

MONTFERMEIL
ZAC Cœur de Ville

Cahier des Recommandations Urbaines et Architecturales

Ilot Barbusse

mai 2012



atelier **VILLES & PAYSAGES**

Avant-propos

Le présent Cahier des recommandations a pour objet d'apporter un certain nombre de précisions principalement d'ordre qualitatif aux règles contenues dans le PLU et dans le dossier de réalisation de la ZAC « Cœur de ville ».

Il doit permettre aux concepteurs d'inscrire leurs réalisations dans la continuité des objectifs de qualité environnementale et architecturale qui ont présidé à la conception d'ensemble de ce nouveau quartier.

A cet effet les concepteurs et maîtres d'ouvrage devront s'assurer auprès de l'Urbaniste en chef de la ZAC et de l'Urbaniste conseil de la Ville de la bonne insertion de leur projet au programme d'ensemble, avant le dépôt de la demande de Permis de construire, savoir :

- Au stade de l'« Avant-projet sommaire » (APS) pour vérifier l'intégration en termes de gabarit, de prospect, d'alignement...d'organisation des espaces verts et s'il y a lieu desserte des parkings en sous-sol depuis la voie publique.
- Au stade de l'élaboration du permis de construire (Pré-permis et permis) pour vérifier la qualité architecturale et fonctionnelle, et la cohérence avec le tissu environnant , et le respect du cahier des recommandations,
- Au stade du choix des matériaux de façade et de toiture. Leur nature, l'aspect résultant de leur mise en œuvre, leur localisation, leurs coloris feront l'objet d'une validation sur place (ces éléments figureront dans le permis de construire).

Il est rappelé que la Ville avec son Urbaniste conseil (atelier Villes et Paysages) et l'Aménageur avec l'urbaniste en chef de la ZAC (GERU) doivent donner leur accord préalable avant tout dépôt officiel de permis de construire aux services instructeurs.

Toutes les constructions devront respecter les recommandations spécifiques du présent cahier des recommandations.

Selon l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, tout permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels et urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

I. TYPOLOGIE DU BATI

Cet îlot comprendra :

- des logements collectifs,
- des logements individuels
- sur la rue Barbusse, des commerces en RDC des logements collectifs et le centre multi-accueil petite enfance destiné à accueillir une quarantaine d'enfants.

L'îlot sera divisé en trois résidences distinctes, entièrement indépendantes, hormis la rampe de parking qui pourra être commune.

L'architecture des bâtiments sera de type « contemporain classique » : n'est souhaité ni le pastiche d'immeubles anciens, néo-haussmanniens, etc, ni le contemporain présentant des volumes et matériaux trop différents de la typologie existante en centre-ville.

Le projet devra apporter une architecture qualitative, épurée et fonctionnelle, s'intégrant dans le tissu existant et offrant tout le confort à ses habitants (balcons, loggias et terrasses, luminosité naturelle...).

II. ORGANISATION DU BATI

Le principe de composition recherché est celui d'une architecture lisible, cadrant l'espace public.

L'îlot se développe le long de la rue Barbusse, et dans une moindre mesure sur la rue Delagarde, et offre une sente piétonne perpendiculaire joignant les deux rues, accessible aux pompiers, sur laquelle s'ouvrent des constructions de part et d'autre.

La partie ouest de la sente sera bordée de pavillons, tandis que l'ouest comprendra des logements collectifs.

Le bâti collectif devra être à l'alignement sur la rue Barbusse et former un front bâti, et se retournera sur la future petite place à l'entrée de la rue Barbusse (devant la maison meulière) de façon à animer également cet espace (bâti à l'alignement).

Afin de gérer la transition avec la maison située au 61 rue Barbusse, de grande qualité architecturale, une maison y sera accolée, à peu près dans les mêmes héberges (retrait identique avec jardin sur rue).

Les RDC des collectifs seront occupés par des commerces sur la rue Barbusse, avec retournement des vitrines sur la petite place et l'entrée de la sente.

L'accès du centre multi-accueil petite enfance se situera sur la petite place, à l'entrée de la rue Barbusse. Le centre bénéficiera d'un jardin privatif, sur l'arrière de la parcelle. L'aménagement intérieur et extérieur sera conçu selon les normes en vigueur.

