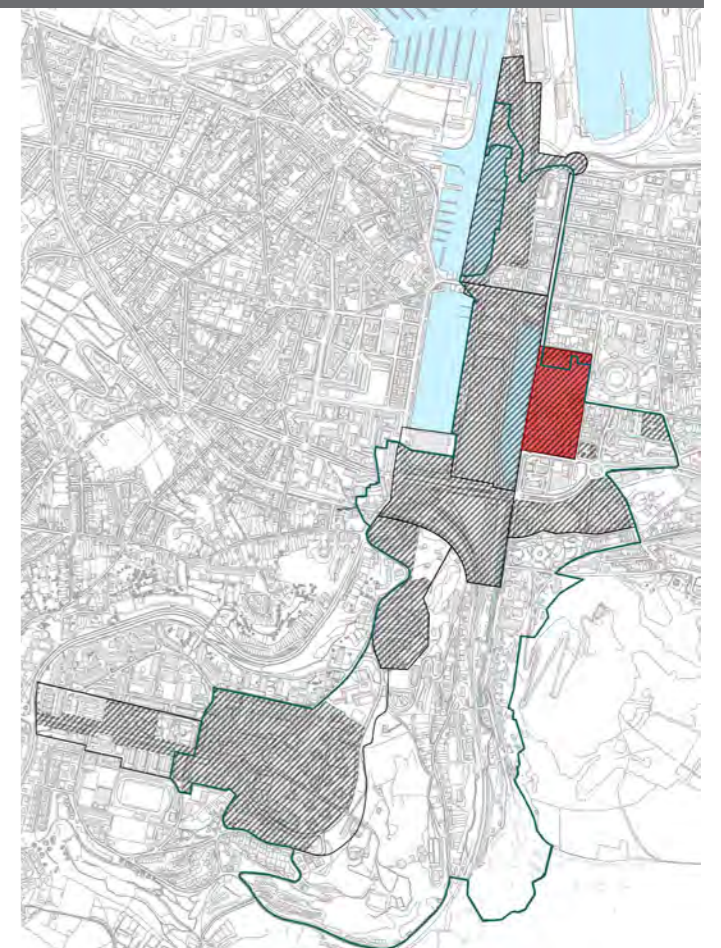




CAHIER DE PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBAINES

SECTEUR CARNOT

29 JUIN 2011



ATELIER VILLE PAYSAGE
SERGE RENAUDIE
157 avenue Maurice Thorez
94200 IVRY SUR SEINE
TEL : 01.46.58.23.29 FAX : 01.46.58.22.93
E-mail : contact@serge-renaudie.com

REPÉRAGE PHOTOGRAPHIQUE	page 03
TRAME URBAINE	page 05
A. SECTEURS	page 06
A.1. SECTEUR A	page 08
A.2. SECTEUR B	page 13
A.3. SECTEUR C	page 17
A.4. SECTEUR D	page 19
A.5. PLANS DE MASSE INDICATIFS	page 21
B. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	page 22
B.1. CARACTÉRISTIQUE GÉNÉRALE	page 23
B.2. ELEMENTS PRINCIPAUX DE FAÇADE CHERBOURGEOISE	page 24
B.3. DÉTAILS DE FAÇADE	page 25
B.4. QUELLE ARCHITECTURE POUR LA ZAC DES BASSINS	page 26
B.5. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	page 30





20



21



25



22



26



23



27



24



28



29



30



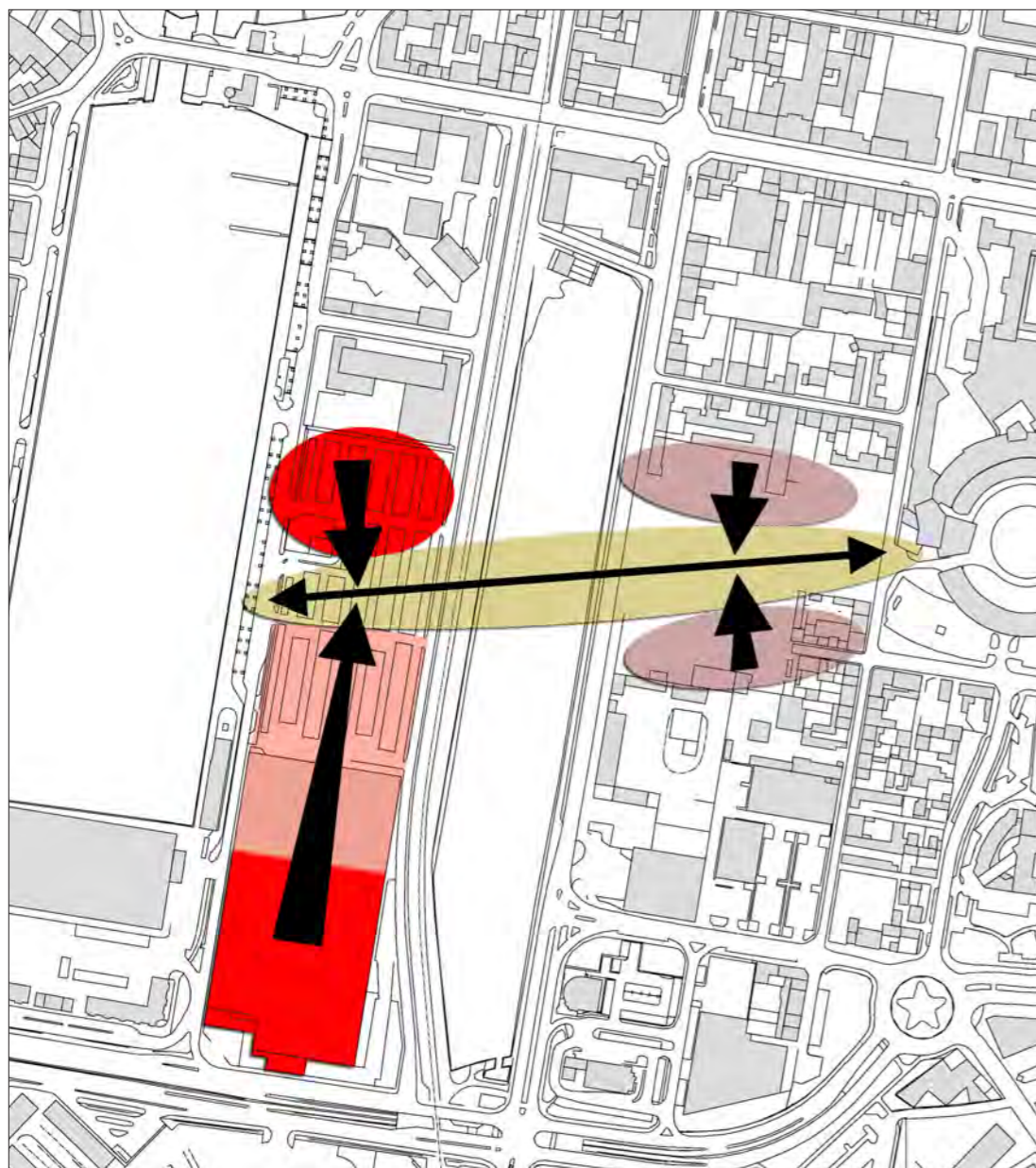
31



32

La place publique du secteur Carnot s'inscrit en continuité de celle réalisée dans le secteur des Bassins, afin de concrétiser un lien urbain direct entre l'Hôpital et le Bassin du Commerce.

