



Commune de Rubelles - ZAC des Trois Noyers



ZAC DES TROIS NOYERS

CAHIERS DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES,
PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

LOGEMENTS COLLECTIFS



18 Janvier 2018



SOMMAIRE

LE SUIVI DES PERMIS DE CONSTRUIRE p.1

1. ARCHITECTURE

- 1. Les quartiers p.4
- 2. Les logements collectifs p.5
 - A. L'implantation p.6
 - B. Les volumes p.7
 - C. Les éléments architecturaux p.8
 - D. Les matériaux p.9

2. PAYSAGE

- A. Le traitement des limites p.14
 - 1. Les clôtures p.15
 - 2. Les portails et portillons p.17
 - 3. Les matériaux et couleurs p.18
- B. Le nivellement p.19
- C. Les plantations p.20
 - 1. Les arbres p.20
 - 2. Les haies p.22

3. ENVIRONNEMENT

- A. Stationnement p.25
- B. Gestion des déchets p.25
- C. Gestion des eaux pluviales p.26
- D. Énergie et bioclimatisme p.28
- E. Végétation et biodiversité p.29
- F. Matériaux p.29
- G. Favoriser les liens sociaux p.30
- H. Sensibilisation des usagers p.30
- I. Confort des habitants p.31

MÉTHODE SUIVI PC

Les Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales sont définies dans deux documents :

- Le cahier des prescriptions qui précise les prescriptions générales
- La fiche d'îlot qui précise les prescriptions spécifiques en cohérence avec les îlots connexes.

Dans le souci de réaliser un ensemble de constructions harmonieuses dans le quartier des Trois Noyers, l'aménageur a désigné une équipe de coordination. Elle a pour mission d'apporter conseil aux acquéreurs et à leur maître d'œuvre pour s'assurer de la bonne compréhension des dispositions du CPAPE et de la fiche d'îlot et pour valider la demande de dépôt de permis de construire.

L'architecte Coordinateur est **SJLArchitecte**

26, Avenue du 8 mai 1945

95200 Sarcelles

Tél. 09.52.05.02.55 - Fax. 09.57.05.02.55

sluzon@sjlarchitecte.com

Le Bureau d'études environnemental est **CAPTerre**

33, avenue des États-Unis

78 000 Versailles

Tél. 01.39.20.62.00 – Fax. 01.39.20.62.62

mail : rubelles@cap-terre.com

Les modalités de consultation de l'équipe de coordination sont les suivantes :

En phase esquisse : l'acquéreur remettra à l'architecte coordinateur les pièces suivantes, par mail :

- Plan de Coupe, Façades, Perspectives

L'architecte coordinateur aura quinze (15) Jours Ouvrés pour donner son avis sur le dossier remis. Les remarques de l'architecte coordinateur devront alors être prises en compte par l'Acquéreur dans l'élaboration du dossier de permis de construire.

En phase permis de construire : La demande de permis de construire sera soumise à l'approbation de l'architecte coordinateur et du bureau d'études environnementales.

Un exemplaire complet sera transmis à l'aménageur par voie électronique un mois avant son dépôt à l'adresse suivante : contact@expertise-urbaine.com

La demande de permis de construire devra contenir les éléments suivants, en plus des pièces réglementaires habituelles du Permis de construire :

- Note de gestion des déchets à destination du SMITOM
- Les pièces mentionnés dans la partie 'Prescriptions Environnementales – Pré-PC' de ce cahier de Prescriptions

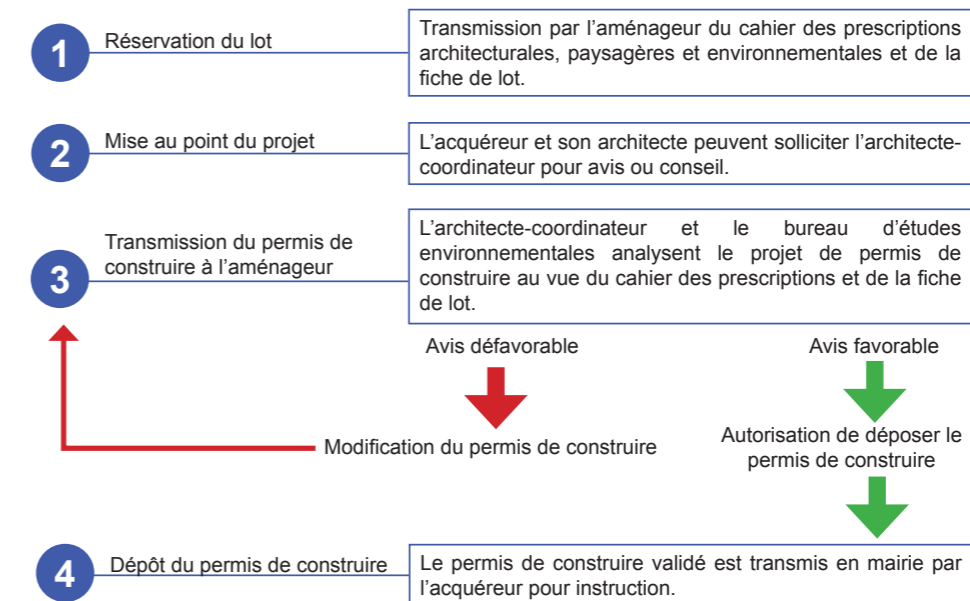
L'aménageur sollicitera l'équipe de coordination qui aura quinze (15) Jours Ouvrés pour donner son avis sur ledit dossier de demande de permis de construire.

L'Acquéreur aura quinze (15) Jours Ouvrés pour intégrer les éventuelles demandes de corrections de l'aménageur émises dans le délai précité et remettre à l'aménageur une version électronique du permis de construire corrigé.

Pour permettre le dépôt de la demande de permis de construire, l'Aménageur, après approbation du dossier de demande de permis de construire par l'équipe de coordination, adressera à l'Acquéreur l'autorisation de déposer cette demande en mairie.

Il est précisé qu'aucun Permis de Construire ne pourra être instruit par le service urbanisme de la Commune de Rubelles sans l'accord préalable de l'équipe de coordination.

En cours d'instruction, l'Acquéreur communiquera à l'Aménageur toute demande de pièce complémentaire de la part de l'autorité compétente, ainsi que tous projets de pièces déposés en compléments ou en substitution au dossier déposé initialement. L'équipe de coordination de l'Aménageur disposera d'un délai de (5) jours ouvrés pour émettre un avis. L'Acquéreur fournira également à l'Aménageur sur support informatique un exemplaire du dossier de demande de permis de construire dans sa forme définitive.



En phase livraison : pour les logements collectifs, la mission de l'équipe de coordination comprend également la vérification du respect des prescriptions environnementales du CPAPE à la livraison des bâtiments, tant sur le plan de la conception que sur celui de la réalisation.

L'Acquéreur devra remettre au BE Environnemental CAPTERRE les pièces mentionnés dans la partie 'Prescriptions Environnementales – bilan d'opération' du cahier des prescriptions.

Après réception de toutes les pièces demandées, l'aménageur et l'équipe de coordination auront un mois pour mener l'audit de vérification.

1.

ARCHITECTURE

Les prescriptions ci-après ont pour objectif de garantir la cohérence architecturale de l'ensemble du projet de la ZAC des Trois Noyers. Les permis de construire sont soumis préalablement à leur dépôt à l'examen par l'Architecte-Urbaniste Conseil de la ZAC et à son visa avant dépôt en mairie ainsi qu'à l'examen et à l'avis de la commune de RUBELLES. L'architecte-conseil peut conseiller les acquéreurs, leur architecte ou leur constructeur sur la conception architecturale, paysagère et urbanistique de leur projet. Un échange avec l'architecte-conseil est vivement recommandé dès la phase esquisse.

Il coordonne la conception des projets les uns par rapport aux autres, conformément au parti d'aménagement retenu pour l'opération. Il formule, le cas échéant, des observations ponctuelles et non nécessairement exhaustives, relatives au respect de la réglementation d'urbanisme et au présent cahier de prescription. Il sera amené à ajouter certaines contraintes d'implantation, de gabarit, de colorimétrie, etc. suivant les projets déjà validés. Ces observations ne constituent en aucun cas une consultation juridique et ne sauraient engager la responsabilité de l'architecte coordinateur. Il peut autoriser des dérogations au présent cahier et aux fiches d'îlots sous réserve que ces dérogations soient motivées par des considérations architecturales, d'intégration au site, environnementales ou topographiques et qu'elles soient compatibles avec l'application des dispositions du PLU.

1. LES QUARTIERS

Le projet du quartier des «Trois Noyers» se compose de quatre ambiances.

Le long l'**Allée Royale**, un des atouts principaux du site, une architecture traditionnelle, respectueuse du cadre bâti existant du centre bourg de la commune de Rubelles, sera mise en œuvre.

Le deuxième secteur, la **voie Saint Nicolas** fait une boucle sur la route de Meaux. Il constituera l'axe urbain marqué par une certaine densité du bâti rappelant le tissu du centre-bourg de Rubelles (tissu dense avec des maisons accolées dont certaines représentent leur pignon à l'espace public).

Le troisième secteur, **Route de Lagny** et **Cœur de Quartier**, constitués exclusivement de maisons individuelles, proposeront un tissu pavillonnaire traditionnel.

Le quatrième secteur, l'**Orée du bois** situé en bordure du boisement, proposera un tissu pavillonnaire plus contemporain (augmentation des surfaces des ouvertures, volumes et matériaux des constructions ayant bénéficiées des avancées techniques actuelles).

A. L'ALLÉE ROYALE

Les habitations qui bordent l'Allée Royale doivent préserver son caractère historique, ancré dans la modernité, tant par leurs références à l'architecture traditionnelle, à l'usage de matériaux pérennes, aux proportions maîtrisées, aux volumes simples et non ostentatoires que par l'intégration de nouveaux matériaux de qualité (menuiseries aluminium à profilés amincis, etc.) sans arriver à l'effet d'une mode superficielle et sans-fondements (par exemple enduit gris en bandeaux verticaux pour prévaloir d'une architecture contemporaine, etc.). Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, les façades qui donnent sur l'Allée Royale seront assujetties aux dispositions des façades donnant sur l'espace public. Pour les parcelles situées le long de l'Allée Royale et disposant d'un autre accès, un portillon ouvrira la parcelle au piéton depuis l'Allée Royale pour permettre d'accéder directement au jardin. Un travail sur les clôtures est réalisé afin de conserver une image traditionnelle du lieu.

B. LA VOIE SAINT NICOLAS

Il est nécessaire de donner à l'axe principal du quartier un esprit plus urbain invitant les piétons comme les usagers des bus à s'arrêter sur les places et à profiter de ces lieux de vie. La place au Sud est à la fois le point de départ et l'aboutissement de la perspective générée par l'Allée Royale, mais aussi le lieu encadré par le gabarit de l'habitat collectif. Cette place, à faible trafic routier confèrera un caractère plus récréatif et d'échange à cet espace de détente. Il invitera le promeneur à découvrir l'Allée Royale et ses équipements. La place au centre de l'opération se caractérisera par un usage plus intense, ses commerces en RDC participeront à l'animation de ce lieu.

La voie Saint Nicolas qui relie ces deux espaces et qui boucle sur la route de Meaux, rappellera les «Grandes Rues» des bourgs anciens. Son front bâti sera principalement continu.

C. ROUTE DE LAGNY ET CŒUR DE QUARTIER

Élément majeur de l'urbanisme du bourg, l'habitat individuel traditionnel se caractérise par des volumes simples. Les proportions des ouvertures sont nettement plus hautes que larges. Elles sont souvent dotées de volets battants. Les encadrements d'ouvertures, chaînes d'angle ou marquages de dalles ornent la façade.

