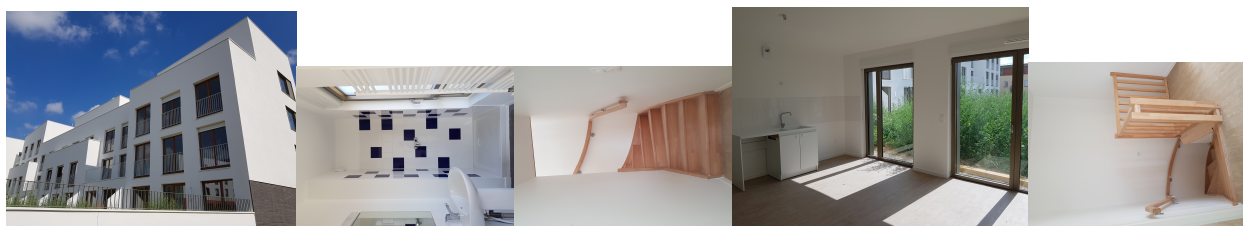

Cahier de recommandations techniques

Logements familiaux

VERSAILLES HABITAT – Septembre 2022



SOMMAIRE

I. RECOMMANDATIONS GENERALES	8
1. Performances environnementales des constructions	8
2. La qualité d'usage	8
3. Accès des bâtiments en cas de programme mixte	8
4. Cheminements extérieurs.....	9
5. Economie de la construction	9
II. CONCEPTION DES BÂTIMENTS	9
1. Structure	10
2. Toitures	11
Toitures en pente.....	11
Toitures terrasses et terrasses accessibles ou inaccessibles.....	11
3. Revêtements de façades.....	13
4. Menuiseries Extérieures	14
5. Occultations	15
6. Garde-corps – Grilles.....	17
III. PARTIES PRIVATIVES	17
A - Conception des logements	17
1. Typologie et surfaces	17
2. Adaptation – Réglementation handicapés	19
3. Répartition des surfaces à l'intérieur des logements.....	19
4. Organisation des logements	19
5. Espaces annexes (balcons, loggias, terrasses, jardins privatifs)	25
B - Prestations techniques – équipements	26
1. Portes palières	26
2. Portes intérieures.....	26
3. Cloisons Intérieures	26
4. Placards.....	26
5. Electricité- courant fort.....	26
6. Electricité - courant faible.....	26
7. Chauffage - Eau Chaude Sanitaire.....	27
9. Gaines techniques.....	28
11. Revêtements des murs et plafonds	28
III. PARTIES COMMUNES	29
1. Halls d'entrée	29
2. Paliers d'étage - Couloirs et circulations.....	32
3. Escaliers.....	34
4. Ascenseurs	35
5. Local Ordures Ménagères (OM).....	36
6. Locaux vélos – poussettes.....	37
7. Local d'entretien	39
8. Loge gardien.....	39
9. Report d'alarmes.....	40
10. Signalétique.....	41
11. Locaux techniques.....	41
IV LES ESPACES EXTERIEURS	41
1. Clôture.....	41
2. Circulations extérieures	41

3. Les espaces verts collectifs	42
IV. STATIONNEMENT AUTOMOBILE	44
A - Conception.....	44
1. Parking couvert et boxes	44
2. Parking extérieur.....	44
3. Places adaptées aux personnes à mobilité réduite	45
4. Espace deux-roues	45
5. Parkings en ouvrage.....	45
B - Prescriptions techniques	45
1. Parkings en ouvrage.....	45
2. Parkings aériens	46

PREAMBULE

Ce *Cahier des charges* est un outil élaboré en interne avec la collaboration de plusieurs services de Versailles-Habitat afin d'aiguiller les maîtres d'œuvres et les promoteurs sur les prestations attendues pour les nouveaux logements sociaux familiaux.

Via ce cahier des charges, le but est de définir l'objet le plus économique et le plus simple correspondant le mieux possible aux fonctions principales identifiées afin de concevoir du logement de qualité, fonctionnel et en accord avec ses occupants.

La qualité architecturale, urbaine et environnementale ainsi que le respect des prescriptions techniques et le coût d'objectif seront des éléments déterminants dans le choix des projets.

Respect de la réglementation

Le présent document n'est ni exhaustif ni limitatif. Il est susceptible de modifications et d'adaptations en fonction de l'évolution de la réglementation et des exigences des organismes partenaires de l'Office pour la construction de logements sociaux (financeurs, etc.). Si des incohérences ou des contradictions apparaissent entre ces recommandations et la réglementation en vigueur (technique, urbanistique ou autres), la réglementation prévaut toujours.

Le programme devra donc être conforme aux recommandations indiqués ci-dessous, aux normes en vigueur, et aux documents d'urbanismes des communes concernées par les opérations.

L'approche environnementale

Versailles-Habitat s'est engagé dans une démarche environnementale. A ce titre, les performances des logements devront permettre de :

- Réduire la consommation d'énergie, être de faible émetteur de gaz à effet de serre et diminuer l'impact carbone,
- Réduire les charges locatives,
- Renforcer le confort à l'intérieur des logements.

La maîtrise d'œuvre, les bureaux d'études et les entreprises de construction devront respecter les objectifs environnementaux fixés par la maîtrise d'ouvrage, tout au long de l'opération, depuis les phases d'études, en passant par les étapes de la réalisation et d'exploitation pour enfin terminer par la phase de fin de vie et le traitement des déchets qui en découle.

Les matériaux utilisés devront être sains, pérennes et recyclables.

La **RE2020** s'applique à l'ensemble des programmes de Versailles-Habitat, néanmoins, selon les projets, d'autre label et/ou certification pourront être demandés. Ces points seront alors mentionnés lors de la consultation de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

L'application des seuils 2025 (ou l'amélioration de la performance énergétique vis-à-vis du niveau réglementaire) sera fortement encouragée et permettra à la maîtrise d'ouvrage d'augmenter les marges locales et donc de mieux subventionner le programme de logements sociaux.

Le calcul du DPE comporte désormais une étiquette de performance à double seuil « énergie » et « climat » pour ne plus omettre l'impact climatique et carbone dans le calcul de l'efficacité énergétique. En effet, depuis le 1er janvier 2022, il ne s'agit plus seulement de construire des logements sobres en énergie : il faut aussi que les logements nouvellement construits n'impactent que dans une moindre mesure le climat et l'environnement.

Toutes les peintures seront acryliques, lessivable, labellisées NF environnement ou ecolabel européen, étiquette A+ (au sens de l'arrêté du 19 avril 2011).

Tous les isolants auront un classement ACERMI.

Tous les meubles, portes, panneaux, cloisons, sols auront l'étiquette A+ (au sens de l'arrêté du 19 avril 2011).
Les meubles seront certifiés NF ameublement.

Toutes les installations électriques seront conformes à la norme NFC 15-100.

RE 2020

Généralités

Depuis janvier 2022, toutes les constructions neuves à usage d'habitation doivent répondre aux exigences de la RE2020.

Dans la décennie à venir, la RE2020 entend diminuer de plus de 30% l'impact carbone des bâtiments neufs. Cela en misant avant tout sur la phase de construction, qui pour un bâtiment neuf et performant, représente entre 60% et 90% de l'empreinte carbone totale. L'enjeu est colossal, lorsqu'on sait qu'un quart du parc de logements de 2050 reste à construire.

L'enjeu est donc de concevoir et construire les futurs lieux de vie en poursuivant trois objectifs majeurs :

- Un objectif de sobriété énergétique et une décarbonation de l'énergie ;
- Une diminution de l'impact carbone ;
- Une garantie de confort en cas de forte chaleur.

Il s'agit d'introduire la performance environnementale dans la construction neuve via l'analyse en cycle de vie. **// sera donc nécessaire de biosourcer les matériaux utilisés.**

Afin d'optimiser la conception du bâti, l'arrêté du 4 août 2021 fixe les règles applicables en matière de perméabilité à l'air, d'isolation thermique, d'éclairage naturel, de confort d'été, de consommation énergétique, de chauffage et de refroidissement.

Ce texte fixe les 5 exigences de résultats à respecter :

- L'optimisation de la conception énergétique du bâti ;
- La limitation de la consommation d'énergie primaire ;
- La limitation de l'impact sur le changement climatique associé à ces consommations ;
- La limitation de l'impact des composants du bâtiment sur le changement climatique ;
- La limitation des situations d'inconfort dans le bâtiment en période estivale.

OBJET	PRESCRIPTION
Le confort d'été	La RE 2020 introduit une nouvelle exigence, sur les degrés-heures d'inconfort (DH), avec une nouvelle méthode de calcul qui prend en compte les effets du changement climatique sur les bâtiments : l'évolution des températures à venir, les vagues de chaleur qui vont devenir plus fréquentes, plus intenses et plus longues.
	Le calcul du confort d'été s'effectue en prenant en compte la mise à jour des scénarios météorologiques et intègre l'insertion d'une séquence caniculaire dans les fichiers conventionnels.

	<p>L'indicateur qui permet d'évaluer l'inconfort est le degrés-heures d'inconfort : DH qui s'exprime en °C.h. Il représente le niveau d'inconfort perçu par les occupants. Plus concrètement, cet indicateur s'apparente à un compteur qui cumule, sur la période estivale, chaque degré inconfortable de chaque heure de la journée et de la nuit. Les degrés inconfortables sont conventionnellement ceux qui dépassent une température de confort qui varie généralement entre 26 et 28°C suivant les températures extérieures</p>
La performance environnementale	<p>Elle introduit le calcul des impacts environnementaux du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie.</p> <p>Cette évaluation se base sur le principe de l'analyse du cycle de vie (ACV) qui permet d'objectiver les impacts du bâtiment à travers une série d'indicateurs environnementaux calculés sur l'ensemble de son cycle de vie (c'est à dire depuis l'extraction des matières nécessaires à la production des produits de construction et des équipements , jusqu'à la destruction en fin de vie du bâtiment et le traitement des déchets qui en découle (le transport est également inclut entre chacune des étapes) en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage....). Ceci permet d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker, tels que le recours aux matériaux biosourcés. La consommation de sources d'énergie décarbonées est donc encouragée.</p>
La performance énergétique	<p>L'application principale de base est : "l'énergie la moins chère et la moins polluante est celle qu'on ne consomme pas."</p> <p>La RE 2020 impose de réduire en priorité la consommation des énergies non renouvelables : un nouvel indicateur, le Cep,nr (consommation en énergie primaire non renouvelable) ne comptabilise pas les consommations d'énergies renouvelables ou récupérées. Cette nouveauté incite les concepteurs à réduire l'usage des énergies non renouvelables (fossiles, électricité) et à recourir davantage à des énergies renouvelables.</p>

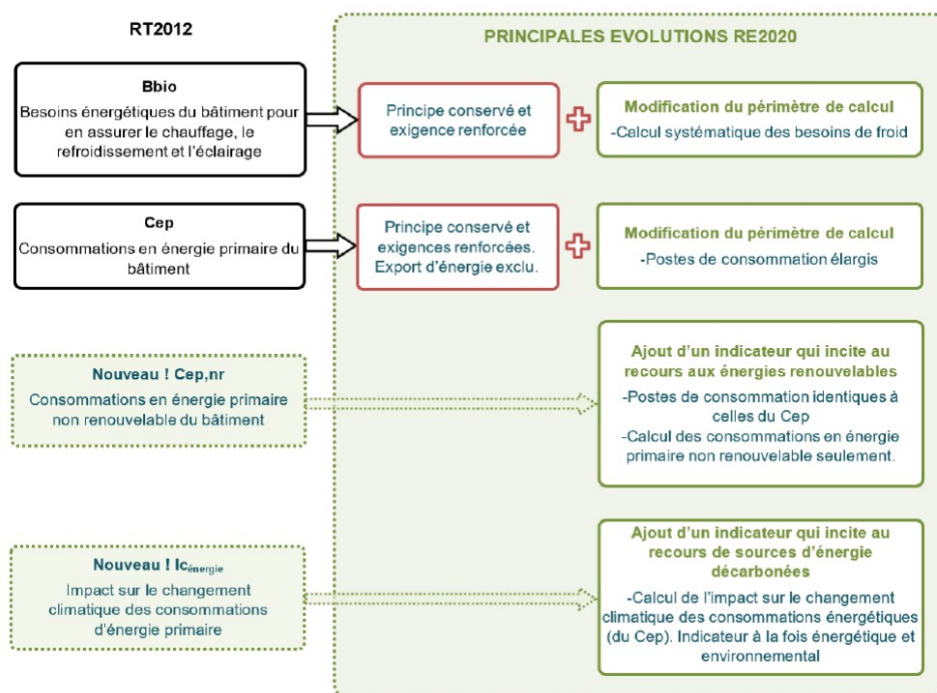


Illustration 7 : Principales évolutions de la RE 2020 sur le volet performance énergétique

Insertion professionnelle

Dans les marchés de construction ou les contrats de VEFA, il sera intégré une clause d'insertion professionnelle :

- Pour les marchés travaux ou les achats se situant en dessous de 800 000€, la clause d'insertion professionnelle ne sera pas exigée.
- En revanche pour les marchés compris entre 800 000€ et 1 650 000€, 3% minimum des heures travaillées seront réservées.
- Pour les marchés ou achats supérieurs à 1 650 000€, 5 % minimum des heures travaillées seront réservées à des personnes en difficulté d'insertion.
- Estimation des heures d'insertion = $\frac{\text{montant HT du marché} \times \text{indice de masse salariale} * \times 5 \% (\text{ou } 3\%) }{\text{Prix unitaire de la masse salariale} *}$

* L'indice de masse salariale varie en fonction du corps d'état concerné. A titre indicatif, dans le cas d'un marché TCE, l'indice de masse salariale TCE est égal à 35 %.

* A titre indicatif, le prix unitaire de la masse salariale s'établit à 35,5 € (valeur 2021).

Des éléments de bilan détaillés sur la mise en œuvre de la clause (type d'embauche, lots concernés, récapitulatif des heures, ...) seront transmis mensuellement.