Cette place est animée par les commerces situés en rez-de-chaussée des bâtiments et les logements en étages.

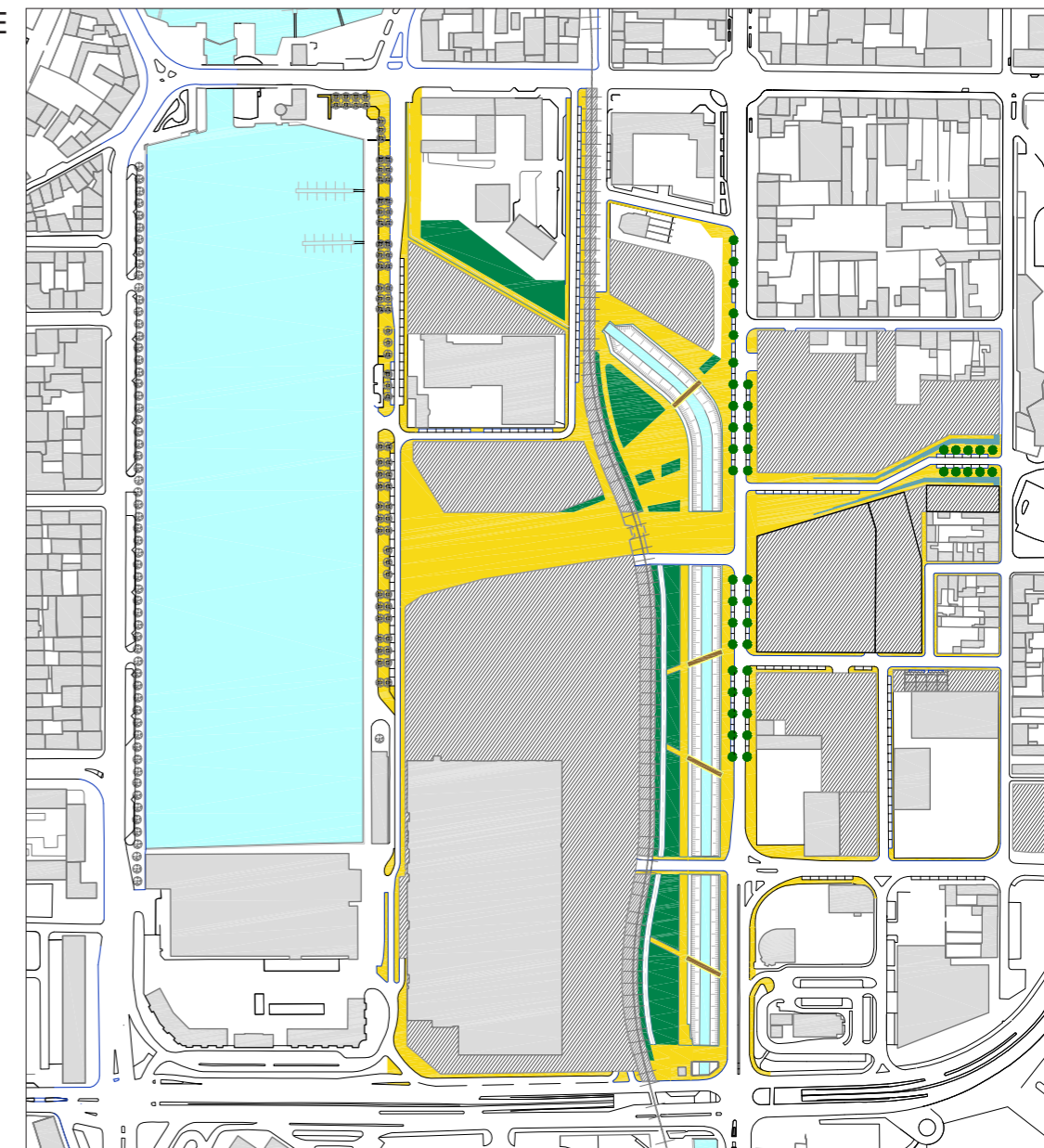


Le projet s'attache à recomposer une trame de déplacement automobile cohérente en créant plusieurs voiries.

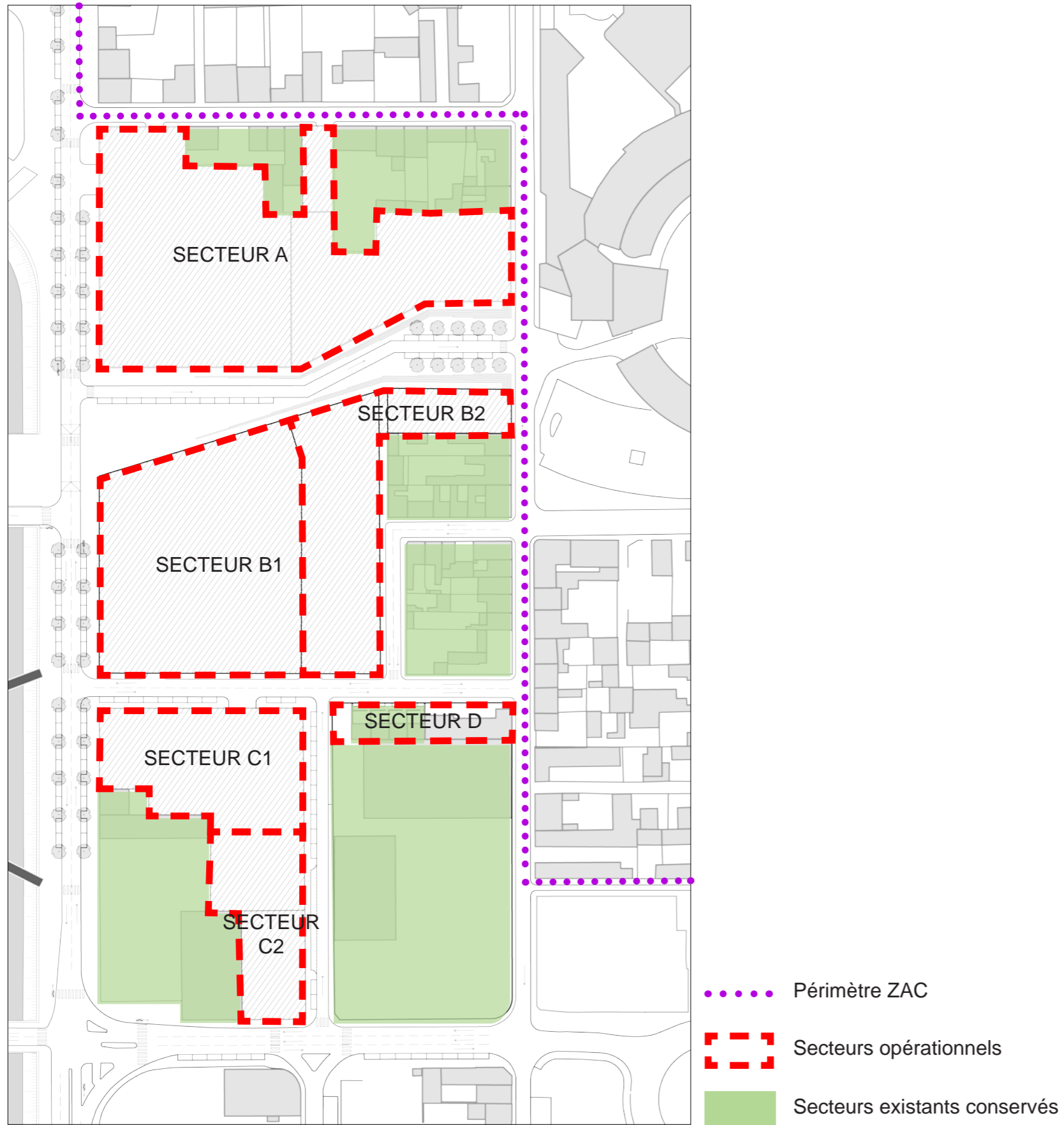
Outre le déplacement, ces voiries permettent de mieux desservir des surfaces de stationnement dans chaque îlot.

