

**LAVAL (DPT 53)**  
- Quartier BOURNY

# **NOTICE PROGRAMME**

## **LOGEMENTS**

**REMIS A**

GOLHEN ASSOCIES

DATE

**04 Mai 2021**

## PREAMBULE

Le Groupe EDOUARD DENIS envisage la construction d'un programme immobilier composé de 90 logements environ pour une surface de plancher minimale de 4 600 m<sup>2</sup>.

Répartition comme suit :

**Bâtiment 1** : 30 logements / 1 530 m<sup>2</sup> SP / 1 460 m<sup>2</sup> SHAB en R+3 Ration SP/SHAB 0.96

**Bâtiment 2** : 30 logements / 1 530 m<sup>2</sup> SP / 1 460 m<sup>2</sup> SHAB en R+3 Ration SP/SHAB 0.96

**Bâtiment 3** : 30 logements / 1 530 m<sup>2</sup> SP / 1 460 m<sup>2</sup> SHAB en R+3 Ration SP/SHAB 0.96 → destinataire CDC

L'objet du présent document est de fournir les éléments nécessaires à la conception du projet d'un point de vue programmation, technique et réglementaire. Certains de ces éléments sont des hypothèses ou des objectifs à atteindre, voire des points de vigilance.

A chaque présentation de plan, l'architecte devra **produire un ou des tableaux par bâtiment précisant** :

- Le calcul de la **surface taxable** et de la **surface de plancher** :
  - ✓ La **somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert**, calculées à partir du nu intérieur des murs, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres
  - Les **vides et trémies** correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier
  - Les **surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1m80**
  -

⇒ **surface taxable, assiette de la taxe d'aménagement**

- les **surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement** des véhicules motorisés ou non, **y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres**
- les **surfaces de plancher des combles non aménageables** pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- les **surfaces de plancher des locaux techniques** nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- les **surfaces de plancher des caves ou des celliers**, annexes à des logements, dès lors que **ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune**
- d'une **surface égale à 10% des surfaces de plancher** affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

⇒ **surface de plancher**

- La **répartition par niveau et par type de logement**, le **tableau des surfaces habitables**
- La liste et les **surfaces utiles de tous les locaux collectifs et communs**

Merci de bien préciser sur le plan masse le respect des règles graphique du PLU (en plan et coupes) ainsi que le respect des principales règles du règlement littéral du PLU.

**Aucune diffusion extérieure sans l'accord du Groupe EDOUARD DENIS.**

## OBJECTIFS DE SURFACES ET DIMENSIONS DES LOGEMENTS

Typologie	Surface totale	S mini séjour hors cuisine	S mini cuisine	S chambre principale hors placard	S mini chambres hors placard	S mini salle de bain	S mini salle d'eau
studio	22 m²						
1 bis	34<s<38 m²	17<s<19 m²		9 m²			
2	39<s<42 m²	20<s<25 m²		12 m²			
3	57<s<63 m²	24<s<28 m²		12 m²	9 m²		
4	75<s<82 m²	29<s<32 m²	10 m²	12 m²	9 m²		

**Les surfaces maximales des logements par type ne devront en aucun cas être dépassées.**

Largeur mini du séjour	3,50 m
Largeur de la cuisine fermée	2,20 m minimum
Dimension des balcons	1,40 m utile de profondeur, 1 balcon /logt
Largeur mini des chambres	2,80 m pour les chambres
Hauteur sous plafond	2,50 m

Une grande vigilance est à apporter sur les côtes bloquées (relatives notamment à la réglementation handicapée)

Les attiques pourront faire l'objet d'une programmation spécifique/étages courants.

## CONCEPTION GENERALE DU BATIMENT

### PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Maître d'Ouvrage insiste en premier lieu sur la performance énergétique du bâtiment – RT 2012. Cette forte exigence, encore nouvelle pour l'ensemble des intervenants du projet, doit donc être une préoccupation majeure de l'architecte qui déclinera cette exigence dans les éléments qu'il produira.

A ce titre, il est rappelé que les directives techniques indiquées par le bureau d'étude thermique de l'opération devront être scrupuleusement respectées.