I. RECOMMANDATIONS GENERALES

Les solutions techniques et architecturales seront le fruit d'une analyse entre les enjeux économiques, sociaux et environnementaux et les objectifs spécifiques du programme.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre expliquera et justifiera ses propositions et ses choix à chaque étape de la réalisation du projet.

1. Performances environnementales des constructions

La qualité d'implantation de l'opération représente un enjeu majeur dans la réussite du projet que ce soit dans l'organisation urbaine ou dans l'approche bioclimatique.

Le bâtiment optimisera son emprise au sol afin de réduire au maximum l'imperméabilisation du terrain et ainsi que son étalement urbain.

Ainsi, le projet, issu du croisement de différentes logiques, devra proposer la meilleure insertion urbaine et environnementale.

Une réflexion sera engagée sur :

- L'énergie : L'objectif est de contribuer à la sobriété énergétique des logements. Un habitat bien orienté, bien isolé, bien ventilé constitue un socle solide pour répondre aux enjeux du développement durable et de la RE2020 ou tout autre certification environnementale.
- L'eau : le but étant de préserver la ressource en eau. Le projet devra apporter des réponses afin de maîtriser la consommation d'eau et la gestion des eaux pluviales.
- Les matériaux : le choix se portera sur des techniques de mise en œuvre respectant l'environnement, ainsi que sur des matériaux sains, pérennes et recyclables.

2. La qualité d'usage

La notion d'usage doit être maîtrisée sur tous les aspects du projet pour satisfaire les besoins de chacun des acteurs de l'opération : le locataire, le gestionnaire ou la collectivité locale.

L'interface entre les espaces publics et privés devra être simple et lisible, sans espace résiduel. Chaque espace : public, privé ou collectif trouvera son expression.

L'adresse de l'opération joue un rôle important dans l'appropriation du bâtiment par les usagers. Il convient de soigner son traitement et de porter une réelle réflexion sur la séquence globale de l'entrée.

Cette séquence, depuis l'espace public jusqu'au logement, via les espaces communs, doit totalement être maîtrisée. Il conviendra de pointer tous les parcours quotidiens des locataires pour vérifier le confort, la sécurisation et la facilité d'usage.

3. Accès des bâtiments en cas de programme mixte

Dans le cas d'opérations mixtes (logements libres / logements sociaux, foyer / logements sociaux, etc.), il est souhaitable que chacun des programmes dispose d'un accès distinct, avec sa propre adresse sur rue, ses locaux communs, et un fonctionnement indépendant y compris pour les réseaux, les fluides, le chauffage, etc.

4. Cheminements extérieurs

Les cheminements extérieurs seront adaptés aux handicapés, au sens de la réglementation en vigueur (pente inférieure à 4 %, revêtements non glissants, grilles compatibles fauteuils roulants, etc.). Les pelouses, terre, gravillons et stabilisé sont proscrits pour les cheminements piétons sauf contrainte du permis de construire.

Un soin particulier sera apporté à l'éclairage et aux espaces verts environnants, de façon à dégager une atmosphère chaleureuse et sécurisée : végétation y compris garantie de reprise des végétaux d'un an à compter de la plantation, éclairage par bornes anti vandales commandées par horloge astronomique. Selon la configuration, prévoir un arrosage automatique à programmation hygrométrique des espaces verts communs avec robinet d'arrêt et manchette.

5. Economie de la construction

Elle doit être étudiée et maîtrisée dès les premières phases de la conception : rationalité structurelle, optimisation des surfaces et approche bioclimatique sont des objectifs obligatoires.

Le maître d'ouvrage s'engage à fournir le plus rapidement possible les caractéristiques du site (mitoyenneté, héberges, natures des sols, diagnostic de pollution, etc.).

Le maître d'œuvre adoptera des dispositions constructives optant pour la rationalisation de la structure et de l'enveloppe.

Les ratios habituels doivent être pris en compte comme :

- Le rapport SHAB / SDP
Obtenir un rendement de surface habitable SHAB sur surface hors œuvre nette SHON supérieur ou égal à : 0.92
- Rationalisation thermique et constructive :
En façade,
 - Rechercher un ratio de surface de façade vide pour plein sur S.U inférieur ou égal à 0,80.
 - Recherche un ratio de surface vitrée compris entre 17 et 25% de la SHAB.

II. CONCEPTION DES BÂTIMENTS

L'objectif consiste à réaliser des ouvrages de grande qualité architecturale, thermique et acoustique, respectant l'économie de projet.

Le bâtiment doit répondre de manière passive aux contraintes climatiques. Ainsi, le bâtiment devra favoriser l'exploitation passive de l'énergie solaire, en travaillant, lorsque cela le permet, sur la bonne orientation de l'opération, la compacité du bâtiment et la composition de l'enveloppe.

Le bâtiment disposera d'une inertie thermique interne importante ainsi qu'une bonne étanchéité à l'air. Un soin important sera porté sur le traitement des ponts thermiques.

Tous les matériaux de façade devront prouver une facilité de mise en œuvre et d'entretien. Leur choix devra être justifié et présenté à la phase AVP.

Une image « réelle » sera donnée avant le dépôt de PC. En effet, tous les équipements nécessaires tels que les chéneaux, les descentes d'eaux pluviales, les ventouses éventuelles ou autres devront figurer sur le dessin.

En pied de façade et en zone accessible type fond de loggia, balcons, ou terrasses, prévoir des finitions rigides et pérennes, pour éviter les risques de dégradation. Dans le cas d'isolation par l'extérieur, le revêtement fini de façade

devra présenter de réelles qualités d'aspect et de pérennité. La fixation des vêtements ou bardages sera obligatoirement mécanique.

Toute technique de production d'énergie renouvelable devra être intégrée au bâtiment et facilement accessible pour la maintenance.

1. Structure

Pour la réalisation de bâtiments en troisième famille, le Maître d'œuvre ou promoteur choisira la modénature de la structure (béton coulé sur place, maçonnerie, acier, bois, autres) de façon à prendre en compte les contraintes du site (possibilité ou non d'implanter une grue, contraintes liées à la nature du sol, etc.) et les objectifs de développement durable (chantier propre, performances thermiques et acoustiques).

Il est souhaitable que les éléments porteurs soient systématiquement superposés aussi bien en superstructure qu'en infrastructure.

En aucun cas la hauteur sous plafond ne sera réduite au-dessous de 2,50 m, sauf très localement en raison de la présence de soffites. La hauteur libre sous structure (poutre, échappée d'escalier, etc.) sera de 2,15 m minimum localement en infrastructure comme en superstructure. Lorsque les gabarits le permettront sans perte de SHAB, ces hauteurs seront portées à 2,60 ou 2,70 m.

La structure devra permettre une certaine flexibilité pour répondre au mieux aux évolutions futures. Les systèmes constructifs permettant dans l'avenir l'évolutivité des logements ou un changement de programme seront privilégiés.

En infrastructure, le volume s'inscrira au maximum dans l'emprise du bâtiment, en s'éloignant des mitoyens. Privilégier un plan de sous-sol intégrant une marge de recul correspondant aux débords éventuels de fondation des mitoyens. Pour éviter un plancher de reprise, privilégier une trame commune entre la superstructure et l'infrastructure.

Entre logements et dans les parties communes, la chape acoustique flottante est obligatoire.

L'incidence des ponts thermiques sur la sinistralité (condensation, point de rosée) sera à étudier indépendamment de l'Etude Thermique.

Enveloppe	
OBJET	PRESCRIPTION
Plancher	Prévoir chape acoustique flottante pour tous les logements collectifs ou superposés + hall, paliers, locaux OM, vélos, poussettes, espace d'accueil ;
	Conforme au DTU en cours, à la norme RE2020 et à la norme NF P61-203.C12
Toiture-terrasse	Vérifier la capacité de résistance mécanique des dalles de couvertures avec charges permanentes complémentaires (générées par la mise en place immédiate ou ultérieure de panneaux solaires ou photovoltaïques, chaufferies terrasses, caissons VMC, PAC, etc.), ainsi que la résistance au poinçonnement (générée par mise en place immédiate ou ultérieure d'une installation type PAC ou chaufferie en terrasse).
Mono-mur	Fournir détail de réalisation dès la phase AVP.

	Etudier soigneusement les amenées électriques pour minimiser saignées dans les murs (minimiser les pertes de performance thermiques du matériau).
	S'assurer que le premier rang de modules est parfaitement plan.
Filière sèche bois - métal	Fournir détail de réalisation dès la phase AVP

2. Toitures

La toiture est la cinquième façade intégrant les équipements nécessaires.

Le traitement des cheneaux et la gestion des eaux pluviales doivent être intégrés dès les premières phases de conception dans le dessin des toitures (comme de la façade).

Tous les accès nécessaires à l'entretien et à la maintenance des superstructures, ainsi que la sécurisation des toitures, doivent être étudiés le plus en amont possible. Les choix de la maîtrise d'œuvre devront s'orienter vers la mise en place de systèmes fixes.

Dans le cas d'installation de panneaux solaire ou photovoltaïques, favoriser l'intégration au bâti ou à la toiture et prévoir un accès sécurisé pour l'entretien.

Pour l'habitat individuel, la problématique de l'accès aux panneaux sera abordée dès la phase esquisse.

En cas de faible pente, prévoir dans la mesure du possible, une galerie technique extérieure au centre de la toiture.

Toitures en pente

Les chatières et faîtières seront en nombre suffisant et calculées afin de permettre une bonne ventilation des combles.

Le Maître d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage choisiront le matériau de toiture de façon à respecter l'insertion des bâtiments dans le site et suivant le PLU.

Prévoir un accès aux toitures pour l'entretien avec ligne de vie ou système de crochets et un accès aux combles perdus.

Toitures terrasses et terrasses accessibles ou inaccessibles

Dans un souci d'esthétisme et de rétention d'eau, les toitures terrasses non mobilisées pour des installations techniques (panneaux solaires, etc.) seront dans la mesure du possible végétalisées. Seront prévues, suivant le type de végétalisation, les modalités d'entretien (a minima accès par les parties communes et point d'eau hors gel), néanmoins, prévoir des plantations qui ne demandent pas ou peu d'entretien.

Les terrasses accessibles en parties privatives seront traitées en dalles sur plots.

Les pissettes d'évacuation des E.P des balcons, loggias, et terrasses accessibles ou inaccessibles donnant sur façade sont à proscrire absolument. L'évacuation des eaux pluviales se fera par des descentes d'eau pluviale rejoignant les branchements aux égouts. Seuls les trop-pleins réglementaires sont admis.

Prévoir sécurisation de toutes les toitures terrasses, leur accessibilité devra se faire depuis les parties communes. Les terrasses devront être au moins accessible à l'échelle et l'accès devra être sécurisé.

La protection collective du type garde-corps ou un rehaussement de l'acrotère maçonné est obligatoire.

Toiture	
OBJET	PRESCRIPTION
Tuiles	<p>Valider le choix des tuiles avec la maîtrise d'ouvrage.</p> <p>Prendre en compte les dispositions ABF, le cas échéant.</p> <p>Densité minimale : 10 tuiles par m².</p> <p>Prévoir écran de sous toiture (souple ou rigide), posé tendu avec un minimum de 20 mm de passage d'air.</p>
Etanchéité (toiture terrasse)	<p>Complexe d'étanchéité renforcée (classement FIT-F5-I5-T4) en bicouche élastomère, posé en indépendance.</p> <p>Mise en œuvre suivant DTU (protection des relevés, etc.).</p> <p>Isolation à prévoir.</p>
Terrasse végétalisée	<p>Privilégier une végétalisation à entretien limité (extensive), pré-cultivée, avec complexe d'étanchéité adapté sous couche anti-racinaire.</p>
Terrasse inaccessible	<p>Prévoir cheminement de 0,80 m pour accès aux équipements techniques.</p> <p>Si toiture invisible, l'étanchéité auto-protégée peut être admise.</p> <p>En partie courante, protection d'étanchéité par gravillons de classe granulaire comprise entre 5 et 22 mm ou par végétalisation.</p> <p>Sur cheminement technique, protection d'étanchéité par dallettes gravillonnées (NF EN 1339) posées sur un non-tissé de 170g/m² minimum, posé avec recouvrement de 0,10 m.</p>
Terrasse privative	<p>Protection par dalles gravillonnées lavées (NF EN 1339), sur plots.</p> <p>Séparatif entre logement de hauteur 2 m, avec garde au sol de 3 cm.</p> <p>Robinet de puisage pour terrasse supérieure à 10 m².</p> <p>Prévoir prise extérieure étanche de 16 A, commandée et point lumineux par applique étanche</p>

Descente d'eaux pluviales	
OBJET	PRESCRIPTION
Evacuation	<p>Les pissettes d'évacuation sont proscrites.</p> <p>Proscrire les trop-pleins au droit des cheminements.</p> <p>Balcons et loggias : raccordement sur descente EP par siphon.</p> <p>Débords de toiture ou terrasse : récupération EP par boîtes à eau ou siphon.</p> <p>Auvent : prévoir évacuation des EP.</p>

Equipement	<p>Pour les collectif, prévoir dauphin de 1,80 m de hauteur fonte ou PVC renforcé en pied de chute accessible.</p> <p>Pour les logements individuels, prévoir dauphin de 0,80 m de hauteur fonte ou PVC renforcé en pied de façade et regard en béton 40/40, en pied de chute.</p> <p>Pour les logements individuels, prévoir grillage de protection et crapaudines pour les gouttières situées à proximité des arbres.</p>
Récupération	Prévoir un dispositif de récupération en pied de descente et voir si on peut injecter l'eau récupérer dans le circuit (sanitaire, arrosage extérieur, etc).

3. Revêtements de façades

Le Maître d'œuvre ou promoteur choisira un revêtement de façade, conformes aux recommandations du PLU, qui lui permettra d'atteindre des objectifs environnementaux (isolation par l'extérieur, etc.), tout en assurant une bonne insertion des bâtiments dans le site, et leur pérennité.

