

Nom de l'opération

 CADRE DE PROGRAMME Conception et réalisation de logements sociaux locatifs	
--	--

1 - PREAMBULE	2
2 - QUALITE ATTENDUE ET PRINCIPES ARCHITECTURAUX, TECHNIQUES et ENVIRONNEMENTAUX	2
2.1 Qualité environnementale	2
2.1.1 <i>Performance énergétique</i>	2
2.1.2 <i>Matériaux et systèmes constructifs</i>	2
2.1.3 <i>Gestion de l'eau</i>	2
2.1.4 <i>Gestion des déchets en cours de chantier</i>	2
2.2 Qualité architecturale et paysagère	3
2.3 Qualité sociale et performance économique	3
3 - CONCEPTION DU PROGRAMME	3
4 - CONCEPTION DES LOGEMENTS ET DE LEURS ANNEXES	4
4.1 Généralités	4
4.1.1 <i>Organisation, typologie et surfaces</i>	4
4.1.2 <i>Eclairage</i>	4
4.1.3 <i>Fonctionnement</i>	4
4.1.4 <i>Revêtements</i>	4
4.2 Caractéristiques par pièce et annexe	5
4.2.1 <i>Entrée</i>	5
4.2.2 <i>Séjour</i>	5
4.2.3 <i>Cuisine</i>	5
4.2.4 <i>Chambre</i>	5
4.2.5 <i>Salle d'eau</i>	5
4.2.6 <i>WC</i>	5
4.2.7 <i>Rangements</i>	5/6
4.2.8 <i>Terrasses, loggias, balcons</i>	6
5 - CONCEPTION DES PARTIES COMMUNES	6
5.1 Hall et circulations	6
5.1.1 <i>Organisation</i>	6
5.1.2 <i>Gestion des accès et interphonie</i>	6
5.1.3 <i>Eclairage</i>	6
5.1.4 <i>Escaliers</i>	7
5.1.5 <i>Revêtements</i>	7
5.2 Locaux de services	7
5.2.1 <i>Locaux stockage des ordures ménagères</i>	7
5.2.2 <i>Locaux poussettes et vélos</i>	7
5.2.3 <i>Local entretien</i>	7
5.2.4 <i>Local gestionnaire de secteur</i>	7
5.3 Surfaces commerciales	7
5.4 Parc de stationnement	7
5.4.1 <i>Conception</i>	7
5.4.2 <i>Accès</i>	8
5.4.3 <i>Prestations</i>	8
5.4.4 <i>Local 2 roues motorisés</i>	8
5.5 Locaux techniques	8
5.6 Espaces extérieurs	8
5.6.1 <i>Voiries intérieures</i>	8
5.6.2 <i>Espaces verts</i>	8
5.6.3 <i>Eclairage</i>	8
5.6.4 <i>Jardins privés</i>	8
6 - EXIGENCES TECHNIQUES GENERALES	9
6.1 Facades	9
6.2 Accès toitures et combles	9
6.3 Gaines	9
6.4 Ascenseurs	9
6.5 Chauffage	9
6.6 Ecs	9
6.7 Ventilation des logements	9/10
6.8 Electricité	10
6.9 Compteurs d'eau	10
6.10 Menuiseries extérieures/occultations	10
6.11 Télévision	10
6.12 Assainissement	10
7 - PIECES ANNEXES A INTEGRER AU DCE	10
7.1 Vidéophonie/contrôle d'accès (annexe 1 – avril 2016)	
7.2 Télévision (annexe 2 – avril 2016)	
7.3 Fibre optique (annexe 3 – avril 2016)	

Contrôle conformité APS			Contrôle conformité APD		
C	NC	NC Validé	C	NC	NC Validé

1 - PREAMBULE

Le présent programme de conception est une pièce contractuelle du marché de maîtrise d'œuvre. Il a pour objet de préciser les objectifs, contraintes et exigences qualitatives et quantitatives du Maître d'Ouvrage Hérault Habitat en matière de construction de logements sociaux locatifs. Ce document, renseigné par le maître d'œuvre lors des rendus APS et APD, constitue un des éléments de validation des études de conception par le Maître d'ouvrage. Selon le cas, le cadre programme est accompagné d'un programme particulier pour tenir compte du contexte de chaque opération. Il ne saurait se substituer aux exigences réglementaires (lois, décrets, arrêtés, normes, DTU, etc...) et règles de l'art auxquelles reste soumis le Maître d'Oeuvre. L'attention du Maître d'Oeuvre est en particulier attirée sur la nécessité d'intégrer, dès la phase esquisse, toutes les contraintes relatives à la réglementation thermique, la sécurité incendie, l'accessibilité handicapés, la réglementation acoustique, la réglementation sanitaire et toute nouvelle réglementation.

2 - QUALITE ATTENDUE ET PRINCIPES ARCHITECTURAUX, TECHNIQUES et ENVIRONNEMENTAUX

La conception du bâti et des espaces extérieurs doit apporter des réponses opérationnelles aux exigences de qualité d'Hérault Habitat et à sa volonté de s'inscrire dans une démarche d'habitat durable. Elle intègre les contraintes et les atouts du climat méditerranéen.

2.1 Qualité environnementale

L'équipe de conception a la préoccupation d'apporter confort aux habitants hiver comme été, et de limiter l'impact environnemental de la construction en matière d'émission de gaz à effet de serre, de gestion des eaux pluviales et de biodiversité.

