

1 - POURCENTAGE CONSACRÉ AUX LOGEMENTS SOCIAUX

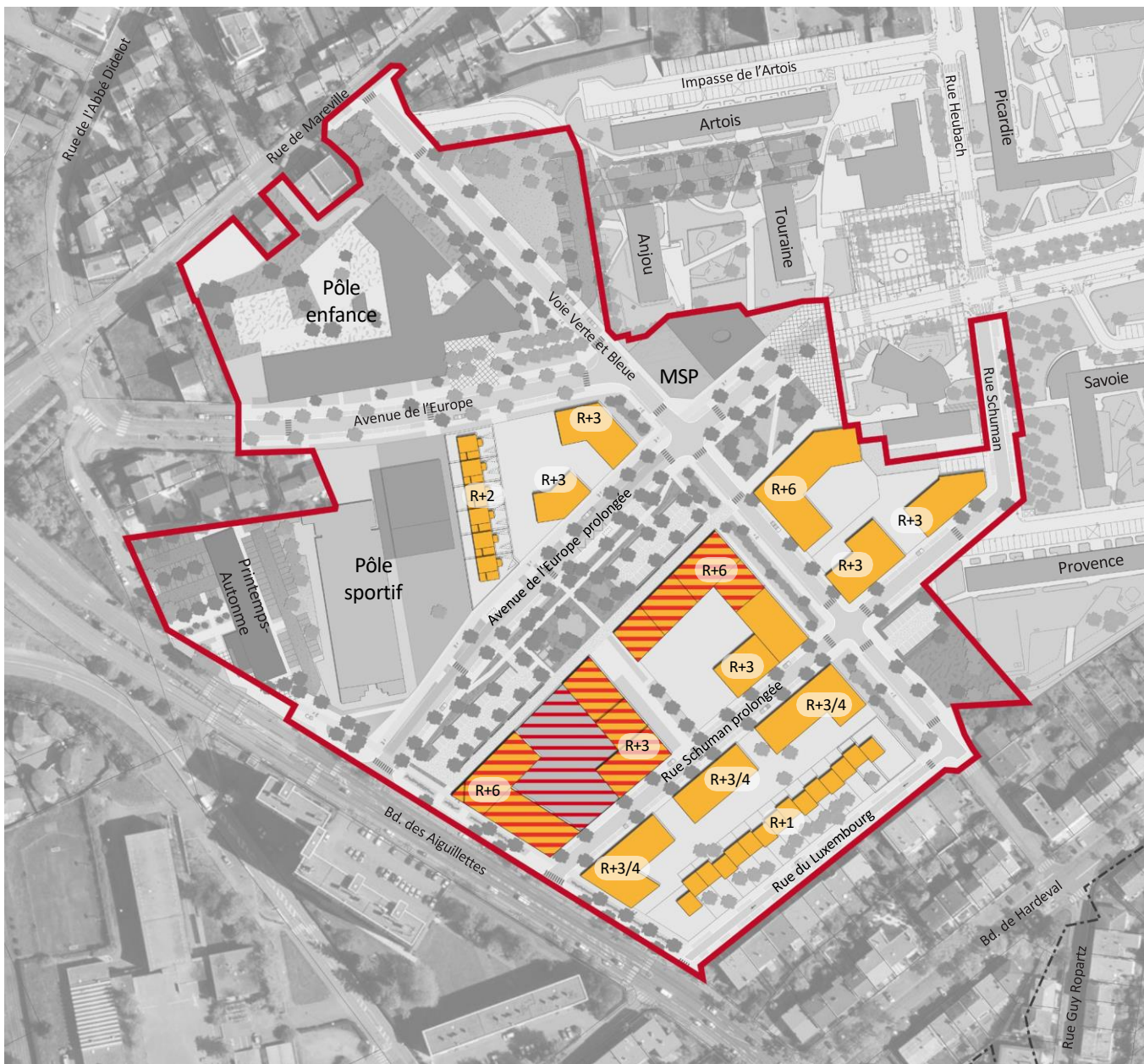
Sur le secteur ouest il est prévu :

Îlot	Nb. de logements	Part de logements sociaux
1	65	36
2	193	0
3	25	0
4	36	36
5	101	28
Total	420	100
		23,8 %

2 - CAHIER DES CHARGES DES CONSTRUCTIONS NEUVES

Le cahier des charges des constructions neuves s'applique au futures constructions du secteur ouest, en orange sur le plan ci-contre. Lorsque le rez-de-chaussée est occupé par du commerce, il est représenté par des hachures rouge.

Seules les prescriptions architecturales sont présentées dans les pages suivantes.