Ce revêtement devra posséder les qualités de stabilité et résistance structurelle, de sécurité au feu, de protection par rapport à l'air, d'isolation thermique et acoustique, du durabilité et esthétique, tout en respectant l'environnement. Les parties accessibles des différentes façades seront résistantes aux chocs.

Toutes les parties de serrurerie en acier seront galvanisées.

L'enduit sur isolant et la pierre agrafée seront à éviter en rez-de-chaussée ; le Maître d'œuvre ou promoteur privilégiera un matériau pérenne, résistant aux coups et aux graffitis avec un remplacement de bardage pouvant se faire par unité et ne nécessitant pas de démontage de toute la rangée.

Les jardinières intégrées en façade sont à éviter.

Les débords de façade et l'ensemble des arases supérieures et murs et murets non protégés seront systématiquement traités par couvertine, bavette, bande de rive avec fixation mécanique.

Les appuis de fenêtres seront de préférence en béton peint ou bavette aluminium.

Le bardage bois au rez-de-chaussée est peu conseillé.

Revêtement de façade	
OBJET	PRESCRIPTION
Sur isolation par l'extérieur	<p>Privilégier vêtture, vêtage ou bardage, suivant économie du projet.</p> <p>Prévoir traitement des ponts thermiques issus du mode de fixation des bardages et évaluer l'impact dans le calcul thermique</p>
Brique	Privilégier la brique pleine avec pose traditionnelle
Enduit	<p>Prévoir finition finement talochée.</p> <p>A rez-de-chaussée et sur toutes parties accessibles, l'enduit, même blindé, est proscrit sur isolation extérieure.</p>
Pierre	<p>Privilégier pierre scellée en soubassement.</p> <p>Joints horizontaux et verticaux fermés en partie courante</p> <p>La pierre agrafée est proscrite</p>

Bardage bois	Le bardage bois est à proscrire sauf réglementation.
Métal	Proscrire l'acier et le métal brut sauf réglementation.

4. Menuiseries Extérieures

Les menuiseries seront conformes au bilan thermique et obligatoirement équipées au minimum du double vitrage peu émissif à lame d'argon. Dans un souci d'économie de projet, les types de menuiseries seront limités. Leur dimensionnement sera cohérent avec le plan d'aménagement des logements.

Les ouvrants à la française seront privilégiés, avec crémone intégrée, et 3 points de fermeture. Les ouvrants coulissants sont à éviter (sauf pour le cas de baie vitrée de grande largeur). Les oscillo-battants sont systématiquement installés pour les pièces humides et les logements du RdC (chambres et cuisine).

Un limiteur d'ouverture sera prévu lorsque les ouvrants viennent buter sur mur, cloison ou autre élément.

Pour tous les locaux et logements situés en RDC et accessible, seront posés des vitrages anti-effractions.

Dans les salles d'eau avec vis-à-vis (bain, douche, WC), sera installé du verre dépoli pour le vitrage intérieur et un vitrage clair en extérieur.

Les châssis fixes sont uniquement autorisés en allège, en garantissant une facilité de nettoyage.

Tous les vitrages seront nettoyables ou remplaçable depuis l'intérieur du bâtiment (partie privatives et communes) sans présenter de risque.

La qualité des fiches-paumelles, des crémones et des poignées devra faire l'objet d'une attention particulière, en vue d'une robustesse accrue et d'un entretien minimal.

Les vitrages composés (doubles) ou spéciaux (feuilletés anti-intrusion par exemple) seront étudiés en fonction de la réglementation des classements acoustiques et thermiques et des caractéristiques mécaniques recherchées et en concordance avec la réglementation RT.

Veiller à limiter le nombre de fenêtre dans les chambres. De même veiller au débattement de fenêtre dans les pièces, pour ne pas nuire à l'aménagement.

Des occultations seront prévues au minimum pour toutes les chambres et les séjours. Elles seront préférées à l'extérieur et le plus loin possible des parois, pour participer au confort d'été.

Menuiserie extérieure	
OBJET	PRESCRIPTION
Type d'ouvrant	<p>Privilégier les ouvrants à la française.</p> <p>En pièce humide, prévoir un oscillo-battant.</p> <p>L'oscillo-battant toute hauteur est proscrit.</p> <p>S'assurer que les ouvrants ne fragilisent pas les ouvrages - ex : poignée butant sur le retour d'une cloison, battant butant sur le robinet de radiateur, battant butant sur la tige latérale du volet roulant, etc.</p> <p>Prévoir un compas d'ouverture.</p>

	La norme RE 2020, on optera pour du PVC, un mélange de PVC et d'aluminium, ou d'aluminium et de bois. En effet, ce sont les matériaux qui offrent les déperditions de chaleur les plus faibles et qui sont donc les plus efficaces et performants.
Vitrage	<p>Le choix du vitrage se fera en fonction de l'étude thermique et acoustique.</p> <p>Au minimum : double vitrage, il s'agit de la seule et unique technologie permettant d'atteindre le niveau d'excellence recherchée par la RE 2020.</p> <p>Fournir une certification européenne du fabricant.</p> <p>Au rez-de-chaussée prévoir un vitrage anti-effraction.</p> <p>Les châssis vitrés en allège sont à proscrire.</p> <p>Pour la certification RE2020 : Pour que la capacité d'isolement thermique soit acceptable, le vitrage ne doit pas dépasser 0,8 W/m²K (énergie perdue : plus le coef est faible, plus la fenêtre est efficace).</p> <p>Le facteur solaire Sw doit être supérieur ou égale à 0,5 Sw. Cela signifie qu'au moins la moitié de la chaleur du soleil doit pénétrer à l'intérieur du logement.</p> <p>Le coefficient de déperdition thermique doit être inférieur à 0,7 Ug, plus il est bas, plus la fenêtre propose une isolation de qualité.</p>
Menuiserie	<p>Prévoir les crémones, gâches et tiges en métal, verrou à onglet sur le vantail semi fixe, pour les ouvertures à deux vantaux.</p> <p>En partie commune, prévoir ouvrant avec fermeture sur carré ou clé.</p>
Porte fenêtre	Fermeture trois points
Porte d'entrée	<p>Porte étanche à l'air.</p> <p>Si la porte donne sur l'extérieur, prévoir une isolation $U < 0,7$.</p> <p>Prévoir un dispositif pour éviter la pénétration des eaux pluviales et protéger des intempéries.</p> <p>Bloc porte doit résister à l'effraction supérieure ou égale à 10mn (essai réel avec PV à fournir), fermetures à 3 points, A2P 1*).</p> <p>Serrure avec clé sur organigramme, protecteur (ou cache canon).</p> <p>Viseur optique, entrebâilleur, seuil à la suisse, butée de porte, sonnette.</p> <p>Prévoir le nombre de clé idoine par logement : nombre de clé= nombre de pièce +1</p> <p>Si porte métallique, prévoir thermolaquage.</p>

5. Occultations

Des occultations en aluminium isolé et disposant d'un système de condamnation sécurisé (système anti-soulèvement, système de verrouillage en partie basse) seront posées pour toutes les ouvertures des logements situés à rez-de-chaussée, ou qui sont accessibles depuis une partie commune ou publique.

En étage, les occultations en PVC sont déconseillées, sauf conditions particulières et après accord de Versailles Habitat. Elles seront de préférence en aluminium, traitées de façon à résister aux agressions extérieures, avec un minimum d'entretien. Le bois sera proscrit sauf en cas de demande de l'ABF.

En étage, les occultations sont à prévoir à minima dans toutes les chambres. Des occultations seront également posées dans certains séjours et certaines cuisines, suivant le classement acoustique et l'orientation de la façade, conformément aux exigences des labels ou règlements.

Les stores intérieurs comme extérieurs sont proscrits.

Pour les fenêtres de toiture prévoir une occultation extérieure.

Prévoir un système pour les personnes à mobilités réduites ainsi que des dimensions usuelles.

Occultation	
OBJET	PRESCRIPTION
Protection de toutes les baies accessibles	<p>Prévoir un système de blocage physique, en rdc.</p> <p>Occultation en aluminium extrudé, persiennes métalliques, volets bois. Pas de PVC en RDC.</p> <p>Pour les locaux communs, barreaudage vertical anti-effraction.</p>
Occultation en saillie	Les saillies d'occultation supérieures à 15 cm par rapport au plan de façade sont proscrites.
Volet roulant	<p>Le coffre doit être intégré au linteau avec traitement du pont thermique.</p> <p>Prévoir un coffre isolé et facilement démontable depuis l'intérieur du logement.</p> <p>Habiller l'espace entre le coffre et la sous-face du plafond si espacement inférieur à 20cm.</p> <p>Prévoir manœuvre par commande électrique ou tige en about de coffre et sa fixation de la tige par un aimant. La tige doit être du côté de la poignée d'ouverture ou du côté du battant dormant, suffisamment déporter pour ne pas nuire à l'ouverture de la fenêtre.</p>
Volet battant	<p>Proscrire les volets battants de grande largeur.</p> <p>Prévoir des crémones métalliques et accrochages volets.</p> <p>Veiller à ce que la fixation du volet ne fragilise pas les arêtes du tableau de fenêtre.</p> <p>Prévoir déverrouillage du volet facilement accessible, A vérifier avec SPS</p>
Volet coulissant	<p>Largeur max = 1m.</p> <p>Prévoir un rail pérenne et facilement nettoyable. Prévoir un maximum d'ouverture en sous-face du rail pour éviter l'eau stagnante.</p> <p>Les rails en PVC sont proscrits.</p> <p>Le guidage sera pérenne et intégré à la façade (pas de rail en saillie)</p>
Store	Les stores sont à proscrire

6. Garde-corps – Grilles

Les garde-corps seront de préférence en aluminium laqué ou anodisé, ou en acier traité (galvanisation à chaud et pré laquage en usine, toutes fixations en inox). Les garde-corps en acier peints sur chantier sont strictement proscrits. Seront privilégiés les profilés du commerce.

Les garde-corps béton seront étudiés pour éviter les coulures et les salissures sur les tranches horizontales (couvertines en aluminium laqué ou en zinc à ourlet).

La conception des garde-corps sera soumise aux recommandations du PLU et fera l'objet d'une attention toute particulière pour qu'ils ne soient pas dangereux pour les enfants même si l'ensemble de leurs dimensions est réglementaire.

Seront également prévus les garde-corps de sécurité pour la maintenance de l'étanchéité en toiture-terrasse ainsi que des crochets ou une ligne de vie pour la maintenance des toitures inclinées. Ces dispositions devront faire l'objet d'un visa pour accord du coordonnateur SPS.

Les éléments de toiture à faible pente facilement accessibles depuis un logement ou une terrasse accessible devront faire l'objet d'une attention particulière en terme de protection contre les chutes.

Garde-Corps	
OBJET	PRESCRIPTION
Configuration	1,05 m en terrasse accessible et 1,10 m en terrasse inaccessible. Proscrire barreaudage horizontal dans la zone d'appui précaire, même si les dispositions réglementaires sont respectées. Finition thermo laquée ou acier galvanisé. Finition peinture couleur claire côté intérieur. Prévoir protection contre coulure type couverture. Ton naturel ou finition laquée en usine.
Béton	Finition peinture couleur claire côté intérieur Prévoir protection contre coulure type couverture.
Acier	Finition thermo laquée ou acier galvanisé.
Aluminium	Ton naturel ou finition laquée en usine

III. PARTIES PRIVATIVES

Les logements réalisés à rez-de-chaussée devront préserver l'intimité des habitants, en aménageant des reculs ou des espèces tampons par rapport à l'espace public ou collectif.

A - Conception des logements

1. Typologie et surfaces

La typologie demandée pour les logements sociaux familiaux prend en compte les contraintes liées à un site urbain dense, les exigences des différents financeurs, la maîtrise des montants de loyers et les modes de vie de nos locataires.

Il est demandé une attention toute particulière au respect de cette typologie – proportions et surfaces. Le Maître d'œuvre veillera à toujours privilégier le nombre de logements plutôt que l'accroissement des surfaces unitaires, et à ne pas dépasser les valeurs maximales indiquées ci-dessous, sauf cas particulier (duplex : + 3m² autorisés).

Pour les opérations de plus de 30 logements, la moyenne de surface par type devra être respectée au plus près. Il est entendu que pour les opérations de moins de 15 logements, plus contraignantes, la typologie demandée pourra être légèrement adaptée.

Les grands appartements (T4, T5, et T6) seront situés de préférence dans les étages bas des collectifs.

Typologie	Part dans le projet	Surface habitable minimum	Surface habitable maximum	Surface moyenne
T1 ou T1 bis	10%	24 m ²	28 m ²	26 m ²
T2	20%	41 m ²	46 m ²	45 m ²
T3	50%	58 m ²	62 m ²	60 m ²
T4	15%	70 m ²	76 m ²	73 m ²
T5	5%	85 m ²	90 m ²	88 m ²

Contexte réglementaire :

Ci-après, il est également rappelé au promoteur la définition de la surface utile, élément à partir duquel est établi le loyer mensuel de chaque logement (recettes du futur projet). La surface utile est égale à la surface habitable du logement, telle que définie à l'article R. 111-2 du CCH, augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par arrêté du ministre chargé du logement (articles R. 331-10 et 353-16-2° du CCH). La surface habitable d'un logement : *" est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres"* (article R.111-2).

Les surfaces annexes : sont définies par l'arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du CCH) comme : *"les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètres. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les réserves, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m² (soit 4,5 m² de SU), les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré"*.

Dans le cadre du projet, le promoteur ou maître d'œuvre veillera à optimiser les surfaces utiles afin d'obtenir le meilleur taux de loyer :

- Favoriser au maximum les surfaces annexes :
 - Caves (si absence de cave prévoir des débarras);
 - Balcons, terrasses et loggias (jusqu' à 9m²) ;
 - Pour les terrasses et jardins de plus de 9m², leur surface doit être cohérente avec la typologie du logement auxquels ils sont rattachés et leur entretien doit être facilité (prévoir engazonnement, clôture, une haie et cabane range outils pour les jardins)

2. Adaptation – Réglementation handicapés

Tous les logements de l'opération seront conformes à la réglementation en vigueur.