Les toitures sont à pentes et supérieures à 35°. Elles sont couvertes de tuiles.

C'est dans ce vocabulaire que s'inscrira l'architecture de ces secteurs définis comme habitat pavillonnaire traditionnelle. L'usage de matériaux innovants sera limité.

D. L'ORÉE DU BOIS

Un secteur au Nord de l'opération, là où la densité est la plus faible, ouvrira le projet à une architecture contemporaine de qualité intégrée dans son environnement. On retrouvera certaines particularités d'une architecture contemporaine régionale :

- De larges ouvertures à un vantail
- Des allèges vitrées pourront remplacer les garde-corps
- La succession de châssis de toit
- L'usage de parement de bois pour marquer certains volumes
- Les locaux annexes (garages accolés) en toiture-terrasse
- Des teintes de matériaux globalement plus froides



allège vitrée



2. LES LOGEMENTS COLLECTIFS



La présente section concerne les îlots voués à recevoir des bâtiments d'habitats collectifs. Les lots dont la dénomination commence par LS ou ACC.

Les logements collectifs devront garantir une qualité de vie aux habitants notamment par la multiplicité des fonctions et équipements annexes aux logements. En plus des locaux de stationnement deux roues réglementaires, des espaces communs de qualité amélioreront la qualité d'usage des logements collectifs. Il pourra être prévu des abris pour les jardinets, des bancs, des bornes de recharges pour les véhicules électriques, etc. Dans cette optique, des labels qualités («habitat et environnement®», «Qualitel®», «Vivalib®», etc.) pourront être mis en place par les promoteurs et bailleurs.

Sur le plan urbain, les logements collectifs se situent autour des places et à proximité de la route de Meaux. Cette organisation permet de conférer aux places un caractère plus urbain, de privilégier les rencontres sur ces espaces et de structurer la Route de Meaux. Les règles d'implantation de ces constructions participeront à encadrer ces places par des volumes continus et des gabarits rappelant ceux des places traditionnelles. À l'angle de la route de Meaux et de la voie Saint Nicolas, ces projets marqueront les entrées de l'opération. Les façades donnant sur ces voies devront être considérées comme principales et traitées avec soin.

Au-delà de ces places et des entrées, le quartier des « Trois Noyers » a vocation à recevoir principalement de l'habitat individuel. Dans le traitement des façades, des gabarits, des trames, etc., les projets d'habitats collectifs respecteront le vocabulaire de l'habitat individuel traditionnel de centre bourg. Ces traitements favoriseront l'intégration des projets dans leur environnement.

Le nombre de places de stationnement exigé par le PLU, induit la présence de place de stationnement à proximité des bâtiments. Ces parcs de stationnement gagneront à être clos, contrôlés et masqués derrière une végétation dense limitant leur impact visuel sur le quartier. La mise en place de claustras avec végétation grimpante peut ainsi contribuer à limiter l'impact visuel de ces stationnements dans le paysage.

A. L'IMPLANTATION

1. AUTOUR DES PLACES

Les bâtiments des îlots situés autour des places majeures du projet ont vocation à les encadrer. L'implantation des volumes, à l'alignement ou en retrait, sera parallèle ou perpendiculaire aux limites espace public/espace privé formant la place.

Les RDC habités à l'alignement de l'espace public privilégieront un socle de 1,00 m de haut environ de manière à respecter l'intimité des logements.

Exemples d'implantations parallèles aux limites sur voie

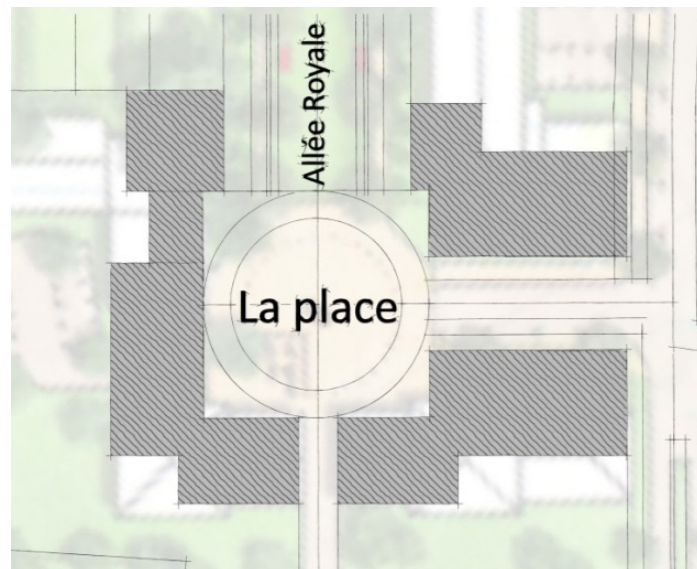


Schéma 1 : Implantation des bâtis en limite sur voie

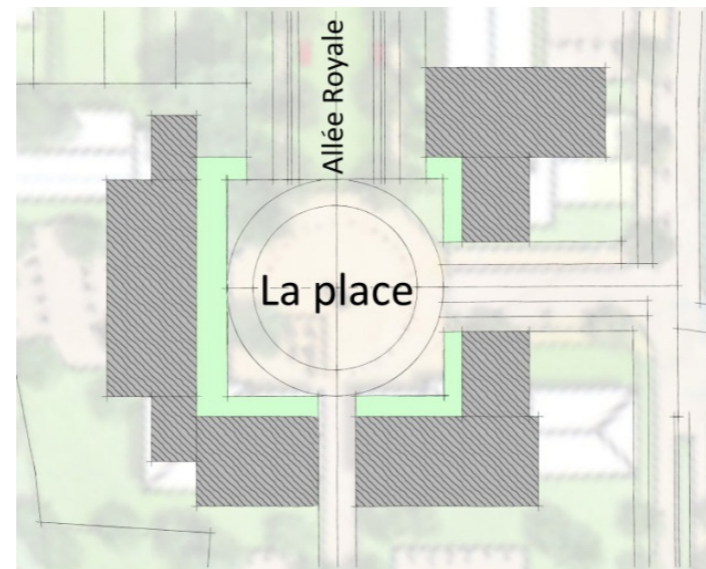


Schéma 2 : Implantation du bâti en retrait de la place ; traitement de qualité (identique au traitement de la place) entre le bâti et la limite

2. EN BORDURE DES VOIES EXISTANTES OU À CRÉER

L'implantation des constructions accompagnera le parti urbain. Les volumes principaux des projets seront parallèles ou perpendiculaires aux limites sur voies. En cas de retrait, l'espace entre la voie et le bâtiment recevra un traitement permettant la différenciation entre l'espace public et l'emprise privé. La continuité entre l'espace privé et public sera ainsi préservée.

En cas de retrait, ces espaces auront une vraie vocation de rez-de-jardin pour ne pas devenir un espace sans vocation donc mal entretenu.

Continuité de traitement entre espace public et espace privé



B. LES VOLUMES

Le PLU dirige les concepteurs vers une « *simplicité de volume et une unité de conception* ». L'imposition des pentes de toitures (entre 35° et 45°) induit des volumes qui s'inscrivent dans un vocabulaire traditionnel. L'habitat collectif recevra majoritairement des toitures comprises entre 35° et 45°. Les brisis de toitures, les toitures dites « à la Mansart » et les toitures-terrasses complètes sont interdits.

La hauteur limitée à 13.50 m et R+2+Combles fait référence à des gabarits de centre-bourg. L'habitat collectif s'inscrit dans ces gabarits tant par les hauteurs que par les trames des volumes et les sections de façades. Ainsi, les effets de blocs ou de barres, la continuité d'un même traitement sans décrochés de volume sont interdits. Les façades sur rue sont lisses et ne reçoivent aucun élément en saillie (bow-window, etc.) ; des retraits ponctuels y sont autorisés. Néanmoins, les encorbellements de lucarnes gerbières, les corniches, les débords et les gouttières sont autorisés sous réserve d'être à plus de 6.00 m de hauteur.



En deçà, un retrait de la façade équivalent à la profondeur de ces éléments est imposé. Les balcons et loggias ne sont autorisés qu'en façade arrière. Une exception à cette règle pourra être tolérée sous réserve que ces ouvrages participent à la qualité architecturale du bâtiment et de constituer un événement ponctuel sur le traitement des façades.



Les effets de succession de pignons sur rue rappelant l'architecture des bâtiments industriels en shed sont prohibés. Des pointes de pignons sur les façades principales peuvent être autorisées surtout si elles sont accompagnées d'un décroché de celles-ci.

Dans le cadre d'une architecture traditionnelle, « *Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception avec un minimum de 2 pans et une pente de 35° à 45°* ». Afin de limiter les hauteurs sur les bâtiments collectifs, la création d'attiques en façade sur rue ou sur jardin peut être autorisée sous réserve qu'ils soient traités en terrasse accessible aux résidents et que la hauteur des acrotères respecte celle autorisée pour les toitures-terrasses.

« *Dans le cadre d'une architecture contemporaine* » bien intégrée dans son environnement « *d'autres pentes pourront être autorisées* ». Cette disposition s'applique notamment pour les bâtiments à combles perdus et sous réserve d'être intégrés à leur environnement, de recevoir une couverture en zinc et d'un accord préalable de l'architecte coordinateur.



C. LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX

1. FENÊTRES ET VOLETS

Les percements ordonnent les façades et mettent en exergue le vocabulaire architectural. Ainsi, à l'exception des portes de garage et des façades commerciales, les percements, visibles depuis l'espace public, seront rectangulaires, plus hauts que larges en respectant un rapport minimum de 1.3 et s'inscriront dans des trames de l'architecture traditionnelle et régionale.

Les ouvertures seront soit :

- axées sur les ouvertures du niveau inférieur,
- axées sur les trumeaux du niveau inférieur,

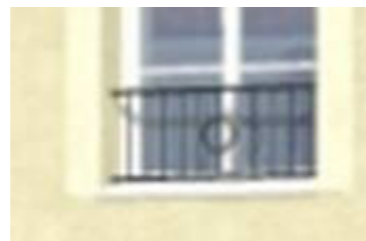
superposées par les arêtes des tableaux pour certaines d'entre elles. Cette dernière organisation ne sera pas généralisée. Elles pourront recevoir des volets battants en bois peint ou en aluminium thermolaqué d'usine. Les volets battants seront persiennés éventuellement séquencés en deux parties égales, tierces persiennés, ou à barres et sans écharpe. Les volets roulants avec le coffre intégré à la maçonnerie et non visible depuis l'espace public sont autorisés. La présence de volets roulants nécessite un traitement particulier pour marquer l'ouverture (modénature de linteau, d'encadrement, marquage de la clé du linteau, etc.).



Une alternance entre volets battants et roulants permettra de séquencer les trames de façades en respectant celles des maisons bourgeoises (succession de 3 à 5 ouvertures reprenant le même traitement).

Gardes Corps

Les garde-corps se limiteront à des principes de volumes simples : lisses, barreaudage, etc.). Les formes en volutes ou en fer forgé trop ouvragé sont proscrites.



2. PORTES D'ENTRÉE

Les portes d'entrée respecteront la même simplicité. Composé d'un cadre en bois, en acier ou en aluminium, elles seront vitrées ou semi-vitrées sans compositions étrangères à la région (succession de carré, de triangle, etc.)

Les ouvrages techniques (pompe à chaleur, etc.) seront invisibles depuis l'espace public. Il sera formellement interdit de poser des paraboles en façade.

