

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

FAÇADES ET TOITURES

OUVERTURES

Les façades sur rue devront être largement percées :

- **les façades orientées au sud seront largement vitrées.** Pour que cela ne deviennent cependant pas un inconvénient durant les saisons chaudes, elles comporteront également des protections (fixes ou mobiles).
- **les façades orientées nord seront aussi percées que les façades sud,** est ou ouest. Afin d'avoir une performance énergétique adéquate, des dispositifs spécifiques pourront être mise en place (volets avec isolation intégrée, triple vitrage etc.).

L'indice du rapport des surfaces vitrées sur SHAB sera d'au moins de 0,25 pour les logements et 0,30 pour les locaux d'activité type service ou type tertiaire/bureau.

Dans le cas d'une couverture orientée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera portée aux murs pignons et aux toitures basses : vus depuis les habitations voisines et l'espace public, ils devront être traités comme des façades à part entière.

Les façades aveugles non mitoyennes sont proscrites.

COMPOSITION

Tous les logements auront un espace extérieur privatif (jardin, terrasse, balcon ou loggia). Compte tenu de la multiplicité des orientations, il s'agira donc au maximum d'animer les façades par des jeux de volumes, tout en recherchant les meilleures orientations pour l'espace extérieur privatif.

Les constructions situées aux angles des deux voies devront s'adapter à leur situation particulière en travaillant le retour de façade avec la même qualité qu'une façade principale.

Par leur relation privilégiée entre l'espace habité et l'espace public, les RDC sont des éléments importants de l'aspect et de l'animation du quartier. Une attention particulière devra donc être portée au traitement des soubassements.

Le traitement des RDC doit également garantir l'intimité et la protection des futurs habitants (ex: protégés par un jardin privatif en cœur d'îlot). Les renforcements des ouvertures sur rue sont interdits.

CONFORT

Des **solutions de confort bioclimatique comme les serres ou loggias refermables** en prolongement des logements pourront constituer un espace qualitatif pour la mi-saison.

Tous les dispositifs aidant à l'amélioration du confort thermique sont à envisager : brise soleil, écran, double peau, végétalisation, etc. Les protections de l'ensoleillement sont à traiter dans l'écriture architecturale du bâtiment. La ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, est fortement encouragée.

LES GARDE-CORPS

Les garde-corps joueront sur l'équilibre transparence/opacité, vue/intimité, et seront conçus de manière à éviter l'ajout de doublages tels que canisses et autres panneaux opaques. Ils obstrueront le moins possible la vue face aux baies toute hauteur. **L'utilisation du verre est interdite, ainsi que les matériaux plastiques.**

ÉLÉMENTS INTERDITS

Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, seront interdits (ex : frontons, fausses pierres/briques...).

Sont également interdits :

- les descentes d'eaux pluviales et boîtes à eaux peintes d'une couleur différente des façades,
- les caissons des volants roulants non encastrés,
- les murs aveugles des façades pignons,
- les linteaux cintrés des ouvertures (fenêtres, porches...).

TOITS

Les toits en pente sont imposés, conformément au PLU.

La sous pente devra profiter aux logements pour créer des volumes intéressants (doubles hauteurs, mezzanines, effets de lumière etc.)

Les matériaux et teintes employés en toiture devront s'harmoniser avec le reste des façades du bâtiment. Les éléments techniques, tels que les édicules ou panneaux solaires feront l'objet d'un traitement architectural et seront englobés dans la volumétrie du bâtiment et non «posés» sur le toit. Les sur-toitures seront limitées.

Si la couverture est orientée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera apportée aux toitures des constructions et aux murs pignons.

MATÉRIAUX

Il faudra éviter la multiplication trop importante de matériaux différents.

Les façades seront réalisées en matériaux durables, avec un soin particulier contre le vieillissement et le ruissellement des eaux de pluie. Une attention particulière sur l'origine des matériaux est demandée. L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental, non polluants, recyclables et demandant peu d'entretien, est vivement recommandée.

Des matériaux issus de filières locales seront privilégiés.

ÉMERGENCES TECHNIQUES

Tout exutoire d'extraction est interdit en façade, notamment les ventouses de chaudières. Ils pourront être reconduits en toiture et dissimulés à l'aide de dispositifs architecturaux.