Les logements adaptés aux personnes handicapées comprendront au moins les équipements suivants :

- volets à commande électrique pour les fenêtres de la pièce principale, de la chambre adaptée de l'unité de vie et, le cas échéant, de la salle d'eau de l'unité de vie ;
- revêtements de sols antidérapants dans la cuisine, la salle d'eau et le WC ;
- dans la salle d'eau de l'unité de vie : douche avec siphon de sol équipée d'un mitigeur thermostatique, équipé d'un mitigeur à bec long orientable ;
- WC rehaussé ;
- évier de cuisine équipé d'un mitigeur à bec long orientable sans meuble bas ;

Des portes coulissantes pourront être installées en remplacement des portes ouvrant à la française pour les logements adaptés. Dans le cas de logements en duplex, une unité de vie accessible et adaptée sera réalisée au niveau d'accès. Sa composition sera la suivante : séjour, chambre indépendante (lit de 140 x 200), cuisine, et salle d'eau avec douche à l'italienne, lavabo, et WC.

Prévoir des unités de vie accessibles, à savoir :

- Pour un logement collectif : prévoir une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau et un cabinet d'aisance (WC + lavabo), le tout accessible aux PMR ;
- Pour une maison individuelle : prévoir une entrée, une cuisine, un séjour divisible (chambre + espace repas) et un cabinet d'aisance (WC + lavabo), le tout accessible aux PMR ;
- Pour une maison individuelle adaptée : prévoir une entrée, une cuisine, un séjour, une chambre, une salle d'eau et un cabinet d'aisance (WC + lavabo), le tout accessible aux PMR et équipé.

3. Répartition des surfaces à l'intérieur des logements

L'organisation des logements devra profiter en priorité aux pièces de vie, en limitant au maximum les dégagements. Tout logement doit comporter des rangements, sous forme de placards pour chaque pièce de nuit.

Dans le cas de grands appartements, si des dégagements s'avèrent nécessaires, ils devront être mis à profit pour des espaces de rangement (cagibi, cellier, placards, dressings, etc.). Les vides sur séjour dans les duplex sont à éviter. Prévoir des surfaces consacrées à la pratique des gestes verts, tel que le tri-sélectif ou le séchage naturel du linge.

4. Organisation des logements

L'organisation des logements devra tenir compte de la qualité d'usage, en privilégiant des modes de vie courants. A partir du 3P, les logements seront traversants ou au minimum, à double orientation.

Les pièces seront dimensionnées pour garantir leur équipement complet et devront autant que possible, permettre des aménagements différents.

Les pièces annexes de type bureau sont à proscrire. Une buanderie ou un dressing peuvent éventuellement être envisagés dans le cas de grands logements (T5).

La séparation jour/nuit n'est pas obligatoire, mais fortement souhaitée et les pièces humides devront se superposer. Les logements à rez-de-chaussée devront bénéficier d'un traitement particulier permettant de respecter l'intimité des locataires (retrait, grilles, pare-vues, etc.).

a) Entrée / dégagement

L'entrée n'est pas nécessairement une pièce cloisonnée, mais doit être identifiée. Elle peut être partie intégrante du séjour, auquel cas des dispositions de cloisonnement avec placards et/ou gaines techniques permettront de préserver l'intimité du logement.

Prévoir un placard d'une profondeur utile intérieure de 60 cm.

Entrée / dégagement	
OBJET	PRESCRIPTION
	<p>Au rdc, carrelage grès émaillé U3P3 de 0,30 x 0,30 m, avec plinthe de 0,10 m de haut, sur chape flottante.</p> <p>Ou sol souple type GERFLOR soudure à chaud des joints, plinthe bois de 0,10 m de haut.</p> <p>Autres parois : Peinture lessivable satinée.</p>
Equipement	Placard obligatoire avec sol identique à l'entrée.
Tableau d'abonné	<p>Module encastré suivant la réglementation.</p> <p>Protection des circuits avec disjoncteur magnétothermique.</p> <p>Prévoir boîtier de communication (RJ 45)</p> <p>Prévoir voyant lumineux de fonctionnement de la VMC.</p>

b) Séjour

Veiller à l'habitabilité des séjours : limiter les zones de circulation et dégager les espaces protégés ; disposer des pans de murs pleins, libres et de taille suffisante pour l'aménagement du salon. Vérifier que les débattements de fenêtre ne soient pas trop importants.

Les surfaces minimales suivantes seront respectées :

- Studio et 2 pièces : 18 m²
- 3 pièces : 20 m²
- 4 pièces : 24 m²
- 5 pièces et plus : 26 m²

La largeur des séjours sera d'environ :

- supérieure ou égale à 3,20 m pour studios et 2 pièces,
- supérieure ou égale à 3,50 m pour 3 pièces et plus.

Séjour	
OBJET	PRESCRIPTION
Revêtement	<p>En rdc, Carrelage grès émaillé U3P3 de 0,30 x 0,30m, avec plinthe de 0.10m de haut, sur chape flottante.</p> <p>Ou sol souple avec soudure à chaud des joints, plinthe bois de 0,10 m de haut (majoritairement U3 S P2 _ LW 19 dB), de motif et couleur clairs et neutres, permettant un aménagement libre des locataires, et une bonne luminosité des pièces.</p> <p>Autres parois Peinture lessivable satinée.</p>
Electricité	Ensemble multiprises monobloc pour prise électrique et conjoncteur téléphone.

	Prévoir une prise de courant située près de l'antenne TV, commandée pour interrupteur situé près de la porte du séjour – avec repérage visuel (code couleur ou inscription TV). Interrupteur de minimum 10A.
--	--

c) Cuisine

La cuisine sera en liaison directe avec le séjour ou l'entrée. Elle devra permettre l'installation de 6 éléments normalisés de 0,60 m : évier double de 1,20m (éventuellement simple bac de 1 m pour les studios et 2 pièces), four, réfrigérateur, lave-vaisselle, et lave-linge. Pour les grands logements, prévoir un module de 0,66m pour installer un frigidaire encastrable.

Dans certains cas de cuisines étroites, il pourra être installé un évier deux bacs de 1,20 m standard avec deux portes + emplacement lave-vaisselle 0,6 m.

Selon la configuration et si l'évier n'est pas posé contre la cloison, prévoir une paillasse faïencée.

L'implantation des équipements devra tenir compte de l'encombrement des plinthes et tuyauteries.

L'emplacement des éléments de cuisine devra être matérialisé sur plan dès la phase ESQ et veillera à fournir un module spécifique pour le tri-sélectif. La juxtaposition d'élément froid et chaud est à proscrire.

Dans le cas de chaudières individuelles, celles-ci seront prioritairement positionnées dans la cuisine. Si la cuisine est ouverte, la chaudière sera placée dans un placard fermé. Si la chaudière ne peut être installée dans la cuisine, elle pourra être placée dans un placard fermé dans l'entrée ou dans une salle d'eau.

La cuisine sera adaptée aux personnes en fauteuil roulant, avec les éléments de cuisine, c'est-à-dire qu'un dégagement de 1,50 m sera prévu devant les éléments, soit une largeur minimale de la pièce de 2,10 m de mur à mur.

Pour les petits logements (T1, T2,,), une cuisine ouverte avec aménagement bar est souhaitable.

Pour les grands logements (T3, T4, et T5), une cuisine fermée est fortement recommandée, sauf dispositions très particulières. Une porte est souhaitée entre la cuisine et le séjour. Si la pièce est de petite dimension, il est admis de positionner le battant de la porte d'accès vers l'extérieur.

Veiller au bon emplacement des prises électriques.

Cuisine	
OBJET	PRESCRIPTION
Revêtement	Sol Carrelage émaillé U3P3, 20 x 20 cm avec plinthe de 0,10 m, sur chape flottante. <i>Parois verticales :</i> Faïence murale blanche brillante de 15 x 20 cm ou 20 x 20 cm, hauteur 0,60 m au-dessus et retours évier + au-dessus de l'appareil de cuisson. Peinture blanche lessivable Plafond Peinture blanche lessivable.
Meuble évier	Evier deux bacs avec égouttoir, d'encombrement de 1,20 m, à positionner à côté de la gaine. Privilégier meuble évier en stratifié hydrofuge blanc (16 ou 18mm) de 1,20 m max, avec 3 portes. Si évier inox : prévoir inox 18/10. Module évier monobloc embouti avec habillage de la sous face du débord. Prévoir un équipement intégré pour le tri-sélectif Prévoir découpe latérale du meuble pour passage des tuyauteries en partie basse. Platine de renfort sous robinetterie Prévoir joint silicone entre faïence et évier Dans le cas de logement adapté aux PMR, prévoir meuble d'évier adapté. Pour les studios : Prévoir une kitchenette équipée avec frigidaire et 2 plaques

	vitrocéramique.
Robinet	<p>Robinet d'alimentation double pour machines (LV et LL) avec vidange double, à privilégier sous le meuble évier.</p> <p>Robinet d'alimentation pour le gaz. Proscrire l'implantation au-dessus des plaques de cuisson.</p> <p>Flexible gaz sans limite de durée de vie, avec système anti-vol et anti-démontage.</p> <p>Mitigeur avec point dur de limitation de débit à 50%, limiteur de débattement angulaire faisant office de limiteur de température, limiteur de débit autorégulé et calibré, démontable, classement E1 C1 A2 U3. Débit de 4.5l/min.</p>

d) Chambres

Les chambres seront de préférence desservies par un petit dégagement. La chambre principale pourra néanmoins être directement accessible par le séjour pour les T2 uniquement, via une porte ouvrant à la française (porte coulissante proscrite). Dans tous les cas, les chambres seront des pièces bien distinctes du séjour.

La chambre principale sera compatible avec la nouvelle réglementation PMR et aura une surface d'au moins 12 m². Les autres chambres auront une surface supérieure à 9 m², sans dérogation possible.

Si possible, chaque chambre disposera d'un placard aménagé et de proportions confortables (0,60m minimum de profondeur intérieur et de largeur sur 1,90m de hauteur utile.

Veiller à l'habilité des chambres : vérifier que les percements permettent d'aménager correctement les pièces et que les débattements de fenêtre ne soient pas trop importants.

En phase AVP, illustrer les plans :

- Pour la chambre principale, un lit de 1,40m par 1,90m avec une circulation sur 3 côtés,
- Pour les chambres supplémentaires : 2 lits de 0,80m par 1,90m avec circulation sur 3 côtés.
- Placard de 0.60m de profondeur intérieure pour chaque chambre.

Chambre	
OBJET	PRESCRIPTION
Revêtement	<p>Sol souple soudure à chaud des joints, plinthe bois de 0,10 m de haut, (majoritairement U3 S P2 LW 19 dB), de motif et couleur clairs et neutres, permettant un aménagement libre des locataires, et une bonne luminosité des pièces.</p> <p>Au rez-de-chaussée et séjour en relation avec jardin privatif : Carrelage grès émaillé, U3P3, de 0,30 x 0,30 m, avec plinthe de 0.10 m de haut sur chape flottante.</p> <p>Autres parois : Peinture lessivable satinée</p>
Equipement	Prévoir systématiquement un placard dans chaque chambre.

e) Salles d'eau et WC

La salle de bains principale devra respecter la réglementation sur le handicap (espace de rotation hors débattement, lave-linge, et radiateur).

Les petits logements (T1 et T2) auront une unique salle de bains comprenant baignoire ou douche, lavabo simple sur colonne et WC. L'emplacement lave-linge sera inclus dans la salle de bains si la cuisine est ouverte.

Tous les autres logements (à partir du T3) disposeront d'un WC séparé aux normes.

Les grands logements (T5) disposeront en outre d'une salle d'eau complémentaire comprenant douche à l'italienne ou bac à douche et lave-mains, et éventuellement un second WC sera mis en place. La salle de bains principale comprendra une baignoire et un lavabo double.

Les douches présenteront de la faïence toute hauteur et si nécessaire une paroi fixe. Les baignoires disposeront de la faïence jusqu'à hauteur d'huissierie.

Les salles d'eau ou salles de bain seront de préférence éclairée naturellement.

Pour tous les logements, les salles de bain doivent permettre l'aménagement ultérieure d'une douche accessible sans modifier le gros-œuvre.

Dans les 2P, le WC est intégré à la salle d'eau.

A partir du 3P 4P, il est obligatoirement indépendant et accolé à la gaine d'une autre pièce humide.

Pour les 5P, un deuxième WC sera installé dans la salle de bain.

Les WC devront avoir un lave-main.

L'entretien s'opérera depuis le logement concerné.