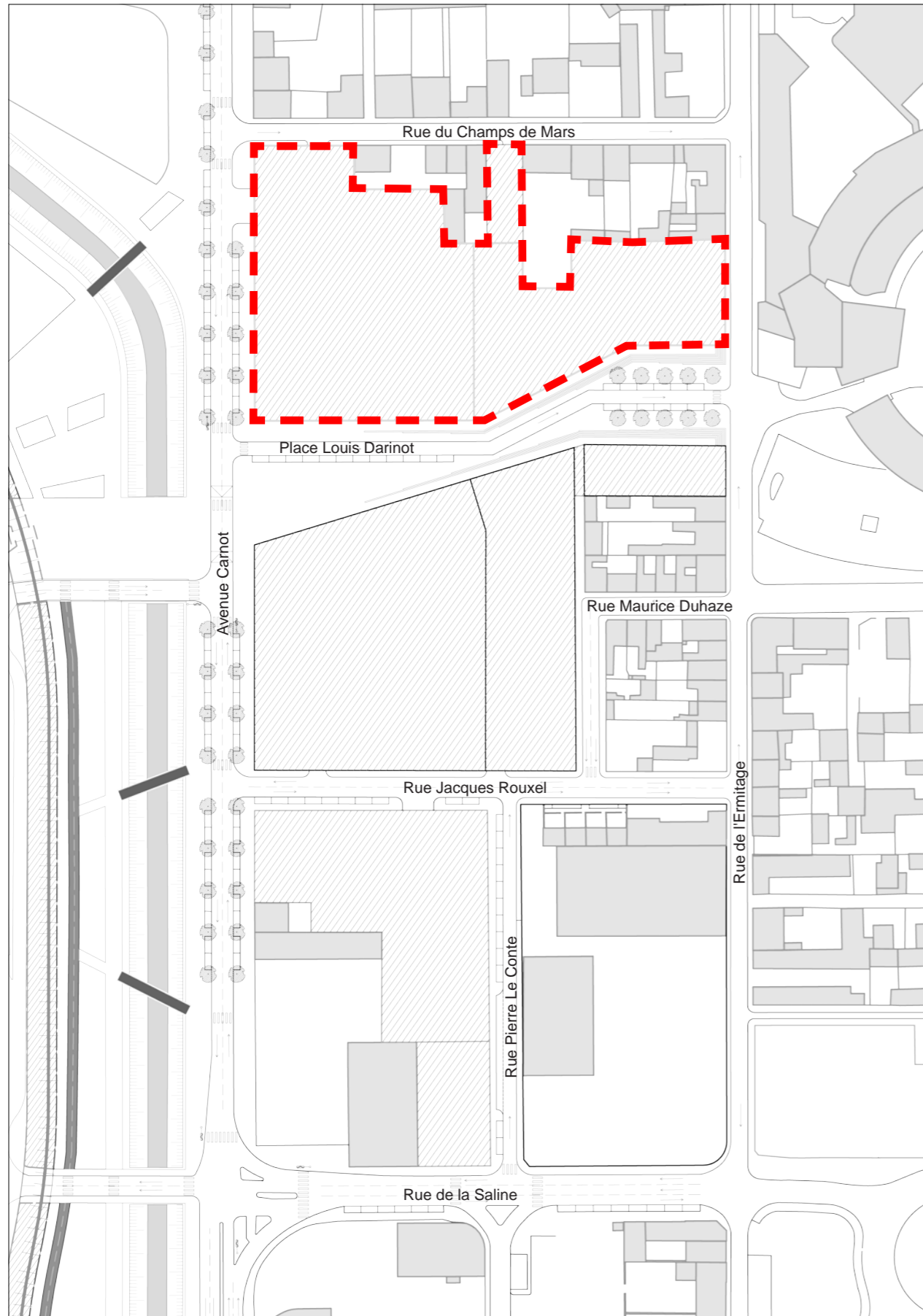
Des circulations piétonnes importantes irriguent l'ensemble de ces deux secteurs en les mettant en relation avec le centre-ville et l'Hôpital.