2.1.1 Performance énergétique

Les projets devront être à minima conformes à la réglementation thermique 2012 ; l'équipe de conception fera des propositions pour dépasser la réglementation et tendre vers un bâtiment passif ou positif.

 obligatoire  obligatoire


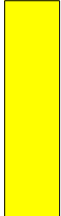
Pour atteindre ces performances, sera privilégiée l'approche bioclimatique pour bénéficier des apports d'énergie gratuits et limiter les facteurs de surchauffe nuisibles au confort d'été.

Les équipements techniques complexes, coûteux et énergivores seront proscrits.

Les équipements de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire privilégieront les énergies renouvelables si nécessaire ; seront systématiquement étudiées les solutions solaires thermiques, le bois, les pompes à chaleur et le gaz. Les équipements choisis seront performants et adaptés à l'opération (rendement, taille de chaudière, type d'émetteur, ...).

Ils seront positionnés de manière adéquate dans le logement pour minimiser les pertes énergétiques. La climatisation est exclue (dans le cas de PAC, elles seront non réversibles).

Seront examinés au moment de l'esquisse et au stade APS : les orientations, les dispositions constructives, les volumétries, les percements, la répartition et le dimensionnement des surfaces de vitrages par orientations, la qualité des protections extérieures, les stratégies de ventilation, la prise en compte des vents, les procédés et matériaux constructifs, la végétalisation extérieure.

 obligatoire  obligatoire




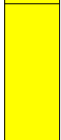
Selon les projets, une étude de simulation d'ensoleillement et des ombres portées ainsi qu'une étude des vents sera à mettre en œuvre à ce stade.

Avant le dépôt du permis de construire, l'étude thermique et, pour les opérations > 1000 m² de surface de plancher, l'étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la construction seront remises au maître d'ouvrage.

Une simulation thermo dynamique pourra être demandée dans le programme particulier.

2.1.2 Matériaux et systèmes constructifs

Le choix des matériaux sera déterminé par leurs spécificités techniques, leurs coûts et leurs aspects mais aussi par la proximité de leur production, leur qualité sanitaire et leur maintenance future.

 obligatoire  obligatoire
 obligatoire  obligatoire

La conception des bâtiments devra prendre en compte la qualité de l'air dans les logements en



minimisant la présence de produits reconnus nocifs pour la santé des usagers, notamment solvants peintures, vernis, colles, revêtements de sols, isolants, panneaux de particules, etc, qui peuvent contenir des Composés Organiques Volatiles (COV).... Le label A ou A+ (qualité de l'air intérieur) sera systématiquement demandé en phase DCE.

La conception et les matériaux employés devront permettre un entretien et une maintenance aisée du projet.

En particulier, le concepteur évitera d'utiliser tous matériaux reconnus sensibles dans les parties exposées aux intempéries.

2.1.3 Gestion de l'eau

L'imperméabilisation minimale des sols sera recherchée en privilégiant une gestion alternative. Des eaux pluviales (infiltration, récupération, ...) et des matériaux extérieurs perméables, notamment pour les stationnements.

 obligatoire  obligatoire

Si un système de toiture végétalisée doit être étudié réglementairement, le choix de végétaux se portera sur les essences locales adaptées au climat local nécessitant peu d'eau et peu d'entretien

2.1.4 Gestion des déchets en cours de chantier

Hérault Habitat exige que les opérations de valorisation et de recyclage des déchets de chantier soient intégrés de manière systématique dans les travaux de toutes sortes.

 obligatoire  obligatoire

Contrôle conformité APS			Contrôle conformité APD		
C	NC	NC Validé	C	NC	NC Validé

2.2 Qualité architecturale et paysagère

La conception se fera en harmonie avec le contexte urbain environnemental et paysager, et en respectant les contraintes architecturales et urbaines locales (ZAC, PLU...)

Des propositions d'optimisation de la ressource foncière pourront être faites par l'équipe de conception afin de limiter l'artificialisation inutile des sols et les coûts d'entretien excessifs.

Les bâtiments et espaces extérieurs seront conçus avec la préoccupation de favoriser les modes de déplacement doux (agrément des aménagements piétons, locaux vélos accessibles et sécurisés, liaison avec les cheminements publics ...)

Le maintien ou mieux encore la création des milieux favorisant la biodiversité sera recherché.

Utiliser des essences locales nécessitant peu d'eau et peu d'entretien. Limiter la coupe des arbres et conserver ceux qui sont jugés remarquables par les autorités compétentes.

2.3 Qualité sociale et performance économique

La qualité sociale des logements est le résultat d'une bonne conception : elle doit conduire à garantir aux locataires le confort, la sécurité, l'intimité, et des charges locatives réduites .

Le confort est compris comme :

- > confort hygrothermique (isolation, ventilation, végétalisation,...),
- > confort visuel (éclairage naturel),
- > confort olfactif et sanitaire (matériaux intérieur, ventilation),
- > confort acoustique (isolation acoustique, articulation des logements...)
- > et confort d'usage (organisation intérieure, qualité et fonctionnalité des espaces extérieurs

Un livret d'usage à destination des agents de l'office et des locataires sera rédigé par l'équipe de conception en collaboration avec la maîtrise d'ouvrage. Ce document explique le projet, les enjeux, et les réponses à ses enjeux en terme de choix et de parti pris. Simple et ludique, il est remis aux futurs occupants afin qu'ils comprennent que ce bâtiment est unique, qu'ils en sont les acteurs.

L'équipe de conception présente en détail les enjeux d'une bonne maîtrise des impacts sur l'environnement lors de la construction d'un bâtiment et surtout tout au long de son utilisation (économies d'énergie, d'eau, de déchets, choix des matériaux, qualité de l'air intérieur, confort d'été-d'hiver, etc.).