Salle de bain	
Revêtement	<p>Sol :</p> <p>Prévoir système de protection à l'eau sous carrelage (SPEC).</p> <p>Carrelage émaillé, U3P3, 20 x 20 cm avec plinthe de 0,10m, sur chape flottante.</p> <p>Parois verticales :</p> <p>Prévoir cloison support de faïence en plaques Hydro H1.</p> <p>Faïence murale blanche brillante de 15 x 20 cm ou 20 x 20 cm ou couleur suivant architecte</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauteur 1,60 m minimum (jusqu'à huisserie) au-dessus baignoire et retours ;- Hauteur 0,30 m au-dessus lavabo et retours. Prévoir deux carreaux en retombée sous le lavabo de chaque côté ; <p>Prévoir système de protection à l'eau sous faïence (SPEC)</p> <p>Autres parois : Peinture blanche lessivable.</p>
Baignoire	<p>Les baignoires inférieures à 1,60 m sont proscrites.</p> <p>Baignoire acier de type ROCA, garantir bonne tenue mécanique du joint périphérique (risque accru de fuite).</p> <p>Tablier de baignoire en carreaux de plâtre, avec habillage faïence et trappe carrelée de 0,40mx0,40 m, disposée côté siphon.</p> <p>Prévoir matériel E3 C1 A2 U3.</p> <p>Mitigeur avec point dur de limitation de débit à 50% et limiteur de débatement angulaire faisant office de limiteur de température, classement E1 C1 A2 U3. (Pas de limiteur de débit).</p> <p>Douchette anti-calcaire à économie d'eau, type douchette à turbulence ou à effet Venturi. Débit sous 3 bars inférieur à 7.5l/min. Flexible (2m) en laiton chromé double agrafe avec écrou tournant anti-tournant + bonde.</p>

Lavabo	Lavabo 0,60 x 0,48 m type ROCA, sur colonne ou en console avec cloison renforcée. Mitigeur avec point dur de limitation de débit à 50%, limiteur de débit angulaire faisant office de limiteur de température, limiteur de débit autorégulé et calibré, démontable, classement E1 C1 A2 U3.
Douche	<p>Bac de douche de 0,80 x 0,80 m, avec bonde siphon.</p> <p>Douche fermée sur trois côtés, maçonnerie de préférence, portes coulissantes en profilé aluminium chromé avec panneaux en résine ou en verre 3mm.</p> <p>Prévoir barre de douche tout laiton.</p> <p>Mitigeur avec point dur de limitation de débit à 50% limiteur de débit angulaire faisant office de limiteur de température, classement E1 C1 A2 U3.</p> <p>Douchette anti-calcaire, à économie d'eau, type douchette à turbulence ou à effet Venturi. Débit sous 3 bars inférieur à 7.5l/min. Flexible (1m75) en laiton chromé double agrafe avec écrou tournant anti-tournant.</p>
Equipement	<p>Prévoir alimentation et évacuation pour lave-linge dans les salles d'eau et les salles de bains des logements avec cuisine ouverte sur séjour, sauf si le logement est équipé d'une buanderie.</p> <p>Prévoir l'installation d'un miroir au-dessus des lavabos surmonté d'une réglette lumineuse (fixation collée sur support faïence et vissé sur peinture).</p>

WC	
OBJET	PRESCRIPTION
Equipement	WC à réservoir double chasse 3 l/6 l, classe acoustique 1, abattant double, rigide, blanc.
	<i>Lave-main pour les 5P (raccordé uniquement à EF et évacuation)</i> Proscrire le réservoir encastré.
Robinetterie	<i>Prévoir mitigeur avec point dur de limitation de débit à 50% et limiteur de débit autorégulé et calibré, démontable, classement E1 C1 A2 U3.</i> Ne pas prévoir de raccordement à l'ECS.
Revêtement	Sol Carrelage émaillé, U3P3, 20 x 20 cm avec plinthe de 0,10 m, sur chape flottante. Autres parois : Prévoir peinture blanche lessivable.

f) Rangements- Placards

Le Maître d'œuvre prévoira au minimum un placard aménagé d'une profondeur de 60 cm par logement, à proximité de la zone d'entrée. Des placards aménagés sont souhaités dans les chambres.

Placard	
OBJET	PRESCRIPTION
Porte	Portes coulissantes rigides, de 12 mm minimum. <i>Si placard inférieur à 0,80 m de long, prévoir porte battante</i>
Revêtement	<i>Prévoir revêtement de sol identique à pièce attenante.</i>
Aménagement	Prévoir étagère chapelière, tringle sur moitié de la longueur du placard et 3 étagères de 0,40 m de hauteur.

5. Espaces annexes (balcons, loggias, terrasses, jardins privés)

Quand le contexte urbain et réglementaire le permet, les prolongements extérieurs sont largement encouragés. Considérés comme une extension du logement, ils doivent offrir un espace d'agrément et de service (rangement, séchoir, etc.).

Les surfaces annexes devront profiter à un maximum de logements, et prioritairement aux grands logements (à partir du T4). Elles seront évitées sur les façades Nord et celles exposées aux nuisances (fort vis-à-vis sur rue, voie bruyante, etc.).

Elles donneront sur le séjour, la cuisine, ou éventuellement la chambre principale (devront, dans la mesure du possible, être accessibles aux personnes en fauteuil roulant).

Les surfaces de terrasses privatives de chaque logement devront être réalisées en accord avec la maîtrise d'ouvrage, sauf pour des raisons précises liées au respect des gabarits, par exemple. Le Maître d'œuvre ou le promoteur s'attachera dans ce cas à répartir les surfaces de terrasse entre plusieurs logements contigus. L'ensemble des terrasses situées à des niveaux habités sera accessible et utilisable par les locataires.

Les terrasses et loggias seront équipées d'un point d'eau (avec vanne d'arrêt à l'intérieur du logement), d'une prise électrique étanche, et d'une applique extérieure.

Pour les jardins, prévoir un espace clos type cabanon pour entreposer les outils de jardinage et un portillon d'accès au jardin.

Jardin privé	
Clôture	Clôture de 1,50 m de hauteur minimum, et selon la réglementation. Au droit du bâti, clôture pleine sur 2 m minimum. Si surface jardin inférieure à 50m ² , prévoir dispositif pare-vue spécifique et végétalisation des limites. Au minimum : treillis soudés galvanisés plastifiés double fil à maille rigide avec poteaux aciers. Portillon d'accès obligatoire avec ferme-porte à ressort. Plantation persistant et peu fragile d'une haie grimpante en pied de clôture.
Terrasse	Prévoir dalles gravillonnées lavées 30 x 30 cm sur 6 m ² , en relation avec séjour et cuisine.
Eclairage	Prévoir un point lumineux par applique étanche.
Équipement	Abri de jardin. Robinet de puisage. Prise extérieure étanche de 16 A. Étudier possibilité d'installer citerne de récupération des EP.

B - Prestations techniques – équipements

1. Portes palières

Elles seront de largeur 90 cm, largeur de passage de 83 cm minimum, à âme pleine, en peinture laquée ou stratifiée face extérieure, avec judas optique, seuil à la Suisse vissé au sol et joint isophonique périmétrique avec classement acoustique adapté, suivant la réglementation en vigueur et les exigences RE2020, de type Malerba

La numérotation du logement sera indiquée sur le bâti de la porte palière.

La serrure de sûreté sera de type A2P 1 étoile - 3 points minimum, à clé avec carte de propriété au nombre de :

- pour les studios..... 2 clés
- pour les 2 pièces 3 clés
- pour les 3 pièces 4 clés
- pour les 4 pièces 5 clés
- pour les 5 pièces 6 clés

La clef de la porte palière devra être indépendante de la clef donnant accès aux caves et différents locaux communs.

2. Portes intérieures

Les portes à recouvrement pré-peintes seront privilégiées. Des portes coulissantes pourront être admises pour améliorer la fonctionnalité des logements, notamment dans le cas de logements adaptés, sur accord de Versailles Habitat. Les butées de porte vissées sont impératives. Elles seront en peinture émulsion satinée - impression + 2 couches. Clefs sur les portes des chambres.

3. Cloisons Intérieures

Prévoir des cloisons de type AC1 (cloison plaque de plâtre sur réseau alvéolaire par exemple) ou Placostil ou équivalent, de 72 mm d'épaisseur. Proscrire les cloisons en carreaux de plâtre.

4. Placards

Tous les placards seront équipés d'une tablette à 1,60 m de hauteur avec tringle penderie et colonne d'étagères. Porte coulissante finition granitée blanche à système de roulettes.

5. Electricité- courant fort

L'équipement électrique devra respecter la norme C15100 en vigueur, et comprendre au moins : 1 centre avec douille DCL pour toutes les pièces sèches et humides, les entrées et les couloirs de dégagement ; une réglette dans les salles de bains et les salles d'eau ; un coffret de protection encastré avec porte et disjoncteurs fournis incorporé dans la gaine technique logement toute hauteur.

Des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée de type optique seront installés selon la réglementation en vigueur et la notice du fabricant sera fournie.

6. Electricité - courant faible

a) Téléphone et réseau informatique

Prévoir par logement des prises RJ45 ou ETHERNET situées à côté des PC électriques :

- 1 prise RJ45 ou ETHERNET dans le séjour (2 dans les studios) ;
- 1 prise RJ45 ou ETHERNET dans la chambre la plus grande ;

- une prise RJ45 ou ETHERNET supplémentaire dans une autre chambre à partir du T4 ;
- câblage en étoile depuis coffret incorporé dans la gaine technique du logement située à proximité de l'entrée et relié par un fourreau à la gaine courants faibles.

b) Télévision

Prévoir un local pour la fibre optique et le pré câblage dans tous les logements.

Prévoir une prise TV/FM dans le séjour + 1 dans 1 chambre à partir du 2 pièces.

c) Interphone - Digicode

Prévoir système INTRATONE type 4G. Les interphones seront compatibles avec le handicap sur les logements adaptables/adaptés.

7. Chauffage - Eau Chaud Sanitaire

Le système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire sera défini selon une étude de rendement intégrant les coûts d'investissement, d'exploitation et d'entretien et selon la réglementation RE2020 et les labels choisis par VERSAILLES HABITAT.

La crise sur le marché de l'énergie oblige à la réflexion entre la maîtrise d'ouvrage et l'équipe de maîtrise d'œuvre sur le type de chauffage à installer.

Ainsi, dans le cas d'une installation électrique, les convecteurs et le ballon d'eau chaude sanitaire devront être performants et répondre à minima à la réglementation de la RE2020.

a) Chaudières individuelles

Le classement acoustique des chaudières individuelles au gaz devra respecter la réglementation en vigueur, ainsi que la certification RE2020.

Elles seront mixtes (chauffage + productions d'E.C.S.), à condensation, ou éventuellement basse température, et de préférence reliées à des ventouses.

La chaudière ne sera installée sur une cloison légère qu'avec un renforcement (masse surfacique < 180 kg/m²). Nourrice obligatoire dans placard, d'entrée si possible, avec encoffrement.

b) Chaudières collectives

La nourrice générale sera installée en un point central de l'appartement pour une distribution en étoile. Elle sera coffrée et cachée dans un placard.

Un traitement filmogène inhibiteur de corrosion avec bac de stockage et pompe doseuse et un système de by-pass pour prélèvement sera prévu.

Prévoir un réseau permettant l'individualisation des compteurs pour une individualisation des contrats de fourniture d'eau pour chaque logement.

Les manchettes pour les comptages EF et ECS en production collective sont installés, si possible, dans les gaines palières. Des manchettes laiton sont prévues (prévoir les gabarits d'encombrement propres aux comptages). Des compteurs individuels EF et EC seront prévus.

Prévoir des compteurs en chaufferie pour le comptage d'énergie primaire et d'ECS.

c) Raccordement intérieur du logement

L'ensemble des distributions aux radiateurs ainsi que les points de puisage ECS et EF seront réalisés en PER ou cuivre sur toute la longueur. Un plan de cheminement des canalisations par logement et d'implantation des corps de chauffe sera soumis à l'acquéreur avant exécution, puis fourni à l'acquéreur avec les DOE.

d) Corps de chauffe

Les radiateurs seront fixés avec consoles de fixation anti-soulèvement. Les radiateurs ou convecteurs électriques seront placés sous les fenêtres ou en cas d'impossibilité, le plus près possible des fenêtres. La position précise de ces corps de chauffe sera étudiée par le Maître d'œuvre en accord avec la maîtrise d'ouvrage.

e) Thermostat d'Ambiance

Il sera prévu un thermostat d'ambiance avec horloge programmable, positionné dans le séjour ou entrée selon la configuration pour une efficacité maximale.

f) Distribution / évacuations EF-EC

Les alimentations EF - EC seront en cuivre, de diamètre intérieur à 10 mm pour WC avec réservoir et lave mains, 12 mm pour lavabo, évier, douche, et 14 mm pour baignoire. Les évacuations seront en PVC.

9. Gaines techniques

Les gaines techniques dans les logements seront prévues en nombre minimum et sans dévoiement, avec trappe facilement accessible. Leur accessibilité sera étudiée en fonction des besoins spécifiques d'entretien, leur emplacement devra être étudié afin d'éviter toute projection d'eau sur la trappe.

Les contraintes liées à l'implantation de la gaine EDF / courants faibles seront prises en compte.

Les sols des salles d'eau seront de préférence en carrelage, mais pourront éventuellement être en sol souple PVC en lés soudés, conforme à la réglementation acoustique (majoritairement U2 S P2 _ LW 19 dB).

11. Revêtements des murs et plafonds

a) Pièces sèches

Prévoir deux couches de peinture satinée de couleur blanche ou claire, la peinture sera de qualité lavable. Les plafonds seront de couleur blanche, en peinture émulsion mate - impression + 2 couches.

b) Pièces humides

Les murs seront peints de couleur claire avec une peinture émulsion satinée - impression + 2 couches. Qualité lavable.

En sus, de la faïence en carreaux 20 x 20 cm de couleur ou à motifs sera posée, à minima :

- cuisine : 60 cm de hauteur sur la totalité du plan de travail et retours,
- baignoires : hauteur 2,00 m à partir du fond,
- douches : toute hauteur,
- lavabos : 2 rangs au-dessus du lavabo + débord de 20 cm de part et d'autre - miroir collé largeur du lavabo, hauteur 120 cm

Ces dimensions seront augmentées au cas par cas en fonction de la disposition des pièces concernées afin d'éviter les interruptions de faible largeur. Un joint en silicone sera posé entre la faïence et les appareils sanitaires et en tête de faïence. Prévoir des joncs sur les côtés.

Dans le cas de douches à l'italienne, les murs seront soit recouverts de faïence toute hauteur, en accord avec ce qui est posé au sol.

Les plafonds seront de couleur blanche, en peinture émulsion satinée - impression + 2 couches.

III. PARTIES COMMUNES

1. Halls d'entrée

Pour les collectifs, le hall sera visible depuis la rue ou l'espace public et son traitement sera soigné. Dans le cas d'opération comportant plusieurs bâtiments, favoriser la distinction des halls et des entrées par des traitements signalétiques ou architecturaux spécifiques, afin d'assurer à chacun des bâtiments une identité propre.

Même si celui-ci est un lieu d'échange, il doit être connu de manière à éviter les regroupements.

Le hall d'entrée et circulations à rez-de-chaussée, de dimensions réduites mais compatibles toutefois avec la circulation, les aménagements, et la réglementation handicapés, doivent être conçus de façon particulièrement soignée et dégager une ambiance de chaleur, d'intimité et de sécurité.