3. PORTES DE GARAGE

En l'absence de stationnement en sous-sol, les portes de garage métallique sont interdites. Pour accéder aux parcs de stationnement, il sera préféré un porche fermé par des grilles à barreaudage rond de RAL 9007.

4. OUVERTURES EN FAÇADE ARRIÈRE

En façade arrière, la proportion des ouvertures pourra ne pas être respectée. Cependant, une référence aux trames traditionnelles pour ces ouvertures sera marquée par des détails de séquences des ouvertures (grands et petits bois, multiplications des vantaux, etc.). Seules les baies vitrées pourront ne pas respecter ce traitement, mais seront limitées à 2.60 m de large.

D. LES MATÉRIAUX

1. FAÇADES

Les matériaux de façades s'inscriront dans un vocabulaire traditionnel (pierre, enduits à la chaux, etc.) sans hypothéquer les traitements contemporains ponctuels. Les séquences de façades ne comprendront pas plus de deux matériaux différents (hors percements et occultations).

En limite des emprises publiques, les soubassements seront traités par un matériau pérenne (ex. la pierre naturelle) en évitant les matériaux enduits. Ce traitement respectera, dans une cohérence architecturale des façades, une hauteur minimale :

- soit de la hauteur de l'allège de l'ouverture,
- soit d'une hauteur de 1 m,
- soit jusqu'aux linteaux des ouvertures.

Sont proscrits :

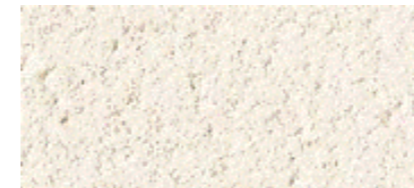
- Les parements en PVC.
- Les bardages métalliques
- Les imitations de matériaux à l'exception des enduits matricés d'aspect bois et de qualité.
- Les blocs de béton aggloméré peints laissés apparents.
- Les matériaux étrangers à la région.
- Les bétons

Les enduits :

Les enduits seront de grain fin et de finition grattée, talochée ou lissée. Les teintes d'enduits respecteront la gamme suivante :

Il est à noter que les couleurs ci-dessous ne pourraient transcrire la réalité des teintes obtenues sur les ouvrages. Les choix de teintes s'opéreront sur les nuanciers des fabricants.

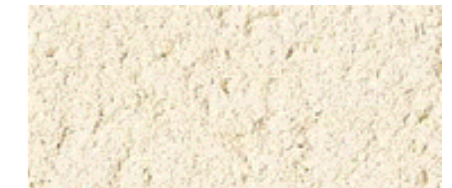
Références Weber :



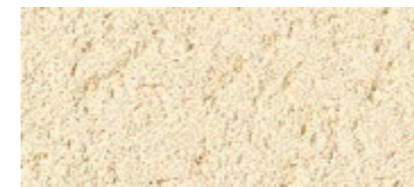
001 - BLANC CASSE



009 - BEIGE



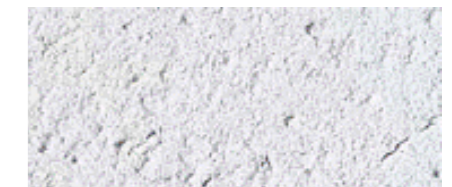
015 - PIERRE CLAIRE



016 - TON PIERRE



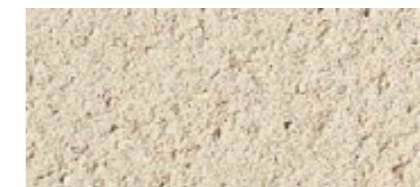
017 - PIERRE FONCE



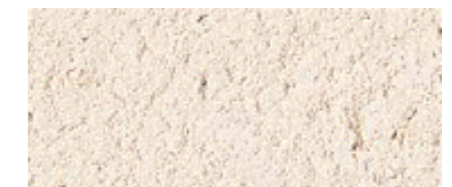
091 - GRIS PERLE



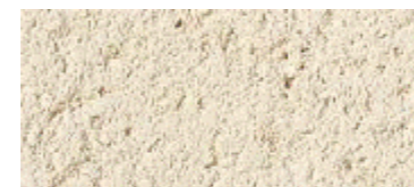
202 - CENDRE BEIGE FONCE



203 - CENDRE BEIGE CLAIR



207 - BEIGE CLAIR



252 - BEIGE PALE



255 - BEIGE ROMPU



279 - PIERRE GRISEE

Références Parex :



G 10 - BLANC LUMIÈRE



G 20 - BLANC CASSE



O 10 - SABLE



T 20 - SABLE CLAIR



J 39 - SABLE ATHÈNES



T 50 - TERRE DE SABLE



J 40 - SABLE JAUNE



T 90 - TERRE ROSÉE



O 30 - BEIGE ORANGE



T 80 - BEIGE



T 10 - GRÈGE



G 30 - GRIS SOURIS

Les enduits rustiques à gros reliefs et les enduits écrasés sont proscrits.

Les bois :

Le bois pourra être utilisé sur une séquence ou sur une partie du bâtiment. Il marquera un usage, un volume ou constituera le matériau d'un bâtiment annexe accolé ou indépendant. Dans ce cas, ces bâtiments seront implantés en arrière plan et peu perceptible du domaine public. Un traitement paysager de qualité participera à leur intégration dans l'environnement.

Des séquences de façades pourront recevoir un enduit matricé de qualité rappelant le veinage des bois naturels. Les teintes de ces séquences respecteront les teintes autorisées pour les bois. Les bois garderont leur teinte naturelle ou seront peints dans des teintes non vives. La teinte choisie rappellera celle du bâtiment principal.



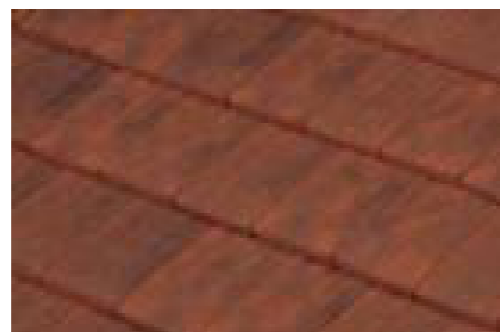
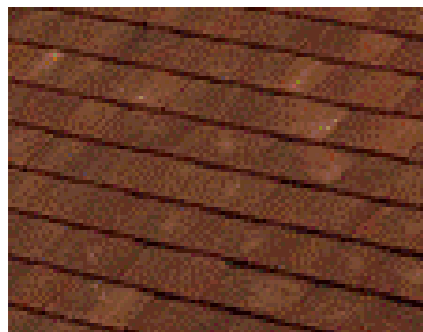
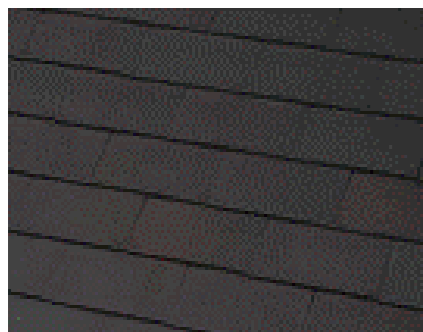
2. COUVERTURES

Les toitures seront recouvertes d'un des matériaux décrits ci-dessous :

Les tuiles

Les tuiles seront en terre cuite, plates ou d'aspect plat, à raison de 20/m² minimum. Le choix de modèle et de teinte respectera la gamme suivante ou équivalente à faible pureau :

- ARBOISE Rectangulaire de « Imerys® » de teinte « Ardoisée », « Chevreuse », « rouge ancien » ou « vieilli masse »
- BEAUVOISE de « Imerys® » de teinte « Ardoisé » ou « Vallée de Chevreuse »
- BOURGOGNE LONGUE de « Imerys® » de teinte « Rouge ancien » ou « vieilli masse »
- ELYSEE de « Terreal® » de teinte « Longchamp », « ardoisé » ou « rouge flammé »
- EMINENCE de « Terreal® » de teinte « Auteuil », « Longchamp », « Ardoisé masse », « Sablé Bourgogne » ou « brun »
- GIVERNY de « Terreal® » de teinte « Ardoisé », « brun » ou « Vieilli Bourgogne »
- NEOPLATE de « Imerys® » de teinte « Chevreuse »
- PLATE 301 de « KORAMIC® » de teinte « Rustique », « Toscane » ou « gris ardoisé »
- RULLY de « Terreal® » de teinte « Vieilli Bourgogne » ou « ardoisé »
- VAUBAN 2 Droite de « KORAMIC® » de teinte « Ardoisé », « Grésé Bourgogne » ou « Rocaille »
- VOLNAY (hors version Tandem) de « Terreal® » de teinte « Ardoisé », « Vieilli Bourgogne » ou « Brun »



Le zinc

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, le zinc pourra être utilisé comme matériau de couverture pour l'ensemble du bâtiment, une partie seulement ou comme matériau d'étanchéité à des endroits singuliers. Il ne pourra être que de teinte sombre et prépatinée. La pose de zinc naturel non patiné est proscrite. Les teintes autorisées sont: la teinte naturelle, le gris anthracite ou le brun. Il sera posé à joints de bout.



Les matériaux innovants

L'ensemble des toitures peut également être le support pour des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques, dans la mesure où ceux-ci sont intégrés proprement au traitement de la couverture. Ces panneaux sont fixés suivant l'inclinaison des toitures en pente et sans débord important. Sous réserve d'une bonne orientation, ils seront placés en façade arrière pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

L'usage de ces panneaux est conditionné par une teinte de couverture sombre.



3. FENÊTRES ET VOLETS

Les teintes des ouvertures et des occultations respecteront les gammes rencontrées dans le bâti traditionnel de Seine-et-Marne en excluant les teintes vives ou agressives. Les volets battants blancs ou en PVC sont interdits.

Les teintes sombres :



Rouge Morgon (RAL 3005)



Vert wagon (RAL 6004)



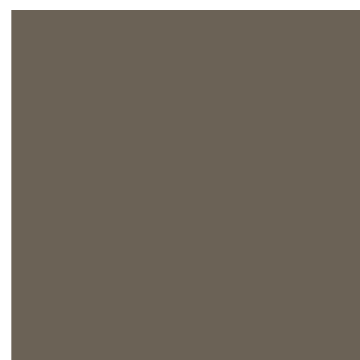
Gris Mercure (RAL 7033)



Gris Anthracite (RAL 7016)

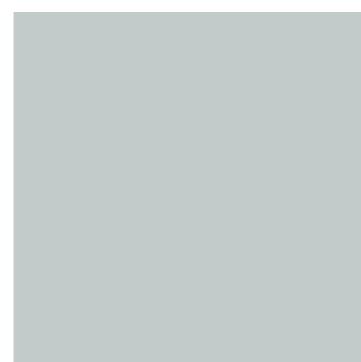


Bleu Outremer (RAL 5011)



Taupe (RAL 7006)

Les teintes claires :



Gris clair (RAL 7035)



Bleu clair (RAL 5024)



Ivoire (RAL 1015)



Blanc pur (RAL 9010)

Les menuiseries extérieures (fenêtre, portes-fenêtres ou portes d'entrée) seront blanches, gris clair ou gris anthracite. D'autres teintes pourront être autorisées après avis favorable de l'architecte coordinateur.

Les garde-corps seront en acier thermolaqué d'usine ou en aluminium. Ils pourront être blanc gris clairs ou gris anthracite. D'autres teintes pourront être autorisées après avis favorable de l'architecte coordinateur.

Une harmonie d'ensemble sera recherchée dans le choix des couleurs et des matériaux.

2.