Les maisons individuelles et les collectifs de la sente seront bordés d'une bande végétale préservant l'intimité des RDC et agrémentant le cheminement.

Les maisons individuelles bénéficieront toutes d'un jardin à l'arrière de la parcelle. La totalité ou la grande majorité des maisons ouvertes sur la sente bénéficieront d'un jardin privatisé d'accès de 2 m de profondeur minimum. Elles seront accolées à chaque fois que le plan-masse le permet. Cependant, leur architecture devra expressément indiquer leur caractère individuel (pas de collectif bas redécoupé).

Les logements en RDC des collectifs pourront bénéficier d'un jardin privatif en cœur d'îlot. Ces espaces privés devront cependant préserver un jardin commun, de surface plus importante que la totalité des jardins privés.

III. DEFINITION DE LA SENTE

L'îlot sera traversé par une sente privée, à servitude publique, entièrement ouverte.

Les grandes orientations de son aménagement seront définies par le bureau d'études atelier Villes et Paysages, qui suivra également sa réalisation.

La partie circulée aura 4 m de large minimum, afin de répondre aux servitudes pompiers.

La limite ouest de cette partie circulée sera située par rapport à la limite parcellaire ouest :

- à 15 m de distance au droit de la rue Delagarde et entre les deux copropriétés.
- à 16 m de distance au droit de la rue Barbusse.

La largeur totale de façade à façade sera de 7 m minimum, hormis aux débouchés sur les rues Barbusse et Delagarde où la largeur sera de 6 m min.

Son profil devra être grossièrement rectiligne, tout en permettant une légère sinuosité.

Au droit du platane conservé, une surlargeur ponctuelle permettra de créer une placette intégrant l'arbre au sein de la sente.

Sur 80% de la longueur de la sente (hors placette), la partie circulée de 4 m devra être accompagnée par des bandes végétalisées, d'1,50m minimum d'épaisseur, sur au moins un des côtés, afin de créer un tampon végétal vis-à-vis des logements à rez-de-chaussée.

Ces bandes végétalisées seront ouvertes sur la sente, privatisées ou pas (avec ou sans muret).

Un cahier des charges pose les principes de réalisation de la sente.

III. ORGANISATION DU STATIONNEMENT

Le stationnement sera souterrain et servira à la fois aux bâtis collectifs et individuels.

Les rampes déboucheront sur les rues Barbusse et Delagarde.

Le parking en sous-sol préservera un espace en pleine terre de 10x10 m minimum afin de conserver le tilleul existant, localisé sur le plan.

La largeur de la rampe sera réduite au maximum (cf PLU) et l'accès sera intégré au bâtiment. Les portes des rampes seront disposées en partie haute des rampes, au droit des façades.

IV. VOLUMETRIE DU BATI

IV.1. Les collectifs

IV.1.1. Côté rue

Les façades sur les rues Barbusse et Delagarde présenteront une image majoritairement plane, pour répondre à la caractéristique de façades existantes de la rue. Les éventuels balcons devront être de faible profondeur. L'objectif est de retrouver une volumétrie classique, avec une touche contemporaine par le biais d'éléments de composition ponctuels (baies, modénatures, volets...).

La volumétrie générale des bâtiments aura une orientation verticale, afin de répondre à l'architecture traditionnelle montfermeilloise, c'est-à-dire que les façades des nouveaux immeubles seront rythmées par des séquences dont la largeur ne dépassera pas la hauteur. Cette expression de verticalité sera exprimée par des modifications de hauteurs, des corps de bâtiments plus bas, des éléments de composition, des modifications de volumes, des loggias...



Exemples de redécoupages verticaux

- **Sur la rue Delagarde**, les façades reprendront un rythme classique, avec une toiture pentue en comble afin de répondre à l'ancien front bâti sur la rive nord de la rue, mais aussi au collectif, construit récemment, sur lequel on vient s'appuyer.



- **Sur la rue Barbusse**, on retrouvera une architecture plus libre, avec des attiques travaillés au dernier niveau.