-  Logement créé
-  Rez-de-chaussée commerces
-  Périmètre du Permis d'Aménager

3- PRESCRIPTIONS LOGEMENTS

3.2 - FAÇADES

✓ Hiérarchisation des façades

Le projet d'origine du quartier consistait à considérer chaque bâtiment comme élément d'un grand ensemble, un élément faisant partie d'une composition de plan de masse d'ensemble. Le projet urbain à mettre en œuvre fabrique un maillage d'espaces publics créant de nouveaux îlots.

Les futures constructions de logements sont implantées dans une situation urbaine inédite, elles devront s'inscrire dans une organisation urbaine où se distinguent les façades urbaines des cœurs d'îlots.

L'architecture des futurs immeubles se caractérisera par une **hiérarchisation des façades** selon qu'elles se situent dans l'espace de représentation côté rue ou dans l'espace domestique côté jardin. Toutefois, en raison des ouvertures des îlots, les vues depuis l'espace public «pénétrant» dans les intérieurs d'îlots relativisent avant et arrière, public et privé, espace de représentation et usage domestique. Les concepteurs devront ainsi gérer les usages attachés au logement en prenant soin d'en maîtriser l'impact visuel et urbain.

Par ailleurs, le rapport à l'ensoleillement contribuera également à caractériser les façades.

✓ Qualité des façades

Les éléments techniques doivent être intégrés dans l'architecture des immeubles, notamment les **volets roulants** et les **descentes d'eau** pluviales.

- Les volets roulants sont autorisés à conditions que les coffres soient intégrés à l'intérieur au bâti et non visibles depuis l'extérieur et que leur couleur soit en cohérence avec les teintes des encadrements de fenêtre.
- Les descentes d'eau pluviales ne seront pas apparentes sur les façades mais intégrées à l'intérieur du bâtiment. Le rejet d'eau sur l'espace public est strictement interdit y compris pour des trop pleins. Toutes les eaux pluviales doivent être reprises par des descentes.

✓ Les registres

Les bâtiments se déclinent selon un registre distinguant le rez-de-chaussée, les étages et la partie haute des immeubles.

- Les rez-de-chaussée sont soumis à des sollicitations mécaniques (zones de contact au sol extérieur accessibles par des piétons et/ou des engins) seront revêtus par des matériaux pouvant y **résister**, ou précédés de protections.

Un effet de **socle** sera recherché afin d'asseoir le bâtiment sur le sol naturel. Des teintes plus terriennes, minérales seront proposées.

Les logements à rez-de-chaussée feront l'objet d'une approche au cas par cas, en fonction de la topographie et de l'assise des bâtiments sur le sol.

Lorsque les bâtiments sont implantés à l'alignement avec la rue, les rez-de-chaussée seront surélevés de manière à préserver l'intimité des logements depuis la rue.

- Les étages qui constituent le corps principal de l'immeuble, ils inscrivent les bâtiments dans le paysage global du quartier.
- La partie haute des immeubles, registre du couronnement, marquera une autre relation du bâtiment avec le ciel que les logements des niveaux inférieurs.

Lorsque cela sera possible, le(s) dernier(s) niveau(x) exprimeront un effet d'**attique**. Les acrotères doivent être considérés comme des éléments à part entière de la façade et dessinés comme tels.

- Travées et angles des façades : Parallèlement à la composition des façades, on pourra chercher à marquer les travées et introduire des rythmes architecturaux qui permettront de donner à comprendre de l'extérieur la destination et le fonctionnement interne de l'immeuble.

Les angles, qui permettent par nature, une visibilité plus ample qu'un plan de façade, pourront faire l'objet de marquages architecturaux singuliers bénéficiant aussi à l'intérieur des logements.

Les **pignons aveugles**, notamment issus des démolitions seront percés, dans la mesure du possible (logements vides...).

✓ La colorimétrie

• **Les couleurs dans le contexte actuel**

La palette des couleurs des façades du bâti existant est particulièrement variée. Les matériaux utilisés sont principalement l'enduit et la brique.

Des relevés de couleurs et matières réalisés dans l'environnement immédiat et plus lointain du site, ont permis la constitution de palettes de couleurs.

On constate une mixité de couleurs chaudes et froides : tonalités de blancs et de gris colorés, tons pierre claire et bruns plus sombres, beiges rosés et tons rouges caractéristiques de la brique. Ces couleurs marquent l'identité du paysage du quartier.

Ce répertoire de couleurs va servir de base à l'élaboration du futur schéma de coloration.