Il est équipé de tous les aménagements nécessaires (tableaux d'affichage, boîtes aux lettres, corbeilles, etc.).

Le Maître d'œuvre ou promoteur présentera à Versailles Habitat des plans de décoration précisant les équipements et les matériaux à mettre en œuvre.

Ils seront éclairés naturellement et dans la mesure du possible transparent, pour donner à voir l'arrière-plan de l'immeuble ou d'autres espaces attenants, tels que les jardins ou une cour intérieure, par exemple.

a) Choix des matériaux

Le Maître d'œuvre ou promoteur proposera des matériaux durables et d'entretien facile, résistants aux dégradations. Les faux-plafonds devront répondre à la réglementation acoustique. Les revêtements en bois ne seront admis que s'ils sont conformes aux règlements de sécurité incendie. Il sera prévu des protections par cornière sur chaque angle saillant. Prévoir du carrelage gré cérame au sol. Eviter les peintures décoratives et veiller aux protections mécaniques des angles sortants.

b) Portes d'entrée

L'entrée des immeubles se fera systématiquement par un sas sécurisé (interphone sur rue, digicode dans le hall).

Les portes d'entrée des immeubles seront obligatoirement de fabrication industrielle. Elles devront obligatoirement comporter en feuillure l'estampille du fabricant.

Elles seront réalisées avec des profilés présentant les caractéristiques suivantes : porte à un seul vantail de 1,00 m de largeur maxi et hauteur maxi 2,20 m ; paumelles à billes ou sur pivots ; thermo laquage teinte RAL garantie 5 ans ; système de condamnation à trois ventouses électromagnétiques de 600 kg chacune ; ferme-porte encastré à crémaillère elliptique ; poignée de tirage non articulée, anti-arrachement avec platine arrière ; joint balai en partie basse ; les barres-poignées verticales toute hauteur d'ouvrant sont proscrites. Le dormant et la porte seront pré-perçés, capotés et dotés de fourreaux électriques en attente ; poteau technique obligatoire ; butées avec corps inox et amortisseur en caoutchouc placés judicieusement pour une efficacité maximum ; Vitrage verre feuilleté 44.2. anti-effraction ; parties pleines en bas de l'ensemble menuisé y compris ouvrant sur 60cm minimum. Le vitrage devra de préférence être divisé au minimum en 3 parties.

c) Contrôle d'accès et clefs

Il sera prévu un contrôle d'accès à badges programmables type VIGIK avec le gestionnaire INTRATONE pour l'interphonie. La programmation et la gestion se feront intégralement à distance sur le site de gestion sécurisé de la maîtrise d'ouvrage avec identifiant.

Le système permet la gestion à distance en temps réel de l'intégralité du système d'interphonie et contrôle d'accès telle que la programmation des noms, n° tel, codes, affichages, badges, télécommandes et clé-mobiles (ouverture par téléphone).

Ce logiciel de gestion sera à prévoir. Les badges devront être garantis, sans pile et sans entretien au nombre de :

Pour les studios2 badges

Pour les 2 pièces3 badges

Pour les 3 pièces4 badges

Pour les 4 pièces5 badges

Pour les 5 pièces6 badges

Et 10 badges pour la gestion

Pour les locaux communs :

- L'accès aux sous-sols se fera par badge Vigik ou en cas d'impossibilité technique par clef sur organigramme qui permettra également l'accès aux locaux poussettes, vélos, caves privatives ou celliers.
- La clef du logement sera indépendante avec carte de propriété.
- La première porte du hall comportera un interphone à boutons avec platine à défilement de noms équipée d'un lecteur de badge et code. La seconde porte sera pilotée par un digicode équipé d'un lecteur de badge.

d) Eclairage

L'éclairage naturel des parties communes est une priorité.

Le niveau d'éclairement du hall doit être important, réparti sur l'ensemble de la surface, et compatible avec la réglementation en vigueur. Un renforcement de l'éclairement au droit des boîtes aux lettres est souhaité. Tous les luminaires seront anti-vandales (mural accepté).

L'éclairage halogène est à proscrire. La commande de l'éclairage se fera par détecteur de présence, de préférence intégré au luminaire, et sous réserve de la compatibilité avec la réglementation en vigueur. Les lampes LED seront privilégiées.

e) Equipements

Les halls seront systématiquement équipés de :

- Boîtes à lettres encastrées, au nombre d'une par logement + 1 pour Versailles Habitat si création d'une loge dans l'opération. Elles seront agréées par La Poste, anti-vandales, avec tableau de repérage, et une boîte à paquets ; positionnées suivant une hauteur compatible avec la norme Access ; elles seront situées dans le sas d'accès ; De type Renz ou similaire ;
- Tableau d'affichage numérique Intratone ;
- Deux tableaux d'information minimum de format 4 x A4 avec porte vitrée fermant à clés et fond métallique pour accrochage magnétique ;
- Plans de sécurité réglementaires - pose vissée ;
- Corbeille à papier à proximité des boîtes à lettres, de capacité calibrée avec le nombre de locataires, en tôle d'acier, et muni d'un système antivol et anti-feu ;
- Tapis brosse dans cadre inox incorporé au sol, compatible personnes en fauteuil roulant.

Contrôle d'accès	
OBJET	PRESCRIPTION
Lecteur de clés de proximité	<p>Prévoir un lecteur conforme au label VIGIK, intégré dans la platine ou à proximité des portes.</p> <p>A prévoir pour chaque porte d'accès du programme et portes des parties communes.</p> <p>Prévoir un dispositif de sécurité en cas de panne.</p> <p>Prévoir un nombre de clé de proximité égal (type de logement +1) + 10 clés pour VH avec les numéros d'identifiant gravé.</p>
Vidéophonie	<p>Boitier inox, encastré en maçonnerie, fixé par vis anti vandale à tête triangulaire.</p> <p>Micro HP, à double grille inox.</p> <p>Prévoir un bouton d'appel à défilement digital, avec répertoire de noms, éclairé.</p>
Bouton de sortie	Prévoir des boutons presseurs de sortie éclairés
Centrale de gestion et d'alimentation	Prévoir dans un coffret métallique étanche, fermant à clé et hors de portée du public

Hall	
OBJET	PRESCRIPTION
Conception	Prévoir chape acoustique flottante
Revêtements	<p>Privilégier les teintes claires et les revêtements ininflammables.</p> <p>Pour les sols : prévoir revêtement de sol dur, facilement nettoyable et limitant la glissance + plinthe périphérique de 0,10m.</p> <p>Pour les plafonds :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si faux-plafond, prévoir plaques de plâtre renforcé - Si peinture, prévoir brillante lessivable. <p>Proscrire le faux-plafond à lames métalliques.</p> <p>Pour les parois verticales, prévoir revêtement non friable et habillage des angles saillants.</p>
Eclairage	<p>Niveau d'éclairage 100 à 200lux.</p> <p>Matériel d'indice IP 54 IK 9. Solution de base : spot encastré.</p> <p>Allumage par détecteur de présence encastré, avec temporisation de sortie très courte.</p> <p>Allumage du hall indépendant des autres locaux.</p>
Essuie-pied	<p>Essuie-pied 0,80 m par 1,20 m maximum, encastré, suivant le calepinage du sol. A positionner devant les portes en communication avec l'extérieur. Epaisseur de 0,02 m maximum.</p> <p>Préférer paillason type lame métal avec bande feutre.</p>

Boîtes-aux-lettres (BAL)	<p>L'ensemble des BAL sera encastré dans la maçonnerie, habillage des volumes du dessous et du dessus.</p> <p>Module avec portillons en tôle d'acier de forte épaisseur avec verrouillage anti-vandale multipoints.</p> <p>Numéro des logements et noms des locataires à l'intérieur et à l'extérieur de la boîte aux lettres.</p> <p>Prévoir une BAL supplémentaire pour le gardien.</p>
Tableau d'affichage	<p>Prévoir 1 tableau numérique géré va Intratone, de type A3 avec portillon incorporé fermant à clé, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tableau d'affichage numérique de type INTRATONE à menu déroulant. <p>Tableau - Consignes de sécurité</p>
Corbeilles	<p>Prévoir volume proportionnel au nombre de locataires.</p> <p>Positionnées à proximité des BAL.</p> <p>Corbeilles en tôle d'acier de forte épaisseur, munies de système antivol</p>

2. Paliers d'étage - Couloirs et circulations

Toutes les circulations devront être équipées de dispositif limitant les nuisances acoustiques, type chape flottante, etc.

Les circulations horizontales seront optimisées, sans espace résiduel et limitant le nombre de logements distribués par palier (4 logements en moyenne).

L'éclairage naturel est privilégié.

La coursive est tolérée mais reste un dispositif exceptionnel. Néanmoins, celle-ci ne desservira pas plus de 4 logements, devra être abritée des intempéries et être conçue de manière à préserver l'intimité et la sécurité de chacun des locataires. Aucune pièce principale ne pourra prendre ses vues sur la coursive collective.

Les circulations seront dimensionnées selon les règles en vigueur.

Le choix des matériaux devra assurer la pérennité des parties communes :

- les revêtements textiles muraux, les moquettes ou aiguilletés au sol seront systématiquement proscrits ;
- au mur sera posée de la toile de verre lisse, marque NF de 150g/m² avec deux couches de peinture acrylique satinée lavable de couleur claire et des plinthes bois de 10 cm au choix de l'architecte ;
- au plafond sera posé un matériau absorbant acoustique ;
- les éventuels matériaux de revêtement des murs et plafonds devront être choisis en fonction de leur robustesse et de leur facilité d'entretien ;
- les faux-plafonds ne devront pas être démontable, accès réseau par trappe de visite ;
- protection par cornière sur chaque angle saillant ;
- les sols seront par défaut en PVC U4P4 en lés plutôt qu'en dalles ;

- les façades de gaines seront en médium + peinture ; les robinets presse-étoupe dans les gaines sont proscrits ; EDF avec téléreport – GDF avec téléreport - France Telecom - Câble – Eau avec manchettes pour comptage ultérieur - Chauffage, etc.... ;
- l'éclairage des paliers sera par LED par détecteurs de présence. Les appareils seront anti-vandale. Les halogènes sont proscrits ;
- balisage de sécurité : les blocs de secours seront obligatoirement avec télécommande de recharge de batterie, avec système SATI ;
- les gaines ne seront pas dévotées.
- Veiller au bon dimensionnement des gaines palières.

Palier	
OBJET	PRESCRIPTION
Configuration	Prévoir chape acoustique flottante
Portes	Prévoir différence de couleur des portes palières par rapport aux autres portes. Prévoir butée pour toutes les portes différentes de celles des parties privatives
Revêtement Palier	Sol : sol souple Linoléum ou caoutchouc + plinthe de type U4P2E2 de 0,10 m de haut. Plafond : Faux-plafond acoustique suivant réglementation. Peinture, claire et lessivable. Parois verticales : Peinture, claire et lessivable.
Eclairage	Niveau d'éclairement 80 à 100 lux. Matériel indice IP 54 IK 9, accessible par la maintenance. Source lumineuse : lampe LED et supportant 250 000 allumages. Allumage indépendant des autres niveaux, par détecteur de présence. Au rez-de-chaussée : Spots encastrés, facilement accessibles et démontables Allumage par détecteur de présence avec temporisation de sortie du champ de détection très courte (10 secondes). Préférer détecteur intégré au luminaire.
Gaine	Gaine des compteurs d'eau individuels. Prévoir façade avec fermeture + peinture brillante claire lessivable. Prévoir seuil de gaine en parpaing avec retour en carrelage. Gaine technique usuelle : Au RDC, prévoir prise de courant 16 A+T condamnable avec coupe-circuit en pied de colonne A RDC, si pas de local entretien à proximité, prévoir gaine avec poste d'eau équipé

	de robinet à clé
--	------------------

3. Escaliers

Les escaliers seront d'une volée droite et éclairés naturellement.

Dans le cas de logements individuels superposées, l'escalier extérieur est admis mais devra être protégé des intempéries.

Les prestations à prévoir sont les suivantes : murs et plafonds en peinture émulsion aqueuse claire satinée ; fut de l'escalier de même couleur que les marches ; éclairage suivant les mêmes dispositions que pour les paliers d'étage ; systèmes d'ouverture de skydome (désenfumage), facilement réarmables sous coffret pompiers. Prévoir l'échelle d'accès, la barre d'accroche et le cadenas. Si plusieurs cages, une seule clef pour les différents cadenas (cadenas s'ouvrant).

Pour les escaliers principaux, prévoir un revêtement PVC et pour les escaliers de secours, conforme à la réglementation Access.

Prévoir systématiquement la condamnation de l'espace sous la première volée.

Escalier	
OBJET	PRESCRIPTION
Configuration	<p>Prévoir des contremarches pleines</p> <p>Prévoir désolidarisation structurelle et rebouchage souple du vide périphérique entre le mur et l'escalier.</p> <p>Prévoir deux mains courantes espacées au minimum de 1,00 m.</p> <p>Prévoir relever ou cornière en rive de plancher du palier</p>
Revêtement	<p>Sols :</p> <p>Sol souple de type GERFLOR spécial escalier avec contre marche intégrer.</p> <p>Escalier encloisonné : peinture polyuréthane mono composant, en phase aqueuse, avec écolabel européen + plinthe lessivable de 0,10 m de haut.</p> <p>Autres parois, y compris sous-faces volées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir finition lisse des parois verticales - Prévoir peinture brillante et lessivable
Porte	Prévoir différence de couleur entre porte d'accès aux escaliers et d'accès aux locaux techniques

Menuiseries	Prévoir nettoyage des parties vitrées depuis l'intérieur Prévoir fermeture avec carré ou clé sur ouvrant.
Eclairage	Niveau d'éclairement suivant la réglementation en vigueur. Source lumineuse : lampe à LED et supportant 250 000 allumages. Allumage détecteur intégré au luminaire. Eclairage de secours par bloc autonome de sécurité à faible consommation, permanent à décharge de batteries automatiques, 10 lumens, indice IP 449, éclairage par LED.
Si désenfumage	Prévoir commande de tirez-lâchez à gaz, depuis rez-de-chaussée Prévoir boîtier de re-fermeture avec manivelle au dernier niveau, sans bouton d'ouverture
Accès aux combles	Prévoir trappe d'accès pour passage d'homme et de matériel avec fermeture à clé et vérin pour ouverture aisée Prévoir échelle métallique

4. Ascenseurs

Il sera prévu un ascenseur pour au moins 15 logements, et seulement à partir du R+3, sous réserve du respect des réglementations incendie et handicapés.