IV.1.2. Côté jardins et sente

Côté jardin et sur la sente, espaces plus résidentiels, les façades pourront être plus découpées, afin d'offrir des espaces à vivre de grande qualité (terrasses, balcons plus profonds, loggias...).



IV.1.3. Composition verticale de la façade

Le plan vertical sera composé de trois parties :

- un soubassement traité de façon à exprimer l'assise des bâtiments. Son traitement pourra être léger et se rapprocher fortement du corps d'étage, en se limitant à une légère distinction par rapport au matériau de la façade.
- un corps d'étage, correspondant aux étages courants, qui devra être agrémenté de détails architecturaux valorisants.
- un couronnement, ayant pour objet de finir le bâtiment par un retrait de façade (étage en attique).
 - le retrait sera de 1.80 mètres minimum par rapport au nu de la façade,
 - il sera surmonté d'une toiture, qui sera débordante ou pas.
 - il pourra être traité dans un matériau distinct du reste de la façade.

Seule exception : la façade sur la rue Delagarde (toiture en comble)

La hauteur maximale sur la rue Barbusse est R+4+A et H = 18m hors tout (PLU).

La hauteur maximale sur la sente est R+3+A, et H = 15 m hors tout.

La hauteur maximale sur la rue Delagarde est R+2+C, soit 10 m à l'égout du toit.

IV.2. Les logements individuels

IV.2.1. les maisons ouvertes sur les rues Barbusse et Delagarde

Ces maisons seront d'un style architectural classique, reprenant la typologie des maisons existantes situées sur la rive nord de la rue.

La façade sera sobre, sans balcon ou loggia, et sera composée de deux niveaux, agrémentée de fenêtres d'orientation verticale.



Exemples (Montfermeil rue Delagarde et Paris)

La toiture sera en comble, à deux pentes (ou trois pour les deux maisons d'angle de sente).

La hauteur maximale est R+1+C, soit 10m hors tout.

IV.2.2. les maisons sur la sente

Les façades seront sobres, d'inspiration contemporaine, et répondront à l'architecture des collectifs de l'autre côté de la sente.

Les ouvertures devront qualifier les façades perceptibles depuis la rue ou la sente, et être particulièrement généreuses côté jardin, dans un souci de confort des habitants, mais aussi afin de créer une véritable osmose entre l'habitat intérieur et extérieur (terrasse, jardin, patio, grande baie vitrée...).

Les toitures seront pentues et pourront être de formes diverses: une pente, deux pentes ou plus, de pente libre...

La hauteur maximale est R+2 et H = 10m hors tout.



V. DETAILS DE REALISATION DE LA FAÇADE

Le rez-de-chaussée pour les collectifs

La hauteur intérieure sous plafond du rez de chaussée doit atteindre au minimum 2,60 m pour les bâtiments sans commerces, et 3,50 m pour les bâtiments avec commerces ou équipements publics. L'accès aux logements devra être marqué et distinct du reste des ouvertures (entourage, auvent...).

Les façades commerciales

Les façades commerciales devront respecter le cahier des charges des devantures commerciales de la Ville (cf annexe).

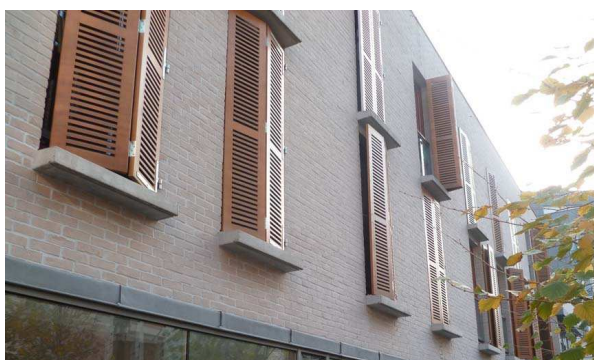
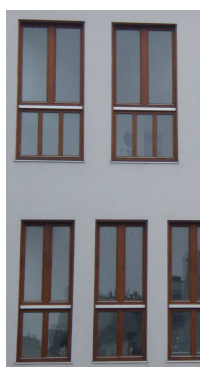
Chaque boutique devra bénéficier d'un auvent.