L'architecte travaillera donc de concert avec le BET thermique, désigné le plus tôt possible par le Maître de l'ouvrage, pour définir les caractéristiques principales du projet et notamment :

- Les matériaux mis en œuvre constituant le bâti de l'immeuble ;
- Les organes techniques de production de chauffage ventilation et ECS ;

Pour le présent dossier, on favorisera plus particulièrement une production de chauffage et ECS individuelle ; **la production d'énergie locale ne sera mise en œuvre que si requise dans le cadre du calcul réglementaire.**

L'Architecte devra en outre prescrire et indiquer dans ses pièces tous les éléments permettant d'obtenir le niveau d'étanchéité à l'air requis dans la note de calcul du thermicien. A ce sujet, le Maître d'Ouvrage valide la valeur de perméabilité de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>/h (projet 100% béton) pour l'ensemble du programme.

### **STRUCTURE (Hors concept ACCES DESIGN)**

Une attention particulière sera apportée à la structure du bâtiment ; dans ce sens, la descente de charges de la structure devra être la plus simple possible, en favorisant des reprises des charges verticales et minimiser ainsi le système de poutraison du sous-sol.

On évitera dans ce sens de faire porter plusieurs niveaux de structure sur un système poteau/poutre.

Les trames d'axe en axe auront pour dimension 5,50 à 5,90 m.

Dans le cas où l'étude thermique préconise des façades en maçonnerie de petits éléments (briques ou agglos), on s'attachera à organiser la descente de charge de telle sorte que seuls les refends soient en béton, ainsi que les séparatifs entre logement et circulation et entre logements.

On portera une attention aux épaisseurs d'isolants requises en surface ou sous-face des planchers (incidences sur marches d'accès aux terrasses et balcons, hauteur d'étages...)

### **SOUS-SOL**

Au sous-sol, on recherchera le maximum de places boxées, dans le respect des places de stationnements imposées par les règles d'urbanisme.

Les stationnements boxés auront une largeur minimale de 2,70 ml, de 2,80 ml pour la majorité et une profondeur minimale de 5,10 ml.

La largeur de la circulation du sous-sol aura une largeur minimale de 5,50 ml.

Des caves sont à prévoir dans les espaces délaissés ou difficile à aménager en logement (rdc sur rue par exemple) ; elles seront attribuées aux grands appartements ou aux appartements pour lesquels le Maître d'ouvrage déciderait de ne pas attribuer de place de stationnement fermée ou non.

Les locaux ordures ménagères et vélos/poussettes seront de préférence positionnés au niveau RdC ; les locaux OM ne devront pas directement donner sur le hall d'entrée, sauf si un accès secondaire vers l'extérieur est possible.

L'escalier menant du sous-sol au RdC débouchera dans le hall d'entrée (SAS) sécurisé du bâtiment ou vers l'extérieur.