L'équipement intérieur comprendra : des parois en inox ou stratifié anti-graffitis, un miroir, une main courante, un éclairage anti-vandalisme ; un sol en carrelage (dito RdC) ; tapis brosse proscrit ; un indicateur de position de cabine ; une commande d'accès des niveaux en sous-sol par badge ou digicode ; un dispositif de télésurveillance, permettant en outre les conversations téléphoniques entre la cabine et le centre de secours du futur exploitant de type GSM ; des attaches et bâches de protection des parois pour déménagements.

Les portes palières seront en inox brossé au rez-de-chaussée, en tôle laquée aux étages. Sera prévu un indicateur de position de cabine à rez-de-chaussée et une commande à badge en sous-sol.

L'ascenseur devra desservir tous les niveaux en infrastructure et superstructure.

Ascenseur	
OBJET	PRESCRIPTION
Porte	Préférer ascenseur à ouverture centrale, plutôt que latérale Prévoir vitesse d'ouverture ajustable avec cellule toute hauteur Sur palier au rdc prévoir une porte inox structuré et peinte pour tous les niveaux de superstructure. Intérieur cabine Panneaux en inox.
Commande intérieure	Prévoir indicateur du sens de marche. Panneau de commande toute hauteur anti-vandale, y compris boutons de commande. Prévoir un lecteur de clés de proximité pour descendre aux sous-sols. Prévoir un système de blocage à clef : contact à clef de priorité-cabine

5. Local Ordures Ménagères (OM)

Sauf demande spécifique de l'Office (si création de PAV ou dispositif particulier), il sera systématiquement prévu un local ordures ménagères par cage d'escalier, à rez-de-chaussée et avec cheminement selon respect du code du travail, aux dimensions conformes à la réglementation en vigueur, et à la réglementation handicapés.

Le local d'ordures ménagères (OM) sera intégré au bâti et situé sur le parcours naturel du locataire. A proximité du hall et obligatoirement à rez-de-chaussée, et sera accessible de l'extérieur et de préférence depuis la rue.

Ce local sera ventilé et adapté pour le tri, sécurisé et équipé d'une porte coupe-feu 2 heures.

Il devra comporter une porte métallique, d'un mètre d'ouverture, donnant directement sur la rue ou sur un espace à l'air libre communicant avec la voie publique, et si possible, une porte d'accès à partir des halls d'entrée ou à partir des sas situés entre les 2 portes d'accès d'immeuble (plaque signalétique sur la porte).

Il sera équipé de carrelage gré cérame au sol avec retour aux murs sur au moins 2 m, d'un point d'eau avec robinet à clés et d'un siphon de sol, d'une ventilation en conduit séparé des logements. Il sera de préférence éclairé naturellement.

L'éclairage électrique sera anti-vandale, et sur détecteur incorporé.

Les vide-ordures sont à proscrire.

Il devra également satisfaire aux exigences du tri-sélectif et présenter des surfaces satisfaisantes selon la certification en vigueur.

Dès la phase esquisse, il sera impératif de se rapprocher des services de la commune pour prendre connaissance des modalités de collecte afin de dimensionner le nombre adéquat de containers.

Un local encombrant est souhaitable, accessible depuis la rue. Il sera accessible par le gardien, à la demande du locataire et intégré au bâti. Ne pas le localiser au sous-sol.

Local ordure ménagère	
OBJET	PRESCRIPTION
Configuration	Prévoir chape acoustique flottante.
	Protection des arêtes verticales par cornière aluminium.
	Pente d'écoulement et siphon de sol en fonte.
Rampe	Proscrire les rampes supérieures à 5%.
	Prévoir chasse roue de 0,30 m de hauteur.
	Revêtement de sol anti-dérapant.
Contrôle d'accès	Lecteur de clé de proximité sur porte avec serrure électrique.
	Béquillage intérieur sans clé + décondamnation manuelle extérieure.
Porte	Ouvrant à la française vers l'extérieur, de largeur libre 1,00 m minimum.
	Porte métallique CF selon réglementation, avec ferme-porte et arrêt de porte avec poignée profilée large extérieure.
	Prévoir entrée d'air basse.

Revêtement	<p>Sol : Carrelage grès cérame respectant le coefficient de glissance idoine / 20 x 20 cm, U4 P4 E3 C2.</p> <p>Sol : Plinthe à gorge en grès cérame.</p> <p>Plafond - Si isolant, finition placoplâtre ou durcisseur Sinon, peinture blanche sur béton.</p> <p>Parois verticales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Carrelage sur 1,80 m de haut, résistant aux chocs. - Peinture blanche.
Eclairage - Electricité	<p>Niveau d'éclairement 250 lux. Matériel indice IP 54 IK 9.</p> <p>Source lumineuse : lampe à incandescence à filament renforcé ou lampe fluo-compacte présentant une vitesse très élevée de montée en flux lumineux (état nominal en moins de 10 secondes).</p> <p>Allumage sur détecteur de présence.</p>
Ventilation	<p>Prévoir VMC coupe-feu. Sinon, ventilation naturelle</p>
Equipement	<p>Point d'eau avec robinet de puisage fermant à clé et fixé à une hauteur supérieure à 1,20 m</p> <p>Prévoir une signalétique avec consigne de tri</p>

6. Locaux vélos – poussettes

Obligatoire, il favorise l'usage de ce mode de transport pour le trajet domicile- travail / domicile-école / domicile-commerce.

Situé sur le parcours naturel du locataire et dans chaque entrée, le local vélos-poussettes sera sécurisé et situé au rez-de-chaussée avec un accès direct à l'extérieur. Aux dimensions conformes aux exigences des normes en vigueur, il pourra éventuellement être scindé en deux - local vélos d'un côté, local poussettes de l'autre.

Dans la mesure du possible, le local vélos devra être intégré au bâti, à l'abri des de la pluie et des intempéries. Il sera visible depuis la séquence d'entrée et/ou le hall pour permettre l'autosurveillance par les habitants.

Le sol sera traité en carrelage gré cérame.

Les locaux vélos - poussettes seront équipés de :

- crochets métalliques de suspension de vélos sur au moins un pan de mur, et si possible, d'une barre basse scellée et/ou arceaux (sauf local spécifiquement dédié aux poussettes) ;
- porte avec protection métallique et plaque signalétique sur la porte ;
- éclairage anti-vandale avec détecteur.

Il sera également équipé d'un contrôle d'accès, sur le même principe que les halls d'entrée, d'une chape acoustique et d'une ventilation statique (VB/VH).

Local vélos	
OBJET	PRESCRIPTION
Configuration	Si intégré au bâti, prévoir chape acoustique flottante.
Contrôle d'accès	Lecteur de clé de proximité sur porte avec serrure électrique. Béquillage intérieur sans clé + décondamnation manuelle extérieure
Porte	Prévoir porte métallique avec ferme-porte, de vantail 1,00 m. Poignée profilée large extérieure.
Revêtement	Sol Chape ciment et peinture polyuréthane mono composant en phase aqueuse (écolabel européen). Autres parois Peinture blanche.
Eclairage	Niveau d'éclairement 150 lux. Applique, indice IP 54 IK 9 Source lumineuse : lampe à led supportant 250 000 allumages Allumage sur minuterie électronique ou rotative réglée sur une durée de deux minutes.
Ventilation	Ventilation statique (VH et VB)
Equipement	Prévoir système d'accrochage au sol, à raison d'un par logement et suivant la réglementation.

Local poussettes	
OBJET	PRESCRIPTION
Configuration	Prévoir chape acoustique flottante
Contrôle d'accès	Serrure avec clés sur organigramme. Béquillage intérieur sans clé + décondamnation manuelle extérieure
Porte	Prévoir porte métallique avec ferme-porte Poignée profilée large extérieure
Eclairage	Niveau d'éclairement 150 lux. Prévoir applique, indice IP 54 IK 9. Source lumineuse : lampe à incandescence à filament renforcé ou lampe fluo-compacte présentant une vitesse très élevée de montée en flux lumineux (état nominal en moins de 10 secondes) et supportant 250 000 allumages. Allumage sur minuterie électronique ou rotative réglée sur une durée de deux minutes.
Revêtement	Sol Chape ciment et peinture polyuréthane mono composant en phase aqueuse (écolabel européen). Autres parois Peinture blanche.

7. Local d'entretien

Ce local, situé en rez-de-chaussée, ou sur un palier d'étage, sera ventilé et comportera un centre lumineux sur détecteur, une prise électrique, un vidoir ou un robinet de puisage quart de tour avec tête à clé (prévoir un cumulus pour ECS) et un siphon de sol. Le sol sera traité en carrelage gré cérame et les murs faïencés sur 2 mètres.

Pour information, ce local relève du code du travail. Il est donc obligatoire.

Au-dessous de 10 logements, la surface du local entretien est entre 1 et 3m² avec point d'eau et rayonnage ; à partir de 10 logements, la surface est de 5 m², incluant un WC, un point d'eau et rayonnage.

Local d'entretien	
OBJET	PRESCRIPTION
Porte	Prévoir ouvrant à la française vers l'extérieur
	Poignée profilée large extérieure
	Prévoir clés sur organigramme
Revêtement	Sol Peinture polyuréthane mono composant en phase aqueuse (écolabel)
	Autres parois Peinture vinylique blanche
Eclairage-Electricité	Niveau d'éclairage 150 lux. Applique, indice IP 34 IK9.
	Source lumineuse : lampe à incandescence à filament renforcé ou lampe fluo-compacte présentant une vitesse très élevée de montée en flux lumineux (état nominal en moins de 10 secondes) et supportant 250 000 allumages
	Allumage par interrupteur
	Prise électrique 16 A + T avec coupe-circuit en gaine
Ventilation	Prévoir raccordement sur VMC
Equipement	Rayonnage.
	Poste d'eau avec eau chaude et robinet d'arrêt + grille porte-seau

8. Loge gardien

Selon l'opération et sur demande de Versailles Habitat, prévoir une loge gardien.

Cet espace est consacré au service et à l'information des locataires de l'immeuble, mais peut aussi parfois avoir une zone d'influence plus large : il peut concentrer plusieurs programmes diffus sur la commune et constitue un point de rencontre et de travail entre la gérance et les entreprises.

A proximité de l'accès du programme, avec un accès direct et une large vue sur l'extérieur, il doit accueillir un bureau positionné face à la porte avec une armoire.

La loge est éclairée naturellement avec un ouvrant et est équipé d'un sanitaire attenant, comprenant WC, lavabo.

Elle devra comprendre une partie ERP avec WC et douche homme et femme selon la réglementation access.

La loge devra être visible depuis l'entrée de la résidence et bénéficiera d'une signalétique « VH – loge gardien ».

Cet espace relève du code du travail.

Dans le cas d'une opération abritant l'espace accueil et le logement du gardien, il est possible de juxtaposer les deux éléments.

Loge gardien	
OBJET	PRESCRIPTION
Signalétique	Enseigne lumineuse depuis espace public + fléchage jusqu'au local.
Contrôle d'accès	Serrure de sûreté à larder 3 points, comme les logements.
	Prévoir combiné relié au contrôle d'accès avec bouton d'ouverture de la porte d'entrée à proximité du bureau.
Porte	Porte pleine en bois de 40 mm ou métal, avec oculus en verre feuilleté et habillage intérieur avec store plastifié + béquille intérieure.
Occultation	Volets roulants métalliques avec motorisation sur fenêtre et porte. Prévoir mécanisme d'ouverture de secours.
Revêtement	Sol Matériau de teinte claire : <ul style="list-style-type: none"> - Carrelage, prévoir grès émaillé gris U3 P3, 30 x 30 cm. - Prévoir plinthe de 0,10 m de matériau identique au sol. Plafond Peinture blanche : <ul style="list-style-type: none"> - Si faux-plafond, prévoir plaques de plâtre. Parois verticales Peinture brillante blanche.
Eclairage-Electricité	Niveau d'éclairage 300 lux. 1 prise 10/16 A+T sur chaque mur + 1 côté bureau + 2 prises téléphone. Attentes pour enseigne lumineuse « accueil ». Armoire avec portillon.
Mobilier	Essuie-pied en caoutchouc et fibres de nylon + porte-manteau mural.
Sanitaires	WC et lavabo (EU-EF-EC)
Fluides	Raccordement des fluides sur les services généraux. Si chauffage indépendant, prévoir corps de chauffe électrique performant et à haut rendement. Ballon d'eau chaude sanitaire de 60 l. Ventilation sur VMC.

9. Report d'alarmes

En cas de présence d'une loge :

Les alarmes, pour tout défaut mécanique ou électrique, (ascenseurs, interphones, portes de parkings, VMC, pompes de relevage, pompes de circulation, détection incendie, extracteurs parkings, etc.) seront raccordées à un transmetteur (possibilité de programmation). L'armoire alarmes sera équipée d'une porte avec serrure de sûreté, d'une P.C. 10/16 A + T, d'un conjoncteur téléphone, d'une V.H. et V.B., et d'un transmetteur.

10. Signalétique

- A chaque étage, dans la cage d'escalier, prévoir une signalétique étage
- Sur chaque palier, en face de la sortie des escaliers et/ou ascenseurs, prévoir une signalétique étage
- Sur les portes palières sera indiqué le numéro du logement ainsi qu'en bas de porte les numéros EDF / GDF.
- Une numérotation de rue sera indiquée au niveau de l'accès au hall du RdC
- Prévoir signalétique « sans issue » au niveau des portes des locaux techniques et dénomination des locaux techniques

11. Locaux techniques

Il sera prévu un local électrique TGBT et un local eau. Les autres locaux seront définis en fonction des nécessités techniques du projet (fibre etc. ...) et en liaison avec les concessionnaires. Un surpresseur sera prévu si nécessaire et placé dans un local ventilé mécaniquement.

