



MARCHE DE MAITRISE D'OEUVRE

**Rue Danielle CASANOVA
80450 CAMON**

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

PRE PROGRAMME



MAITRISE D'OUVRAGE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
D'AMIENS
1 rue du Général Frère
80084 AMIENS CEDEX 2

☎ 03.22.54.50.00

SOMMAIRE

1	<u>PREAMBULE</u>	<u>4</u>
2	<u>PRESENTATION DU PROJET</u>	<u>4</u>
3	<u>LE SITE.....</u>	<u>5</u>
3.1	LOCALISATION DU PROJET	5
3.2	DEFINITION DE L'EMPRISE FONCIERE	5
3.3	DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	5
4	<u>LE PROJET.....</u>	<u>6</u>
4.1	TYPLOGIE	6
4.2	CONCEPTION ARCHITECTURALE, FORMES ET MATERIAUX	6
4.3	ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET CLOTURES.....	6
4.4	ACCES, DESSERTE ET STATIONNEMENTS.....	6
4.5	COLLECTE DES DECHETS.....	7
5	<u>CONCEPTION.....</u>	<u>7</u>
5.1	LOGEMENTS.....	7
5.1.1	FONCTIONNALITE	7
5.1.2	SURFACES ET DIMENSIONS	8
5.2	PARTIES COMMUNES.....	10
5.2.1	HALL D'ENTREE : SANS OBJET.....	10
5.2.2	CAGES D'ESCALIERS : SANS OBJET	10
5.2.3	LOCAUX COMMUNS : SANS OBJET	10
5.2.4	LOGE DU GARDIEN : IL N'EST PAS PREVU DE LOGE GARDIEN.	10
5.2.5	LOCAL ENTRETIEN : SANS OBJET	10
5.2.6	LOCAL POUBELLES	10
5.2.7	LOCAL VELOS : SANS OBJET.	10
5.2.8	LOCAL ENCOMBRANTS : SANS OBJET.	10
5.2.9	AUTRES LOCAUX	10
5.3	STATIONNEMENTS.....	10
6	<u>NORMES</u>	<u>11</u>
6.1	ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES	11
6.2	NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE	11
6.3	LES CERTIFICATIONS NF HABITAT HQE.....	11
7	<u>PRESCRIPTIONS TECHNIQUES.....</u>	<u>12</u>
7.1	BATIMENT	12

7.1.1	GROS ŒUVRE.....	12
7.1.2	FAÇADES	12
7.1.3	MENUISERIES EXTERIEURES	12
7.1.4	COUVERTURES	12
7.1.5	DOUBLAGE ET CLOISONS	13
7.1.6	MENUISERIES INTERIEURES	13
7.1.7	PLOMBERIE.....	13
7.1.8	CHAUFFAGE –EAU CHAUDE SANITAIRE	13
7.1.9	ELECTRICITE	14
7.1.10	SOLS.....	14
7.1.11	FAÏENCE	14
7.1.12	PEINTURES	14
7.2	ESPACES EXTERIEURS.....	14
7.2.1	ACCES	14
7.2.2	CLOTURES	14
7.2.3	PLANTATIONS.....	14
7.3	VRD PUBLICS.....	15
7.3.1	VOIRIE.....	15
7.3.2	RESEAUX.....	15
7.4	VRD PRIVATIFS	15
7.4.1	EAUX PLUVIALES.....	15
7.4.2	EAUX USEES	15
7.4.3	EAU POTABLE	15
7.4.4	GAZ.....	15
7.4.5	ELECTRICITE	15
7.4.6	ECLAIRAGE PUBLIC	15
7.4.7	TELEPHONE ET FIBRE OPTIQUE	15
7.4.8	TELEVISION	15
7.4.9	DESSERTE POSTALE	16
8	<u>CERTIFICATION « NF HABITAT HQE.....</u>	<u>16</u>
8.1	LES GRANDS PRINCIPES ET L’ACCES A LA CERTIFICATION	16
8.2	METHODOLOGIE :.....	17
8.2.1	ACTIONS SUR L’ENVIRONNEMENT :.....	17
8.2.2	ACTIONS SUR LE BATIMENT :.....	17
8.2.3	ACTIONS SUR LES OCCUPANTS :.....	17
8.3	CERTIFICATION	18
9	<u>PLANNING.....</u>	<u>19</u>
10	<u>ENVELOPPE FINANCIERE</u>	<u>20</u>
10.1	MODES DE FINANCEMENT.....	20
10.2	MONTANT DES TRAVAUX	20

1 PREAMBULE

Le présent programme d'opération a pour but de définir les attendus du projet.

Il fait partie des pièces constitutives du marché de maîtrise d'œuvre tel que stipulé à l'article 2.1. du cahier des clauses administratives particulières (CCAP).

2 PRESENTATION DU PROJET

L'OPH d'Amiens va acquérir auprès de la Commune de Camon un terrain composé de deux parcelles de part et d'autres de la rue Danielle Casanova à Camon.

Le foncier est bordé au Nord et au Sud d'habitations individuelles de faible hauteur et de petits collectifs, à l'Ouest d'un parc et de chemins de promenades et à l'Est des fonciers ruraux en culture.

Après étude de faisabilité, le programme prévoit la construction :

- de logements individuels locatifs sociaux,
- de logements individuels en accession sociale
- de places de parking

La construction des logements locatifs sociaux sera financée en PLUS et PLAI

Sur la plus grande parcelle à l'Ouest (d'environ 2 966 m²), il est envisagé la construction de 12 logements individuels en rez-de-chaussée + étage avec 1 place de stationnement par logement (garage, parking aérien)

La construction des logements en accession sociale sera financée en PSLA

Sur la parcelle à l'Est (d'environ 1 164 m²), il est envisagé la construction de 4 logements individuels de plain-pied ou rez-de-chaussée plus étage avec garages accolés et 1 place de stationnement aérien par logement.