Les locaux ou installations techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer. L'ensemble des coffrets concessionnaires (EDF, GDF, Télécom) présenteront un dessin cohérent au traitement des façades et si possible masqués.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

ESPACES EXTÉRIEURS ET USAGES

ENTRÉES DES LOGEMENTS

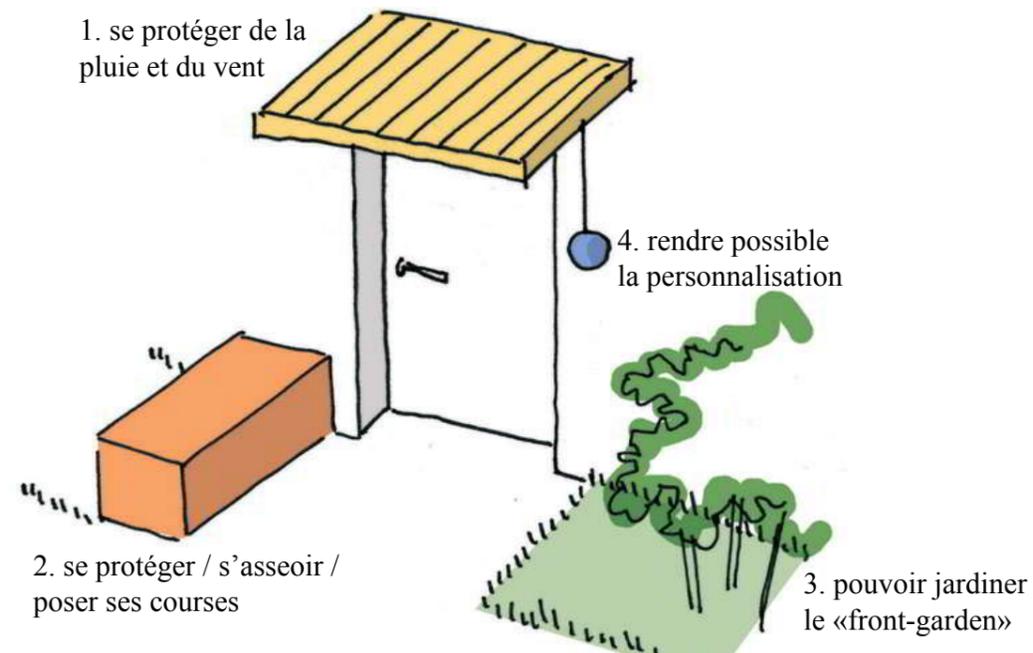
Les entrées des logements rythment et animent l'espace public et les espaces communs privés. Leur traitement devra donc faire l'objet d'une attention particulière. Pour les bâtiments longeant une rue ou un espace public, l'entrée principale se fera côté rue. Pour les maisons de ville, les accès piétons et voitures devront être individuels.

Le niveau du hall d'entrée devra impérativement être au même niveau que le trottoir ou légèrement plus haut ($\Delta \leq 2\text{cm}$). Aucun obstacle sur le trottoir ne sera toléré (ex: perron etc).

Les entrées piétonnes pourront être traitées individuellement (chacun reconnaît sa maison), mais intégrées dans une idée unique d'ensemble. **Ils pourront également accueillir des solutions architecturales pour l'appropriation de l'espace immédiat par les habitants** (ex: banc extérieur, espace planté, auvent etc.)

Afin de pouvoir identifier les entrées plus facilement quand celles-ci se situent en cœur d'îlot, une attention particulière sera portée au traitement de sol du cheminement conduisant au hall d'entrée (cohérence et intuition du parcours).

L'accès véhicules (individuel ou groupé) sera traité avec un aménagement « apaisé » (priorité aux modes doux). Le stationnement « sauvage » devra être impossible sur ces espaces.



CELLIER ET RANGEMENT

Afin de ne pas pénaliser les espaces publics ou les espaces extérieurs de la parcelle par du stationnement, **une pièce de rangement** (ou une surface disponible, prise en compte dès le PC) **devra être prévue**, ce afin d'éviter une utilisation des garages à cette fin, ce qui aurait pour conséquence de déplacer le stationnement sur les espaces extérieurs.

Cette pièce de rangement (abri de jardin, réserve, rangement de vélos ou de bacs poubelles, ...) représentera :

- 5% de la surface du logement T2
- 8% de la surface des logements T3 et T4

Elle sera obligatoirement attenante au garage, préau ou habitation afin d'être dans la continuité de la construction.

PARE-VUES

Des pare-vues en bois ou constitués d'éléments maçonnés et enduits pourront être implantés en limite séparative et dans la continuité du bâti, pour les maisons accolées. **Leur dimension sera limitée à 1,80 m de hauteur et 3 de longueur.** Ils constitueront obligatoirement un support aux plantations grimpantes.

La clôture, si besoin, s'implantera en continuité du pare-vue le long de la limite séparative.

MATÉRIAUX

Afin de diminuer la production des eaux de ruissellement sur le périmètre de la ZAC, les places de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie :

- pavés à joints drainant et plantés
- graviers, stabilisé perméable
- dalles de béton engazonnables, dalles de béton non jointives
- bandes de roulement en béton entre gazon ou gravier, ..

Le matériaux seront choisis dans les tons clairs, afin d'éviter le stockage de chaleur et la réverbération nocturne, afin d'éviter l'effet d'îlot de chaleur.

Tous types de matériaux bitumineux sont interdits.