TRAME PIÉTONNE

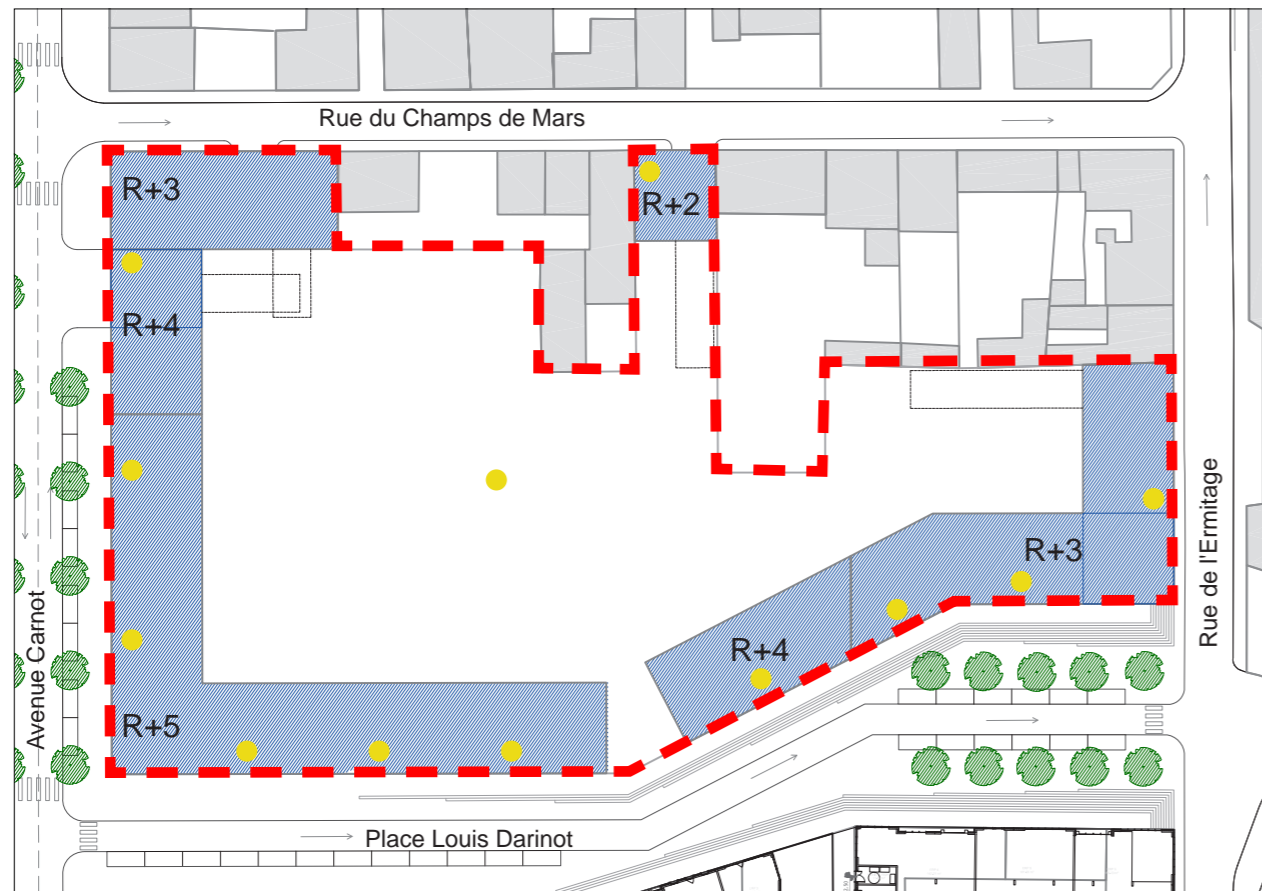


A. SECTEURS



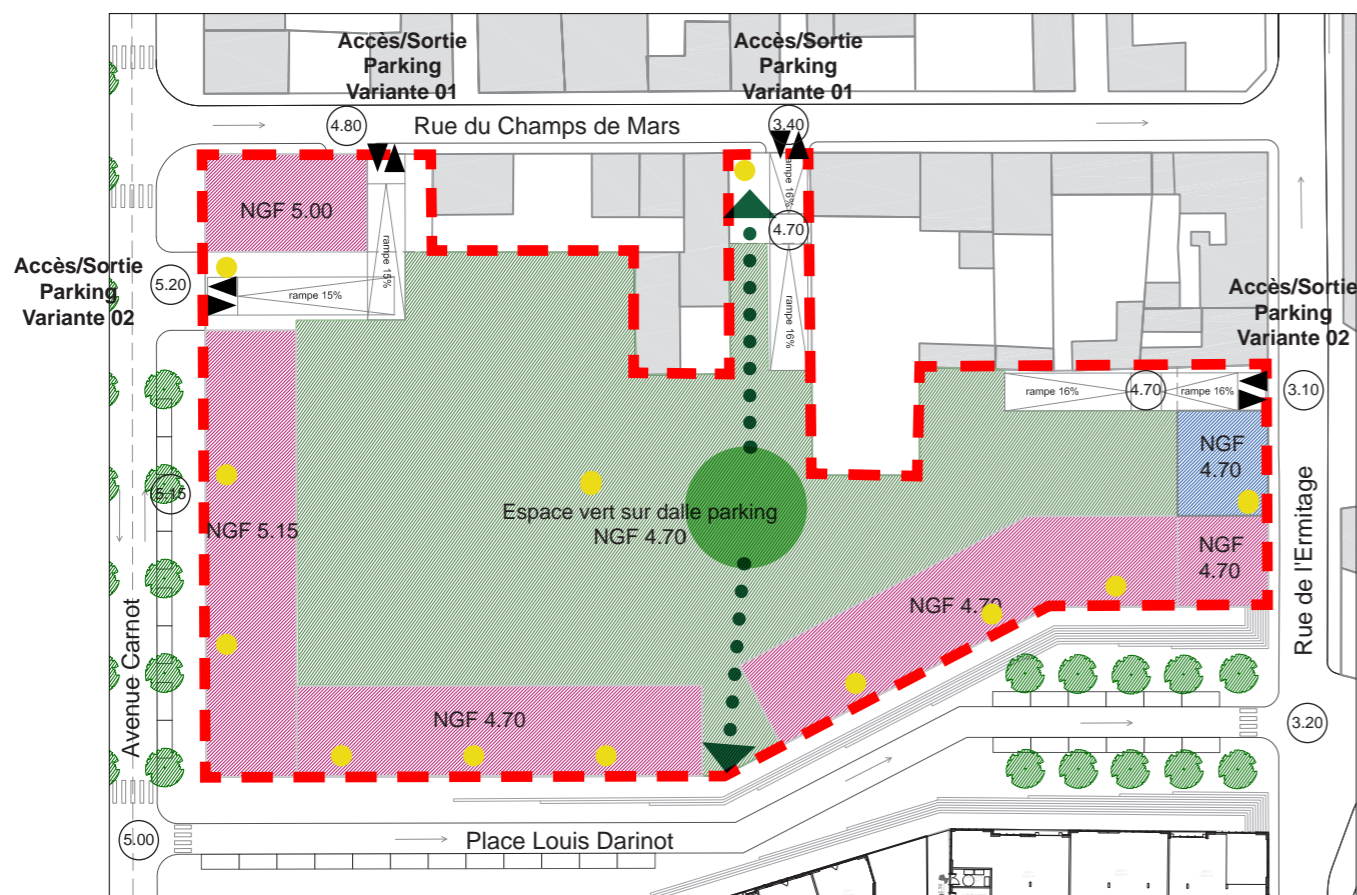


A.1. SECTEUR A



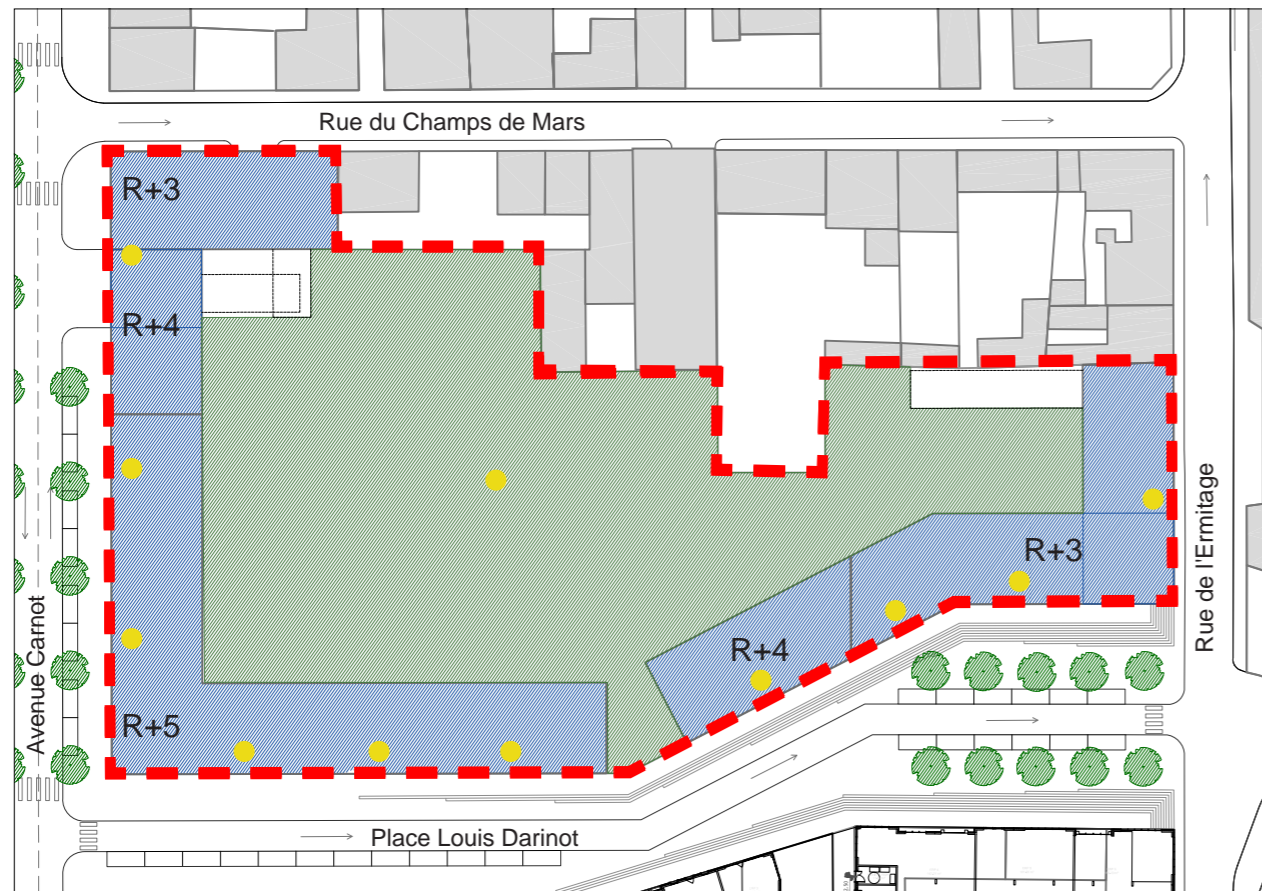
PLAN DE MASSE INDICATIF

Le stationnement résidentiel est souterrain.
 Les dalles sur parkings sont plantées à 60% et disposent de 30 cm de terre végétale au minimum de manière à offrir un coeur d'îlot verdoyant.
 Une circulation piétonne et publique (servitude de passage), nord-sud, peut être aménagée suivant les indications des plans de masse ci-contre. La largeur de la circulation est au minimum de 3 m. Une partie plus large d'une surface minimum de 200 m² est consacrée à l'arrêt avec des bancs et un aménagement paysager.
 Les clôtures et les murets devront être réalisés en pierres (grès des carrières de Cherbourg avec ou sans schiste de Cherbourg).