Chaque logement disposera de son jardin privatif.

Des places de stationnement aérien supplémentaires seront réalisées.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, prenant en compte :

- Le volet social : la composition et mode de vie des familles est connue, ce qui sera traduit dans la typologie et surtout dans l'organisation interne des logements ;
- Le volet environnemental : la minimisation des charges sera une constante;
- Le volet économique : financé dans le cadre de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), prêt locatif à usage social (PLUS), prêt social location-accession (PSLA) et le prix de revient doit être maîtrisé.

3 LE SITE

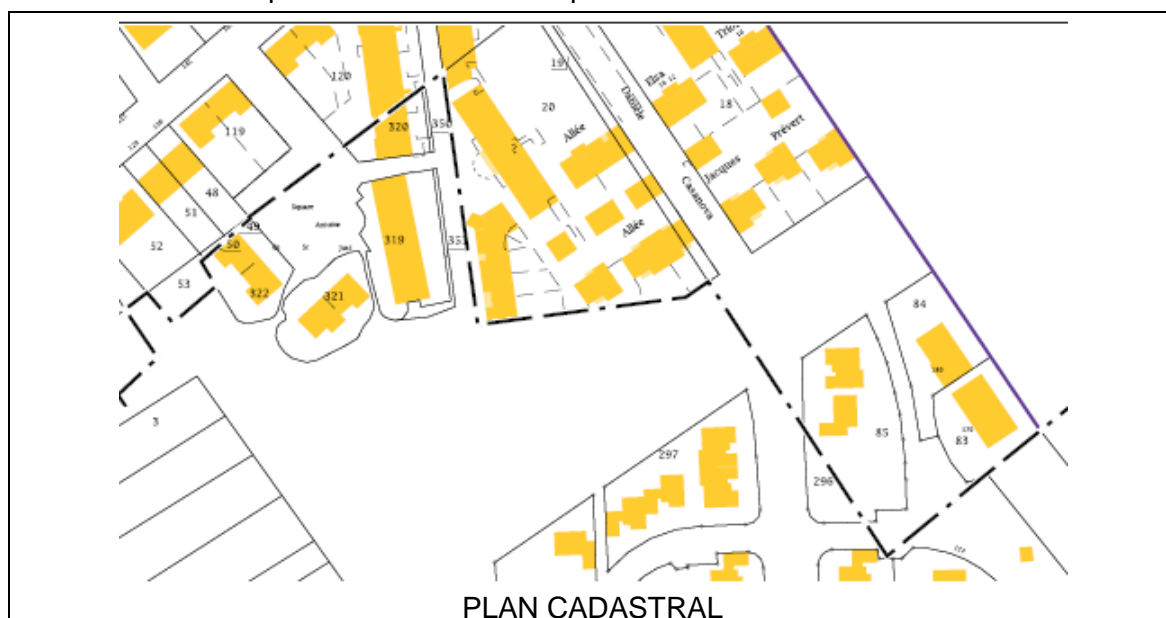
3.1 LOCALISATION DU PROJET

L'emprise du projet se situe rue Danielle Casanova à Camon.



3.2 DEFINITION DE L'EMPRISE FONCIERE

Ce projet a pour emprise les parcelles cadastrées section SECTION + N°, d'une superficie globale d'environ 2 966 m² pour l'une et 1 164 m² pour l'autre.



3.3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

L'implantation et le volume des bâtiments devront obligatoirement respecter le Plan Local d'Urbanisme en vigueur lors du dépôt du permis de construire.

Le maître d'œuvre se rapprochera des services de la Commune de Camon pour disposer du dernier document en vigueur.

4 LE PROJET

Le projet consiste en la construction de 16 logements individuels.

Les objectifs premiers du projet portent sur la mise à disposition de logements confortables, fonctionnels avec des charges d'entretien et de fonctionnement minimales.

Pour ce faire, l'optimisation passe par une répétitivité des cellules. Si l'organisation est bien pensée, avoir un seul modèle de type 3 ou 4 sera considéré comme un atout.

Partant de cette optimisation, le plan de masse sera étudié de manière à réduire les espaces communs

Il sera donc exigé, au stade esquisse des propositions de logements fonctionnels avant d'imaginer toute image architecturale ne permettant pas d'apporter le confort maximal aux habitants.

4.1 TYPOLOGIE

La typologie demandée est répartie comme suit :

- 13 T3 (+/- 1)
- 3 T4 (+/- 1)

En cas de variation, celle-ci pourrait se faire au bénéfice du nombre de T4.

4.2 CONCEPTION ARCHITECTURALE, FORMES ET MATERIAUX

Dans les conditions de la réglementation et des moyens financiers donnés, une entière liberté de conception est préservée pour la définition architecturale et paysagère du projet, des volumes, des structures, des matériaux, des couleurs, ..., dans le respect des prescriptions techniques ci-après.

L'image souhaitée du projet est classique et respectueuse de l'environnement urbain et architectural, tant en volume, hauteur que dans la nature des matériaux employés.

4.3 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET CLOTURES

Les espaces verts communs doivent être limités. Chaque logement disposera de son propre jardin. Le traitement paysager de ces espaces sera réalisé avec des moyens simples et résistants en privilégiant des essences locales et caduques et conforme au plan de gestion des espaces verts de l'OPH d'Amiens joint en annexe. Ils devront être conçus en continuité avec l'architecture des édifices. Les espaces communs ne seront pas délimités par une clôture. Les jardins seront délimités par une clôture permettant d'identifier clairement cet espace vert comme étant un espace privatif. Les espaces verts seront pensés dans un souci de minimisation de l'entretien.