PAYSAGE

A. LE TRAITEMENT DES LIMITES



Localisation des différentes limites sur la ZAC des Trois Noyers

Ce document fixe les règles d'aménagement concernant les traitement des limites que ce soit pour les clôtures ou les plantations en limitant au maximum les possibilité de vues entre les lots grâce à l'utilisation de haies végétales ce qui permet également d'élaborer un quartier verdoyant tout au long de l'année.

Les différentes limites permettent également de créer des ambiances différentes selon les emplacement des lots.

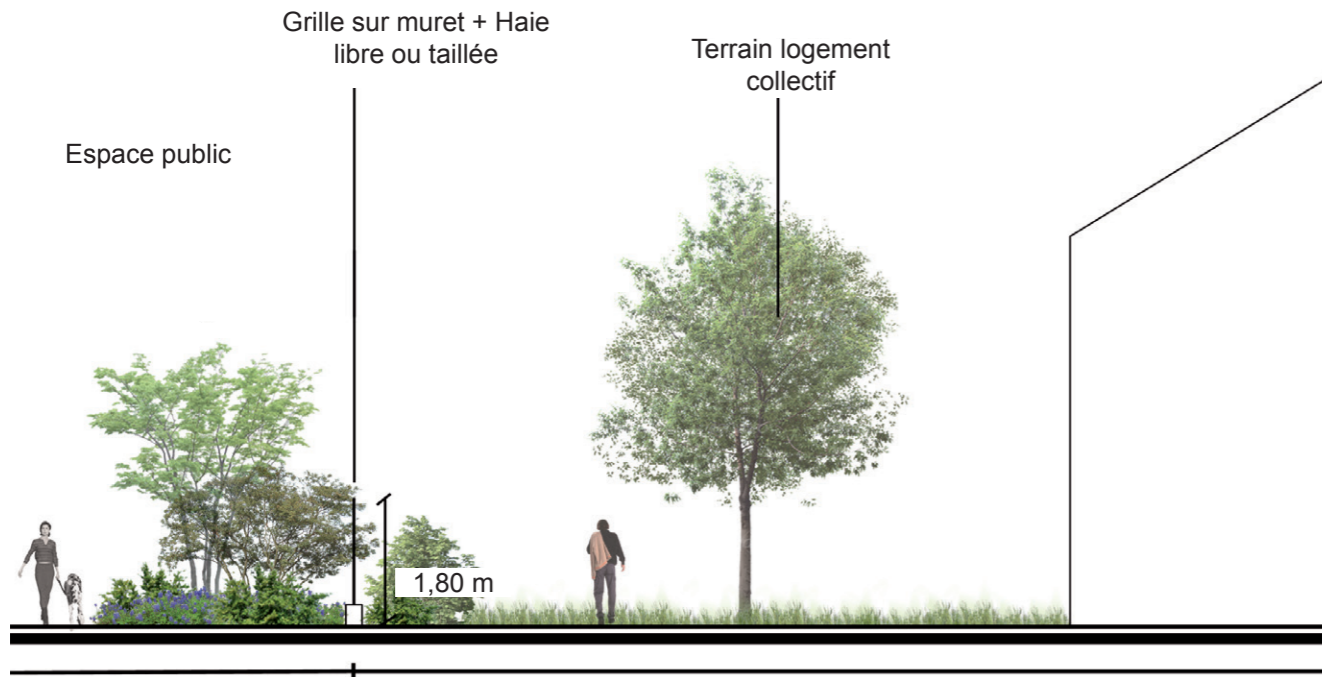
Toutes les limites représentées sur ce document sont visibles depuis l'espace public.



1. LES CLÔTURES

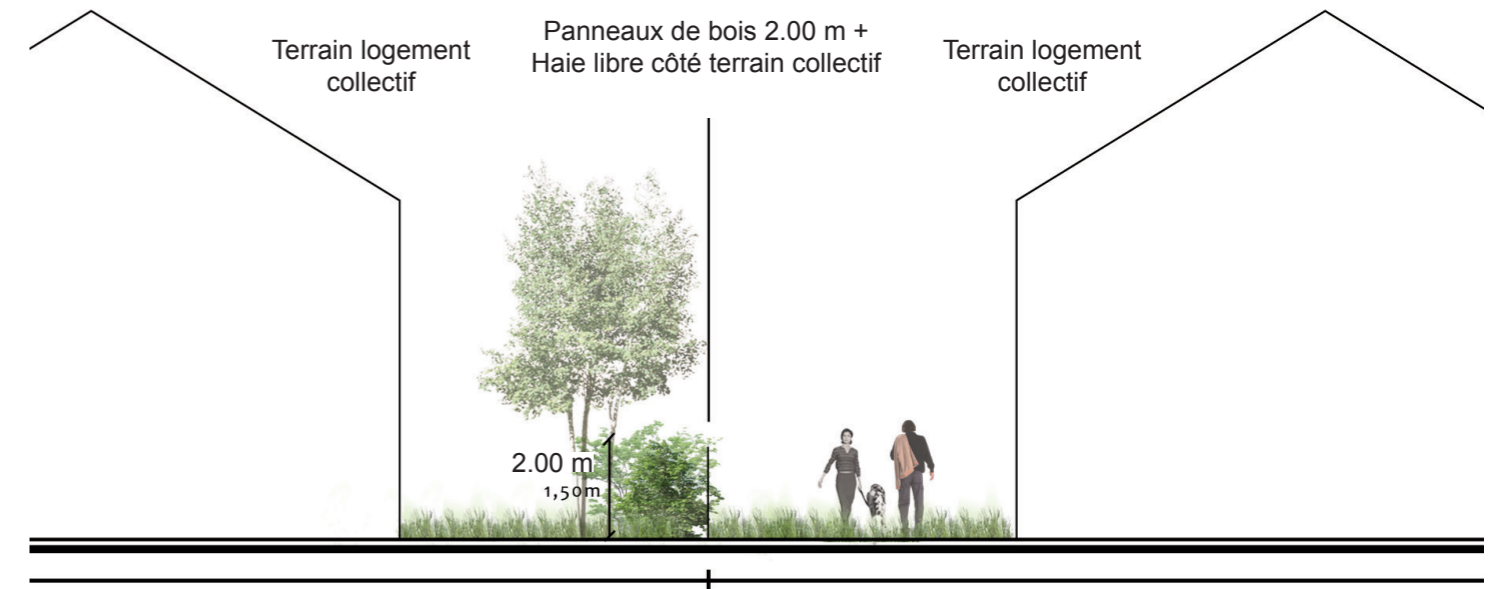
Limite entre collectifs et espace public

Les limites séparatives des parcelles des logements collectifs sont constituées d'une grille sur muret de 1,80 m de haut sur les limites visibles avec l'espace public.
Des portions de mur pleins d'une hauteur de 1.80m pourront être imposées dans la fiche d'îlot en fonction de la situation de l'îlot et du secteur.



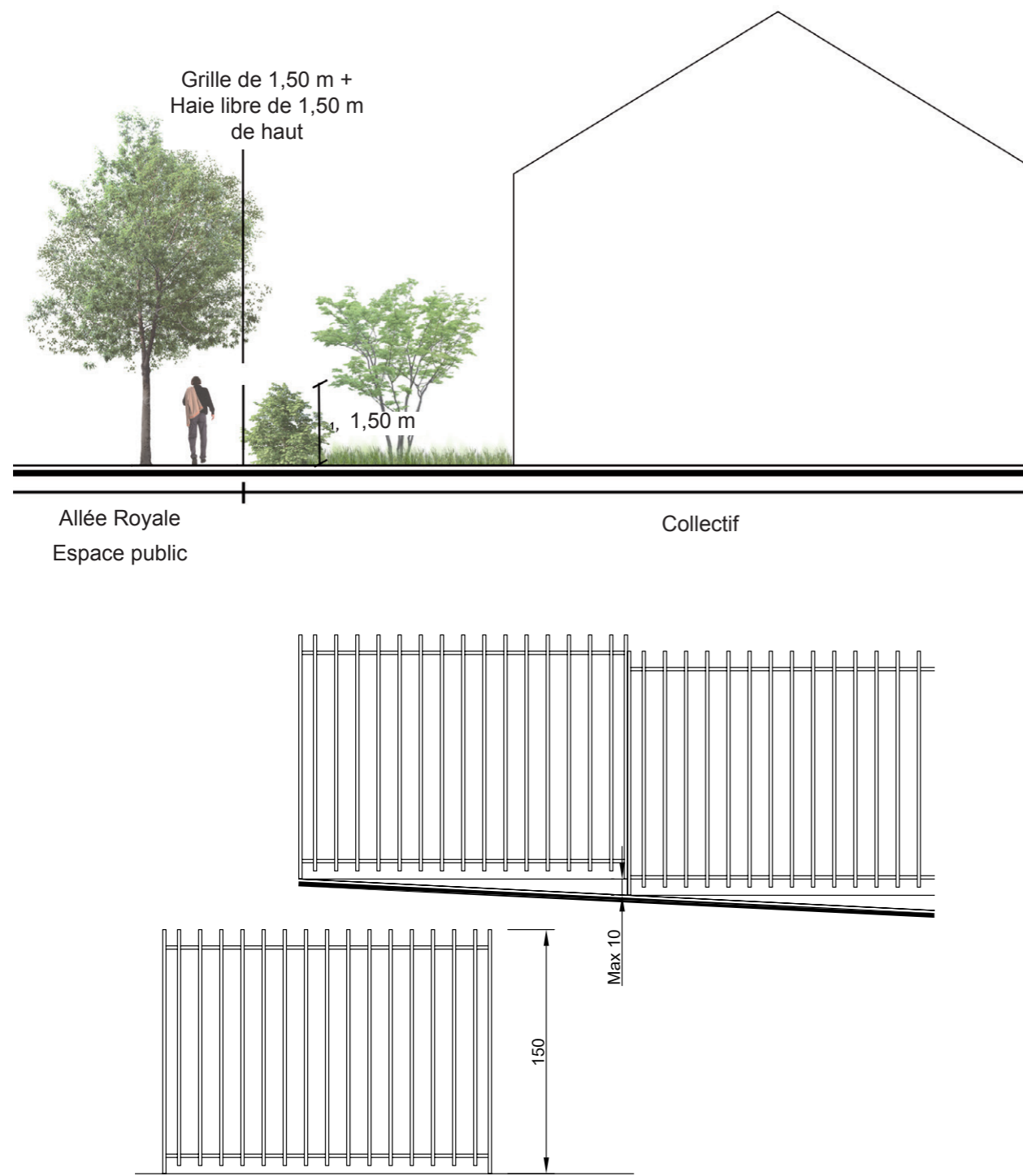
Limite séparative des parcelles logements collectifs

Les limites entre les parcelles des logements collectifs sont constituées d'une clôture en panneaux de bois de 2.00 m de haut. Les plantations sont réalisées sur la partie des parcelles logements collectifs.



Limite avec l'Allée Royale

Les limites séparatives entre les parcelles et le boulingrin sont constituées d'une grille d'une hauteur de 1,50 et sont accompagnées d'une haie libre de 1,50 m de haut.