Ces tableaux en mosaïque, réalisés sur le mur d'un établissement scolaire implanté sur le site d'étude, donne une idée de l'ambiance colorée du quartier.

3- PRESCRIPTIONS LOGEMENTS

3.2 - FAÇADES

✓ Les matériaux de façade

Matériaux et couleurs de façades participent à l'ambiance du quartier et à sa qualité paysagère.

On évitera de multiplier les matériaux choisis afin d'éviter l'effet patchwork.

Le choix des matériaux tiendra également compte de la facilité d'entretien et de maintenance : accessibilité pour le nettoyage, résistance aux intempéries et aux dégradations.

On pourra choisir des matériaux supports pour la faune et la flore : façades pouvant accueillir des plantes grimpantes, nichoirs intégrés, etc.

L'enduit vieillit mal et s'entretient difficilement. Son usage en sera limité, sans excéder 40% de la façade (hors surface des éléments de menuiserie et vitrerie) et à la condition que le matériau choisi ait une finition de haute qualité (Enduit de type Terranova ou équivalent).

La liste des **matériaux souhaités**, en façade, est la suivante :

- La brique et la terre cuite,
- La pierre,
- Le béton brut et/ou lazuré
- Le verre pour les vitrages des commerces et des logements,
- Le métal sous forme d'éléments de bardage,
- Le bois, pour marquer une différence de volume ou en éléments de second œuvre (retrait de dernier niveau, occultations, menuiseries extérieures...),
- Le métal et le bois pour les menuiseries extérieures (fenêtres) sont conseillés.

Les **matériaux interdits** :

- les enduits plastiques, à relief ou à grain important ;
- les matériaux agrafés ;
- les enduits et bardages bois non protégés des intempéries ;
- les matériaux d'imitation rustique (fausses briques, faux bois, etc.) ;
- le PVC.

La mise en œuvre de différents matériaux pour les façades se fera au service de la lecture des principes de composition du bâtiment : registre bas, médian et haut.

- **Le registre bas** : le traitement de socle, sur toute la hauteur du RDC, doit être qualitatif. Le matériau du socle est un matériau dur (à l'exception des commerces dont les façades seront en verre) exprimant la résistance de cette partie de la façade en même temps que l'assise architecturale du bâtiment.

Les matériaux en partie basse des constructions ou de tout ouvrage posé en limite d'espace public doivent être robustes. L'usage de l'enduit en partie basse est interdit.

Les matériaux plus nobles et pérennes (résistants au poinçonnage) tels que la brique, la pierre, voir les bétons texturés, seront privilégiés.

Il est déconseillé d'utiliser le bois sur les parties de façade qui sont en contact direct avec l'espace public. La pierre agrafée et le verre réfléchissant sont proscrits.

On privilégiera pour le socle une couleur de matériau contrastant avec le corps principale de la façade.

Au contact direct avec l'espace public, un traitement anti-graffiti est obligatoire.

- **Le registre médian (corps principal du bâtiment)** : la mise en œuvre de deux matériaux différents est possible afin de mettre en valeur le jeu de volumes.

L'orientation des bâtiments et l'ensoleillement pourront jouer sur le choix d'une teinte plutôt claire que celui d'une teinte soutenue, ou vice-versa.

Des couleur affirmée pourront intervenir sur les éléments en creux (loggias, retraits, joints architecturaux, etc.) destinée à valoriser les volumes des façades.

Certaines teintes sont proscrites : les beiges délavés, les teintes saumon, etc.

- **Le registre haut** : Les matériaux du registre médian pourront être réutilisés, ou de nouveaux matériaux pourront être introduits pour souligner le jeu de volumes du dernier niveau.

Une **présentation des matériaux sur la base d'échantillons est requise pour la maîtrise d'ouvrage, en présence de l'architecte urbaniste coordinateur du projet urbain, de l'aménageur et des représentants des collectivités.**

• Les menuiseries extérieures

Les différents éléments de menuiseries et serrureries extérieures devront être cohérents. Leurs couleurs devront s'harmoniser avec les autres matériaux de façade.

Les occultations extérieures devront être pensées comme des éléments participant à la composition d'ensemble.

Le PVC est interdit pour toutes les menuiseries extérieures.

3- PRESCRIPTIONS LOGEMENTS

3.4 - HALLS ET ESPACES COMMUNS

✓ Le hall

Les halls d'entrée aux logements seront adressés sur les rues et allées piétonnes publiques.

Espace de représentation intérieur par excellence, les éléments d'entrées dans les bâtiments bénéficieront d'un traitement architectural particulier (visibilité, encadrement, lisibilité, etc) que dans leur prolongement extérieur (seuil, éclairage, etc.).