Les traitements paysagers et les clôtures de ces jardins, seront réalisés avec des moyens simples et résistants. Ils doivent être conçus également en continuité avec l'architecture des édifices.

Pour les logements ne disposant pas de garage, il sera proposé un local pour le stockage du matériel d'entretien (tondeuse...).

4.4 ACCES, DESSERTE ET STATIONNEMENTS

Dans la mesure du possible, l'entrée dans la résidence se fera par un accès unique depuis la rue Danielle Casanova. Le plan masse sera optimisé.

Les espaces non privatisés et les réseaux sont destinés à un transfert aux collectivités publiques dont les cahiers des charges seront pris en compte dans la conception et la réalisation.



Le traitement des coffrets fluides sera particulièrement soigné et robuste.

4.5 COLLECTE DES DECHETS

Le concepteur se rapprochera des services concernés afin de prévoir une installation cohérente avec les collectes effectuées.

L'organisation des logements devra prévoir un espace ventilé destiné à entreposer les containers, sacs de recyclage et encombrants.

On évitera, en tout état de cause, que l'espace extérieur, tant privatif que public, serve à entreposer des déchets, en risquant de présenter une image dévalorisante de l'habitat.

5 CONCEPTION

5.1 LOGEMENTS

5.1.1 Fonctionnalité

Les logements seront organisés de façon à réduire au minimum les surfaces de circulation et dégagement.

Les parties jour et nuit sont distinctes, avec porte séparatrice éventuelle.

Toutes les pièces du logement sont aménageables avec de l'ameublement et de l'électroménager de type standard. En ce sens, les formes rectangulaires seront privilégiées. Les cloisons ou murs courbes sont prohibés.

La hauteur sous plafond est d'au moins 2,50 m. Des hauteurs inférieures peuvent être exceptionnellement autorisées en partie dans certaines pièces secondaires (chambre, salle de bain, WC) situées sous les combles.

Les pièces humides sont regroupées ou superposées afin de limiter les linéaires de canalisations.

Le pied d'escalier sera dans l'entrée plutôt que dans le séjour.

5.1.1.1 Entrée

L'entrée, éclairée de préférence naturellement, comporte obligatoirement un placard-penderie. Elle sera précédée d'un auvent doté d'un éclairage extérieur.

5.1.1.2 Autres circulations

Les couloirs sont de dimensions les plus compactes possibles de manière à privilégier les surfaces des pièces à vivre.

Les vides sur séjour et mezzanines sont proscrits

5.1.1.3 Séjour

De forme agréable et simple, l'éclairage naturel est obligatoire, la mono-orientation plein Nord est proscrite.

L'accès à la terrasse (de 10 m²) et/ou au jardin, se fait directement par l'intermédiaire d'une porte-fenêtre.

5.1.1.4 Cuisine

La cuisine est desservie directement par l'entrée. Elle comporte au minimum 6 modules 60x60 accessibles. Elle est séparée du volume du séjour mais communique si possible directement avec lui. La présence d'une porte en fermeture n'est pas obligatoire. Pour les logements en accession, la séparation doit pouvoir être proposée à l'acquéreur et donc facilement mis en œuvre.

A partir du type 4, selon la conception retenue (ouvert ou fermé) le coin repas est suffisamment confortable pour que la famille puisse y prendre ses repas.

Elle est aménageable avec des placards en nombre suffisant, et de l'électroménager classique (réfrigérateur, cuisinière...) y compris lave-vaisselle.

5.1.1.5 *Chambre principale*

La chambre principale est la plus grande et la mieux exposée et donne si possible sur un balcon s'il y en a.

5.1.1.6 *Chambre(s) secondaire(s)*

Les chambres secondaires sont de dimensions suffisantes pour un aménagement standard.

5.1.1.7 *Salle de bains*

Les logements de type 3 sont équipés de douche. A partir du type 4, la salle de bains est équipée d'une baignoire mais pour les logements en PSLA le choix sera proposé aux acquéreurs.

Elle est éclairée naturellement chaque fois que possible et a obligatoirement un accès direct aux circulations.

Elle intègre la fonction traitement du linge. A ce titre, l'emplacement du lave-linge y est prévu ; le séchage du linge peut y avoir lieu (espace suffisant et/ou installation possible d'un sèche-linge). Le système de ventilation est donc étudié en ce sens.

5.1.1.8 *W.C.*

Le WC est obligatoirement séparé de la salle de bain ; l'éclairage naturel est recherché.

L'ouverture de la porte s'effectue obligatoirement vers l'extérieur.

Un WC est accessible par niveau éventuellement en salle de bain à l'étage.

5.1.1.9 *Placards*

Au moins un placard est positionné dans l'entrée et un autre dans une chambre secondaire. Ils ont une fonction mixte d'étagères et de penderie, donc équipés en conséquence. Pour les éventuelles pièces en comble, le placard est positionné de préférence sous rampant.

5.1.1.10 *Cellier*

Un cellier est obligatoirement prévu pour chaque logement. S'il est situé dans le volume habitable du logement, il est desservi par le hall d'entrée, les circulations ou la cuisine, et dans ce cas, sa surface entre dans le calcul de la surface habitable. Il peut intégrer la fonction de traitement du linge et les équipements nécessaires à la production ENR, le système de ventilation est donc étudié en ce sens.