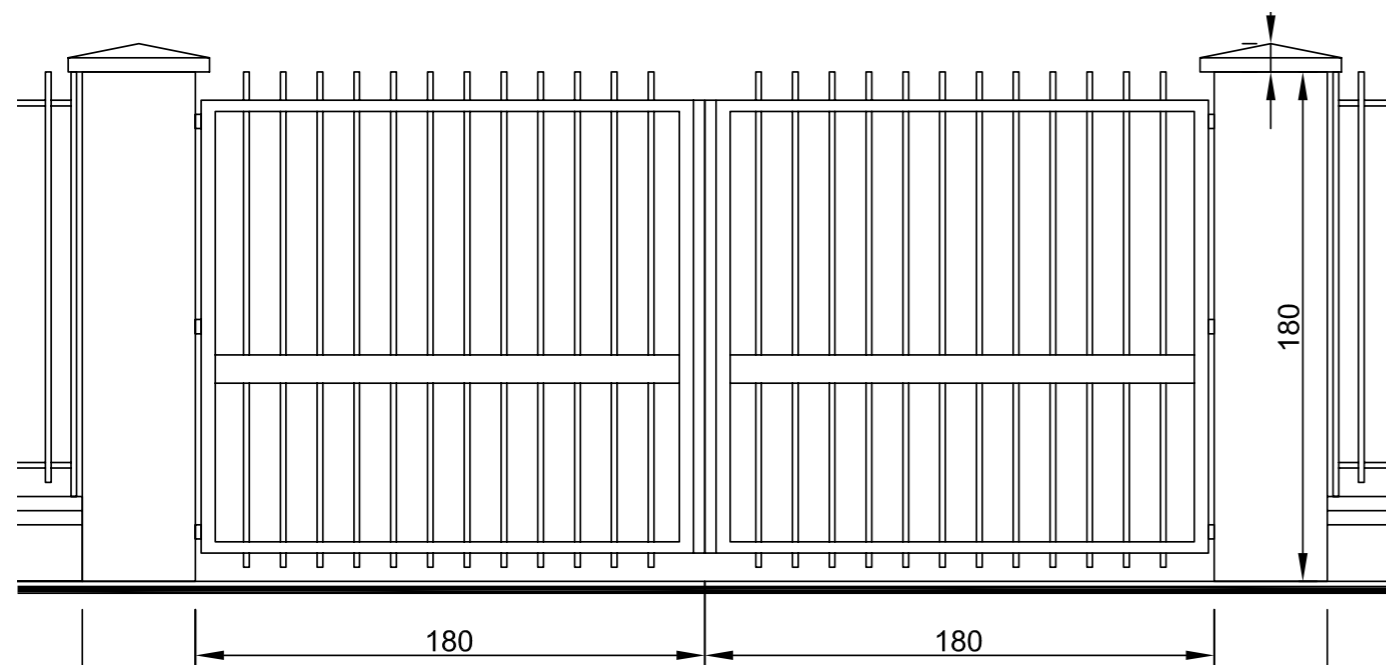


2. LES PORTAILS ET PORTILLONS

Pour les portails des terrains de logements collectifs :

- Hauteur : 1,80 m
- Largeur : 3,00 à 3,60 m

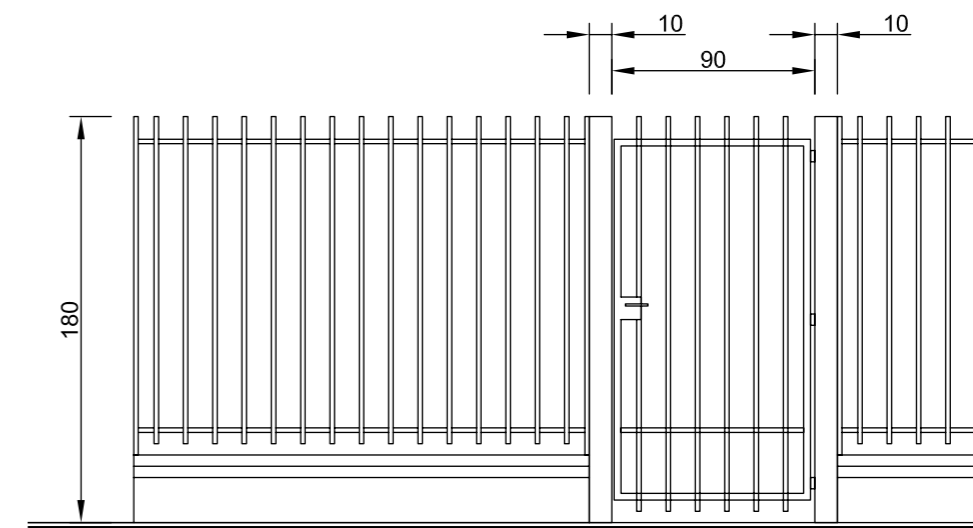
Les portails sont en deux vantaux et les débattements se font vers l'intérieur de la parcelle.



Pour les portillons des parcelles :

- Hauteur : 1,80 m
- Largeur : 0,90 m

Les portillons sont en simple vantail et les débattements se font vers l'intérieur de la parcelle.



Pour les portails et portillons, il est préconisé de mettre en place des éléments de même type que les clôtures en barreaudage acier tube carré de même teinte que ce dernier.

3. LES MATÉRIAUX ET COULEURS

L'ensemble des clôtures, hors panneaux de bois, doivent se conformer au RAL 7016 à l'exception des clôtures donnant directement sur l'Allée Royale qui seront noires.

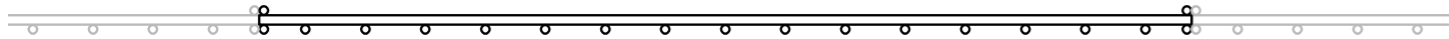
Concernant les clôtures à barreaudage, Il est préconisé d'utiliser des grilles dont les tubes du barreaudage sont en acier et de forme ronde.



Gris Anthracite (RAL 7016)



Principe du barreaudage vue en plan



Les panneaux de bois seront en bois naturel lasuré de teinte bois naturel.



4. EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les équipements techniques, coffret ERDF et GRDF seront intégrés de manière harmonieuse au bâti ou à la clôture.

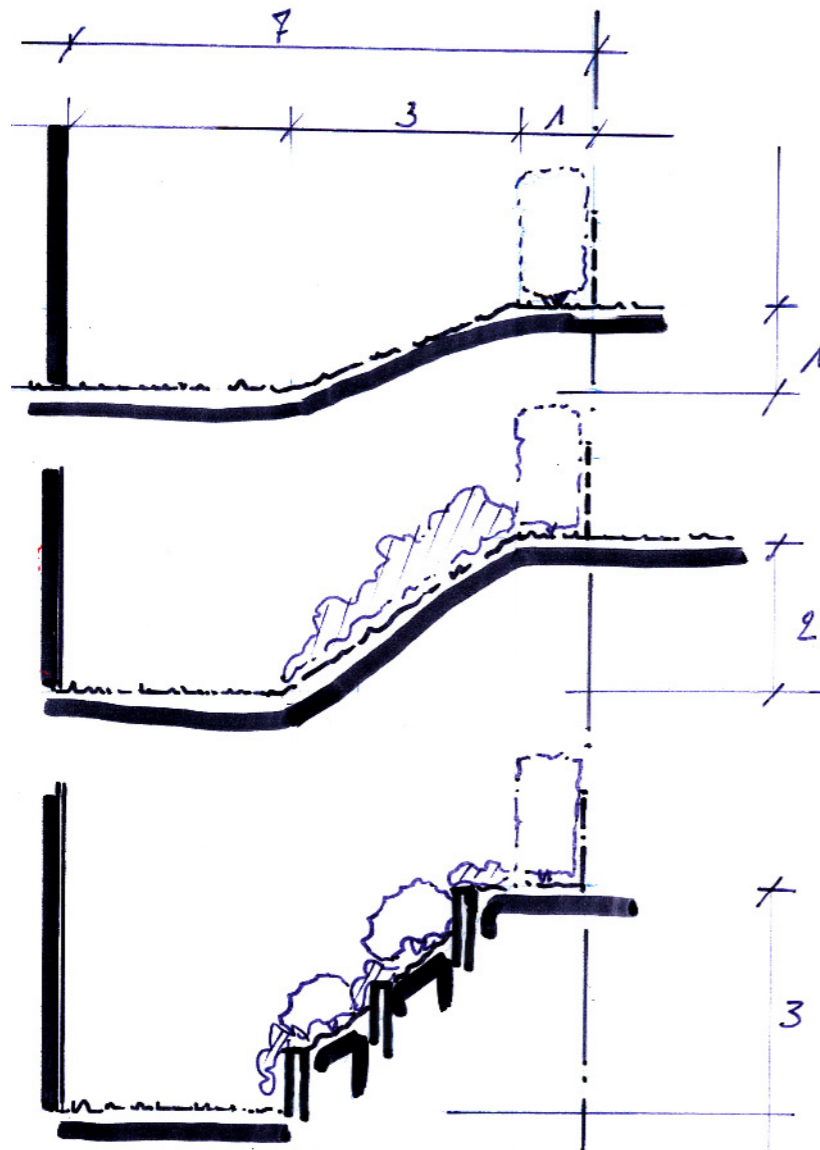
B. LE NIVELLEMENT

La topographie générale du projet étant plane, il est interdit de faire des nivellements en limites de parcelles, tous les mouvements topographiques doivent être gérés dans la parcelle. Des nivellements paysagers d'agrément pourront être créés dans les parties jardin des parcelles auquel cas les préconisations suivantes s'appliquent.

En effet, des économies faites sur les terrassements du bâtiment risquent de se transformer par la suite en frais importants en aménagements complémentaires dans le jardin (mur de soutènement, talus difficile à tenir et à paysager...).

Afin d'éviter ces frais supplémentaires, il est recommandé d'établir des coupes graphiques successives pour chaque parcelle, dans les deux sens, avec le futur bâtiment, pour parfaitement visualiser son intégration dans l'espace.

Principes d'aménagements de terrain en pente



Une faible pente peut être simplement engazonnée.



Engazonnement de talus

Une pente plus raide requiert la mise en place de plantes couvre sol pour fixer le talus et éviter les ravinements.



Plantation de couvre-sol sur talus

Pour des pentes très raides, il est nécessaire d'aménager des terrasses grâce à des murets de soutènement (en pierre, en béton ou en rondins de bois).



Muret de soutènement en bois

C. LES PLANTATIONS

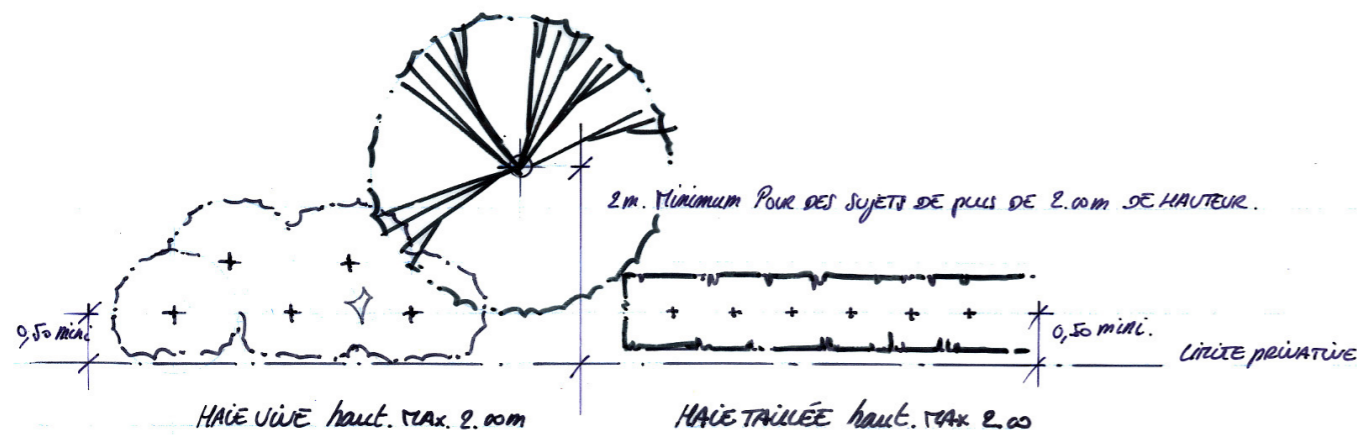
Il est obligatoire de conserver les arbres existant sur les parcelles des maisons individuelles. Ne sont autorisés que les abattages résultant d'un entretien normal ou rendu nécessaire pour des raisons de sécurité. Dans ces cas, tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet d'essence de même type de préférence régionale.