## AMENAGEMENT DES LOGEMENTS

### GENERALITES

- ✓ L'architecte **juxtaposera les petits logements** (ST, T2) pour se donner la possibilité de les joindre pour réaliser un grand logement (T3/T4). L'idéal serait de prévoir une modification de l'aménagement intérieur sans modifier les gaines, ni les façades. A voir en phase conception.
- ✓ Sauf exception et choix du maître d'ouvrage, **les logements en attique devront bénéficier d'un accès à la terrasse de plain-pied** tout en conservant la hauteur sous plafond de 2,50 m (poutres inversées, recharge béton maigre...).
- ✓ L'architecte veillera à une **bonne organisation des espaces jour et nuit**. Dans un souci de confort futur des occupants, on privilégiera la **superposition de pièces habitables** de même type ; de la même manière, on évitera d'adosser des pièces de service et des pièces de nuit entre deux logements contigus.
- ✓ Prévoir à minima un placard dans l'entrée et un autre dans la chambre principale
- ✓ Les grands appartements seront situés dans les niveaux supérieurs de l'immeuble. Des appartements traversant bénéficiant d'une double exposition pourront être trouvés en bout de circulation.
- ✓ **Tous les appartements bénéficieront d'une terrasse ou d'un balcon (à l'exception de certains T1 ou T1 bis voire T2)** ; ceux-ci devront respecter les contraintes d'accessibilité pour une porte-fenêtre minimum (ressaut de 2 cm max entre seuil et extérieur)  
Les balcons et terrasses sont à minima accessibles par le salon-séjour ;  
Ces annexes extérieures devront présenter **une largeur de 1,40 ml minimum** afin d'y disposer une table et des chaises.  
On veillera au bon positionnement des évacuations des balcons non étanchés.
- ✓ Les fenêtres et portes-fenêtres seront positionnées de telle sorte que les pièces soient facilement aménageables (**0,60** ml minimum d'un séparatif dans une pièce de vie, **0,75** ml minimum dans une pièce de service).  
La géométrie des ouvertures sera conventionnelle ; on évitera les châssis de forme ronde ou autre.  
Lorsque ne donnant pas sur un balcon ou une terrasse, on préférera une allège maçonnée à une allège vitrée (nettoyage extérieur difficile).
- ✓ Les **dimensions, nombre et positionnement des gaines** mériteront une attention et vigilance particulière.  
Celles-ci devront être au maximum à la verticale. Les soffites resteront exceptionnels.  
Les **gaines dans les pièces de vie sont à proscrire**.  
Les transitions du niveau attique à niveau courant seront d'autant plus étudiées.  
Les **descentes d'eau pluviale seront positionnées à l'extérieur du volume habitable** en façade.

La descente des gaines en sous-sol sera également étudiée, de concert avec le BET structure, en fonction de l'implantation des poutres et autres porteurs, et ce dans un souci de maintenir un espace libre maximal dans ce niveau

- ✓ Les cloisons de distribution seront de type **plaques de plâtre fixées sur ossature métallique**.
- ✓ Les logements seront numérotés, à partir du 1<sup>er</sup> appartement à gauche en sortant de l'ascenseur, avec 3 chiffres, le 1<sup>er</sup> indiquant l'étage (001 / 002... au RdC, 101 / 102 ... au R+1 et ainsi de suite). Les numéros sont précédés de la lettre de l'immeuble (Exemple : A001).

### ENTREES / DEGAGEMENTS

- ✓ Dans la mesure du possible, **l'entrée doit former un sas** entre l'extérieur du logement et les pièces habitables. On peut envisager facilement la suppression de ce sas si le règlement sanitaire vis-à-vis des cabinets d'aisance est respecté par ailleurs (réglementation assouplie sur ce point) et si la porte palière présente les affaiblissements acoustiques réglementaires.
- ✓ Il est **préférable d'avoir un placard dans l'entrée des logements**. A prévoir systématiquement à partir du T3. On s'attachera à créer de vrais placards, d'une **longueur de 1,20 m** et de profondeur 0,65 sur toute leur longueur.
- ✓ En général, on trouve le WC principal. Ce dernier est équipé d'un lave-mains à partir du 4 pièces.
- ✓ Les **surfaces des dégagements devront être minimisées** et limitées au strict nécessaire, à l'exception des entrées dans les grands T3 et T4 qui pourront être conçues de telle sorte qu'un petit meuble puisse y être installé.

### SEJOUR

- ✓ **Eviter d'orienter le séjour au Nord**. En cas d'impossibilité, une double orientation sera recherchée.
- ✓ Le séjour doit être **prolongé par un balcon ou une terrasse** à partir du T2 sauf logement mal exposé au niveau ensoleillement ou bruit.
- ✓ A partir du 4 pièces, une **extension du séjour** par incorporation d'une chambre contiguë doit impérativement être possible.
- ✓ Le séjour peut commander l'accès à la cuisine (jusqu'au T4).
- ✓ Prévoir suffisamment de linéaire des cloisons pour permettre l'ameublement du séjour. **Un plan de principe** avec coin « repas » et coin « TV » sera présenté par l'architecte. Une attention particulière sera apportée à la disposition et au principe de circulation.