Le hall d'immeuble porte l'image de l'immeuble et celle des habitants. Il sera configuré comme un volume simple, clair et sans recoin. La lumière naturelle y sera privilégiée.

L'aménagement sera réalisé avec des matériaux de très bonne qualité d'aspect, résistants à l'usure et pérennes. La présence de plantations y sera préconisée.

Les boîtes aux lettres seront organisées, au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale et protégées des intempéries.

Le hall d'entrée doit aussi associer les locaux techniques et de service. C'est le cas pour les locaux vélos et poussettes pour lesquels le passage obligé par le hall d'entrée est déconseillé. Prévoir une porte d'accès spécifique pour ces locaux, c'est réduire un linéaire sur l'espace public exploitable et ajouter une contrainte supplémentaire dans la gestion des accès. La création d'un sas, avant le hall d'entrée, peut être une solution.

✓ Espaces communs

Pour réduire les consommations liées à l'éclairage, des temporisations ou des détecteurs de présence sont obligatoires pour tous les espaces communs intérieurs et extérieurs.

✓ Palier

Aucun palier ne pourra distribuer plus de six logements.

✓ Locaux vélos et poussettes

• Locaux vélo

Les espaces de stationnement vélo doivent être :

- situés dans des locaux fermés ;
- situés au rez-de-chaussée et accessible de plain-pied ;
- dotés de systèmes d'attache ;
- aisément accessible depuis l'espace public.

Le dimensionnement des locaux vélos respectera la réglementation en vigueur soit 1,5 m² par emplacement réglementaire. La surface du local ne pourra être inférieure à 3 m².

Les locaux vélos seront dimensionnés et équipés pour garantir à minima 1 emplacement pour 70 m² de surface de plancher avec un minimum d'un emplacement par logement (PLU).

• Locaux poussette

Le projet prévoira à minima 1 emplacement poussette pour 4 logements.

Les locaux dédiés aux poussettes seront :

- séparés des locaux vélos ;
- situés au rez-de-chaussée et à proximité immédiate des cages ;
- clos, couverts et sécurisés.

3- PRESCRIPTIONS LOGEMENTS

3.5 - LES LOGEMENTS

✓ Une exigence de qualité

Quel que soit le type de logement ou d'immeuble, les caractéristiques du projet urbain incitent à réaliser des logements dont la qualité de distribution et de construction assurent au quartier une qualité urbaine pérenne.

✓ Des distributions généreuses

Dans la mesure du possible, les logements chercheront à offrir des surfaces habitables supérieures aux surfaces habituelles. De même, chaque fois que c'est possible, une plus grande hauteur sous plafonds sera recherchée.

Tous les logements doivent respecter les surfaces habitables minimales :

Type de logement	m² minimum	m² mini séjour / cuisine
Studio	28 m²	23 m²
T2	45 m²	25 m²
T3	62 m²	27 m²
T4	79 m²	29 m²
T5	96 m²	31 m²

A la générosité des surfaces devra être associée 1 espace de rangement dans chaque entrée, 1 placard par chambre et 1 cave ou cellier.

Le travail sur la distribution des logements devra permettre le plus souvent l'éclairage naturel des salles de bains.

Aucune chambre n'est commandée par une autre chambre.

✓ Les étages de logements

Les étages seront distribués par le système des cages d'escalier ou de coursives intérieures. Ce mode de distribution permettra d'organiser les logements en logements traversants ou à double orientation, bénéficiant ainsi du soleil, même en cas d'exposition solaire limitée.

Tous les T3 sont au minimum bi-orientés.

À partir du T4, tous les logements sont traversants.

Un travail sur les T2 est attendu pour les rendre polyorientés.

Les logements mono-orientés nord ne sont pas autorisés.

✓ Les prolongements de logements

La diversité des formes d'immeubles et des types de logements devra permettre à chaque logement de disposer d'un espace extérieur privatif confortable : balcon, loggia, terrasse, jardin privatif, etc.

Ces prolongements extérieurs devront être d'une profondeur suffisante pour prendre les repas permettant d'associer au logement une véritable pièce supplémentaire en plein air : **profondeur minimum des balcons est de 1,80m**. Ils doivent pouvoir accueillir une table, des chaises, des plantations.

La mise en œuvre des prolongements de logements va mettre en exergue les espaces domestiques extérieurs des logements. En fonction des modénatures (loggias ou balcons), une expression plus spécifique sera proposée. Elle traduira la dimension individuelle des logements. Une colorimétrie spécifique sera préconisée.