5.1.1.11 *Abri de jardin*

Si certains logements bénéficient d'un espace vert privatif, un abri clos permettant le rangement du matériel de jardinage doit être prévu. Cet abri devra être intégré dans la conception globale au niveau architectural.

5.1.2 Surfaces et dimensions

5.1.2.1 *Logements*

La surface habitable totale de chaque logement respecte les minima réglementaires tout en se rapprochant le plus possible des surfaces ci-après :

Pour les types 3 : 75 m² (+ ou - 3%),

Pour les types 4 : 85 m² (+ ou - 3%),



Les surfaces annexes entrent pour moitié dans le total de la Surface Utile qui est la base de calcul du loyer des logements conventionnés.

Les surfaces annexes ne devront pas dépasser 10 m² par logement (hors garage). Ce sont des surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m. Elles comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasses accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré.

5.1.2.2 *Entrée*

L'entrée aura une forme proche du carré.

5.1.2.3 *Autres circulations*

Couloirs les plus compacts possible.

Largeur de 0,90 m à 1,00 m.

5.1.2.4 *Séjour*

Surface minimale au moins égale à 15 m² + (0,10 x Sha).

Largeur minimale : 3,50 m (envisager l'ameublement). La surface globale cuisine + séjour doit être supérieure à 25 m².

Si possible, donner des formes agréables (forme en L), soigner l'éclairage et les vues.

Mono-orientation Nord proscrite.

Accès direct à la terrasse.

5.1.2.5 *Cuisine*

Surface minimale au moins égale à : (0,15 x Sha) - 2 m²

Largeur minimale : 2,10 m

- Nombre minimum de modules (éléments de 61 cm) :

T3 : 6 éléments

T4 : 6 éléments

5.1.2.6 *Chambre principale*

Surface minimale de 14 m²

Largeur minimale : 2.80 m.

5.1.2.7 *Chambre(s) secondaire(s)*

Surface minimale de 9 m² (hors placard)

Largeur minimale : 2.60 m.

5.1.2.8 *Salle de bains*

Surface minimale de 3.5 m²

Largeur minimale : 1.70 m (longueur de la baignoire).

5.1.2.9 *W.C.*

En fonction des équipements.

5.1.2.10 *Placards*

Profondeur libre mini 0,60 m et largeur de 0.80 m.

5.1.2.11 Terrasses, balcons et loggias

Terrasse largeur au moins égale à 2.50 ml.

5.2 PARTIES COMMUNES

5.2.1 Hall d'entrée : Sans objet.

5.2.2 Cages d'escaliers : Sans objet

5.2.3 Locaux communs : Sans objet

5.2.4 Loge du gardien : Il n'est pas prévu de loge gardien.

5.2.5 Local entretien : Sans objet

5.2.6 Local poubelles

Si le camion de collecte ne peut se déplacer à l'intérieur de la résidence, il sera prévu une aire de présentation des containers en vu du ramassage le jour de la collecte ayant un accès direct sur la rue Danielle Casanova.

5.2.7 Local vélos : Sans objet.

5.2.8 Local encombrants : Sans objet.

5.2.9 Autres locaux

Les vides sanitaires éventuels et les combles ont un accès pratique pour pouvoir assurer la maintenance des éventuels équipements (VMC). Les combles des maisons jumelées ou en bande seront séparés par des éléments maçonnés pour empêcher les intrusions.

5.3 STATIONNEMENTS

Le projet comprend soit une place de stationnement par logement, soit en aérien soit un garage. Le nombre de places dimensionnées aux normes handicapés est conforme à la réglementation.

Chaque emplacement est matérialisé par des bandes peintes, des pavés ou des bordures béton. Il est numéroté.

L'accès à ces places est contrôlé, soit collectivement par une grille d'accès, soit individuellement par la mise en place d'arceau.

Pour les logements en accession, il sera prévu 1 garage et 1 place de stationnement en aérien à proximité de chaque logement.

Les nouvelles constructions répondent à toutes les normes en vigueur et anticipent sur les évolutions connues de celles-ci d'ici à la date du dépôt de permis de construire.

6.1 ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

La conception d'un logement adapté ne se limitera pas à la simple vérification du respect d'une liste de points à respecter, mais surtout à la prise en compte réelle du handicap et de la qualité de vie au quotidien.

Il est rappelé que tous les logements au rez-de-chaussée (et leurs balcons éventuels) ainsi que tous les locaux communs en rez-de-chaussée doivent être accessibles aux personnes handicapées.

Outre le respect de la réglementation handicapée, tous les logements sis au rez-de-chaussée et au minimum 25% des logements seront adaptés aux personnes à mobilité réduite.

Les portes sont de 90 cm de large, des retournements de 1.50 m de diamètre sont possibles dans tout l'appartement.

Concernant les sanitaires, des barres d'appui sont posées dans les douches et les WC. Le receveur de douche est de faible hauteur, voire remplacé par un siphon de sol, le WC surelevé, les volets roulants motorisés. Il est prévu un traitement spécifique des seuils et des rampes.

La notion d'aménagement vaut aussi pour les emplacements de stationnement et les accès.

6.2 NIVEAU DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Ce projet entre dans le cadre des bâtiments à basse consommation tels que définis par la norme en vigueur.

