stationnement interdit

Zone de stationnement sous bâtiments (côte mini : +0.20 / plateforme d'assiette)cf. PPRI

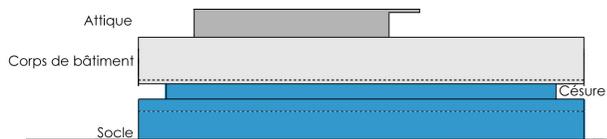
Cour partagée : enrobés interdits

A TITRE INDICATIF :

- Cheminements piétons
- Entrée piétonne depuis l'espace public
- Halls bâtiments

3 REGLES D'IMPLANTATION

III-SOCLES et CLOTURES



Les socles côté espaces publics sont en béton matricé, alignés sur la limite de propriété.

La hauteur maximale de ce socle formera de manière générale le garde corps du R+1. Ponctuellement, des variations de hauteur pourront être admises.

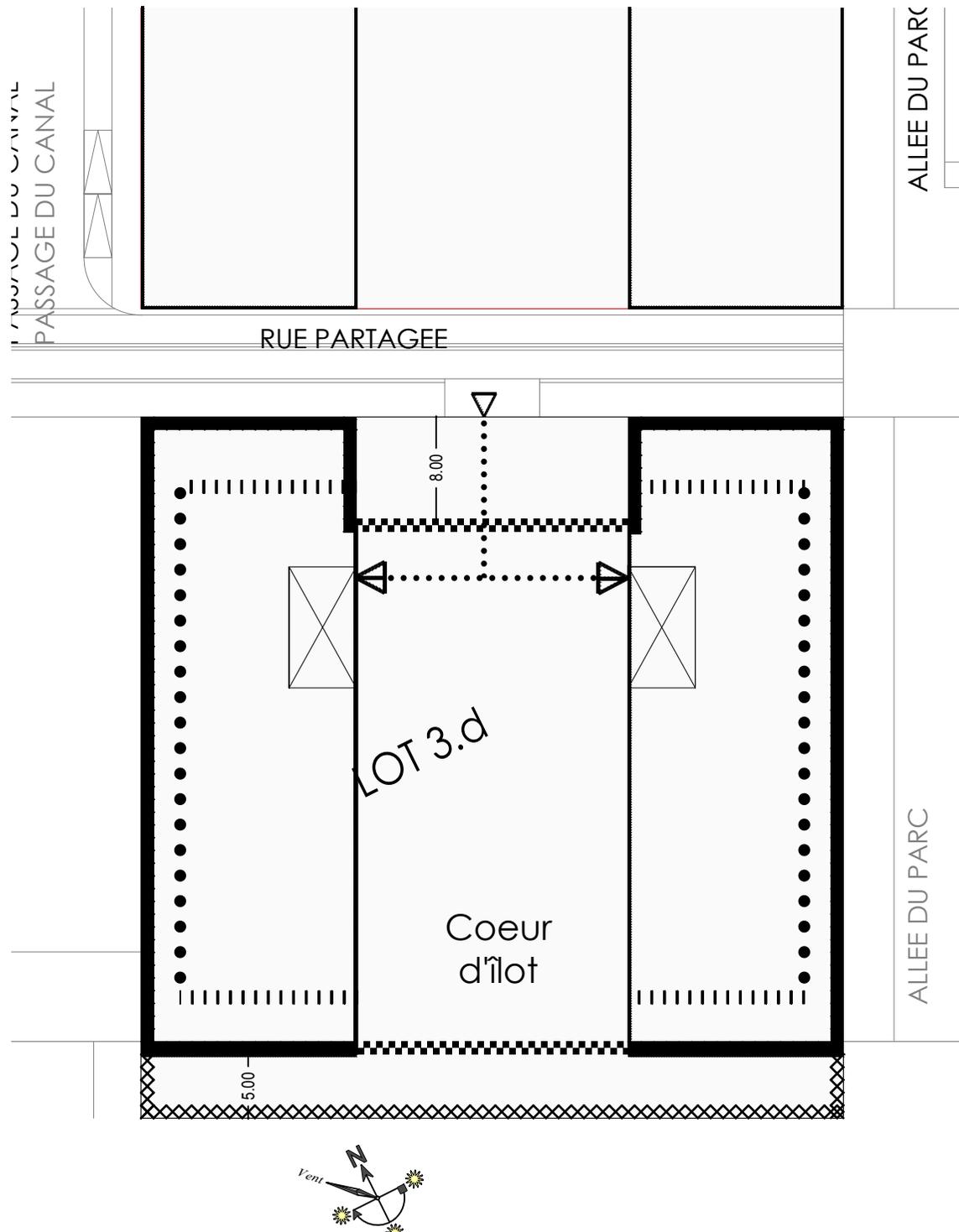
Un retrait (césure horizontale) obligatoire sur les façades longitudinales du R+1 permettra de rompre la continuité de façade en limite avec l'espace public et de marquer la rupture entre socle et corps principal du bâtiment.