### CUISINE

- ✓ La cuisine devra être **attenante au coin « repas »** du séjour.
- ✓ La cuisine pourra être accessible depuis le séjour, voire ouverte sur le séjour dans le cadre de petits logements mono-exposés. Pour les grands T3 et plus, on pourra trouver une arrière cuisine / cellier recevant notamment les attentes des LL et SL (dans ce cas prévoir le 1,50 ml réglementaire devant ces équipements).
- ✓ Proscrire les cuisines en fond d'appartement depuis l'entrée pour les grands appartements.
- ✓ **Jusqu'au T2 : kitchenette en base**, longueur 180 (Annexe 2)
- ✓ A partir du T3 : meuble évier de 120 + emplacements pour cuisson + Réfrigérateur + LV, soit une longueur minimale de 310 cm. Profondeur des équipements à prévoir 0,65 m. Les meubles éviers seront systématiquement accolés à une gaine ; les attentes EF et évacuations des lave-vaisselles seront derrière le meuble. Eviter de positionner les laves linges dans les cuisines.
- ✓ La profondeur de la gaine devra être de 0,65 m pour s'aligner avec les éléments de la cuisine.
- ✓ Si le ballon d'ECS ou la chaudière sont implantés dans la cuisine, **prévoir un placard fermé**.
- ✓ Selon le positionnement en gamme du produit, l'architecte prévoira une délimitation des revêtements de sol en conséquence.

### CHAMBRES

- ✓ Prévoir une **chambre principale plus largement dimensionnée** (mini 11m<sup>2</sup> dans le respect de la réglementation handicapées en vigueur) et à proximité immédiate de la (ou d'une) salle de bains. Privilégier **les formes se rapprochant du carré** plus faciles à meubler. Une simulation de mobilier dans les cas de formes non conventionnelles devra être proposée.
- ✓ Les chambres d'enfants peuvent être réduites et plus étroites.
- ✓ Les portes fenêtres sont à éviter dans les chambres de petite surface. Cela n'exclut pas la mise en œuvre de baies avec allège vitrée.
- ✓ Un **placard dans la chambre ou à proximité est le bienvenu**.

### **SALLES DE BAINS / SALLES D'EAU**

- ✓ Jusqu'au T2, salle d'eau avec **receveur extra-plat de 80 x 80 minimum** ; A partir du T4, mise en œuvre d'une **baaignoire de 170x70**.
- ✓ Le **meuble vasque fait 70 cm de largeur**.
- ✓ Prévoir une sde, idéalement rattachée à la suite parentale, à partir des grands T4. Pour les petits T4, prévoir un double meuble vasque.
- ✓ Accoler le meuble vasque à la baignoire ; le siphon de la baignoire sera à l'opposé du meuble vasque. La baignoire sera donc accolée à une gaine côté évacuation, ainsi que la douche le cas échéant.
- ✓ Les **paillasses au pourtour des receveurs ou baignoires sont proscrites**. Le cloisonnement devra être adapté à la dimension de la baignoire. En cas d'impossibilité un vide de 30 cm minimum devra être laissé entre la baignoire et le mur pour permettre la pose d'un meuble-colonne, radiateur, coffre à linge ou portes manteaux.
- ✓ Dans le cas où un WC indépendant répondant aux normes serait impossible, le **WC pourra être contigüe à la salle de bain**. Dans ce cas, la cloison séparative sera réalisée au moyen d'une cloison de type plaques de plâtres fixées sur ossature métallique, posée après le revêtement de sol. Ne pas prévoir de PC dans cette cloison.
- ✓ Pour tous les logements, un pare-douche est prévu ; **l'espace douche est donc cloisonné sur 3 côtés (la pose de cabine est possible)**.
- ✓ A partir du T3, **prévoir obligatoirement un espace de 0,62 m de large pour LL** avec alimentation EF et évacuation derrière le meuble vasque, lorsque l'appartement ne dispose pas de cellier. Conformément à la norme NFC 1500
- ✓ Penser à **l'emplacement du sèche-serviette** dans l'organisation de la salle de bain.
- ✓ Les portes des salles de bains et des WC devront toujours **ouvrir vers l'extérieur**.
- ✓ Les salles de bains devront avoir été conçues avec **une cote de giration PMR + 2 à 5 cm** afin de tenir compte de l'encombrement des plinthes et des tolérances de pose en particulier.