Au moins 50 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts, les parcelles doivent au minimum être plantées d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Il n'est pas permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de propriété voisine. Les plantations doivent être écartées de la ligne séparative des deux propriétés par les distances suivantes :

- 2 m pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 m,
- 0,50 m pour les autres plantations.

Principe de plantation des haies libres et taillées et des arbres



1. LES ARBRES

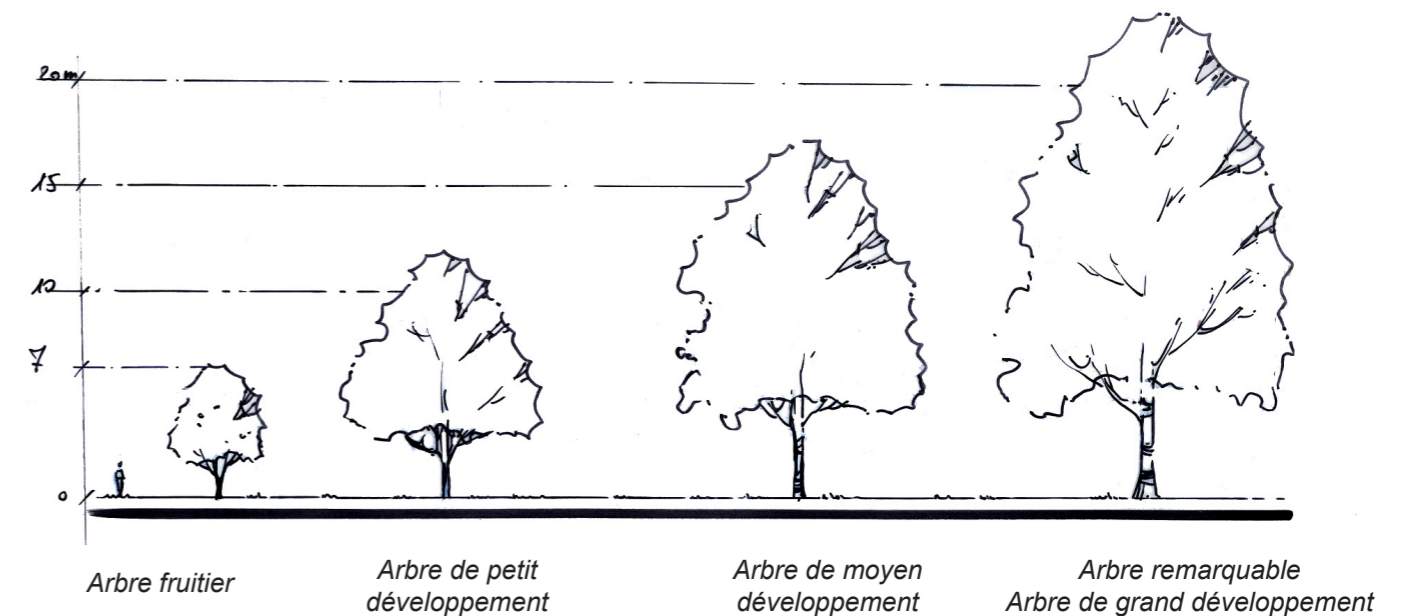
Un arbre est un végétal ligneux d'une taille supérieure à 7 m et présentant une tige (ou tronc) généralement nue à la base et ramifiée en branches au sommet à l'âge adulte.

Les arbres sont caractérisés par leur port et catalogués selon leur taille (supérieure à 20 m, entre 15 et 20 m ou entre 7 et 15 m).

Les arbres sont répertoriés en quatre catégories :

- Arbre remarquable (de grand développement)
- Arbre de moyen développement
- Arbre de petit développement
- Arbre fruitier

Les espaces verts seront traités avec des aménagements paysagers permettant l'amélioration du cadre de vie des habitants. Les arbres remarquables et à fleurissement seront privilégiés.



La liste suivante donne les espèces obligatoires à planter selon les catégories d'arbres.

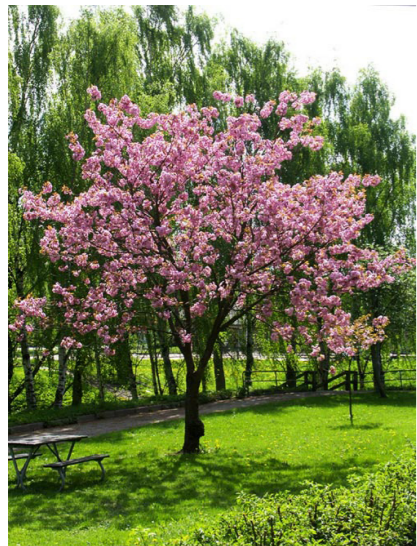
Arbres fruitiers (stériles)



Poirier
Pyrus calleryana



Cerisier
Prunus accolade



Cerisier
Prunus serrulata



Pommier
Malus everest

Arbres de petit et moyen développement



Erable champêtre
Acer campestre



Alisier blanc
Sorbus aria



Sorbier des oiseleurs
Sorbus aucuparia



Noisetier
Corylus avellana



Noyer commun
Juglans regia



Charme commun
Carpinus betulus

Arbres d'alignement et de fort développement



Chêne pédonculé
Quercus robur



Tilleul
Tilia Cordata



Hêtre
Fagus sylvatica



Frêne commun
Fraxinus excelsior

2. LES HAIES

Une haie désigne une clôture de végétaux plantés en alignement de façon à former un écran destiné à compartimenter, protéger ou décorer un espace.

Il est préconisé deux types de haies pour la végétalisation des parcelles :

- **Haie libre** : les végétaux se développent naturellement, sans les tailler et sont de différentes espèces. Elles pourront être implantées sur toutes les limites du jardin.
- **Haie taillée** est formée de plantes généralement de la même espèce disposée de façon serrée et entretenue de manière à leur maintenir une hauteur précise par des opérations de taille.

Pour les haies libres, il est conseillé de privilégier des mélanges avec plusieurs essences (3 à 5), avec au moins 30 % d'espèces persistantes.

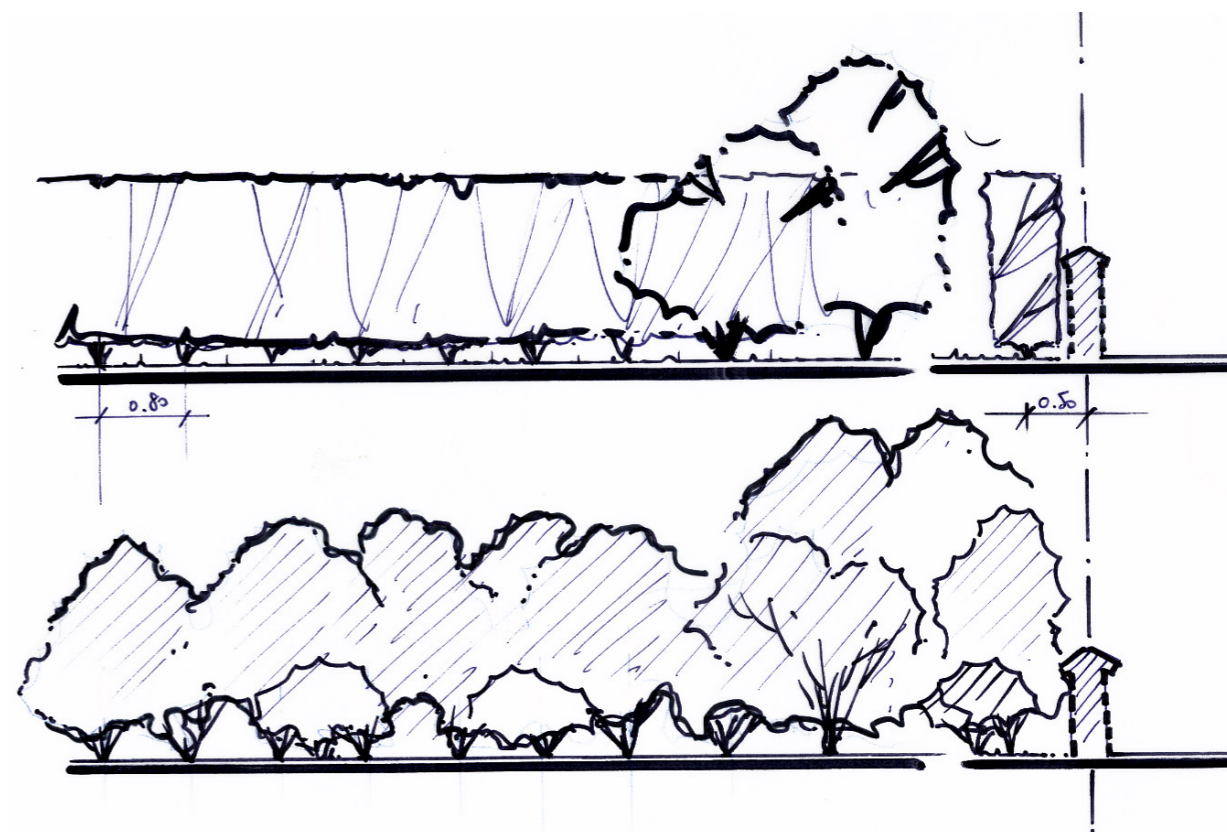
Afin d'obtenir le meilleur rapport qualité / prix, nous recommandons de choisir des pieds de force 60/80 cm à la plantation. En effet, de trop petits pieds seront certes moins chers, mais très longs à pousser. Les haies de force 60/80 cm à la plantation permettent d'obtenir un effet dense en moins de 4 ans.

En ce qui concerne les distances de plantation, les pieds doivent être plantés :

- Tous les 80/90 cm afin de permettre le bon développement des végétaux, pour les haies libres.
- Tous les 80 cm pour les haies appelées à être taillées, voire même à 60 cm pour obtenir une haie bien dense.

Les haies libres ne devront pas dépasser 2 m de hauteur, les haies taillées ne pourront excéder 1 m de haut.

Principe de plantation des haies libres et taillées



La liste suivante donne les espèces obligatoire à planter selon les catégories d'arbustes.

Arbustes isolés et Haies libres

Arbustes caduques



Aubépine
Crataegus monogyne



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Prunellier
Prunus spinosa



Amélanchier
Amelanchier laevis



Viome obier
Viburnum opulus



Groseiller à maquereau
Ribes uva crispa



Seringat
Philadelphus



Fusain d'Europe
Euonymus europaeus



Groseiller
Ribes sanguineum



Noisetier
Corylus avellana



Viome mancienne
Viburnum lantana



Camerisier à balai
Lonicera xylosterum

Arbustes persistants



Oranger du Mexique
Choisya ternata



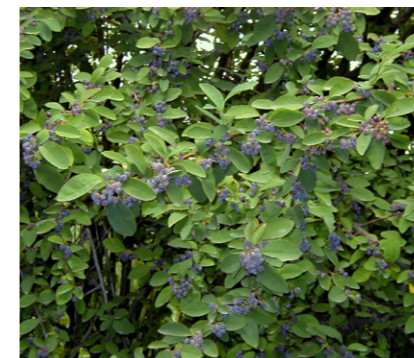
Laurier sauce
Laurus nobilis



Laurier tin
Viburnum tinus



Osmanthe
Osmanthus x burkwoodii



Cotoneaster
Cotoneaster angustifolia



Troène
Ligustrum vulgare

Haie taillée

Arbustes marcescents

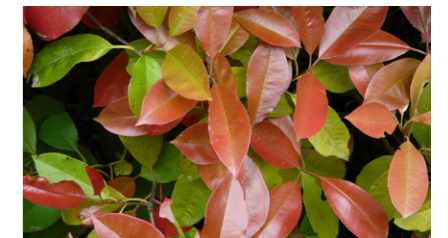


Chamille
Carpinus betulus

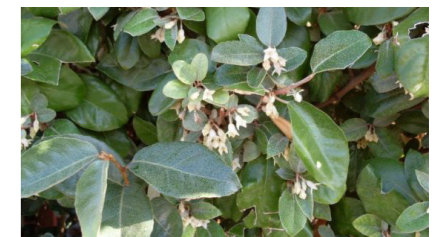


Hêtre
Fagus sylvatica

Arbustes persistants



Photinia
Photinia x fraseri



Eleagnus
Eleagnus ebbingei

3.