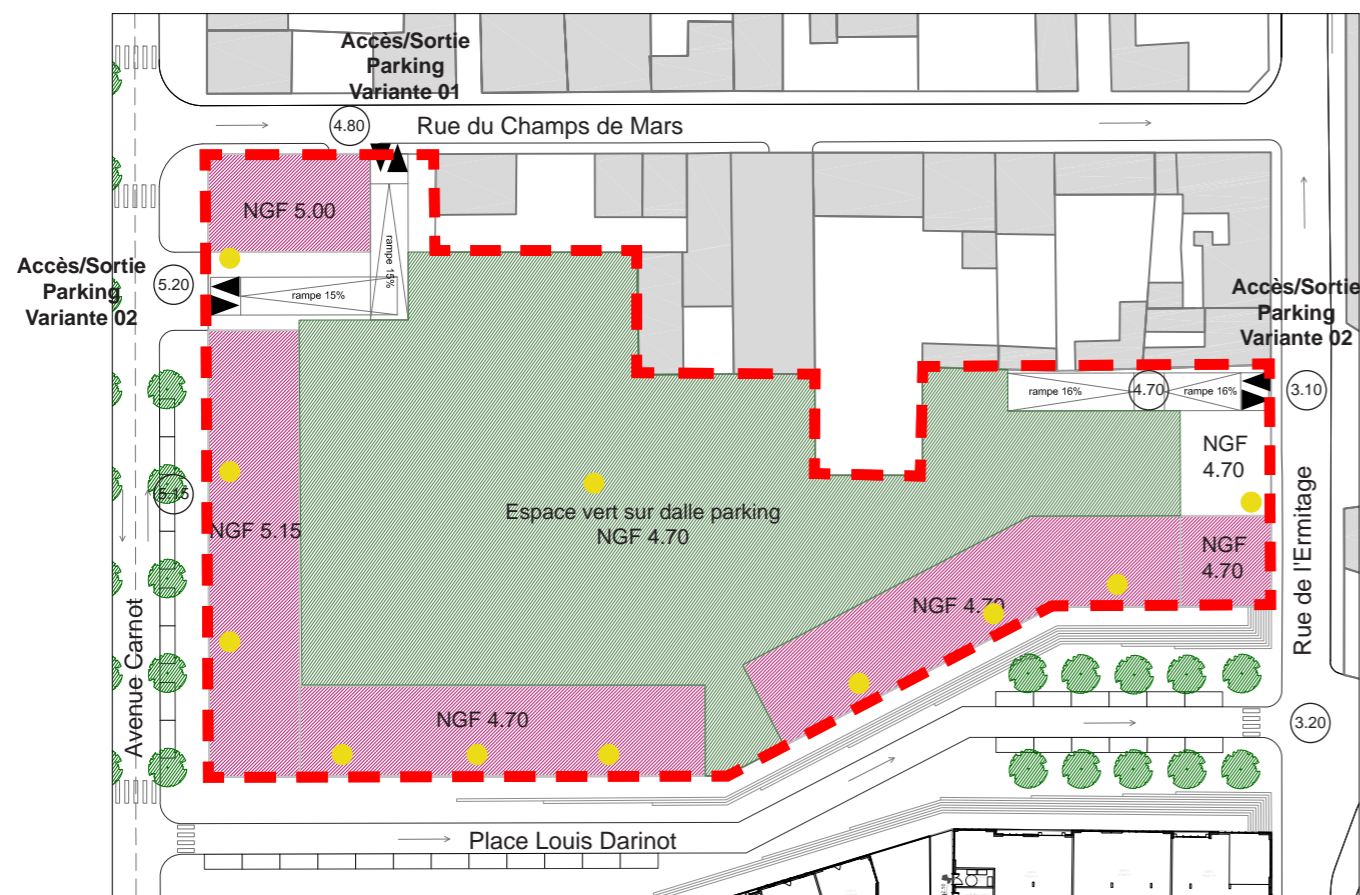


PLAN REZ DE CHAUSSÉE INDICATIF

- Circulations verticales
- Secteur opérationnel
- Espaces verts
- Commerces / Activités
- Logements / Bureaux



PLAN DE MASSE INDICATIF - VARIANTE 01



PLAN REZ DE CHAUSSEE INDICATIF - VARIANTE 01

- Circulations verticales
- Secteur opérationnel
- Espaces verts
- Commerces / Activités
- Logements / Bureaux



FAISABILITÉ AVEC HYPOTHÈSE DE LOGEMENTS EN ÉTAGE

	TYPE D'OCCUPATION	SHON m ²	Places stationnements	Nb
RCH	Commerces, Services, Activités	2 480	1P/40m ²	62
ÉTAGE	Logements	12 480	1P/60m ²	208
TOTAL		14 960		270

PLAN PARKING INDICATIF

PLAN PARKING INDICATIF - VARIANTE 01

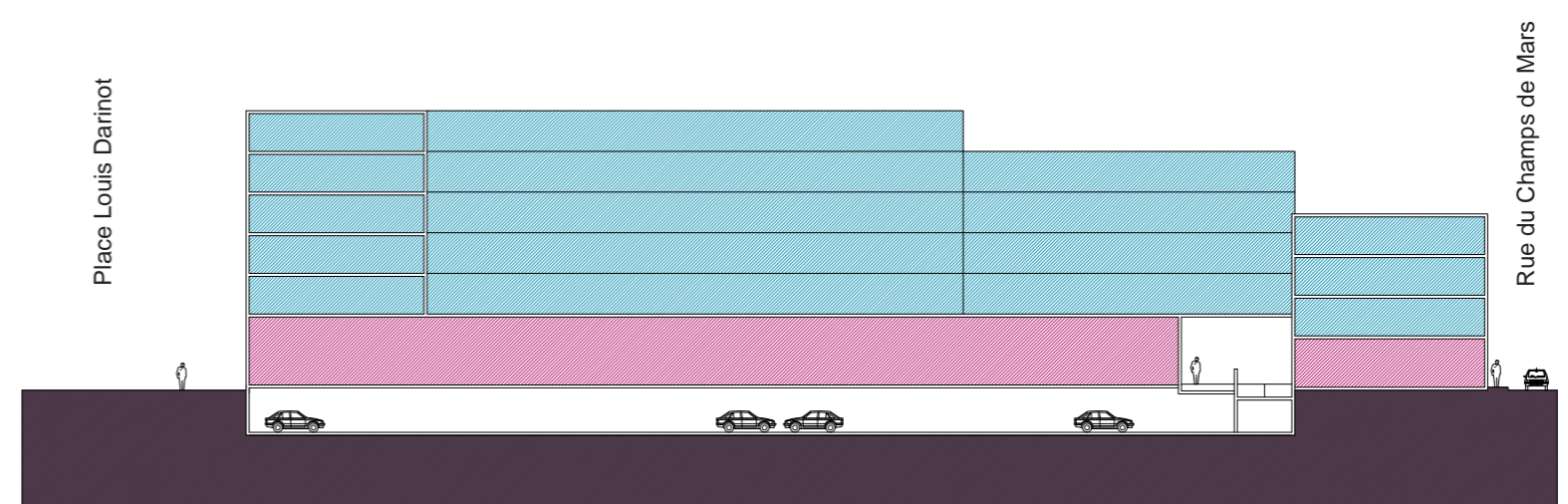


FAISABILITÉ AVEC HYPOTHÈSE DE BUREAUX EN ÉTAGE

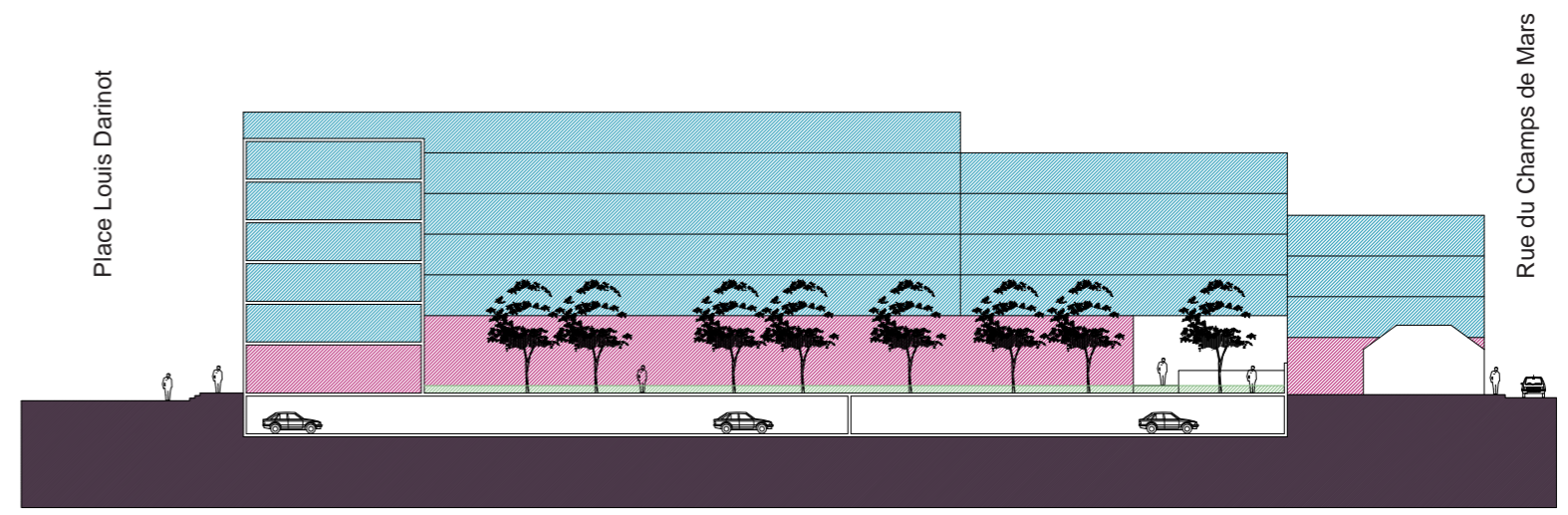
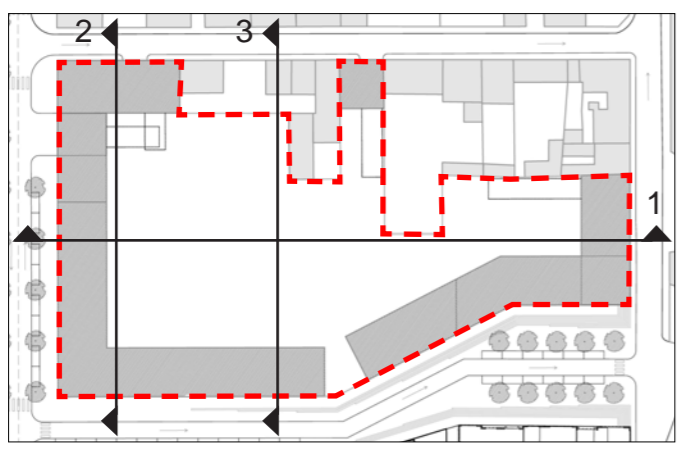
	TYPE D'OCCUPATION	SHON m ²	Places stationnements	Nb
RCH	Commerces, Services, Activités	2 480	1P/40m ²	62
ÉTAGE	Bureaux	8 320	1P/40m ²	208
TOTAL		10 800		270