Ouvertures

Les ouvertures seront suffisamment grandes pour permettre un bon éclairage naturel des pièces à vivre et de la cuisine en toutes saisons, mais aussi pour qualifier le bâtiment.

Les façades pignons seront traitées comme de vraies façades en intégrant des baies.

Les baies bénéficieront d'appuis de fenêtres.



Balcons, terrasses, loggias

Côté rues Barbusse et Delagarde, les balcons sont acceptés à partir du 1^{er} étage et sur une épaisseur maximale de 40 cm (interdits pour les maisons traditionnelles).



Sur la sente et les cœurs d'îlots, les balcons sont acceptés à partir du 1^{er} étage et leur épaisseur est libre (avec un maximum de débord de 0,80m). Toutes les parties seront traitées avec soins : sous-faces, nez de balcon,...etc.

Les loggias et terrasses sont acceptées sur toutes les façades (hors façade avec comble) et sont libres.

Fermetures extérieures

50% des ouvertures sur rue et sente recevront des volets qualitatifs non roulants.

Les volets bois seront persiennés côté rue et sente.

Ils devront être conçus comme des éléments de décor de la façade, participant à son animation. De ce fait, ils devront toujours créer dans la façade un relief (saillie ou renforcement), un jeu d'ombre, et s'accorderont au dessin des menuiseries et à l'architecture du bâtiment.

Modénatures

Les façades sur les rues Barbusse et Delagarde bénéficieront d'une corniche ou une rive en limite supérieure de la façade et d'au moins un bandeau afin de rythmer la façade et de retrouver le langage du bâti existant sur ces rues.

Les éléments de modénature tels que corniches, bandeaux... ne pourront avoir une épaisseur supérieure à 30 cm.

Traitement des rives, nez de dalle, appuis de fenêtre etc ...

Afin de préserver la propreté de la façade, les dalles, plate formes en saillie, balcons, corniches, bandeaux, etc ... seront conçus pour éviter les coulures des eaux de ruissellement sur les parois verticales des façades et sur leurs propres rives et nez de dalle. Une couvertine zinc protégera les corniches et les bandeaux.

Gardes-corps (fixation)

Pour les fixations en tableau, il sera accepté des petites platines intérieures. Pour les fixations verticales, le garde-corps devra être scellé (platines refusées).

Chéneaux et descentes

Les chéneaux et descentes EP seront de section circulaire et devront être placées judicieusement de façon à les rendre discrètes.

Les évacuations EP des balcons, terrasses, loggias seront raccordées sur une chute verticale EP intégrée au bâtiment à partir du plancher haut du rez de chaussée, ou protégée en rez-de-chaussée par un dauphin en fonte de 2 m de haut.

Les « pisettes » avec renvoi d'eau sur le domaine public sont interdites.

Pour les toits débordants, les chéneaux seront engagés dans le toit.

Eléments techniques

Les édicules techniques (extracteurs, conduits VMC, etc ...) seront intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment et de la toiture, sans impact visuel depuis la rue.

Les sorties de ventilations de parkings souterrains se feront en toiture.

Les ventouses des chaudières gaz seront traitées discrètement et interdites sur les façades côté rue et sente.

Les antennes et paraboles extérieures individuelles sont interdites en façade. Chaque résidence disposera d'une antenne collective non visible depuis l'espace public, desservant l'ensemble des logements.

VI. TOITURE

VI.1. Les collectifs avec attique (rue Barbusse et intérieur d'îlot)

La toiture sera composée d'un toit à légère pente, de 20° maximum.

La toiture viendra en alignement au nu de la façade ou pourra présenter un débord moins important. Ce débord devra assurer une harmonie volumétrique de l'ensemble de du bâtiment.

Les toitures terrasse sont autorisées dans la limite de 20 %, par bâtiment, de la surface couverte.

Les rives auront une hauteur de 20 cm environ.

VI.2. Les individuels sur rue et le collectif sur la rue Delagarde

Le volume du comble est inscrit à l'intérieur d'un gabarit composé :

- d'une verticale de 1,00m maximum pour les maisons
- d'une verticale de 1,20 maximum pour le collectif

mesurée au nu intérieur de la façade sur rue prise au nu intérieur de la façade sur jardin, avec pour attache le sol du comble, puis d'une ligne pentée de 35° à 45°.