Ce document retranscrit les engagements que doit prendre chaque habitant pour aller vers la sobriété au moment où il reçoit les clefs de son logement, décrivant les comportements vertueux pour le maintien des performances énergétiques notamment.

Ce document sera fourni au plus tard 15 jours avant l'entrée des locataires et sera renseigné dans la base documentaire.

L'approche sociale et économique de l'opération se fait également par la prise en compte du coût et de la difficulté de la maintenance et l'entretien futur au moment du choix des équipements et matériaux. De manière générale, seront privilégiés les équipements et matériaux robustes, faciles et peu coûteux à entretenir, de même que la végétation adaptée au climat local ; les espaces inutiles, coûteux en aménagement et entretien (délaissés,...), seront supprimés ; les distributions internes à l'opération (réseaux, gabarit des voiries, longueur des chaussées...) seront minimisées. La conception facilitera la prise en charge future par la commune des réseaux et voiries (la rétrocession sera prévue dès le dossier de permis de construire).

Les entreprises titulaires des contrats de maintenance des équipements seront associées à leur réception.

	obligatoire		obligatoire
	obligatoire		obligatoire
	obligatoire		obligatoire

3 - CONCEPTION DU PROGRAMME

La conception du bâtiment, des espaces communs intérieurs et extérieurs et des logements respecte la réglementation en vigueur et les objectifs architecturaux, environnementaux, techniques et économiques listés ci-dessus.

L'ensemble des plans et documents nécessaires à son appréciation seront fournis en phase APS et APD, notamment les plans d'étage courants avec ameublement et équipement de principe, les tableaux de surface SHAB et SU, ...

La conception maximise le rendement « surface habitable/surface de plancher ».

Dès le lancement des études, les bâtiments seront numérotés de gauche à droite. Les logements seront numérotés de 1 à n en tournant de gauche à droite à partir de la porte du hall ou de l'escalier. Les chambres des logements seront numérotées également de gauche à droite, la numérotation sera purement numérique.

Prescriptions spécifiques – habitat individuel et duplex

Pour l'accessibilité aux personnes handicapées, le rez-de-chaussée doit obligatoirement accueillir une "unité de vie" (à minima, cuisine, salle de bain, WC et séjour évolutif en séjour+chambre).

Les espaces extérieurs (dont le stationnement) sont accessibles aux personnes handicapées.

Dans la mesure du possible prévoir un local (ou partie du garage) pour stocker les outils de jardinage, avec un accès direct au jardin.

Prescriptions spécifiques – habitat individuel et duplex

En cas de présence de locaux commerciaux ou associatifs, le Maître d'Oeuvre devra prendre en considération les prescriptions annexes demandées

Hauteur libre sous poutres et isolants : 3,00 m (prévoir 6 cm de décaissé pour sol carrelé, ainsi que les épaisseurs –à définir - d'isolants thermiques, acoustiques, ...)

Les accès des logements seront totalement indépendants des commerces (accès clients et livraisons).

	obligatoire		obligatoire
	obligatoire		obligatoire

Contrôle conformité APS			Contrôle conformité APD		
C	NC	NC Validé	C	NC	NC Validé

4 - CONCEPTION DES LOGEMENTS ET DE LEURS ANNEXES

4.1 Généralités

4.1.1 Organisation, typologie et surfaces

La répartition par typologie de logements est fixée par le programme particulier de l'opération. Les surfaces habitables suivantes devront être respectées :

Surfaces habitables		
T1	SHAB minimale	30 m ²
T2	SHAB minimale	46 m ²
T3	SHAB minimale	60 m ²
T4	SHAB minimale	73 m ²
T5	SHAB minimale	88 m ²

Dans la mesure où la SHAB serait majorée de 10 %, 95 % des logements devra y satisfaire (majoration des marges locales).

Les logements de 5 pièces et plus seront prioritairement implantés au rez de chaussée, éventuellement en duplex. Les grands logements ne devront pas être réunis au sein des mêmes cages d'escalier. Une entrée indépendante sera prévue.

Les logements à rez de chaussée donnant sur les voies publiques et ceux en étage donnant sur une coursive devront faire l'objet de traitements spécifiques anti-intrusion et visant à en préserver l'intimité : retrait des façades avec jardinières, surélévation du rez de chaussée, allèges pleines importantes, jardins d'hiver, etc.

Les logements en RDC dans un immeuble collectif, et 10 % des logements individuels, doivent être adaptés.

Prestations à prévoir dès la conception :

- Douche de plain pied (avec siphon de sol)
- WC surélevé avec barres d'appui
- Robinets avec mitigeur adapté, thermostatique pour la douche
- Lavabo sur console, fixation renforcée et siphon déporté.
- Prises électriques, TV, téléphone, RJ45 : toutes à 0,4m de hauteur + 1 à coté de l'interrupteur à l'entrée de chaque pièce.
- Volets roulants motorisés
- Revêtement de sol antidérapant salle d'eau/WC
- Plan de travail avec meuble sous évier décalé par rapport au bac
- Poignées de porte ergonomiques
- Poignée de tirage de la porte d'entrée du logement facilement préhensible
- Portes à galandage encastrées sur salle d'eau et WC
- Prévoir porte de hall d'entrée motorisée dès lors qu'un logement handicapé est identique
- Pour les autres, prévoir motorisation ultérieure des portes de hall d'entrée (dont fourreaux)
- Pour les boxes de stationnement handicapés, prévoir systématiquement une porte motorisée, les autres seront équipés de fourreaux.