Suivant demande du concessionnaire, le Maître d'œuvre ou le promoteur devra prévoir un transformateur dans un local spécifique. La position du local sera étudiée afin d'éviter de le placer à proximité immédiate d'un logement (distance préconisée supérieure ou égale à 3 m) et accessibilité du local directe depuis l'extérieur.

IV LES ESPACES EXTERIEURS

Afin de garantir la perméabilité de la parcelle, limiter le débit de fuite et favoriser la percolation des sols, les espaces extérieurs seront largement végétalisés.

Le traitement des zones piétonnes et paysagées fera preuve d'un soin particulier, avec l'emploi de matériaux et d'équipements pérennes et de qualité.

1. Clôture

Lorsque le projet le permet, privilégier l'implantation du bâti à l'alignement, pour limiter le linéaire de clôture. Sinon, prévoir des clôtures de qualité.

On peut distinguer plusieurs types de séparation : public/privé, public/collectif, collectif/privé, privé/privé.

Suivant la typologie, le traitement des clôtures sera différencié et adapté. Conformément aux dispositions d'urbanisme locales, les clôtures hautes ou basses, les murs bahuts, les dispositifs d'écran végétal, les ruptures de niveaux sont autant de pistes à étudier.

On privilégiera les délimitations maçonnées pour les interfaces avec l'espace public, tels que les murets surmontés d'une serrurerie. Les délimitations « masquantes » seront favorisées pour l'interface collectif/privé, tels que les claustras métal avec traitement végétal.

Les délimitations légères seront réservées pour l'interface entre individuels, telles que les grilles métalliques. La végétalisation des clôtures est fortement encouragée. Prévoir plantations à feuilles persistantes.

2. Circulations extérieures

Un espace tampon du type écran végétalisé sera créé en pied d'immeuble afin de protéger l'intimité des logements et éloigner les émanations des véhicules des fenêtres.

Le cheminement piéton :

Le revêtement des cheminements piétons sera en béton balayé, béton désactivé ou drainant. Le béton stabilisé sera à proscrire.

Le passage libre à prévoir sera de 1,20m minimum, l'espace de manœuvre devra être intégré et d'un diamètre de 1,50m.

Les bordures seront affleurantes pour permettre l'absorption des eaux de pluies par les espaces plantés et faciliter les opérations de tontes. Prévoir les caniveaux et avaloirs si nécessaire.

La voirie :

Les accès carrossables seront réduits au maximum afin de privilégier les espaces piétons et d'agrément.

Pour les voiries, vérifier, avec les services locaux, les exigences relatives aux engins de secours et de collecte des ordures ménagères, pour le dimensionnement des voiries. Dans le cas de voirie en impasse, prévoir une aire de retournement aménagée.

Favoriser les conditions de ralentissement des véhicules, par l'emploi de dispositifs idoines, type ralentisseurs sur les voies principales ou aménagement spécifiques.

Eviter les espaces résiduels pour empêcher le stationnement non autorisé.

Le revêtement des voiries sera en béton désactivé, béton balayé. L'enrobé sera limité au maximum.

Le passage devra être de 3,5m en sens unique et de 5m en double sens.

Le rayon de giration intérieur est de 4m minimum et 9m pour la collecte des ordures ménagère.

Le stationnement :

Les espaces de stationnement seront, au minimum, conformes à la norme NP 91-120 et respecteront les dispositions d'urbanismes locales.

Les places de stationnement adaptées aux PMR seront situées à proximité des entrées et des ascenseurs le cas échéant. Prévoir 5% des places pour les PMR.

Rappel des dimensions du stationnement :

En bataille (90°) : 2,40m par 5m

Latéral : 2,10m par 5,5m

PMR : 3,40m de large par 5m minimum

Le garage et carport (pour les maisons individuelle)

Toute maison individuelle disposera d'un garage et/ou au moins d'une place de stationnement couverte intégrée à l'espace libre privatif.

Si le projet est situé à une grande distance des transports en commun, il sera doublé d'une place commandée.

Le garage pourra être désolidarisé ou intégré au bâti, en veillant à préserver l'isolation thermique de la maison.

S'il est séparé de la maison, maintenir une distance inférieure à 20 m de l'entrée et le regrouper en batterie.

Penser à intégrer les containers OM dans le garage ou prévoir un édicule extérieur intégré à la clôture.

La surface du garage et carport est d'environ 18 m² : Largeur intérieure : 3,00 m minimum - 3,40 m pour garage PMR minimum. Longueur intérieure : 5,70 m. minimum.

3. Les espaces verts collectifs

Le « parti paysager » sera intégré au « parti architectural » pour être compris dans une logique globale, et non comme un à-côté du projet.

Quand cela est possible, le projet exploitera le patrimoine végétal existant. Les espaces verts seront de qualité et participeront à la mise en valeur du bâti.

Tous les espaces verts seront accessibles depuis les parties communes. Leur surface ne présentera pas de morcellement exagéré et garantira un entretien facile.

Le choix se portera sur des essences diversifiées, locales, non allergènes et peu hydrophiles.

La présence d'arbres de haute tige en vis-à-vis des façades sud peut participer à l'approche bioclimatique des maisons individuelles. Ainsi, le choix d'essence à feuilles caduques peut favoriser la protection solaire en été, tout en assurant les apports passifs en hiver.

Cependant, la plantation des végétaux sera faite à distance raisonnée des ouvrages.

Plantation d'arbres à distance raisonnée des façades :

Arbre à grand développement (+ 30 m de haut) à 9 m de la façade, entraxe 12m.

Arbre à moyen développement (15 à 25m de haut) à 6 m de la façade, entraxe 8m.

Arbre à petit développement (6 à 10m de haut) à 4 m de la façade, entraxe 5m.

Si haie plantée en pied de serrurerie, prévoir espace libre de 0.60m. En limite séparative, prévoir 2 m de recul pour les arbres et 0,50 m pour les haies.

De manière générale, il sera obligatoire de fournir une garantie et le contrat d'entretien pour les trois premières années.

Etudier possibilité de mettre en place des éclairages alimentés de façon autonome, par exemple par panneaux photovoltaïques embarqués sur chaque luminaire.

Espace vert collectif	
OBJET	PRESCRIPTION
Plantation	Sur dalle : respecter liste des essences interdites en annexe 5. Autour des aires de jeux, respecter liste des essences interdites en annexe 5.
Plantation sur pente	<i>Si pente importante : prévoir mur de soutènement avec végétalisation</i>
Clôture	Clôture définitive au droit des passages très fréquentés et aires de jeux Clôture provisoire (3 ans) autour des plantations récentes, le long des lieux de passage peu fréquentés.
Pied de façade	Prévoir 0,40 m de largeur des dalles gravillonnées ; ou 0,40 m de gravillons lavés sur 0,10 m d'épaisseur.
Arrosage	Point d'arrosage avec vidange et robinet fermant à clef ou arrosage automatique à programmation. Prévoir robinet de puisage, avec dispositif antigel et organe de coupure dans un abri fermant à clef.

Eclairage	<p>5 lux en valeur moyenne.</p> <p>Matériel : Préférer lumière blanche. Prévoir luminaire mural ou candélabre (hauteur 3 m minimum).</p> <p>Balisateur autorisé par spot mural ou borne, avec grilles de protection.</p> <p>Indice IP 54 et IK 9. - Lampes fluo-compactes, basse consommation.</p> <p>Allumage par détecteur crépusculaire (à faible consommation d'électricité et ne dépassant pas 1 VA).</p> <p>Dispositif de programmation permettant de réduire en pleine nuit de 30% à 50% le niveau d'éclairage, associé à des détecteurs de présence.</p> <p>Prévoir grille de protection devant partie en verre, réflecteur pour orienter les flux lumineux.</p> <p>Prévoir accès aux connexions électriques par trappe en partie haute.</p>
-----------	--

IV. STATIONNEMENT AUTOMOBILE

A - Conception

Il est préférable que toutes les places répondent à la norme NF P-91-120, catégorie A.

Il est demandé que soit prévu 1 place par logement, destinée au stationnement des véhicules motorisés par logement avec modulation en fonction des projets et de leur situation.

1. Parking couvert et boxes

Il sera privilégié un parking enterré sans débord de structure. L'aménagement de boxes pourra répondre à une demande ponctuelle de Versailles Habitat.

Toutefois, l'aménagement de la totalité des places sous forme de boxes conduit à créer des couloirs synonymes de sentiment d'insécurité. S'il y a lieu de créer des places boxées, cet aménagement sera partiel et les places seront situées en périphéries de dimension 2,60 m par 5,00 m entre murs intérieurs. Les tampons, regards, bouches seront proscrits dans les boxes.

2. Parking extérieur

L'accès au stationnement devra être privatisé (barrière levante, etc.).

Le stationnement aérien est accepté, mais il ne peut être libre sur l'espace résidentiel. On évitera les espaces résiduels pour empêcher le stationnement non autorisé.

Moins satisfaisant en termes d'esthétique et de relation du bâtiment avec ses abords extérieurs immédiats, il sera conduit une réflexion sur le traitement paysager de cet espace. On veillera à ne pas disposer de stationnement immédiatement en pied de façade, mais à créer des espaces tampons, type écrans végétaux, pour protéger l'intimité des logements et éloigner les émanations des véhicules des fenêtres.

Si le parking est de surface importante, on cherchera à favoriser les conditions de ralentissement des véhicules, par l'emploi de dispositifs idoines, type ralentisseurs.

3. Places adaptées aux personnes à mobilité réduite

Le nombre de places de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite et leurs conceptions sera conforme à la réglementation en vigueur.

Elles seront situées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur, le cas échéant.

Une signalétique adaptée sera prévue.

4. Espace deux-roues

Un espace deux-roues motorisés sera organisé, par exemple au moyen d'arceaux fixés au sol. La surface dédiée à cet espace sera proportionnelle à la cage d'escalier qu'il dessert. Prévoir une protection contre la pluie (auvent par ex.)

5. Parkings en ouvrage

Les parcs de stationnement seront conformes à la réglementation et respecteront, au minimum, la norme NFP 91-120.

Ils ne présenteront pas d'espaces résiduels.

Les places de stationnement commandées ne sont pas admises.

Les rampes seront obligatoirement intégrées au bâti et leur accès interdit aux piétons. L'accès piéton se fera depuis le hall ou l'espace extérieur.

Afin de minimiser l'aspect peu engageant des parkings, un travail sur la signalétique et/ou la couleur sera demandé.

Dans le cas de gestion commune de parkings avec d'autres bailleurs ou opérateurs, la distinction du volume VERSAILLES HABITAT sera assurée par une fermeture.

Dans le cas de sous-sol, il est recommandé de proposer des caves pour chaque logement. Elles ne seront pas directement accessibles depuis le parking (sas obligatoire) et seront regroupées par cage d'escalier.

Elles ne doivent pas entraîner de débords de structure.

Tous les espaces situés en infrastructure seront ventilés. Les prises d'air ne seront pas admises sous les fenêtres de la superstructure.

B - Prescriptions techniques

1. Parkings en ouvrage

- murs ou cloisons : béton armé ou parpaing selon l'étude de structure.
- revêtement de sol : asphalte coulé ou béton armé lissé.
- type de fermeture : porte automatique basculante ou coulissante, non débordante, ajourée ou semi-ajourée. Porte robuste, cadre aluminium.
- contrôle d'accès type GSM Intratone ou équivalent (gestion par site web dédié) avec programmation depuis un PC : prévoir une centrale (une centrale par entrée) et un badge émetteur, programmable et reprogrammable, par place de parking. Lecteur de badge pour accès voiture couplé sur boucle magnétique de détection des voitures. Lecteur de badge VIGIK pour accès piéton, plat, anti vandale et encastré.
- éclairage : niveau d'éclairement minimum de 80 lux pour les circulations véhicules et les emplacements de stationnement et 100 lux pour les circulations piétonnes et les locaux techniques. Par tubes fluorescents, associés à ballasts électroniques ou tubes LED haute luminosité, éclairage général permanent (1/3) couplé à éclairage sur détecteur de présence (2/3). Eclairage de sécurité par BAES permanent à décharge de batteries automatiques, disposé suivant réglementation.
- peinture : sous-couche d'accrochage et peinture blanche ou très claire des murs, plafonds, poteaux et poutres. Primaire d'accrochage et revêtement de finition époxy bi-composant des sols plus peinture en phase aqueuse gris clair relevé de 80 cm sur les murs et poteaux.
- ventilation naturelle : statique ou mécanique dimensionnée pour assurer le renouvellement de l'air en fonction du nombre de places, conformément à la réglementation.

- Signalétique : numérotation et délimitation de tous les emplacements sur le sol et mur, ainsi que fléchage au sol des sens de circulation et indications de sortie et rampes par peinture vinylique adaptée aux marquages au sol.

- Il sera prévu une protection mécanique des poteaux et système d'éclairage (Fluo, BAES, etc.)

Une vigilance particulière sera exigée sur l'implantation des poteaux en retrait de chaque circulation.

2. Parkings aériens

- revêtement de sol : enrobé bitumineux dès que possible.

- type de fermeture : porte automatique (bornes rétractables proscrits) ou stop-car manuel verrouillé par clé,

- contrôle d'accès type GSM avec programmation depuis un PC: ouverture de la porte principale d'accès au parking commandée par boîtier de télécommande à infrarouge, programmable et reprogrammable (un badge émetteur par place de parking attribuée).

- éclairage : éclairage sur mats équipé de ballasts électroniques avec trappes de commandes inaccessibles.

- Signalétique : numérotation et délimitation de tous les emplacements, ainsi que fléchage au sol des sens de circulation par peinture vinylique adaptée aux marquages au sol.