La toiture sera composée d'un toit à pente comprise entre 35 et 45°.

Les toits Mansard sont interdits.

Les gouttières reposent sur une corniche qui ceinture le bâtiment.

Les chéneaux et descentes EP seront de section ronde.

Les ouvertures des toitures seront soit:

- des lucarnes à croupe légèrement débordante, capucine ou jacobine, traversantes ou situées au-dessus de la gouttière, d'une largeur maximum totale de 1,30m. L'épaisseur des jouées ne dépassera pas 15 à 20 cm.
- des châssis tabatière, entièrement encastrés dans le toit.

VI.3. Les individuels contemporains (sente)

La toiture sera libre mais pentue.

VII. MATERIAUX ET COULEURS

Toutes les façades seront traitées avec recherche afin de garantir la qualité architecturale et la pérennité du bâtiment.

Les matériaux et les couleurs seront choisis en harmonie avec l'environnement bâti.

Les coloris des surfaces importantes seront choisis en privilégiant les teintes les plus claires.

Le projet devra privilégier les matériaux nobles, de qualité et durables dans le temps.

Les critères essentiels qui président au choix des matériaux sont :

- Tenue dans le temps d'aspect et de teinte.
- Résistance aux intempéries, à la salissure et facilité d'entretien.
- Résistance aux déprédations,
- Adéquation avec les matériaux utilisés dans le vieux centre.

Le choix procédera toujours d'une règle de composition architecturale. Il ne sera en aucun cas gratuit et aléatoire.

On évitera la multiplication des matériaux et des couleurs.

Un catalogue des différents matériaux (y compris coloris envisagés) concernant le bâti (enduits, parements, matériaux de couverture, garde-corps, menuiseries, volets coulissants et battants, serrureries...) et le traitement des extérieurs sera présenté à la ville et l'ABF avant le début des travaux. Ce catalogue servira à valider le choix des matériaux sur le chantier par la Ville de Montfermeil.

Façade du collectif, rue Delagarde, et des individuels rues Barbusse et Delagarde

Les matériaux acceptés sont :

- Pierre naturelle
- Enduit lissé fin.

Les façades en matériaux naturels garderont la couleur d'origine du matériau. Celles en enduit seront de ton clair.

Le soubassement pourra être distingué dans son traitement, mais de façon légère.

Autres façades des collectifs

Les matériaux acceptés sont :

- Pierre naturelle
- Bois
- Briques (terre cuite)
- Enduit lissé fin.

Les façades en matériaux naturels garderont la couleur d'origine du matériau. Celles en enduit seront de ton clair.

Le soubassement pourra être distingué dans son traitement et pourra bénéficier d'une palette un peu plus large, comme le béton...

Le couronnement (dernier étage) pourra avoir un choix plus large de matériaux :

- cuivre,
- zinc,
- bois,
- enduit,

- brique,
- pierre,
- béton.

Les éléments de modénature tels que corniches, bandeaux... seront en harmonie avec les teintes des matériaux de façade.

Façades des individuels

Les matériaux de façade seront choisis parmi ceux-ci:

- cuivre,
- zinc,
- bois,
- enduit,
- brique,
- pierre
- béton.

Toitures et chéneaux, gouttières...

Les toitures en comble seront couvertes de tuiles terre cuite petit ou moyen moule, ou d'ardoise.

Les toitures à pente douce des collectifs seront en zinc naturel.

On adoptera une pose traditionnelle à tasseaux ou par bandes parallèles à joints debout.

Toutes les sous faces auront une qualité architectonique ou seront habillées d'un matériau de finition (frisette exclue).

Les toitures des individuels de la sente seront couvertes d'ardoises, de tuiles plates en terre cuite ou de zinc.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc de couleur naturelle et participeront à la composition de la façade s'ils sont apparents.

Garde corps

Les matériaux à proscrire sont la glace de couleur teintée, le grillage, le barreaudage aluminium anodisé.

