

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.

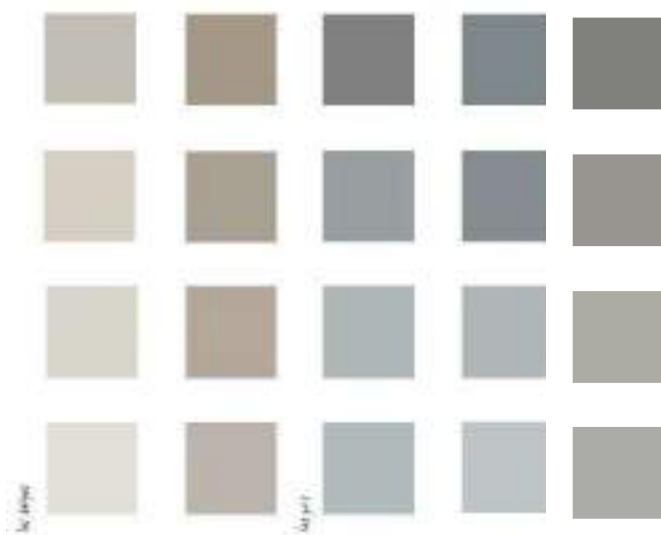
> **Tout autre revêtement type PVC ou composite sont interdits**

- 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.

> **Orienté 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 10 est situé au Nord de la ZAC, au contact du vaste parc paysager qui traverse la ZAC.

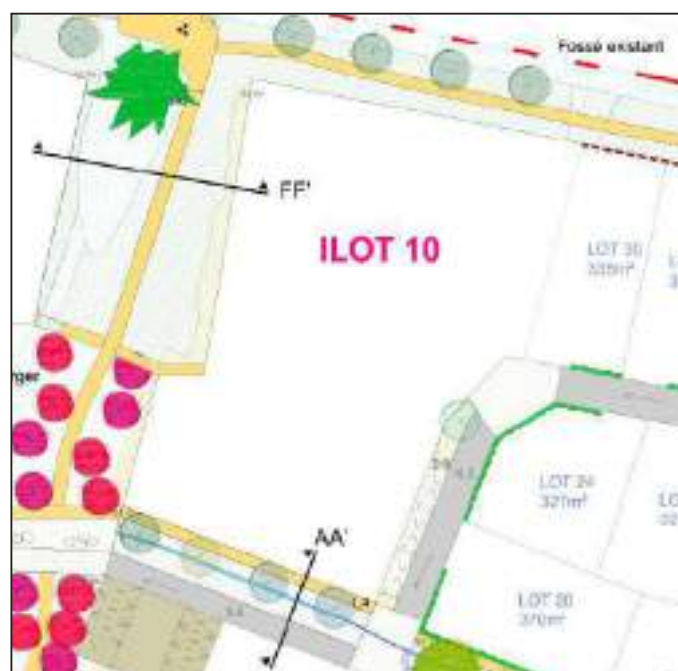
Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Accès depuis la placette à l'Est de l'îlot, et regroupement des stationnements en entrée de l'îlot
- Le point d'apport des conteneurs d'ordures ménagères se trouve au droit de l'accès, à l'Est de l'îlot (voir légende sur faisabilité).

Surface de l'îlot : 2 255 m²

Zonage PLU : 1AUh

Destination de l'îlot :
Logements en accession privée
et stationnements associés



> Extrait de l'îlot

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

- **Le projet de l'îlot 10 participe à la qualité du quartier**, visible depuis le parc paysager central et au contact direct avec un linéaire de maisons.
- Une grande vigilance est demandée pour les nouvelles constructions vis à vis des terrains à bâtir à l'Est.
- Des adossements construits sont souhaités, au contact du parc paysager.
- Tous les logements bénéficient d'un **espace extérieur privatif**.
- La qualité des aménagements extérieurs est impérative, en prolongement de l'esprit des espaces publics. **Une servitude de passage** sera garantie afin de permettre une continuité du cheminement Est-Ouest, depuis le parc paysager et vers la rue.
- **La topographie sera anticipée** avec un traitement qualitatif des limites, et notamment de la limite Est sur rue.
- Les stationnements, regroupés, veilleront à proposer une transition qualitative avec le terrain voisin. Les stationnements devront être **soigneusement traités**.

4-3 / LA PROGRAMMATION ATTENDUE

Le programme de la ZAC prévoit sur l'ILOT 10 une forme **d'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire**, en R+1+combles maximum