Selon configuration, il sera demandé dans une gaine technique, un point de puisage par hall (y compris siphon de sol). Cette gaine sera équipée d'une tête inviolable.

4.1.2 Éclairément

La surface des ouvertures respectera la réglementation thermique (1/6ème surface) mais sera au minimum de 25% de la surface du séjour.

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------

4.1.3 Fonctionnement

Dans la mesure du possible, les logements seront traversant afin de favoriser la ventilation naturelle. Pour l'ensemble des pièces, la hauteur sous plafond sera de 2,50 m.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	obligatoire			<input type="checkbox"/>	obligatoire		

Les logements seront organisés de façon à réduire au minimum les surfaces de circulations et les dégagements.

Les surfaces et dimensions des pièces devront permettre un ameublement satisfaisant.

L'architecte proposera un plan d'ameublement de principe pour chacune des pièces, qui intégrera aussi les équipements (radiateurs, chauffe-eau, placards...) et prises (électrique, téléphone, TV...).

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------

Une séparation jour/nuit sera recherchée à partir du 3 pièces.

Des logements en duplex seront dotés d'un WC indépendant à chaque niveau

L'escalier des duplex sera adapté au passage d'un lit de 160 cm minimum.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	obligatoire			<input type="checkbox"/>	obligatoire		

4.1.4 Revêtements

En revêtement de sol des logements, sera prévu à tous les étages du carrelage avec un isolant acoustique

Par exception, à justifier, les sols seront revêtus de sol souple en lés, classement U3, raccords soudés et plinthes assorties.

Dans les pièces sèches, le revêtement des murs et des plafonds est la gouttelette écrasée.

Dans les pièces humides, les murs sont revêtus d'une peinture lisse et lessivable

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Contrôle conformité APS			Contrôle conformité APD		
C	NC	NC Validé	C	NC	NC Validé

4.2 Caractéristiques par pièce et annexes

4.2.1 Entrée

L'aménagement d'un sas d'entrée est privilégié pour éviter l'accès direct en séjour.
 Dimensions minimales du sas : 1,20 X 2,20 y compris débattement de la porte palière, libre de tout obstacle pour tous les logements, même non desservis par ascenseur. Y prévoir le placard technique selon réglementation.

--	--	--	--	--	--

4.2.2 Séjour

La surface minimale est de 27 m² à partir du 3 pièces pour la partie séjour/cuisine.
 Les vides sur séjour et les mezzanines sont proscrits.

	obligatoire			obligatoire	
	obligatoire			obligatoire	

4.2.3 Cuisine

Elle sera mitoyenne ou en face du séjour.
 L'accès se fera par l'entrée et à défaut par le séjour.
 Les cuisines peuvent être laissées ouvertes sur le séjour jusqu'au T4 inclus.
 Les revêtements de peinture seront lisses et lessivables.
 Dans les cuisines ouvertes, prévoir une retombée (bandeau de 20 cm) au niveau du plafond pour faciliter les reprises de peinture et limiter la dégradation des plafonds avoisinants par les vapeurs de cuisine.

Surface minimale en adéquation avec la taille du logement : 7 m² pour un T3 et 9 m² pour un T5
 Sa configuration devra permettre l'installation d'un coin repas à partir du 4 pièces.

--	--	--	--	--	--

Le linéaire de cloison devra permettre d'installer, **hors évier et hors toutes CANALISATIONS** :
 5 modules de 0,60m*0,60m

	obligatoire			obligatoire	
--	-------------	--	--	-------------	--

Prévoir une crédence faïencée sur tout le linéaire de la cuisine au dessus des modules et retours éventuels.

Les prises de courant seront implantées en altimétrie de façon à permettre un branchement par batterie et sur paillasse, des appareils électroménagers courants et prévoir une prise 32A dédiée aux installations de cuisson.

En l'absence de balcon, les portes fenêtres sont proscrites pour optimiser la capacité d'ameublement.

	obligatoire			obligatoire	
--	-------------	--	--	-------------	--

L'appareil de cuisson ne doit pas être situé au-dessous d'un générateur de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire.

Le meuble-évier est un meuble standard à double bac sur pied (sans plinthe intégrée). Il sera implanté à l'axe de la menuiserie de façade (attention à l'ouverture des fenêtres en cas d'ouvrants à la française).

4.2.4 Chambre

Surface minimale de la chambre principale : 11,80 m²
 Surface minimale des autres chambres : 9 m² et largeur minimale de 3 m.

--	--	--	--	--	--

La configuration devra permettre l'installation de 2 lits de 0.80 m ou d'un lit de 1.60 m.
 Toutes les chambres seront dotées d'un placard, non aménagé, aux dimensions des standards d'équipement du marché. Les portes seront coulissantes Les chambres ne comporteront qu'une seule fenêtre ou porte-fenêtre pour ne pas nuire à la capacité d'ameublement .

	obligatoire			obligatoire	
--	-------------	--	--	-------------	--

4.2.5 Salle d'eau

La salle d'eau disposera d'une douche, d'un lavabo (imposés pour les PMR).
 La douche sera de dimension 90*90 cm ou 80*120 cm (imposée pour les PMR). Elle sera dotée d'un bac à douche extra plat à siphon intégré, elle sera cloisonnée sur 3 faces.
 Un espace libre sera réservé entre la douche et le lavabo.

	obligatoire			obligatoire	
--	-------------	--	--	-------------	--

Définir un espace libre de tout équipement (radiateur, conduite d'arrivée ou d'évacuation) et en dehors du débattement de la porte permettant d'installer un meuble de rangement ou une machine à laver.