LEGENDE

-  Alignement obligatoire des socles
-  Retrait obligatoire des façades du R+1
-  Retrait autorisé des façades du R+1
-  Clôture Type 2 (cf CPAUPE)
-  Clôture Type 3 (cf CPAUPE)

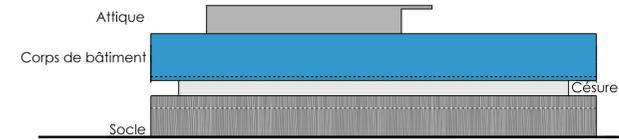
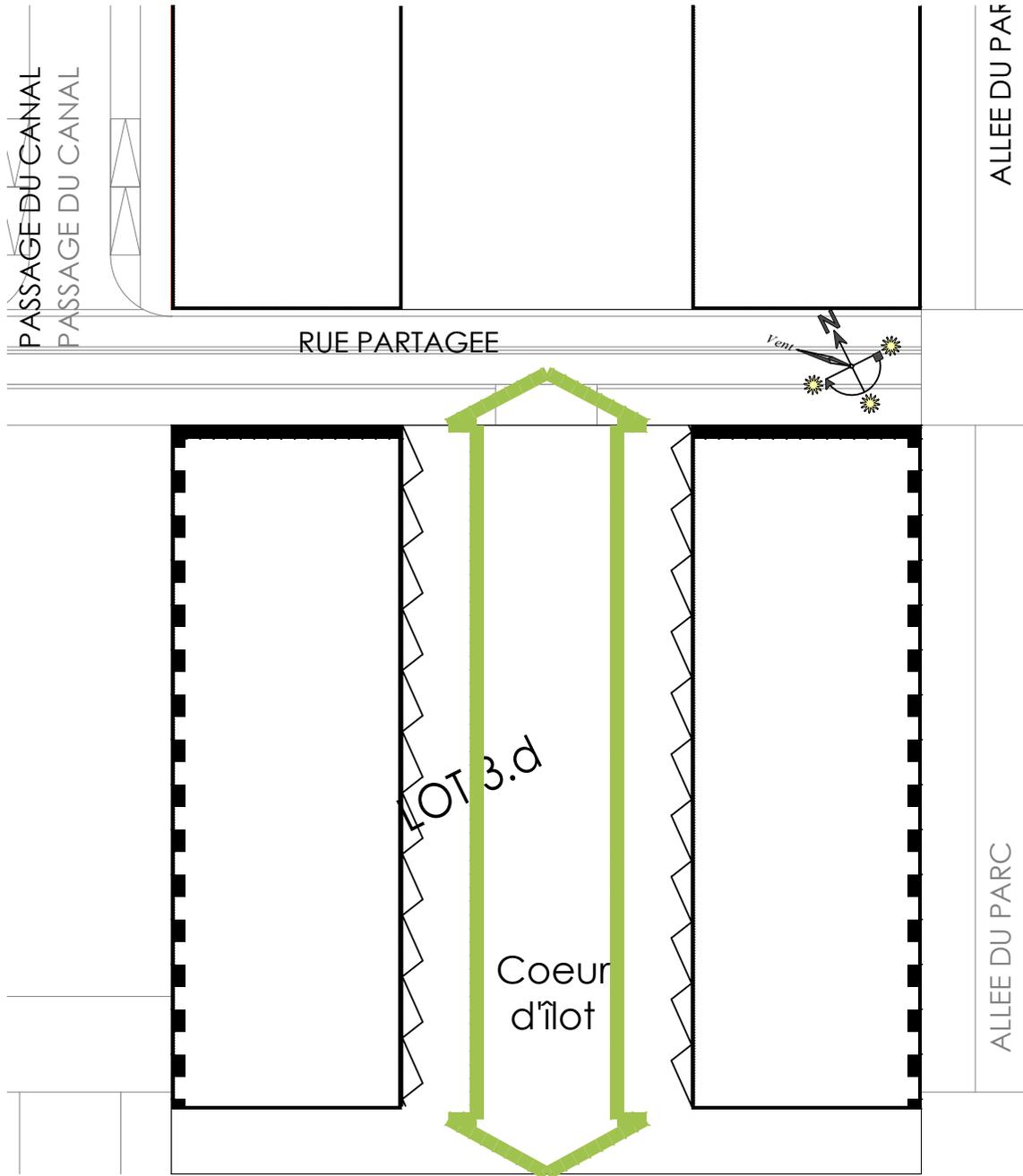
A TITRE INDICATIF :