Les balcons ou loggias auront des garde-corps translucides mais pas transparents. Il s'agira également de limiter les besoins d'entretiens fréquents (verre, métal...).

Les séparatifs entre logements sur les loggias ou les balcons seront opaques ou translucides, de teinte claire.

Les clôtures des jardins privatifs devront être doublées de haies. Les matériaux choisis ne devront pas inciter les habitants à ajouter des protections visuelles pour protéger leur intimité.

Toutes les sous faces seront à traiter comme des vues principales sur l'espace public.

4 PRESCRIPTIONS RÉSIDENTIALISATIONS

1. - CRÉATION D'UN CADRE PAYSAGER DE QUALITÉ

La résidentialisation consiste à clarifier la visibilité des espaces résidentiels tout en les revalorisant, en tenant compte des usages et des contraintes de gestion.

✓ Adressage

Chaque hall sera visible et accessible directement depuis l'espace public.

✓ Organisation des secours

Le maître d'œuvre intégrera l'accessibilité des véhicules de secours concernant les logements.

✓ Matériaux de sol

Les matériaux constituant les aménagements extérieurs seront choisis en croisant les critères d'impact environnemental, de durabilité, de coût d'investissement, d'entretien et de maintenance.

L'aménagement de sols imperméables est à limiter afin de maintenir une capacité d'infiltration. L'utilisation de produits bitumineux est à éviter. On privilégiera l'emploi de pierre naturelle (stabilisé, pavés, dalles, pierres, etc.) ou de béton avec un aspect de qualité.

Les surfaces minérales à usage des piétons seront réalisées en pavés béton à joint filtrants (5mm minimum).

✓ Éclairage

Prévoir un éclairage économe, orienté vers le bas, avec des longueurs d'ondes les moins néfastes envers la faune.

L'éclairage des résidences devra se distinguer de l'éclairage public afin de continuer à discerner l'espace public du reste.

Les mats seront exclusivement à caractère piétonnier.

✓ Espaces de proximité

Les aménagements des espaces résidentiels devront pouvoir intégrer des usages issus de la concertation avec les futurs habitants tels qu'aires de jeux, espaces de repos, jardins partagés, etc.
Créer des habitats et abris pour la faune (nichoirs) en relation avec les espèces présentes dans le quartier.

✓ Espaces végétalisés

A minima, les espaces libres seront traités en prairie rustique incluant des plantes à floraisons annuelles dans le mélange de graines, et ponctuellement complétées par des surfaces de plantes vivaces, de manière à donner de l'épaisseur à la végétation au sol et un caractère plus affirmé.

Ce type de prairie offre de fait une composition floristique plus riche qui favorise le développement de la biodiversité et diminue les coûts d'entretien, à raison de deux fauches par an.

Cet aspect de prairie naturelle, bien différent d'un gazon tondus tous les 15 jours, est diversement accueilli par les habitants qui parfois, dans un premier temps, vivent ces espaces comme des lieux délaissés. Le rôle de la concertation et de l'information seront ici essentiels.

Par ailleurs, il est préconisé d'y planter des arbres de haute tige ainsi que des groupes de massifs arbustifs afin de créer autour des résidences en cadre végétal diversifié et des conditions de fraîcheur en été.

✓ Gestion des eaux pluviales

Sur les parcelles présentant de fortes dénivellées de terrain, la gestion des eaux pluviales en termes de ruissellement et de stockage au point bas devra être identifiée dès l'avant-projet en lien avec la connaissance de la capacité d'infiltration des sols en place et en intégrant la gestion des eaux de toiture. Ce dispositif de stockage avant rejet au réseau, pourra être en surface (noue paysagère) ou enterré si nécessaire.

En général, il s'agira de réaliser des ouvrages de tamponnement des eaux pluviales, sur une pluie d'occurrence centennale avec un débit de fuite calibré à 1.8 l/s/ha si une gestion en infiltration total n'est pas possible (une étude de perméabilité sera demandée). Le débit de fuite sera raccordé sur une boîte de branchement réalisé par la métropole du Grand Nancy. Les tamponnements maximums prévisionnels sont donnés dans le tableau ci-après.

Secteur	Volume utile de la rétention (m³)	Perméabilité considérée (m/s)	Débit de fuite (l/s)
Îlot 1	282	0	0,6
Îlot 2	316	0	0,6
Îlot 3	205	0	0,4
Îlot 5	321	0	0,6
Logements (150 m²)	32	0	0,1
Logements (170 m²)	16	0	0
Pôle Santé	114	0	0,2
Pôle Enfance	651	0	1,3
Pôle sport	389	0	0,8