Les garde-corps recevront des tons plus soutenus, en harmonie avec la couleur dominante de la façade.

Menuiseries

Les menuiseries seront en aluminium laqué, en bois. Le PVC ne sera accepté que s'il est de grande qualité et de faible épaisseur.

Les menuiseries seront en harmonie avec la couleur dominante de la façade et pourront être de couleurs soutenues.

Fermetures

50% des ouvertures sur rue et sente recevront des volets non roulants.
Les volets non roulants seront en bois ou en métal.

Modénatures

Des pièces particulières en béton blanc ou par un traitement différent de l'enduit, doivent enrichir et rythmer le dessin des façades (fines corniches, bandeaux,...).

Il y aura lieu de veiller à ce que les éléments de modénature évitent un vieillissement incontrôlé, notamment par l'apparition de « coulures » liées au ruissellement des eaux.

La mise en œuvre de couverture en zinc sera systématisée.

Les colonnes sont interdites.

VIII. CLOTURES

La matérialisation de la limite entre l'espace public et l'espace privé doit amener les habitants à s'identifier à une rue et une entrée d'un bâtiment.

Clôtures et murs sur rue (à l'alignement)

Lorsque la construction est en retrait de l'alignement, la clôture est obligatoire pour marquer l'alignement.

La hauteur totale hors tout des clôtures sera de 1,50 m maximum, hormis pour la maison accolée au 61 rue Barbusse, qui aura une clôture pouvant aller jusqu'à 1,80 m (muret + barreaudage).

Les clôtures seront constituées d'un muret surmonté d'une grille.

La serrurerie sera en barreaudage métallique ou bois, d'un design simple et élégant, conservant une transparence visuelle.

Elle sera scellée dans le muret. Les platines boulonnées sont refusées.

Un mur plein côté sente pourra être réalisé au droit des jardins d'agrément, avec une hauteur maximale de 2 m.

Le dessin des clôtures et murs de la sente fera l'objet d'un cahier des charges réalisé par atelier Villes et paysages.

Sont interdites les plaques de tôle ou de béton préfabriqué, pleines ou perforées, et les grillages.

Les portails et portillons seront de même nature que la clôture et compris dans un encadrement de piliers en maçonnerie ou d'éléments de serrurerie renforcée d'une hauteur dépassant de 20 cm max la hauteur de la clôture.

Les poteaux ou pilastres sont interdits en dehors des entrées de résidence et angles de rue.

Le RAL devra être foncé et sera choisi en accord avec la ville.

Les clôtures constituées de grilles seront de préférence doublées de haies ou plantes grimpantes constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales.

Clôtures séparatives entre les collectifs

Leur hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m. Elles seront en mur plein, ou en caillebotis métallique (laqué ou galvanisé) de couleur foncée posé sur un muret de 20 cm environ, accompagnés de haies ou plantes grimpantes.

Les poteaux et pilastres sont interdits.

Clôtures séparatives entre les maisons

Leur hauteur ne dépassera pas 1,60 m. Elles seront en mur plein, ou en caillebotis métallique (laqué ou galvanisé) de couleur foncée, accompagnés de haies ou plantes grimpantes.

Les poteaux et pilastres sont interdits.

IX. ESPACES EXTERIEURS

Une attention particulière sera apportée au traitement de l'espace extérieur, aussi important que le bâtiment à la réussite de l'opération.

L'aménagement des espaces extérieurs devra tenir compte de la topographie existante du terrain et s'inscrire dans le contexte environnemental du site. Il sera simple mais très soigné, en particulier en limite d'espace public. Il privilégiera l'élément végétal aux espaces minéraux.

Les arbres à conserver seront mis en valeur et particulièrement protégés durant le chantier (planches de bois encadrant le tronc à 1 m de distance).

Les espaces verts et plantés

L'ensemble des espaces extérieurs hors cheminement devront être végétalisés.

Les clôtures seront de préférence doublées de haies ou plantes grimpantes constituées d'un mélange d'au moins trois espèces arbustives locales, plantés de façon dense (arbustes, graminées...).

Les conifères type thuya sont à proscrire.