A partir des T5, prévoir une salle d'eau complémentaire équipée d'un bac à douche (90x90) et d'un lavabo sur colonne.

--	--	--	--	--	--

Prévoir l'éclairage naturel des salles d'eau situées en façade autant que possible

Les robinetteries seront équipées de mousseurs/réducteurs de débit, mitigeur thermostatique et limiteurs de pression à 3 bars.

Les douches seront dotées de pommeau de douche économe en eau et stop douche ; les WC de chasse d'eau double débit 3/6 L ou moins.

En règle générale, le concepteur prévoira une convergence des alimentations EF, évacuations et descentes au niveau de la "trame" humide (centrale).

4.2.6 WC

A l'exception des studios et T2, tous les logements disposeront d'un WC indépendant
 Prévoir un WC à chaque niveau des duplex, éventuellement en salle d'eau à l'étage

--	--	--	--	--	--

4.2.7 Rangements

Prévoir un placard dans l'entrée.
 Prévoir obligatoirement un placard dans chaque chambre ou dans un dégagement proche.
 Les placards ne sont pas équipés. Ils sont adaptés aux dimensions des standards d'équipement du marché
 (Profondeur libre de 0,60m minimum et largeur de 0,80m minimum)

--	--	--	--	--	--

A partir du T2, prévoir un cellier, pièce de rangement, accessible depuis la cuisine ou un dégagement. Surface minimale du cellier : 4 m², prévoir 2 prises de courant et 1 point lumineux. Il peut accueillir la machine à laver, si celui-ci est à l'intérieur au logement. Il est ventilé.

Contrôle conformité APS			Contrôle conformité APD		
C	NC	NC Validé	C	NC	NC Validé

4.2.8 Terrasses, loggias, balcons

L'accès se fait à partir du séjour.
 Ces espaces sont accessibles aux handicapés.
 La profondeur utile est de 2 m minimum. La surface est comprise entre 6 et 9 m².
 En cas de chaudière individuelle à ventouse, les évacuations sont proscrites sur les loggias et balcons.
 Les pissettes sont proscrites au dessus des portes d'entrée des immeubles et des terrasses situées en RDC.
 Les garde-corps feront l'objet d'un soin particulier : éviter la transparence complète ou prévoir la pose d'un brise vue, ainsi qu'une paroi séparative entre les logements.
 Attention au respect de l'éclairage naturel

	obligatoire		obligatoire
	obligatoire		obligatoire

5 - CONCEPTION DES PARTIES COMMUNES

5.1 Hall et circulations

Le hall assure la transition entre l'espace public et l'espace privé. Il a une fonction d'accueil et de représentation. Il fera l'objet d'une attention particulière

5.1.1 Organisation

Les halls devront être dimensionnés en fonction du nombre de logements desservis.
 Longueur sur sas 3,20 m pour tenir compte du débattement des portes si elles ouvrent vers l'intérieur du sas.
 Les halls traversants (portes avant et arrière) sont autorisés sous réserve que chaque porte soit dotée d'un contrôle d'accès.
 L'accès aux ascenseurs devra être le plus direct possible depuis le sas d'entrée.
 Lorsqu'un escalier ou une marche est inévitable dans un hall, une rampe adaptée aux poussettes et PMR sera prévue.
 Les boîtes aux lettres, conformes à la réglementation.
 Dès la phase APS, le maître d'oeuvre se rapprochera du concessionnaire pour intégrer ses prescriptions.
 Les panneaux d'affichage et corbeilles devront être intégrés dans la conception du hall.
 Les circulations horizontales seront de forme rectangulaire et sans recoin ni espace inaccessible.
 Les tapis d'entrée d'immeuble seront réversibles de type « Oisans » de DINAC et mesureront 1,20 m minimum dans le sens de la circulation.
 Les ensembles menuisés seront en acier métallisé et pré-laqué équipé d'un seul ouvrant.
 La poignée de tirage de la porte du hall sera adaptée pour les personnes handicapées.

	obligatoire		obligatoire		
	obligatoire		obligatoire		

5.1.2 Gestion des accès et interphonie

Pour les immeubles en retrait de la rue, un premier contrôle sera installé au niveau du portail en limite du domaine public.
 Pour favoriser la sécurisation, chaque hall comportera un sas commandé par une à deux portes à ventouse électromagnétique, chacune équipée d'un système de contrôle d'accès même en présence d'un portail sur rue.
 Les accès pour les halls, parkings en sous sol, et locaux annexes seront gérés par un système de type vigik double technologie.
 Ce système permet d'accéder via un badge simple ou une télécommande faisant également office de badge.
 Ce système d'accès devra être totalement compatible avec le système utilisé dans le parc d'Hérault Habitat. Des essais seront réalisés avant réception pour vérifier la compatibilité.
 La platine d'interphone sera placée sur le premier niveau de contrôle accès.
 Sera prévue une réservation pour une future automatisation de la porte d'entrée (porte automatique type cibox).
 Selon exposition, prévoir protection solaire des platines.

	obligatoire			
				obligatoire
				obligatoire
	obligatoire		obligatoire	

5.1.3 Eclairage

Les halls des circulations et paliers des étages devront bénéficier d'un éclairage naturel important : optimiser les surfaces vitrées (opaalescent), éviter les auvents et les portes en renforcement important.
 Les surfaces vitrées en fond de hall sur jardin intérieur seront recherchées.
 Le hall et les circulations seront équipés d'un éclairage avec un détecteur de présence (pas de minuterie). L'éclairage des couloirs des différents étages est commandé de manière indépendante.
 Les lampes LED doivent être systématiquement privilégiées.
 Les luminaires seront aisément accessibles pour l'entretien : hauteur limitée à 2,5 m.

	obligatoire

Contrôle conformité APS			Contrôle conformité APD		
C	NC	NC Validé	C	NC	NC Validé

5.1.4 Escaliers

Les escaliers desservant les étages donneront directement dans le hall d'entrée, après le sas .
Comblant le vide entre la volée d'escalier et la paroi verticale afin d'éviter toute coulure sur les murs.