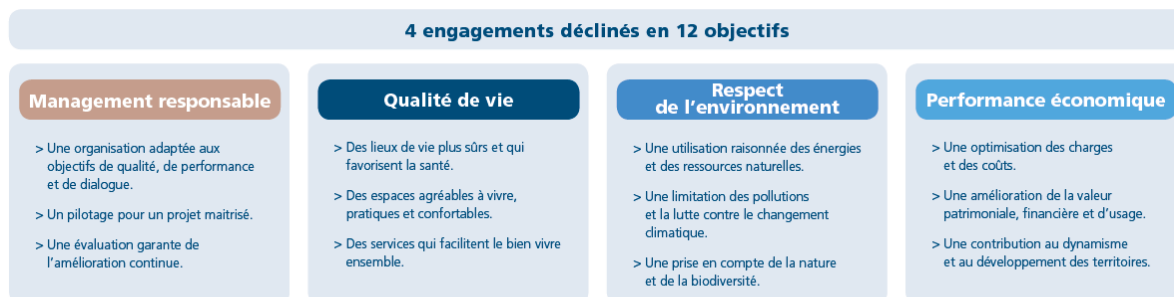
La réglementation thermique 2012 est à respecter. Le label HPE doit être atteint (RT2012-10%), le label THPE (RT 2012-20%) pourra être proposé dans la mesure où ce dernier permet :

- d'optimiser l'équilibre financier de l'opération via la majoration de loyer concédée.
- d'optimiser le niveau des charges locatives liées aux consommations d'énergie proposé aux locataires.

6.3 LES CERTIFICATIONS NF HABITAT HQE

La maîtrise d'œuvre devra accompagner le maître d'ouvrage dans la démarche.

La certification intègre 4 engagements déclinés en 12 objectifs décrits ci-dessous.



Le référentiel NF Habitat et NF Habitat HQE™ est basé sur les travaux de l'Association QUALITEL depuis 40 ans, les principes de la marque NF et le cadre de référence du bâtiment durable de l'Association HQE.

7 PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

D'une manière générale les matériaux prévus sont simples à mettre en œuvre et répondent à un souci de pérennité et d'entretien minimal. Les sujétions liées au vieillissement sont appréhendées.

La mise en œuvre répond aux normes en vigueur, en particulier thermiques et acoustiques.

Le maître d'œuvre prend en compte les contraintes topologiques et techniques du terrain et des bâtiments en s'appuyant sur les documents joints en annexe. Ces documents doivent être examinés avant d'être exploités. Il est rappelé qu'ils sont non contractuels et fournis à titre indicatif comme stipulé dans le C.C.A.P.

Concernant les caractéristiques géotechniques du terrain, une campagne de sondages sera menée.

7.1 BATIMENT

7.1.1 Gros œuvre

Une simplicité est recherchée dans la structure afin qu'elle puisse être réalisée sans complexité en briques « porotherm » ou équivalents, ou autres matériaux performants au niveau thermique. Les décrochements nécessitant poutres ou autres consoles sont réduites au minimum.

En cas de vide sanitaire, ceux-ci sont visitables.

Les canalisations d'évacuation sont équipées de tampons de dégorgement.

7.1.2 Façades

Les revêtements de façades 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.

Il est demandé de soigner tous les détails qui peuvent générer des salissures : débords, appuis, gouttes d'eaux, relevés de balcons, barbacanes, etc.

Tous les éléments de façade en saillie devront être protégés par une couvertine ou un chaperon.

Les éléments de serrurerie seront impérativement métallisés et thermolaqués en usine. Les détails de fixation seront à soigner de manière à éviter toute apparition de rouille.

7.1.3 Menuiseries extérieures

Les Fenêtres sont en PVC. Elles sont équipées en vitrages en adéquation avec les performances thermiques et acoustiques.

Les chambres, séjours et toutes les pièces en rez-de-chaussée sont munies de volets battants ou roulants en PVC motorisés.

Protection par barreaux sur les jours de souffrance et baies de salles de bain.

Les portes palières sont en acier finition laquée usine et équipées avec poignée anodisée, œilleton, entrebâilleur et serrure trois points.

7.1.4 Couvertures

Les toitures seront de préférence en pente, en matériaux tels que tuiles ou ardoises.

Les gouttières et leur descente sont en zinc, elles sont raccordées au réseau d'eaux pluviales par l'intermédiaire d'un dauphin fonte sur 2 m de hauteur.

Les châssis de toit éventuels sont basculants avec occultation intégrale pour les chambres.

7.1.5 Doublage et cloisons

Les cloisons sont de type placostyl.

7.1.6 Menuiseries intérieures

Les portes intérieures sont en finition laquée usine, sur huisserie métallique et disposent de butée en caoutchouc. Les portes de chambres sont condamnables.

Les plinthes bois ont une hauteur de 7 cm minimum avec bord arrondi.

Les placards sont équipés d'une étagère et tringle de penderie, ils sont fermés par des portes coulissantes.

7.1.7 Plomberie

La distribution d'eau se fait à partir :

- d'un compteur individuel placé en limite du domaine public ;

La relève des compteurs étant assurée par le service des eaux, la réalisation de l'alimentation jusqu'à et y compris le compteur individuel sera réalisé conformément aux prescriptions du dit service.

Les logements sont tous équipés de sanitaires blancs.

La baignoire est de 1,70 m avec tablier en mélaminé et équipée d'un pare douche. Pour les logements en accession prévoir un tablier carrelé.

Les lavabos sont en porcelaine sur colonne ou meuble + vasque céramique (pour les logements en accession)

La douche comporte un bac de 90 cm par 90 cm minimum, elle est fermée sur quatre faces dont une seule est mobile. Ce bac doit être encastré, voire remplacé par un siphon de sol dans tous les logements sis aux rez-de-chaussée et autres logements adaptés aux personnes handicapées.

La cuvette WC est équipée d'un mécanisme silencieux avec chasse d'eau à double débit et d'un abattant double blanc.

L'évier comportant un double bac est posé sur un meuble en mélaminé blanc à 3 portes et équipé d'étagères.