ENVIRONNEMENT

A. STATIONNEMENT

ORGANISER LES STATIONNEMENTS DES VÉHICULES MOTORISÉS

Exigences de mise en œuvre

- Respecter les normes du PLU à savoir pour les logements collectifs 1 place par tranche de 60 m² SDP avec un minimum de 2 places (1 place pour les T1 et T2 et 1 place par logement pour les logements sociaux),
- Prévoir un espace dédié pour les véhicules deux roues motorisées (hors stationnement vélos) au sein des espaces de stationnement,
- Proposer les places de stationnement voiture PMR au plus près des entrées des bâtiments.

DÉVELOPPER LES MODES DOUX

Exigences de mise en œuvre

- Prévoir des stationnements vélos en rez-de-chaussée accessible directement depuis l'extérieur. Ces stationnements peuvent être proposés à l'extérieur du bâtiment sur la parcelle concernée à condition d'être éclairés et couverts. Dans le cas de stationnements extérieurs une attention devra être portée sur l'intégration paysagère des abris vélos,
- Prévoir un accès facile pour sortir les vélos des immeubles des logements collectifs (pas de marche, ouverture à deux battants, système d'accrochage des portes),
- Prévoir un système d'accrochage du vélo aisé et de qualité,
- Prévoir une ouverture sur l'extérieur dans les locaux vélos pour favoriser l'éclairage et la ventilation naturels, complétée par un système d'éclairage,
- Prévoir un système pour fermer les locaux vélos (badge, clé non reproductible, délivré sous caution et attribué aux seuls utilisateurs),
- Prévoir un espace de rangement pour les poussettes distinct de l'espace de stationnement des vélos (local distinct ou espace matérialisé dans le local commun),

Recommandation de mise en œuvre

- Les locaux devront être conçus de façon modulaire en cas d'un essor de la demande ou en cas de sous-utilité (ajout de surface et ajout ou suppression d'attaches).

Échéance	Documents à fournir par le promoteur
Pré-PC	Note et plans présentant la localisation du parking voiture et local vélo, son dimensionnement, ses accès, ses ouvertures
Bilan d'opération	Note présentant le fonctionnement du parking vélos : système d'accrochage, système de fermeture du local etc.

B. GESTION DES DÉCHETS

METTRE EN PLACE UNE GESTION DES DÉCHETS COHÉRENTE AVEC LA COLLECTE EN BORNES D'APPORT VOLONTAIRE (BAV) À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Exigences de mise en œuvre

- Les locaux déchets pour les ordures ménagères, verre et emballages seront prohibés en accord avec la collecte en BAV sur le quartier.
- Prévoir les entrées d'immeubles de logements à une distance maximale de 50m des points d'apport volontaires.

ANTICIPER LE TRI DES DÉCHETS DANS LES LOGEMENTS

Exigences de mise en œuvre

- Prévoir à minima une surface au sol supérieure ou égale à 0,30m² identifiable dans le logement (cuisine ou cellier) pour le tri et le stockage intermédiaire des déchets ménagers.
- Installer un composteur commun accueillant les déchets des espaces verts de la parcelle et les déchets fermentescibles des logements. La réutilisation du compost se fera sur la parcelle. L'utilisation du compost pourra être définie dans le règlement de copropriété ou équivalent et contrat avec l'entreprise de gestion des espaces verts.

Exigences de mise en œuvre

- Prévoir à minima une surface au sol supérieure ou égale à 0,30 m² identifiable dans le logement (cuisine ou cellier) pour le tri et le stockage intermédiaire des déchets ménagers.

Recommandation de mise en œuvre

- Dans le cas où les logements seraient livrés équipés, prévoir un pré-équipement des logements en poubelles de tri.

C. GESTION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Échéance	Documents à fournir par le promoteur
Pré-PC	Note détaillant le schéma hydraulique des eaux pluviales Plan de localisation de la cuve de récupération des eaux pluviales Note présentant les équipements hydro-économiques prévus % de surface imperméabilisée sur la parcelle
Bilan d'opération	Consommation moyenne d'eau en m3 Estimation des économies réalisée en m3 d'eau et en euros

Composteurs en bois



Chaque terrain doit gérer ses eaux pluviales. Il y a l'obligation pour chaque parcelle d'infiltrer 100% des eaux pluviales à la parcelle, les propriétaires des terrains doivent prendre à leurs charges les travaux d'aménagements, aucun rejet vers le domaine public ne sera accepté. Plusieurs systèmes peuvent être mis en place pour permettre l'évacuation par infiltration et la réutilisation des eaux pluviales (arrosage des plantes, lavage des sols,...). Les différents dispositifs peuvent être mutualisés pour répondre aux exigences techniques et optimiser le traitement des eaux pluviales.

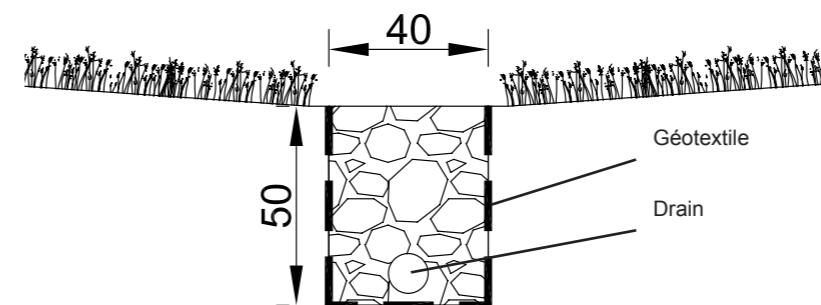
1. LES TRANCHÉES D'INFILTRATION

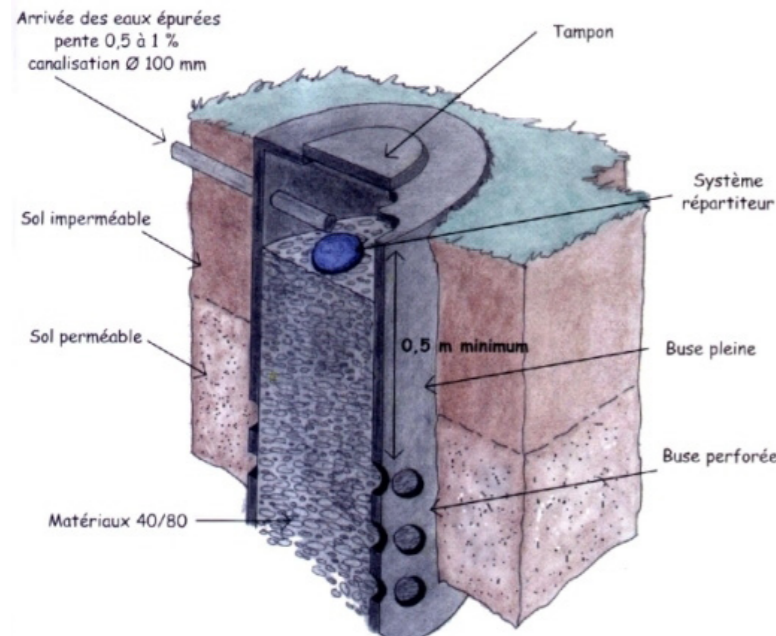
Les tranchées d'infiltration sont des ouvrages de surfaces et linéaires remplis de matériaux poreux non calcaires et capables de stocker temporairement les eaux pluviales. Une faible pente permet d'acheminer les eaux vers cet ouvrage et permet une évacuation naturelle par infiltration.

La mise en place de ce dispositif doit respecter certains principes de mise en oeuvre :

- Le fond de la tranchée doit être plat pour permettre une bonne diffusion des eaux, un drain peut être implantée pour faciliter l'écoulement.
- L'implantation de ce dispositif doit prendre en compte l'éloignement avec la maison et de la végétation. Il faut planter la tranchée en point bas d'une surface perméable pour permettre la collecte des eaux de ruissellement.
- Pour favoriser l'infiltration de l'eau il est conseillé d'intégrer un géotextile entre le sol et la tranchée.

Principe tranchée drainante





Source : Syndicat mixte de l'Oise Picardie

2. PUITES FILTRANTS

Les eaux de pluie issues des gouttières peuvent être stockées le temps de l'infiltration dans le sol dans des dispositifs enterrés remplis de granulats (grave 40/80 laissant 30 % de vide) de 5 m³.

La mise en place de ce dispositif doit respecter certains principes de mise en oeuvre :

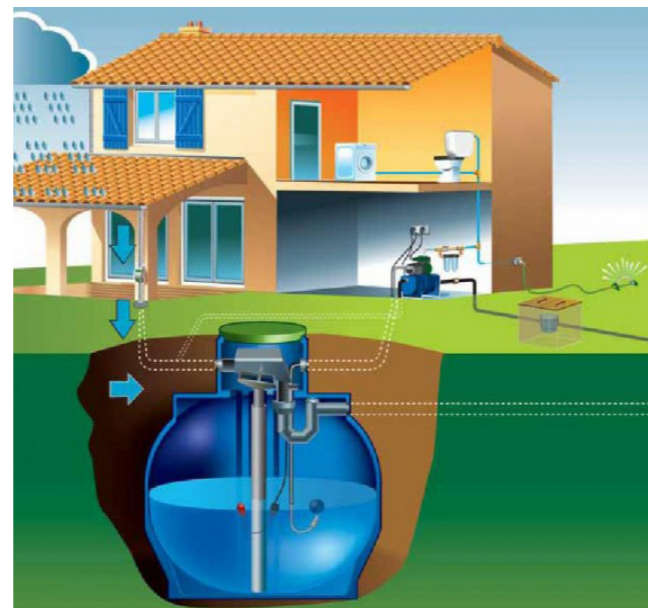
- Sécuriser l'accès aux puits
- Installer le puits dans la partie basse du terrain et à une distance de l'habitation au moins égale à la profondeur du puits. Il est conseillé d'implanter ce dispositif dans la partie avant des parcelles pour faciliter l'accès.
- Éviter la plantation de végétaux à proximité du puits.

3. CITERNE DE STOCKAGE

Les eaux pluviales issues des gouttières peuvent être collectées et stockées dans des citernes, l'eau peut par la suite être réutilisée pour l'arrosage du jardin, le nettoyage des voitures.

La mise en place de ce dispositif doit respecter certains principes de mise en oeuvre :

- Sécuriser l'accès à la citerne.
- Installer la citerne près des descentes de chéneaux, directement sous les gouttières. La cuve doit s'intégrer dans son environnement.
- Il est recommandé que la citerne de stockage soit enterrée.