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

La sous-face des volées à RDC sera formée et accessible pour éviter les encombrants.
Prévoir pièce de recouvrement en périphérie et sur noyau central.
Mise en peinture obligatoire des marches, contre-marches et garde-corps.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

5.1.5 Revêtements

Revêtement de sol : carrelage dans l'ensemble des parties communes (halls, escaliers et couloirs)
Les murs et plafonds des parties communes seront revêtus de peinture type gouttelette
Les halls seront revêtus de faïence sur 1,20 m de hauteur.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

5.2 Locaux de services

5.2.1 Locaux de stockage des ordures ménagères

Dès la phase APS, le Maître d'Oeuvre se rapprochera des services de collecte pour prendre connaissance du mode de collecte et déterminer la taille et l'implantation des locaux d'ordures ménagères et d'éventuels aménagements intérieurs au logement.

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------

Le local OM en sous-sol est **INTERDIT**.

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------

Chaque local doit être éclairé (minuterie ou repérage de présence) et équipé d'un robinet de puisage inviolable et d'un siphon de sol.

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------

Selon besoin, prévoir en sus un local de stockage pour encombrants d'une surface de 9m² ouvrant sur l'extérieur, côté rue à RDC et à proximité du local OM.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

5.2.2 Locaux poussettes/vélos

Un local poussettes et vélos éclairé et sécurisé (par clef ou contrôle d'accès) sera prévu à proximité du hall pour toute cage d'escalier. Sa surface devra respecter a minima le règlement d'urbanisme en vigueur.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Privilégier l'éclairage naturel des locaux vélos.

Les équiper d'un système d'attache de vélos (sol ou murs) type arceaux ou piliers maçonnés.

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------

5.2.3 Local entretien

Ce local sera équipé d'un WC, d'un point d'eau, d'une douche et d'une prise électrique.
Prévoir si possible l'éclairage naturel du local entretien.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

5.2.4 Local du gestionnaire de secteur

S'il est prévu un local de gestionnaire de secteur, ce dernier sera conforme à la réglementation ERP et d'une surface équivalente à un studio.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Il comportera une pièce principale, une salle d'eau et un WC.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Il sera équipé d'une prise informatique et d'une prise téléphonique.

Ce local sera éclairé par un éclairage naturel et de finition similaire à celle des logements.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

5.3 Surfaces commerciales

S'il est prévu des surfaces commerciales, elles seront conformes au programme particulier remis par Hérault Habitat.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

5.4 Parc de stationnement

5.4.1 Conception

En extérieur :

En fonction des disponibilités du foncier et des règles d'urbanisme en vigueur, l'équipe de conception positionnera les espaces de stationnement à l'écart des habitations, en périphérie de l'opération.

5% minimum des places devront être de dimensions conformes à la réglementation PMR. Les places PMR devront être situées à proximité des cages d'escaliers et signalées horizontalement et verticalement.

La composition de la chaussée privilégiera les matériaux perméables.

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

En sous-sol :

Parking sous-sol : obligation de boxier l'ensemble des places.

En cas de stationnement en sous-sol, prévoir des places de stationnement aériennes extérieures « visiteurs »

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------

Concernant la ventilation du parking sous-sol le désenfumage mécanique sera systématiquement privilégié.

La rampe sera intégrée au volume bâti et la porte accès des véhicules sera au nu de la façade.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Si la rampe ne peut être intégrée, sa fermeture sera assurée en limite de domaine public par un portail automatique.

La porte basse restera visible depuis l'extérieur et comprendra un accès « piéton ».

La largeur des voies de circulation ne sera pas inférieure à 6 m et la largeur des emplacements sera au minimum de 2,70 m pour les boxes (norme + 10 cm).

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Si les places PMR sont boxées, elles seront équipées de portes motorisées.

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------

<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	obligatoire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	--------------------------

Contrôle conformité APS			Contrôle conformité APD		
C	NC	NC Validé	C	NC	NC Validé

5.4.2 Accès

Tous les accès au parc de stationnement seront sécurisés par contrôle d'accès.
 Si le programme est équipé d'ascenseurs, ceux-ci desserviront le parc de stationnement et disposeront d'un contrôle d'accès spécifique et dédié.
 Les portes d'accès piétons seront intégrées au volume bâti et ouvriront directement sur l'extérieur (porte en haut et non en pied d'escalier) et non dans le hall pour permettre la location des parkings à des non-résidents.
 Le cheminement piéton entre le parc de stationnement et les accès bâtiment devra être le plus direct possible.

5.4.3 Prestations

L'ensemble du parc et ses circulations seront équipés d'un éclairage par détecteur de présence et système inter crépusculaire.

	obligatoire		obligatoire
--	-------------	--	-------------

5.4.4 Local 2 roues motorisés

En fonction des disponibilités du foncier et des règlements d'urbanisme en vigueur, un local de stationnement pour les 2 roues motorisés sera prévu en sous-sol.
 Il sera équipé d'une porte sécurisée et sera éclairé et ventilé.
 Elles seront closes par un barreaudage avec porte sécurisée et traitées en boxes individuels si possible (prévoir 2,5 x 1,2m par moto).

