

MATÉRIAUX ET COULEURS

GAMME CHROMATIQUE

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global. Elle permet de **mettre en avant des volumes en creux ou en débords, des lignes continues, etc.** Elle permet de donner du rythme et de la variation aux volumes.

- **Les teintes d'enduit feront référence aux tonalités locales** : les teintes blanches, noires, grises, jaune et rose sont interdites.

> Un camaïeu de beige, ocre et sablé est attendu (voir nuancier ci-dessous); les teintes les plus foncées seront réservées aux volumes secondaires.

- **Les descentes d'eaux pluviales seront** en zinc naturel (teinte naturelle).

- Les égouts seront traités à **chevrons débordants apparents**. Les corniches sont interdites.

NUANCIER DES ENDUITS (TYPE PAREX)

Nuances chromatiques du futur quartier



G10



G20



J20



O30



T30



T60

MATÉRIAUX

- **Les menuiseries** (fenêtres, volets, portes et porte de garage) seront en aluminium ou bois. Les menuiseries PVC sont interdites.

> Les menuiseries seront de teinte plus soutenue que les enduits. Les teintes noires, gris anthracite, gris clair, blanches et beige sont proscrites, ainsi que les couleurs vives.

- **Seuls les matériaux naturels seront autorisés en façades :**

> Enduit à la chaux, enduit brossé, peint ou hydrofugé

> Les bardages bois naturels (bruts ou pré-grisés) sont autorisés. Ils seront à lame large et en pose verticale.

> Les bardages métalliques de teinte gris quartz ou autre teinte en harmonie avec les enduits sont autorisés.

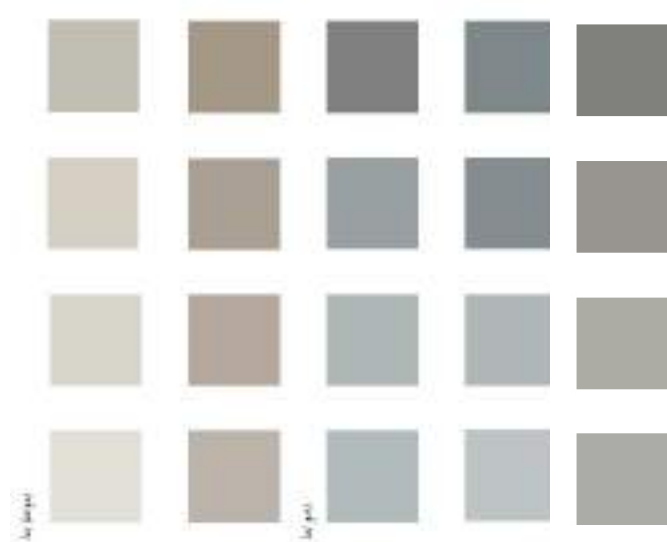
> **Tout autre revêtement type PVC ou composite sont interdits**

- L'utilisation à nu de matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaing brut, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdite.

NUANCIER DES MENUISERIES - NON EXHAUSTIF

Nuances chromatiques du futur quartier

(A nuancer en fonction du matériau et de l'usage)



3.3

CONFORT D'USAGE

QUALITÉ DES LOGEMENTS

La conception de la ZAC a pour ambition de créer une nouvelle offre de logements, attractive pour de jeunes personnes ou des couples primo-accédant, mais aussi pour répondre aux besoins des personnes vieillissantes de la commune.

Pour cela la qualité du logement est primordiale et doit correspondre aux attentes des ménages qui recherchent notamment la fonctionnalité du logement et la présence d'un espace extérieur avec une qualité d'usage (dimensions et intimité).

- L'organisation intérieure des logements devra proposer une organisation spatiale et d'usage confortable et cohérente.

> **Orientation et luminosité :**

- La conception des logements et leur mode de groupement devront tirer parti au maximum de l'ensoleillement.
- Les logements mono-orientés au nord sont fortement déconseillés.
- Limiter les masques solaires sur les parcelles riveraines ou îlots adjacents. Le concepteur utilisera le principe de précaution pour ne pas générer de vis-à-vis avec les îlots adjacents.

QUALITÉ DES ESPACES COMPLÉMENTAIRES

- Chaque logement possédera un ou plusieurs espaces extérieurs privatifs (balcon, loggia ou terrasse) dont la surface sera en cohérence avec la taille du logement.

QUALITÉ DES ESPACES COMMUNS

- Le parcours d'accès commun depuis les stationnements devra être de qualité (venelles, cheminements paysagers...) permettant de se croiser confortablement et inviter à la discussion.

04 . FICHE DE L'ÎLOT

LES ATTENDUS

4-1 / PRÉSENTATION DE L'ÎLOT

L'îlot 02 est situé au Sud-Est de la ZAC, au contact des jardins habités existants et du vaste parc paysager créé par le projet d'aménagement.

Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Accès depuis la poche de stationnements publics au Nord-Est, et regroupement des stationnements en entrée de l'îlot
- Le point d'apport des conteneurs d'ordures ménagères se trouve sur une emprise dissociée, à l'Est de l'îlot 01 et du parking (voir légende sur faisabilité).

Surface de l'îlot : 1 132 m²

Zonage PLU : 1AUh

Destination de l'îlot :
Logements en locatif social et
stationnements associés



> Extrait de l'îlot

4-2 / LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DE CET ÎLOT

- **Le projet de l'îlot 02 participe à la qualité du quartier**, fortement visible depuis les coteaux et le belvédère de la mare.
- Un adossement construit du collectif est souhaité, au contact du parc paysager.
- Tous les logements bénéficient d'un **espace extérieur privatif (balcon, terrasse)**. Un travail des intimités devra être démontré.
- La qualité des aménagements extérieurs est impérative, en prolongement de l'esprit des espaces publics. **Une servitude de passage** sera garantie entre les îlots 1 et 2 afin de permettre une continuité vers le parc paysager.
- **La topographie sera anticipée** avec un traitement qualitatif des cheminements, ainsi que du modelé de terrain qui sera continu depuis le parc public.
- Les stationnements, regroupés au Nord de l'îlot, devront être **soigneusement traités, en cohérence avec l'aménagement de la poche de stationnements publics en entrée de l'îlot**.
- L'aire de présentation des OM, distancée de l'îlot (longeant la rue d'entrée Est), intégrera les conteneurs au quotidien.

4-3 / LA PROGRAMMATION ATTENDUE

Le programme de la ZAC prévoit sur l'ÎLOT 02 une forme **d'habitat collectif**, en R+2 maximum