Les jardins sur les parkings en sous sol bénéficieront de 60 cm de terre végétale au minimum, **sous** le niveau naturel. Les espaces paysagés seront en effet réalisés au niveau naturel (identique à celui de la rue). Les jardinières, bacs... sont proscrits.

Les travaux et plantations seront conformes aux prescriptions du fascicule 35 « Travaux d'espaces verts » du CCTG et aux DTU en vigueur.

Les végétaux seront conformes aux normes AFNOR, homologués catégorie n°1.

Feuillus : 16/18 transplantés au moins 3 fois.

Arbustes : suivant la taille, de 1 à 5 u au m²

Les espaces végétalisés de propriété commune devront être équipés d'une installation d'irrigation intégrée et automatique en relation avec la typologie de la couverture végétale, seul moyen de garantir dans le temps un entretien minimum de ces espaces.

Cheminelements piétons (hors sente)

Les cheminelements seront en béton ou pierre naturelle (pavés).

Ils devront être lisibles.

Eclairage

Les cheminelements piétons à usage privatif seront éclairés par des bornes lumineuses basses.

La solidité et l'esthétisme devront être des éléments décideurs du choix final.

VII. DIVERS

Altimétrie

Une attention particulière sera apportée à l'implantation altimétrique du bâti et des terrains par rapport aux espaces publics existants ou en projet.

Les rampes de parking ou d'accès handicapés ainsi que tout rattrapage de niveau devront être prévus à l'intérieur de l'îlot et hors des jardins privatifs. Aucun rattrapage ne sera effectué sur l'espace public.

Le niveau fini des jardins privatifs devra être identique au niveau de l'espace public.

Les implantations des rez-de-chaussée seront conformes au plan de nivellement de la ZAC.

Les plans d'aménagement seront cotés selon la référence NGF.

Locaux techniques

Local vélos : prévoir des emplacements vélos intégrés à rez de chaussée des logements collectifs.

Local poussettes : prévoir des locaux largement dimensionnés et facilement accessibles à rez-de-chaussée.

Les locaux vélos, poussettes devront être facilement accessibles (limiter les franchissements de porte).

Boîte aux lettres des collectifs elles devront être intégrées dans les halls d'immeuble.

Boîte aux lettres des individuels elles seront localisées devant chaque maison, intégrée à la clôture ou sinon, au logement.

L'ensemble des équipements (coffrets EDF, coffrets Gaz, borne incendie,...) devra être intégré le plus discrètement aux façades de façon à respecter au mieux le projet architectural.

Gestion des déchets

Il sera créé pour chaque résidence un ou plusieurs **locaux de collecte** des ordures adaptés au tri sélectif, situés en rez de chaussée des collectifs, sur les cheminements piétons, et bien localisés vis-à-vis des maisons.

Les poubelles seront amenées au droit des rues Barbusse et Delagarde juste avant le passage des éboueurs et rangées immédiatement après.

Conception intérieure

Compte tenu de l'offre existante en centre-ville, les trop petites surfaces ne sont pas souhaitées à l'intérieur de la ZAC.

Les opérations devront respecter les labels BBC et la RT 2012.

Ainsi, un éclairage naturel confortable en toutes saisons sera assuré pour les salons, chambres et cuisines. Il sera également préférable, autant que possible, de prévoir un éclairage naturel des pièces d'eau (permettant également une ventilation naturelle).

Pour une meilleure luminosité et intimité, les fenêtres à double battants seront préférées aux portes-fenêtres à simple battant.

Les parties vitrées fixes basses des portes-fenêtres sont proscrites.

La surface habitable des logements d'une opération vers laquelle le constructeur devra tendre sera de :

40m² < 2 pièces < 60m² < 3 pièces < 70 m² < 4 pièces < 85 m² < 5 pièces.

Les chambres des logements ne pourront avoir une superficie inférieure à 9m², avec une largeur de 2,70 m environ.

Les appartements privilégieront une distribution permettant une proximité immédiate entre la cuisine et la salle de séjour, et le regroupement des chambres et salle d'eau dans un espace « nuit ».

Les dégagements à l'intérieur de chaque pièce seront limités au maximum.

Le chauffage sera obligatoirement au gaz, sauf pour les studios.