La robinetterie est en mitigeur à tête céramique ou thermostatique pour les logements PMR.

Les canalisations d'amenée d'eau en cuivre et d'évacuation apparentes sont peintes.

Une attente machine à laver (amenée et évacuation avec siphon) est installée dans la cuisine (ou le cellier si celui-ci est adjacent), ainsi que dans la salle de bain.

7.1.8 Chauffage –Eau chaude sanitaire

Le type de chauffage sera choisi afin de respecter l'objectif de bâtiment à basse consommation, mais aussi dans le but de minimiser le coût d'investissement ainsi que les charges pour les futurs locataires.

Sous réserve de l'étude d'approvisionnement d'énergie, le chauffage des logements est en priorité de type individuel au gaz naturel.

Les radiateurs sont en acier alimentés en bi tube.

Une programmation permet de gérer les températures, elle est de simple utilisation.

La production d'eau chaude sanitaire ainsi que l'énergie du mode de cuisson sera en lien avec le mode de chauffage retenu.

7.1.9 Electricité

L'équipement minimum correspond aux normes en vigueur NF C15-100 et UTE C15-900. Il part d'un tableau encastré avec capot de protection et mini disjoncteurs.

L'éclairage de chaque pièce se fait par un plafonnier en position centrale.

Des prises en nombre suffisant sont prévues pour l'alimentation des appareils électroménagers et en particulier de lavage (cuisine ou cellier, et salle de bains) et de séchage du linge (cellier ou salle de bains).

Une prise de téléphone et de télévision sont positionnées à côté d'une prise électrique en séjour, cuisine et chambres.

La terrasse dispose d'une prise et d'un éclairage.

7.1.10 Sols

Toutes les pièces sont revêtues d'un tapis vinylique en lés de classement U3P3.

Pour les rez-de-chaussée et pièces humides, un carrelage sur chape iso phonique peut être envisagé.

Pour les logements proposés en accession sociale, il sera prévu du parquet flottant pour les pièces sèches et un carrelage sur chape iso phonique pour les pièces en rez-de-chaussée et humides.

7.1.11 Faïence

Au droit des appareils sanitaires est posée de la faïence 15x20 sur 60 cm de hauteur sur la paroi d'appui au dessus de l'évier et retour, au dessus du lavabo, toute hauteur au droit de la baignoire et du bac à douche.

7.1.12 Peintures

Tous les murs sont recouverts de peinture de qualité satinée. (2 couches de finition)

7.2 ESPACES EXTERIEURS

7.2.1 Accès

Le cheminement d'accès depuis le domaine public jusqu'aux logements (dans le cas où les bâtiments seraient implantés en retrait) sont dimensionnés conformément aux normes handicapées (largeur, pente...) et réalisés en minéral tels que dalle, béton, pavés ou enrobés délimités par des bordures.

Tous matériaux non stabilisés tels que gravillons sont prohibés.

7.2.2 Clôtures

Les espaces verts sont clos, de préférence par un panneau soudé rigide doublé d'une haie vive. La hauteur minimale est de 1.80 m souhaitée en conformité avec le PLU.

7.2.3 Plantations

Les espaces verts sont livrés entièrement aménagés, à savoir engazonnés, entourés de haies vives en doublage de la clôture et plantés d'arbres de haute tige. Des plantations avec bordurages et tuteurs appropriés sont également prévues sur les espaces de stationnement en aérien.

Une attention particulière doit être portée à l'aménagement de l'espace extérieur avec le souci constant de son futur entretien et de son usage par les résidents.

Dans cette optique, les petites parcelles peu accessibles pour l'entretien, sont aménagées avec des plantes rampantes ou minéralisées.



Les pieds d'immeuble ne donnant pas sur la rue sont de préférence aménagés avec des plantes « couvre sol » ou minéralisés sur une largeur d'un mètre environ.

7.3 VRD PUBLICS

7.3.1 Voirie

Le raccordement à la rue existante est réalisé suivant les prescriptions des services techniques de la commune et de la Communauté d'Agglomération en vue de leur cession ultérieure au domaine public, ainsi que les voies susceptibles de faire l'objet de rétrocession ultérieure.

Pour les chaussées, les trottoirs, les allées piétonnes et les parkings, est proscrit l'emploi de stabilisés ou de schistes ou autres matériaux pulvérulents.

Les matériaux autobloquants sont arrêtés par des bordures.

7.3.2 Réseaux

Les aménagements de réseaux, extension ou renforcement seront définis avec les concessionnaires et autres services.

7.4 VRD PRIVATIFS

Le concepteur doit se rapprocher des concessionnaires pour fixer les limites de prestations.

7.4.1 Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales sera à définir avec le service assainissement. Les eaux pluviales des logements seront infiltrées à la parcelle.

7.4.2 Eaux usées

Les immeubles sont raccordés aux réseaux d'eaux usées.

7.4.3 Eau potable

Un compteur sera prévu pour chaque logement.

7.4.4 Gaz

Il est prévu une alimentation individuelle par logement.

7.4.5 Electricité

Il est prévu une alimentation individuelle par logement et pour les communs.

7.4.6 Eclairage public

Le matériel utilisé doit être agréé par les services de la commune en vue d'un raccordement sur le réseau communal. Le concepteur se rapprochera des services de la Ville afin de connaître précisément le dimensionnement des équipements à prévoir.

7.4.7 Téléphone et fibre optique

Les réseaux de gaines et les chambres de tirage seront installés suivant les directives des prestataires.