ASSURER LE ZÉRO REJET DES EAUX PLUVIALES DES PARCELLES PRIVÉES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Exigences de mise en oeuvre

- 100% des eaux pluviales devront être gérées à la parcelle,
- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

LIMITER L'EMPRISE DES SURFACES IMPERMÉABILISÉES

Exigences de mise en oeuvre

- Maximiser les surfaces d'espace vert et prévoir des revêtements perméables ou semi-perméables pour les cheminements extérieurs,
- 30% de pleine terre pour les lots privés,
- Maximum 50% de l'emprise du projet imperméabilisée.

LIMITER LES CONSOMMATIONS D'EAU POTABLE

Exigences de mise en oeuvre

- Installer des équipements hydroéconomiques dans les logements : débit des robinets limités à 5L/min (sauf pour les baignoires) et réservoir des chasses d'eau limité à 6 litres.

Recommandation de mise en oeuvre

- Collecter et réutiliser les eaux pluviales sur la parcelle et anticiper les modalités de gestion et les usages associés. Privilégier l'installation d'une cuve en surface avec une intégration paysagère de celles-ci (habillage en bois ou végétalisé).

Échéance	Documents à fournir par le promoteur
Pré-PC	Note détaillant le schéma hydraulique des eaux pluviales Plan de localisation de la cuve de récupération des eaux pluviales Note présentant les équipements hydro-économiques prévus % de surface imperméabilisée sur la parcelle
Bilan d'opération	Consommation moyenne d'eau en m ³ Estimation des économies réalisée en m ³ d'eau et en euros

D. ÉNERGIE ET BIOCLIMATISME

INSCRIRE LES BÂTIMENTS DE LA ZAC DES TROIS NOYERS DANS UNE AMBITION DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Exigences de mise en œuvre

- Présenter un niveau énergétique correspondant à minima à la RT 2012-10%. La priorité devra être portée sur l'enveloppe du bâtiment. En matière de performance énergétique, Il est demandé à minima un niveau label HPE (BBIO- 10% et Cep -10%).

RESPECTER LES PRINCIPES DE BIOCLIMATISME ET UTILISER AU MAXIMUM L'ÉCLAIRAGE NATUREL DANS LES LOGEMENTS ET LES ESPACES PARTAGÉS

Exigences de mise en œuvre

- Assurer une température intérieure conventionnelle inférieure à la température intérieure conventionnelle de référence : $T_{inc} \leq T_{inc\ ref}$. Le confort thermique d'été sera assuré grâce à une bonne conception des locaux : protection solaire, isolation des parois, qualité des ouvrants.
- Interdire la climatisation,
- L'ensemble des logements (100%) des T3 et plus devront présenter à minima une double orientation. Aucun logement ne devra être mono-orienté nord,
- Favoriser un emplacement des pièces à vivre au sud ou à l'ouest, et des pièces de sommeil et sanitaires au nord ou à l'est,
- Prévoir au moins 80% des logements de l'opération ou 80% des pièces suivantes des logements, qui respectent les indices d'ouverture définis ci-dessous :
 - Séjours, y compris avec cuisine ouverte : l'indice d'ouverture $\geq 15\%$
 - Cuisine fermée : l'indice d'ouverture $\geq 10\%$
 - Chambre (au moins une par logement) : l'indice d'ouverture $\geq 15\%$
 - Salle d'eau : disposer d'une surface vitrée et transparente.

DÉVELOPPER DES MODES DURABLES DE PRODUCTION DE CHALEUR

Exigences de mise en œuvre

- Développer des modes de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage à partir d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques, etc.).

Recommandation de mise en œuvre

- Prévoir les modes de production de chaleur collectifs,
- Prévoir des prises commandées par interrupteur notamment pour l'audiovisuel et l'informatique afin de limiter les consommations liées à l'électroménager.

LIMITER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES DES BÂTIMENTS ET RENFORCER LE CONFORT DES USAGERS

Exigences de mise en œuvre

- Prévoir des dispositifs d'éclairage économes (détecteur crépusculaire, minuterie, indépendance des étages, détecteur de mouvement etc.).

Recommandation de mise en œuvre

- Maximiser l'éclairage naturel dans les circulations communes.
- Mettre en place des outils domotiques pour contrôler la température, les ouvertures (avec température maximale imposée pour les collectifs), etc.

Échéance	Documents à fournir par le promoteur
Pré-PC	Plans des logements Etude d'éclairage Reprise de l'étude énergétique en fonction du projet final Etude thermique réglementaire indiquant dans un tableau récapitulatif les valeurs de $U_{bât}$; $U_{bât\ ref}$, C, Cref et les performances atteintes par rapport au niveau réglementaire, etc. Principes de fonctionnement de l'éclairage dans le bâtiment
Bilan d'opération	Ajustement de l'étude énergétique en fonction des modifications apportées notamment concernant l'isolation du bâtiment. Note détaillée concernant la consommation énergétique du bâtiment (étude thermique réglementaire indiquant dans un tableau récapitulatif les valeurs de $U_{bât}$; $U_{bât\ ref}$, C, Cref et les performances atteintes par rapport au niveau réglementaire...) Equipement d'éclairage choisis

E. VÉGÉTATION ET BIODIVERSITÉ

DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ

Exigences de mise en œuvre

- Proscrire sur le site l'implantation des espèces invasives,
- Diversifier les espèces végétales,
- Opter pour des espèces végétales, d'une part adaptées au contexte pédo-climatique, et d'autre part présentant peu de contraintes d'entretien (arrosage, taille, etc.),
- Limiter la plantation d'essences allergènes en évitant la plantation d'essence au fort pouvoir allergène, en évitant le regroupement d'individus allergène et en minimisant le nombre d'individu,
- Offrir des habitats pour les espèces animales identifiées sur le territoire :
 - Pose de nichoirs sur des points hauts (façade, toiture ou arbres) pour l'avifaune avec trou d'envol orienté entre l'est et le sud-ouest :
 - nichoirs pour les Mésanges charbonnière et bleue,
 - nichoirs pour les Martinets noirs,
 - Installation d'un hôtel à insectes,
 - Réalisation de quelques murets en pierres sèches pouvant accueillir notamment le lézard des murailles,
 - Végétaliser les limites séparatives entre jardins privatifs mais également en limite de l'espace public.

METTRE EN PLACE UNE GESTION ALTERNATIVE DES ESPACES VERTS PRIVÉS

Exigences de mise en œuvre

- Conformément à la réglementation à venir en lien avec la loi « zéro phyto », il conviendra de concevoir les espaces verts de façon à mettre en œuvre une gestion alternative de ces espaces,
- Rédiger un carnet de gestion des espaces verts qui sera inclus dans le règlement de la copropriété : végétation spontanée, «taille raisonnée», paillage, etc.

Échéance	Documents à fournir par le promoteur
Pré-PC	Fournir un plan paysager de la parcelle Palette végétale pressentie
Bilan d'opération	Palette végétale plantée Carnet de gestion des espaces verts

Hôtel à insectes



Abris à hérisson



Nichoir à oiseaux



F. MATÉRIAUX

UTILISER DES MATÉRIAUX RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DURABLE ET ASSURER UNE BONNE QUALITÉ DE L'AIR INTÉRIEURE

Exigences de mise en œuvre

- Privilégier les matériaux de provenance locale. Le Maître d'ouvrage fournira une justification des dispositions prises afin d'estimer et d'optimiser les transports. (Note 5 du référentiel H&E)
- Utiliser du bois de préférence éco-certifié (PEFC ou FSC). En cas de traitement du bois, choisir du bois labellisé CTB-B+ ou équivalent ou un bois traité en usine avec un produit labellisé CTB-P+ ou équivalent. (Note 5 du référentiel H&E)
- Choisir des produits de construction, revêtement de sol ou de mur, peintures, vernis, colle, etc. étiquetés A+ au sens de l'arrêté du 19 avril 2011.
- Proscrire la moquette
- Éviter les matériaux allergènes. Dans le cas d'utilisation de matériaux à fibres minérales, les conditions et les règles de protection pour leur mise en œuvre devront être précisées aux entreprises de travaux.
- Adapter les systèmes de ventilation des logements afin de respecter les débits d'air de manière à assurer une bonne qualité de l'air intérieur (évacuation de l'humidité, des polluants...) et assurer un détalonnage des portes suffisant permettant de faire circuler l'air intérieur des pièces principales vers les bouches d'extraction.

Recommandation de mise en œuvre

- Éviter l'utilisation de PVC pour les menuiseries extérieures
- Récupérer les terres locales d'excavation si leur qualité le permet.
- Recourir à l'utilisation de matériaux naturels et durables notamment pour les menuiseries, la structure, l'isolation et autre poste pertinent qui sont des matériaux, ayant une conductivité thermique comparable à celle de la fibre de verre.

Échéance	Documents à fournir par le promoteur
Pré-PC	Fournir la liste des principaux matériaux utilisés (GO) Quantité de matériaux biosourcés utilisés Définir les dispositions prévues dans le cas de travaux d'excavation
Bilan d'opération	Note détaillée concernant le choix des matériaux (liste des matériaux utilisés visant à préserver l'environnement : justificatif des filières, analyse cycle de vie, prise en compte de l'énergie grise, provenance, labels...) Fournir à l'aménageur les certificats techniques et environnementaux des matériaux et produits utilisés, les FDES fiches de déclaration environnementale et sanitaire), etc. Qualité, quantité et réutilisation de terre excavée Note détaillée concernant le vieillissement des matériaux, expliciter l'entretien réalisé par les utilisateurs.

G. FAVORISER LES LIENS SOCIAUX

RENFORCER LES LIENS SOCIAUX ENTRE LES HABITANTS DANS LES BÂTIMENTS RÉSIDENTIELS

Exigences de mise en œuvre

- Proposer des espaces communs intérieur ou extérieur par ilot (salle de jeux, buanderie, potager, etc.). Leurs fonctionnalités et gestion seront anticipées et formalisées (règlement de copropriété, ASL etc.). L'évolutivité de ces espaces communs sera prévue en cas de dysfonctionnement (transformation en local utilitaire type local vélos, ou pièce supplémentaire de logement etc.),
- Le promoteur pourra prévoir un local réservé, pouvant être programmé en concertation avec les habitants.

Échéance	Documents à fournir par le promoteur
Pré-PC	Plan du bâtiment et note de principe des fonctionnements des locaux ou équipements communs
Bilan d'opération	Note de fonctionnement des locaux ou équipements communs

CULTIVER SES FRUITS ET LÉGUMES

Un jardin potager permet de produire des fruits et légumes de saisons. Ces productions permettent de diminuer l'empreinte écologique (relocalisation des productions, pas de pesticides, réduction des transports, diminution du coût des ménages,...).

Créer son potager répond à des problématiques de santé publique et de pratique favorable à l'environnement.

Potager en pleine terre



Potager en bac



H. SENSIBILISATION DES USAGERS

ACCOMPAGNER AU MIEUX LES USAGERS DE L'ÉCOQUARTIER DANS LEURS DIFFÉRENTES PRATIQUES

Recommandation de mise en œuvre

Fournir un livret d'accueil aux futurs habitants pour les sensibiliser aux problématiques environnementales de leur logement et du quartier.

Le livret mentionnera notamment les gestes à réaliser pour faire des économies d'énergie, d'eau, les consignes de tri des déchets etc. Il comportera également un volet mode d'emploi des équipements du logement pour une gestion optimisée.

Échéance	Documents à fournir par le promoteur
Pré-PC	
Bilan d'opération	Livret d'accueil

I. CHANTIER PROPRE

ASSURER LE CONFORT DES HABITANTS DANS LEURS DÉPLACEMENTS

Respecter les principes de la charte chantier propre réalisée par l'aménageur