--	--	--	--	--	--

5.5 Locaux techniques

Prévoir tous les locaux techniques nécessaires aux concessionnaires, en particulier : Local basse tension E.D.F. / Local compteur eau / Local répartiteur France Télécom / et opérateurs de fibre....
 Ils seront fermés à clef et prévus anti- vandales.
 Les locaux techniques abritant les équipements techniques communs (ECS, adoucisseurs, géothermie) seront obligatoirement situés en RDC

	obligatoire		obligatoire
--	-------------	--	-------------

5.6 Espaces extérieurs

5.6.1 Voiries intérieures

Les voiries devront permettre l'accès des camions de déménagement à proximité des entrées d'immeuble.
 La composition de la chaussée privilégiera les matériaux perméables et les solutions alternatives pour la gestion des eaux pluviales (noues, ...).

	obligatoire		obligatoire		

5.6.2 Espaces verts

Les espaces communs seront minimisés au profit des espaces privatifs.
 Certaines essences végétales sont formellement proscrites (conifères, autres essences facilement inflammables, sujettes aux chenilles processionnaires ou nécessitant des traitements phytosanitaires particuliers ainsi que toutes essences allergènes ou toxiques).
 Le gazon est proscrit. Il convient de privilégier des essences nécessitant peu d'arrosage et peu d'entretien, résistantes aux fortes chaleurs de la région.
 La délimitation entre l'espace public et l'espace privé devra être clairement définie et correspondre à un système de gestion et de contrôle des accès (portail, clôture, etc.)
 Cette délimitation devra définir les zones à rétrocéder pour intégration dans le domaine public.
 Tout espace vert commun clos devra être facilement accessible par les services d'entretien (personnel et engins).

	obligatoire		obligatoire		
	obligatoire		obligatoire		
	obligatoire		obligatoire		

5.6.3 Eclairage

L'éclairage des circulations extérieures sera robuste, confortable et sécurisera les circulations extérieures donnant accès à tous les points de pénétration dans le bâtiment.
 Tous les accès piétons extérieurs et les entrées de bâtiment seront équipés d'un éclairage associé à un détecteur de présence, capable de résister aux tentatives de vandalisme.
 Ce réseau d'éclairage fonctionnera sur interrupteur crépusculaire avec forçage dans le local technique.
 Les bornes d'éclairage sont proscrites. Les candélabres sont d'une hauteur inférieure à 3 m.

	obligatoire		obligatoire
	obligatoire		obligatoire
	obligatoire		obligatoire

5.6.4 Jardins privatifs

En séparatif entre les jardins, seront prévus des murs de 160 cm enduits 2 faces ou un grillage à panneau rigide de 180 cm avec brise-vue intégrée.
 En séparatif entre les jardins et les espaces communs, prévoir un grillage à panneau rigide, qui pourra être doublé par des haies et selon règlement en vigueur.
 Les logements en RDC seront pourvus d'une terrasse béton de 10 m² (prof. = 2.5 m) accessible depuis le séjour.
 Afin d'éviter les difficultés d'accès et de suivi d'entretien, les arbres sont proscrits dans les jardins privatifs.
 Ils seront équipés d'un point d'éclairage et d'un robinet de puisage pouvant être isolé du froid l'hiver (purge et vanne à l'intérieur du logement).
 Prévoir selon besoin , collecte des eaux pluviales.

	obligatoire		obligatoire		

Contrôle conformité APS			Contrôle conformité APD		
C	NC	NC Validé	C	NC	NC Validé

6 - EXIGENCES TECHNIQUES GENERALES

6.1 Facades

Il est demandé d'éviter tous les détails qui peuvent générer des salissures : débords, appuis, goutte d'eau, relevés de balcons, barbacanes, etc.. Afin d'éviter le rejaillissement des eaux de pluies, une bande gravillonnée d'une largeur de 50 cm en pied de façade sera positionnée en périmétrie du bâtiment.

Les revêtements des façades, en partie courante, présenteront une bonne résistance aux agressions chimiques et aux intempéries de manière à garantir, sur une longue durée, la pérennité des façades et l'absence de frais d'entretien.

Tous les éléments de façade en saillie devront être protégés par une couverture ou un chaperon. Les éléments de serrurerie seront impérativement galvanisés et thermolaqués en usine. Les détails de fixation seront à soigner de manière à éviter toute apparition de rouille. En cas d'isolation par l'extérieur, les revêtements devront résister aux impacts et éventuelles agressions, en particulier en RDC.

	obligatoire		obligatoire
			obligatoire
			obligatoire
			obligatoire
			obligatoire
			obligatoire

6.2 Accès toitures et combles

Toiture terrasse et combles : l'accès se fera obligatoirement par les parties communes via une trappe de visite de dimension suffisante pour les opérations de maintenance et l'acheminement du matériel à remplacer (caisson VMC).

Des lignes de vie ou points d'ancrage pour les équipements de protections individuels (EPI) devront être prévus selon la réglementation en vigueur afin d'assurer la sécurité des intervenants.

Les échelles d'accès aux toitures seront munies de « clefs pompier ».

Combles : obligation de les ventiler.

	obligatoire		obligatoire
	obligatoire		obligatoire
			obligatoire

6.3 Gaines

Les gaines techniques devront être accessibles et toujours hors gel. Les gaines techniques des logements seront limitées à deux unités par logement.