7.4.8 Télévision

Chaque logement est pré-équipé permettant la desserte à la Télévision terrestre numérique (mise en place du mat destiné à recevoir une antenne qui sera installé par le locataire)

7.4.9 Desserte postale

Les boîtes aux lettres sont situées de préférence en limite du domaine public, peuvent être intégrées à la façade et à double façade ouvrante.

8 CERTIFICATION « NF HABITAT HQE

Le maître d'œuvre devra accompagner le maître d'ouvrage dans la démarche.

La conception de ce projet doit être respectueuse de l'environnement et des enveloppes financières retenues tant en investissement qu'en fonctionnement dans le cadre de la certification NF Habitat selon la dernière mise à jour applicable du référentiel.

Cette exigence sera matérialisée par la certification « **NF Habitat HQE™ (selon la dernière mise à jour applicable)** », détaillée dans le référentiel par l'organisme CERQUAL, que le titulaire devra se procurer.

8.1 LES GRANDS PRINCIPES ET L'ACCES A LA CERTIFICATION

Le Référentiel Qualité NF Habitat - NF Habitat HQE™ repose sur trois types de dispositions :

Services clients

- Qualité des services
- Information délivrée aux habitants

Organisation

- Démarche d'amélioration continue, source de progrès
- Intégration du management responsable dans notre activité pour accompagner la politique qualité de l'entreprise
- Optimisation du pilotage de notre activité, l'évaluation et la maîtrise des risques pour obtenir le résultat attendu
- Valorisation de notre savoir faire

Qualité technique

- Valorisation du projet au-delà des aspects réglementaires et des pratiques courantes.
- Réponse aux exigences des collectivités, des assureurs, ,...
- Matérialisation des engagements pris sur des éléments concrets.

Outre la qualité technique du projet immobilier, les caractéristiques certifiées de la marque NF Habitat associée ou non à HQE™ portent également sur la qualité des services.

Le référentiel est composé de 4 engagements :

- Management responsable relatif à l'organisation du maître d'ouvrage
- Qualité de vie
- Respect de l'environnement
- Performance économique

Ces 3 derniers engagements sont relatifs à la qualité de la construction.



Dans le cadre de la certification NF Habitat et NF Habitat HQE™, le label de performance énergétique a viser sera au minimum le niveau RT 2012 -10%.

8.2 METHODOLOGIE :

8.2.1 Actions sur l'environnement :

L'implantation des bâtiments n'est pas due au hasard. Avant tout projet, un diagnostic environnemental est établi. L'environnement immédiat (réseaux de transport et de distribution, qualité du domaine, état actuel, besoins des occupants et des riverains, possibilités de l'OPAC ...) est pris en compte afin d'intégrer au mieux nos projets dans l'environnement existant.

Il y a lieu d'améliorer les conditions de vie en œuvrant pour la réduction des charges énergétiques des occupants. Cette réduction de charges ne peut se faire qu'avec la maîtrise de l'utilisation du chauffage et de l'électricité.

Cette mesure permettra de limiter l'émission des gaz à effets de serre et ainsi s'inscrire dans une démarche écologique.

8.2.2 Actions sur le bâtiment :

Il est nécessaire d'identifier les impacts environnementaux des procédés constructifs utilisés. Dans cette optique, l'étiquetage environnemental est une méthode judicieuse dans le choix des matériaux. L'utilisation de matériaux renouvelable et de matériaux recyclés, fait partie de notre programme.

La gestion et l'entretien de la maintenance du patrimoine de l'OPAC est une grande préoccupation au regard de la durée de vie des bâtiments. Il faut donc privilégier les techniques permettant un bâtiment durable avec un coût d'entretien minimisé.

La consommation d'eau des ménages peut être réduite considérablement grâce à des moyens techniques simples. Les projets intègrent des dispositifs techniques visant à réduire la consommation individuelle et collective. La part laissée aux espaces vert dans le projet étant relativement importante, il est indispensable d'en appréhender l'arrosage.

8.2.3 Actions sur les occupants :

La vie en collectivité et les relations de voisinage n'étant pas toujours aisés, sans compter l'environnement immédiat de l'opération (route à forte influence, voie de chemin de fer....) Il est donc important pour le confort acoustique des locataires de prendre en considération cette situation géographique.

Le chauffage étant un poste non négligeable de l'occupant, une attention particulière est portée sur la performance thermique des logements. Il faut donc étudier les apports gratuits afin de les exploiter un maximum. Cela passe par l'étude de l'orientation du bâtiment, des ouvertures, des réflexions surfaciques, des masques naturels ou artificiels et des occultations. Ce dispositif permettra de contribuer à réduire l'émission de gaz à effet de serre.

Selon une étude de 2008, un habitant produit en moyenne 360 kg/an de déchets. Toutes les dispositions doivent donc être prises afin de faciliter le tri des déchets ménagés et d'en assurer le traitement.

L'OPAC s'inscrit dans une démarche environnementale du bâti. C'est donc dans une logique de continuité, que sont intégrés les principes de gestes verts dans le guide d'utilisation du logement, la Charte « Vivons Mieux Ensemble » la fiche Contrat Entretien fournis aux locataires à l'entrée du logement. Cela permettra de les informer et de les inclure dans notre démarche. Les conseils prodigués permettront à l'occupant d'utiliser convenablement les outils environnementaux mis à leur disposition.

8.3 CERTIFICATION

4 engagements déclinés en 12 objectifs

Management responsable

- > Une organisation adaptée aux objectifs de qualité, de performance et de dialogue.
- > Un pilotage pour un projet maîtrisé.
- > Une évaluation garante de l'amélioration continue.

Qualité de vie

- > Des lieux de vie plus sûrs et qui favorisent la santé.
- > Des espaces agréables à vivre, pratiques et confortables.
- > Des services qui facilitent le bien vivre ensemble.