-  Cheminements piétons
-  Entrée piétonne depuis l'espace public
-  Halls bâtiments



3_ REGLES D'IMPLANTATION

IV-CORPS DE BATIMENT



En limite avec les espaces publics :

- Les façades longitudinales devront être organisées en ordre continu avec des débords et des retraits autorisés.
- Les façades latérales seront alignées avec des retraits ponctuels autorisés permettant d'accueillir les terrasses (en particulier au Sud)

En coeur d'ilot, l'organisation des façades est laissée libre avec toutefois les contraintes suivantes :

- éviter les grands alignements
- favoriser la "perturbation" par des volumes (pièces extérieures, terrasses, loggias, ...), voir Cahier des Prescriptions Architecturales.

LEGENDE

Alignements obligatoires.
Retraits ponctuels autorisés.

Alignement principal formé par les pièces extérieures (terrasses, loggias), les pergolas, les brises soleil, les poutres et par des volumes ponctuels.

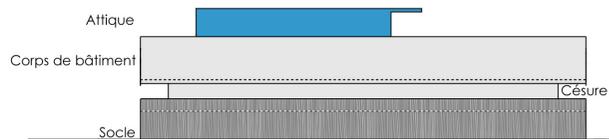
Façades libres et segmentées : éviter les grands alignements favoriser les perturbations de la façade par des volumes et/ou pièces extérieures (loggia, terrasses,...)

A TITRE INDICATIF :

Perméabilité visuelle

3_ REGLES D'IMPLANTATION

V-ATTIQUES ET HAUTEURS



L'épannelage des constructions s'organise en terrasses progressives vers le Canal de manière à libérer les vues vers le sud.

Les attiques, correspondant au dernier ou aux deux derniers niveaux de la construction se positionnent en retrait des alignements. Les façades de ces niveaux pourront avoir un traitement de matériau différent permettant de se détacher visuellement du corps de bâtiment.