Dans la mesure du possible, l'ensemble des pièces humides sera réalisé autour d'une seule gaine.

Les gaines techniques sont à proscrire dans les pièces principales. Les trappes de visite seront obligatoirement dans les pièces humides (sauf cuisine ouverte) Elles doivent être de dimensions suffisantes et parfaitement verticales (pas de dévoiement de chutes EU/EV et EP).

Pour l'individualisation des compteurs d'eau, les colonnes d'eau froide et chaude seront en gaines palières.

La distance entre le point de production (ou de distribution) d'ECS et chaque équipement sanitaire avec eau chaude sera inférieure ou égale à 6m, à l'exception des douches devant satisfaire une distance entre les points de puisage et de production limitée à 3 m.

Les compteurs divisionnaires d'eau chaude seront posés et fournis par le prestataire de service. Manchette à prévoir en attente.

	obligatoire								obligatoire
	obligatoire								obligatoire

6.4 Ascenseurs

Les gaines d'ascenseurs ne seront pas contiguës aux pièces principales ni aux chambres dans la mesure du possible.

Les ascenseurs avec moteur embarqué avec vitesse variable sont interdits. L'éclairage de l'ascenseur sera sur détecteur de présence.

	obligatoire		obligatoire
	obligatoire		

6.5 Chauffage

Au stade APS, avant le dépôt du permis de construire, une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la construction sera réalisée, conformément à la réglementation. Les solutions solaire thermique, bois, Gaz et PAC seront systématiquement étudiées.

	obligatoire
--	-------------

Sur Collectif

En cas de présence d'une chaudière individuelle gaz, celle-ci sera raccordée sur conduit type 3 CE. Les chaudières VMC gaz sont **INTERDITES**.

	obligatoire						

Le positionnement des radiateurs sera reporté sur les plans de logements dès le permis de construire.

6.6 ECS

Au stade APS, avant le dépôt du permis de construire, une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la construction sera réalisée, conformément à la réglementation. Les solutions, bois, gaz et PAC seront systématiquement étudiées.

	obligatoire
--	-------------

6.7 Ventilation des logements

Les groupes moto-ventilateurs doivent être facilement accessibles depuis les circulations communes et dans le cas de groupes non situés en terrasse, les dimensions du passage d'accès doivent être suffisantes pour assurer les interventions de vérification, d'entretien et de maintenance dans de bonnes conditions de sécurité.

Contrôle conformité APS			Contrôle conformité APD		
C	NC	NC Validé	C	NC	NC Validé

Tout le matériel doit être de la même marque pour assurer une homogénéité sur le plan de l'utilisation. Une attention particulière doit être apportée à la mise en place de l'ensemble de l'installation qui sera vérifiée, avant leur en cloisonnement pour les canalisations et après mise en oeuvre pour d'éventuelles grilles d'aération.



6.8 Electricité

Tous les équipements devront être conformes à la norme C15 100.
 Les compteurs sont installés dans des couloirs ou halls couverts et fermés.
 Tous les équipements accessibles en parties communes seront "anti-vandale".
 Les ampoules à incandescence sont proscrites.
 Une armoire anti-vandale, fermée à clé, placée en gaine technique au rez -de -chaussée renfermera l'ensemble des appareillages des communs.
 Prévoir un contacteur jour/nuit dans le cas d'équipements de chauffage ou d'ECS électrique ou mixte



obligatoire



obligatoire



obligatoire



obligatoire

6.9 Compteurs d'eau

Prévoir la mise en œuvre en l'endroit le plus opportun d'un réducteur de pression et d'un manomètre.
 Les logements seront munis de compteur divisionnaire. Prévoir la télérelève.
 Les compteurs divisionnaires seront ramenés en gaine technique en RDC de chaque hall.
 La vanne d'arrêt de la distribution individuelle devra être située sur le palier du logement.
 Prévoir nourrice avec robinet d'arrêt dès le départ.



obligatoire

6.10 Menuiseries extérieures/occultations

Toutes les menuiseries bénéficieront d'occultations dans la mesure du possible.
 Se conformer au règlement d'urbanisme et à l'étude thermique. Etudier le choix du matériau bois pour les volets roulants, prévoir leur motorisation.
 Pour les volets coulissants impérativement sur ossature métallique : veiller à l'occultation périphérique totale, par un débord du tableau de 10 cm – cette solution est à limiter à partir du R+2 si pas de balcon ou terrasse car nécessite l'intervention d'une nacelle
 Les allèges claires vitrées fixes et les fenêtres oscillo-battantes sont prohibées.



obligatoire



obligatoire

6.11 Télévision

Les installations suivront les prescriptions du COSAEL.
 Réception par TNT et par parabole (double tête permettant la réception d'au moins 2 satellites). Prévoir des réservations pour l'installation ultérieure d'une parabole supplémentaire.
 Pour les immeubles collectifs, prévoir le câblage pour la fibre optique et le local dédié de 6 m².



obligatoire



obligatoire

6.12 Assainissement et EP

Si les pompes de relevage sont nécessaires, celles-ci seront obligatoirement installées par paire et accessible des parties communes.
 A réception des ouvrages, un passage caméra sera réalisé dans les conduites ou raccordement EU et EP après curage.



obligatoire



obligatoire

7 PIECES ANNEXES A INTEGRER AU DCE

- 7.1 cctp Vidéophonie /contrôle d'accès (annexe n°1)
- 7.2 cctp Télévision (annexe n°2)