Respect de l'environnement

- > Une utilisation raisonnée des énergies et des ressources naturelles.
- > Une limitation des pollutions et la lutte contre le changement climatique.
- > Une prise en compte de la nature et de la biodiversité.

Performance économique

- > Une optimisation des charges et des coûts.
- > Une amélioration de la valeur patrimoniale, financière et d'usage.
- > Une contribution au dynamisme et au développement des territoires.

Le référentiel NF Habitat et NF Habitat HQE™ est basé sur les travaux de l'Association QUALITEL depuis 40 ans, les principes de la marque NF et le cadre de référence du bâtiment durable de l'Association HQE.

RUBRIQUES - CHAPITRES - PARAGRAPHES - EXIGENCES		NIVEAUX D'ÉVALUATION	
NF Habitat			
		Obligatoire	1 pt 1, 2 ou 3 pts
NF Habitat HQE™	QUALITÉ DE VIE	Obligatoire	Optionnel
	RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT		
	PERFORMANCE ÉCONOMIQUE		

*Points restants d'un engagement = Somme des points des exigences HQE 1 point des objectifs non sélectionnés par le Maître d'ouvrage + somme des points des exigences à 2 et 3 points de tous les objectifs de l'engagement.

Niveau d'entrée
NF Habitat HQE™

Niveaux supérieurs
NF Habitat HQE™

Une opération HQE est définie par son profil HQE qui s'exprime en nombre d'étoiles (1 à 4) pour chacun des 3 engagements : Qualité de vie, Respect de l'environnement, Performance économique.

Le profil HQE™ avec 1 étoile sur chaque engagement correspond à une opération qui respecte toutes les exigences NF Habitat et toutes les exigences HQE.

1^{er} Engagement : MANAGEMENT RESPONSABLE

La rubrique SMR – Système de Management Responsable

Le maître d'ouvrage a mis en place une organisation et des procédures visant à contrôler le respect des exigences environnementales et du calendrier de l'opération à chaque phase de conception. C'est pourquoi il est réalisé dès l'élaboration de l'esquisse une analyse de site et un diagnostic environnemental permettant d'identifier les atouts et contraintes du site à valoriser ou à gommer. Le maître d'œuvre y participera.

Pour chacune des phases de conception, une revue de programme sera réalisée au regard des exigences du référentiel NF Habitat et du présent programme. Cette revue de programme sera complétée par le maître d'œuvre à chaque stade de la conception. Le maître d'œuvre y apportera les éléments de réponse nécessaires pour comprendre comment les difficultés identifiées ont été résolues.

L'OPAC, en collaboration avec le maître d'œuvre, définira également les exigences en termes de conduite du chantier, en visant notamment la gestion des déchets de chantier et l'impact du chantier sur les riverains par la rubrique CHE Chantier à Faibles Nuisances. Cette rubrique est obligatoire dans le cadre de la certification HQE, elle vient compléter les exigences de « management responsable » sur les aspects réalisation du chantier. Les exigences minimales imposées se traduisent dans la charte jointe en annexe qui sera un document contractuel, amandée au fur et à mesure de l'avancement du dossier et opposables à tous les intervenants dans l'acte de construire.

2ème Engagement : Qualité de vie:

L'implantation des bâtiments n'est pas due au hasard. L'environnement immédiat est pris en compte afin d'intégrer au mieux le projet dans l'existant. Les attentes des futurs occupants, en termes de sécurité, sûreté, de qualité de l'air, de qualité de l'eau, de fonctionnalités des lieux, de confort hygrothermique, de confort acoustique, de confort visuel et de services devront être intégrées.

3ème Engagement : Respect de l'environnement

Outre la limitation de l'émission des gaz à effet de serre, le principal objectif est de réduire les charges des occupants en matière de chauffage, d'électricité et d'eau.

Il est donc impératif d'optimiser les apports gratuits de chaleur. Cela passe par l'étude de l'orientation du bâtiment, des ouvertures, des réflexions surfaciques, des masques naturels ou artificiels et des occultations.

Il sera également étudié la possibilité de réduire l'imperméabilisation de la parcelle, les déchets générés par le bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie et concevoir un bâtiment minimisant les gaz à effet de serre (GES) liés au calcul du potentiel d'écomobilité des usagers.

L'utilisation de matériaux renouvelables et de matériaux recyclés, fait partie intégrante du présent programme.

4ème Engagement : Performance économique

La gestion et la maintenance du patrimoine est une grande préoccupation au regard de la durée de vie des bâtiments. Il faut donc privilégier les techniques permettant un bâtiment durable avec un coût d'entretien minimisé..

9 PLANNING

Le planning prévisionnel est le suivant :

- Etudes d'esquisse : mars 2017 ;
- Avant projet : avril - mai 2017 ;
- Dépôt demande de permis de construire : mai 2017 ;
- Consultation des entreprises : juin 2017 ;
- Démarrage des travaux : octobre 2017.

10 ENVELOPPE FINANCIERE

10.1 MODES DE FINANCEMENT

L'opération sera financée dans le cadre du droit commun.

Ces modes de financement liés à la Surface Utile imposent de répondre aux contraintes d'équilibre d'opération.

10.2 MONTANT DES TRAVAUX

Le prix de valeur technique, valeur janvier 2017, doit être au plus égal à un million sept cent cinquante mille euros hors taxe (1 750 000 € HT) comprenant :

- La construction des nouveaux logements, y compris fondations ;
- Les aménagements extérieurs (parkings, espaces verts...)

A Amiens, le

Le Maître d'ouvrage

Le Maître d'œuvre