### WC

- ✓ Dès les types 3, on **privilégiera l'agencement d'un WC séparé** (WC dans la SdB proscrits pour T3 et +)
- ✓ Le WC pourra être adjacent à la salle de bains. Sinon il sera adjacent à une pièce de vie, l'espace de manœuvre latéral étant utilisé pour l'aménagement d'un placard donnant sur l'entrée ou sur une chambre. Dans ce cas, le WC aura une profondeur de 1,60 ml (Cf. annexe)

## PRESTATIONS INTERIEURES DES LOGEMENTS

- ✓ Salles d'eau / salles de bains  
Elles sont équipées d'un pare-baignoire (éviter les paillasses pour cette raison).
- ✓ Placards  
Aménagement intérieur par étagère et penderie - avec jouée et réglage possible des hauteurs d'étagères. Les placards d'entrée sont aménagés en base.

## PARTIES COMMUNES INTERIEURES

### Hall d'entrée

Soigneusement traités, ils font l'objet de plans de détails particuliers et d'une perspective couleur soumise à l'approbation du maître d'ouvrage.

Une attention toute particulière devra être portée à la décoration du hall. A ce titre, une perspective du hall d'entrée doit être jointe dans le dossier commercial ou APD.

Dans tous les cas l'équipement minimal du hall présentera :

- 1 miroir.
- 1 bloc boîtes aux lettres encastré dans un ensemble menuisé décoratif
- 1 tapis essuie pieds de préférence encastré dans le sol
- environ 10 m<sup>2</sup> de revêtement mural décoratif bois selon choix de l'architecte

Prévoir un SAS pour les halls traversés pour les visiteurs :

- A l'entrée depuis l'extérieur : un lecteur vigik + un vidéophone avec platine ;
- Dans le SAS vers circulation : un digicode + vigik

Encastrer les boîtes aux lettres dans un ensemble menuisé décoratif. Pas de corbeille ni d'affichage.

### Circulations d'étages

L'éclairage est assuré par des spots encastrés dans le faux plafond avec détecteur de présence.  
Le sol est recouvert d'un revêtement moquette traité grand trafic et anti-salissures.

Les plafonds sont revêtus d'une peinture blanche

Les murs sont revêtus d'un textile vinyle mural collé (attention aff. Acoustique).

Les gaines palières seront traitées pour être le plus discrètes possibles dans les circulations.

### Ascenseurs

La cabine est décorée dans l'esprit des halls d'entrée (miroir, panneaux de bois, éclairage fluorescent, accessoires en acier, carrelage ; dito hall).

La façade est au RDC en acier inox aspect brossé ou en peinture laquée et peinture laquée dans les étages.

Prévoir un accès sécurisé en sous-sol (dans les 2 sens), seulement si l'accès de l'escalier de secours du sous-sol donne directement vers l'extérieur

### Sous Sol

Dallage en béton brut quartzé surfacé. Verticaux en bruts

### Cage escalier

Peinture gouttelette (grain fin) sur murs et plafonds  
Peinture de sol  
Attention au traitement des contrastes et nez de marche

Prévoir sortie de la cage SS/RdC dans le hall d'entrée sécurisé ou extérieur (parking).

Prévoir un accès en toiture ou comble depuis le dernier palier, en plus du lanterneau de désenfumage de la cage d'escalier.

## **LOCAUX COMMUNS ET ANNEXES**

### Local vélos

Sol béton brut surfacé, peinture blanche sur les murs jusqu'à 10 cm du sol (création d'une fausse plinthe), ventilation naturelle

### Ordures ménagères

Sol carrelage + peinture murale et plafond blanche ; prévoir VMC dans conduit indépendant, point d'eau et siphon de sols

### Locaux entretiens

Sol carrelage + peinture murale et plafond blanche ; Prévoir un WC + vidoir avec BECS 15 l instantané + VMC

## EXTERIEURS

### Façades

Les façades sont déterminées selon le choix architectural de l'architecte, mais également comme élément constitutif de l'enveloppe thermique du bâtiment et l'enveloppe financière du programme.