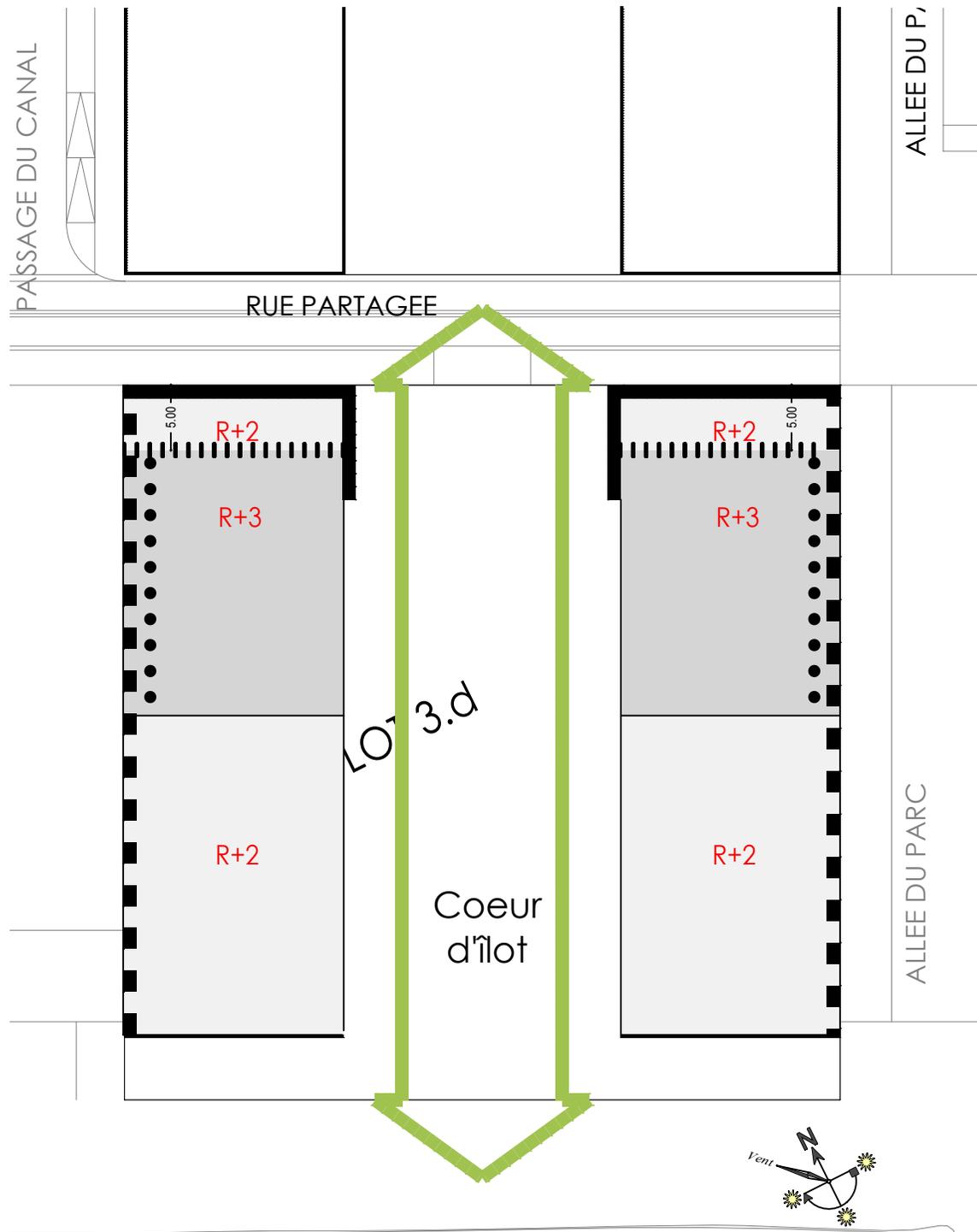


LEGENDE

- Alignements obligatoires.
Retraits ponctuels autorisés.
- Alignement principal formé par les pièces extérieures (terrasses, loggias), les pergolas, les brises soleil, les poutres et par des volumes ponctuels. **Sauf Attiques (voir CPAUPE)**
- Retraits obligatoires identique au retrait du R+1
- Retrait minimum obligatoire
- Hauteur maximale autorisée



Perméabilité visuelle



FICHE DE LOT 3.d

PLAN RESEAUX HUMIDES

Remarque générale : Les positions des réseaux et coffrets sont données à titre indicatif.

SPECIFICITE DU RESEAU PLUVIAL :

Conformément à l'étude d'impact du dossier d'autorisation unique, le réseau pluvial du lot sera organisé de façon à stocker, sur la surface du lot, les eaux ruisselant sur celui-ci.

Le stockage à réaliser sur le lot est de 100l/m² imperméabilisé.

Le ou les système(s) de rétention seront équipés d'un ou plusieurs ouvrages de régulation du débit de fuite et d'une surverse centennale.

L'ensemble de ces eaux, après stockage et régulation, sera évacué vers le réseau en attente en limite de lot.

Système de stockage des eaux préférentiel

- Stockage temporaire sur toitures terrasses.
- Structures de rétention enterrées.
- Aménagements paysagers de stockage.

Système de stockage des eaux interdit

- Stockage des eaux par bassins à ciel ouvert

A titre d'exemple, le dimensionnement de la rétention envisagée pour ce lot représente un volume de 202 m³ calculé comme suit :

- Surface toiture : 1890m² => 189m³ de stockage
- Surface de voirie imperméabilisée : 130m² => 13m³ de stockage

Nota : Pour réduire la surface de voirie imperméabilisée, les revêtements seront adaptés (stationnement drainant, etc ...)

Le débit de fuite général du lot vers le réseau extérieur sera de 7,5L/s, contrôlé par un système de régulation de débit.

SPECIFICITE DES RESEAUX EAUX USEES ET EAU POTABLE :

- Le raccordement de ces réseaux sera réalisé conformément aux prescriptions du GRAND NARBONNE CA et de ses exploitants (regard, compteur, robinet vanne, indivision éventuelle...).

- 1 raccordement au réseau d'eau potable sera possible au nord de la parcelle.
- 1 raccordement au réseau d'eaux usées sera possible au nord de la parcelle.

L'emplacement exact de ces réseaux sera à définir en accord avec le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Oeuvre en phase avancée.

LEGENDE

- | | | | |
|--|---------------|--|-------------------------------|
| | COTE PROJETEE | | RESEAU EAU POTABLE PROJETE |
| | LIMITE DE LOT | | RESEAU EAUX USEES PROJETE |
| | | | RESEAU EAUX PLUVIALES PROJETE |

Echelle : 1/500



Cabinet d'Etudes RENE GAXIEU
1 bis, place des Alliés
CS 50 676
34 537 BEZIERS CEDEX
Tél : 04-67-09-26-10
Fax : 04-67-09-26-19
Email : bet.fr@gaxieu.fr

Eric Durand Consultant
Architecture - Urbanisme
Energie - Environnement

Eric DURAND
Consultant
38, route de Lavérune
Le Rodin - B-128
34070 MONTPELLIER
Tél : 09-73-59-47-39
e.durand@eric-durand-architecte-consultant.fr



SUD REHAL
Ingénierie
Espace Soleil, 2 Route de Gruissan
11100 NARBONNE
Tél : 04-68-32-43-24
Fax : 04-68-32-43-25
secretariat@sud-rehal.fr