D'une manière générale, on favorisera les teintes standards afin de permettre les réassortiments pour de potentielles reprises futures.

Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, on favorisera les éléments fixés mécaniquement (spitage ou ossature secondaire) aux éléments collés.

Descentes d'eaux pluviales uniquement en façades et pas en intérieur, en PVC, dans le ton des menuiseries ou des façades.

Prévoir une couvertine sur tous les relevés d'acrotères ou nez de balcons.

### Serrurerie

Garde-corps acier thermo-laqués ou alu unicolores ; remplissage tôle travaillée ou produit verrier  
Séparatif des balcons en acier laqué, remplissage vitrage feuilleté simple ou opaque

Penser au séparatif pour les terrasses ou balcons avec vue directe et à moins de 1,90 m d'un mitoyen

### Espaces verts

En collectif, les jardins à jouissance privative du RDC seront entretenus par la copropriété.

Prévoir un budget conséquent pour orner l'entrée principale quand cela est possible, les abords des allées de circulation et les halls d'entrée

Un point d'eau minimum pour l'arrosage des espaces verts

Si nécessaire, prévoir une bande stérile de 50 cm formée par un L béton préfa de 50 cm ht ; la bande est recouverte d'une dalle similaire à celles du projet, en appui sur le L et le becquet d'étanchéité

### Circulations extérieures sur sous-sol

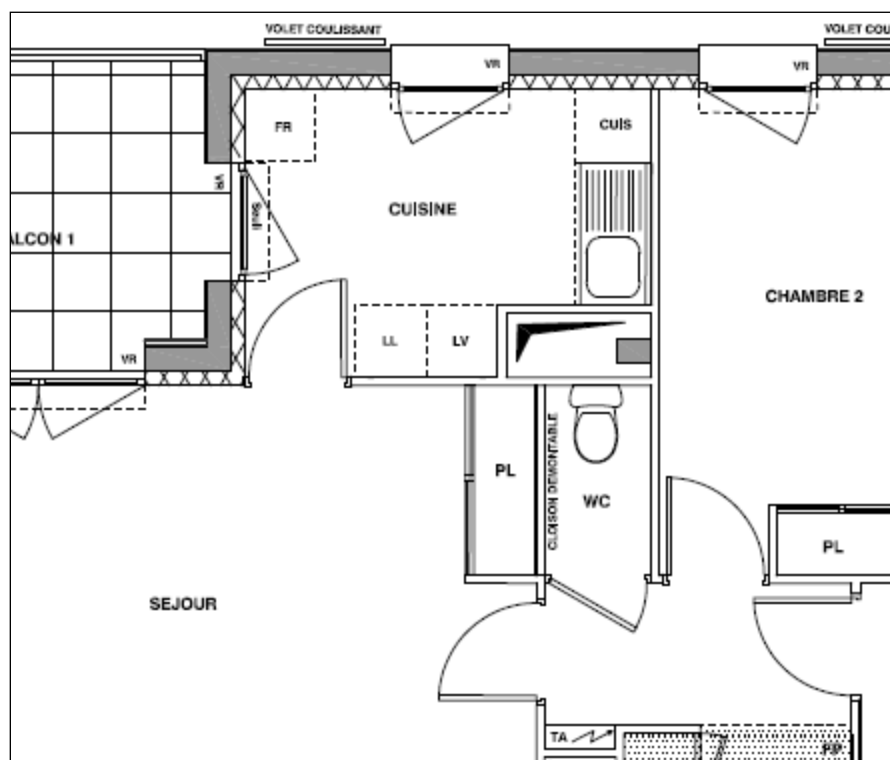
Etanchéité asphalte

### Organes Concessionnaires

Intégrer le plus en amont possible le positionnement des organes de comptage ou de coupures des concessionnaires, notamment coffret ERDF pour l'activité des locaux commerciaux.

## ANNEXES

### Annexe 1 : Exemple de cloisons démontables dans WC avec placard



La profondeur du WC doit à minima être de 160 cm dans ce cas pour permettre l'accès à l'espace latéral le cas échéant