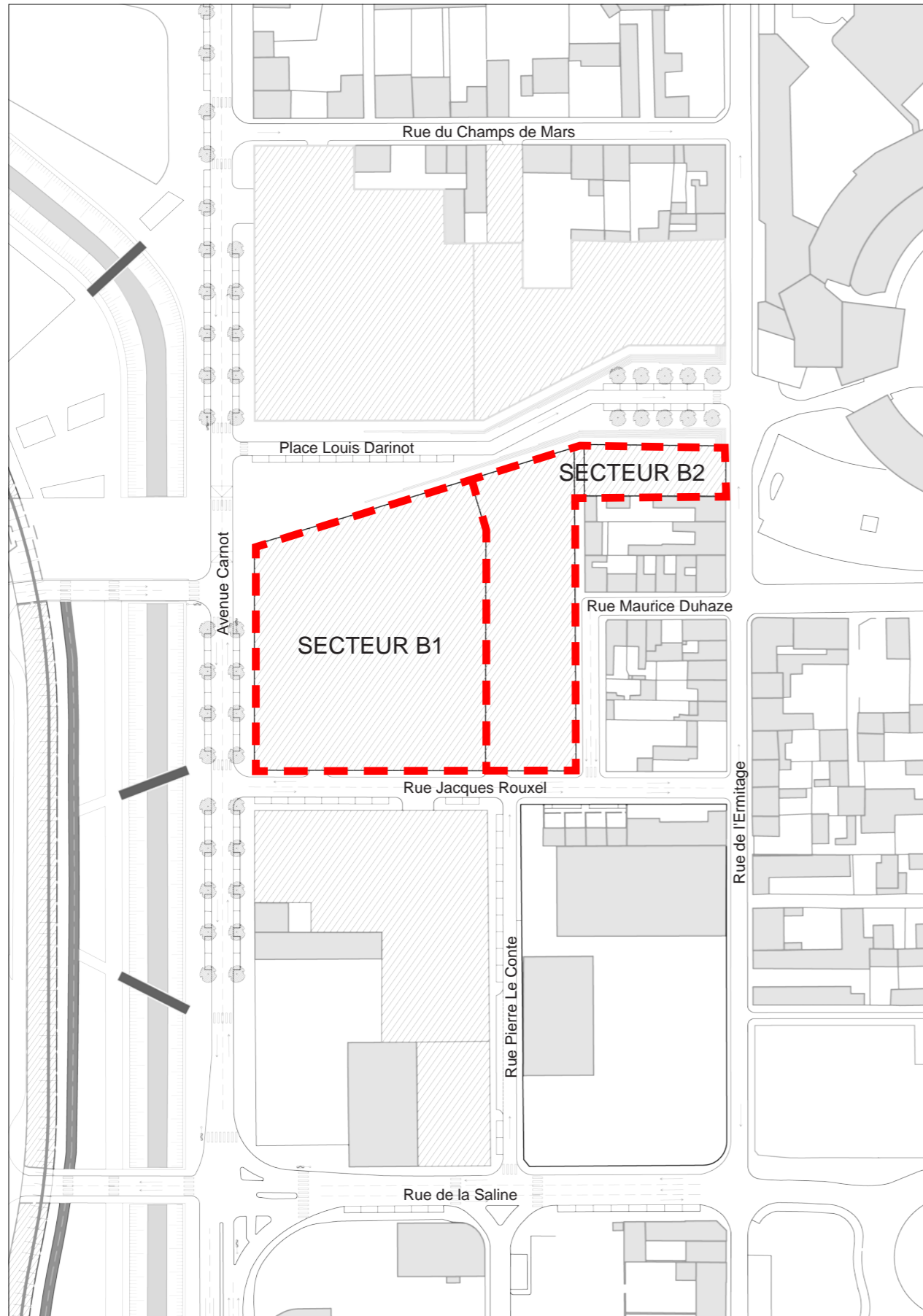
COUPE 1



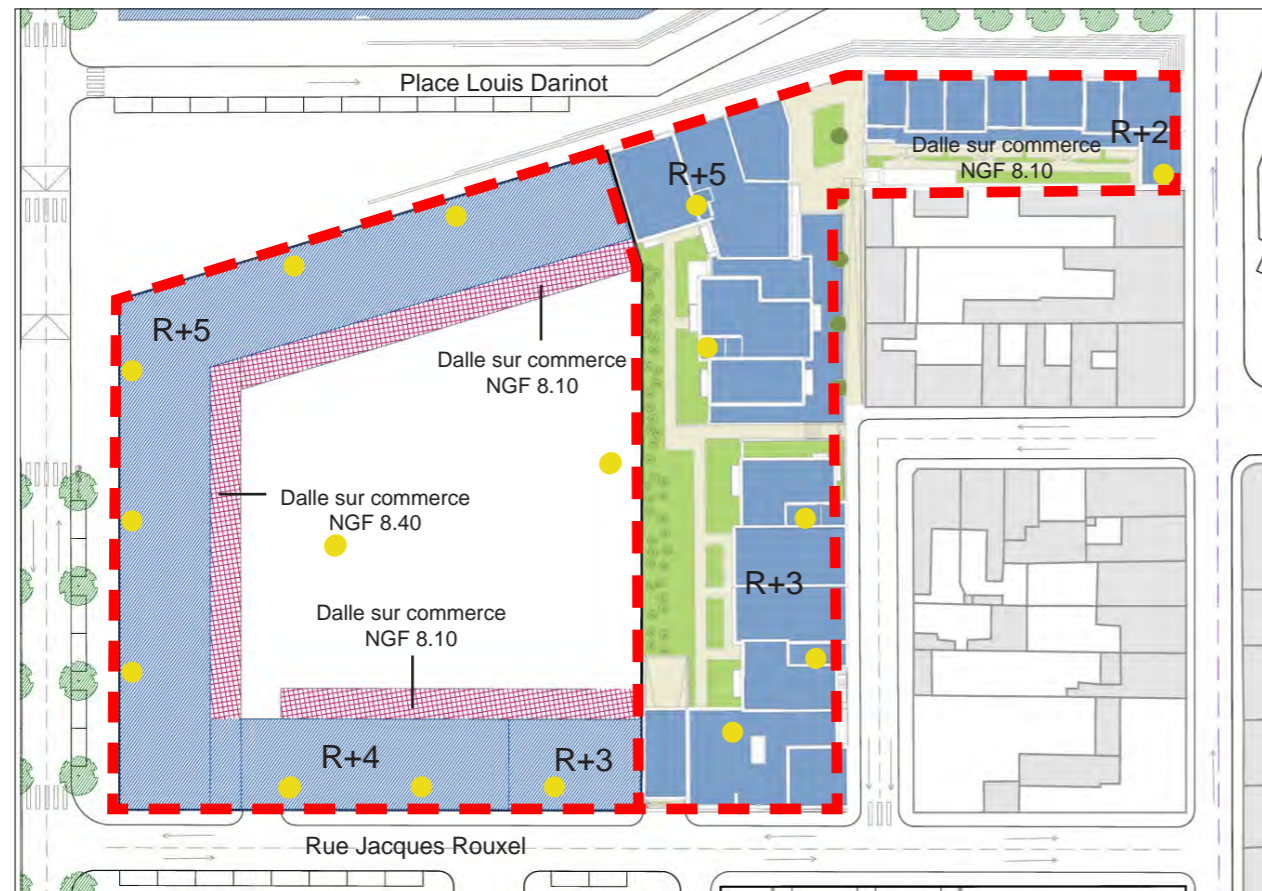
COUPE 2



COUPE 3



A.2. SECTEUR B



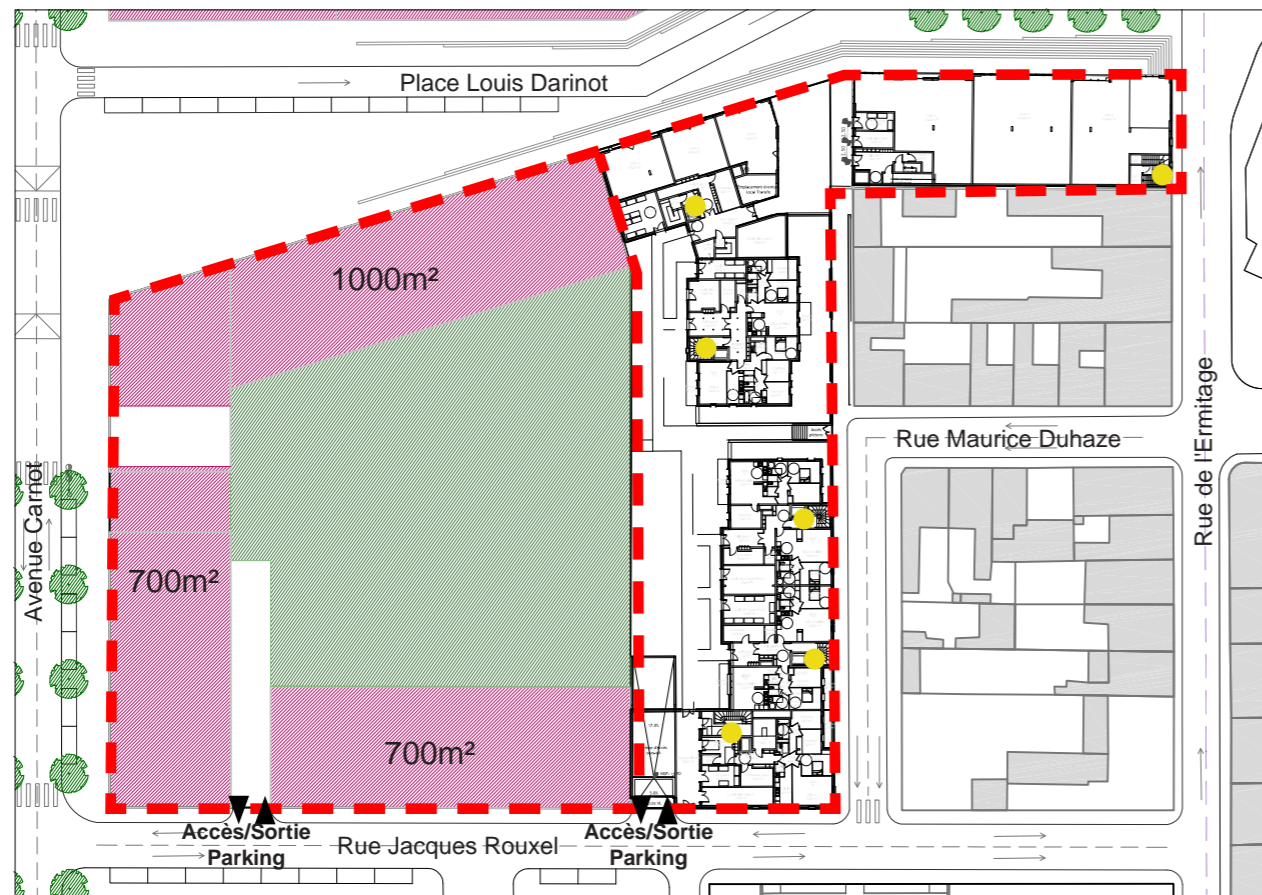
PLAN DE MASSE INDICATIF

Le stationnement résidentiel est souterrain.
 Les dalles sur parkings sont plantées à 60% et disposent de 30 cm de terre végétale au minimum de manière à offrir un coeur d'îlot verdoyant.
 Une circulation piétonne et publique (servitude de passage), est-ouest, traversant B1 et B2 peut être aménagée. La largeur de la circulation est au minimum de 3 m. Une partie plus large d'une surface minimum de 200 m² est consacrée à l'arrêt avec des bancs et un aménagement paysager.
 Le passage entre les bâtiments localisés sur l'avenue Carnot est au minimum de 8 m entre pignons (tout en restant conforme au P.L.U.). Ce passage peut être couvert en étage à partir du 2ème étage sur rez-de-chaussée.
 Les clôtures et les murets devront être réalisés en pierres (grès des carrières de Cherbourg avec ou sans schiste de Cherbourg).



PLAN REZ DE CHAUSSEE INDICATIF

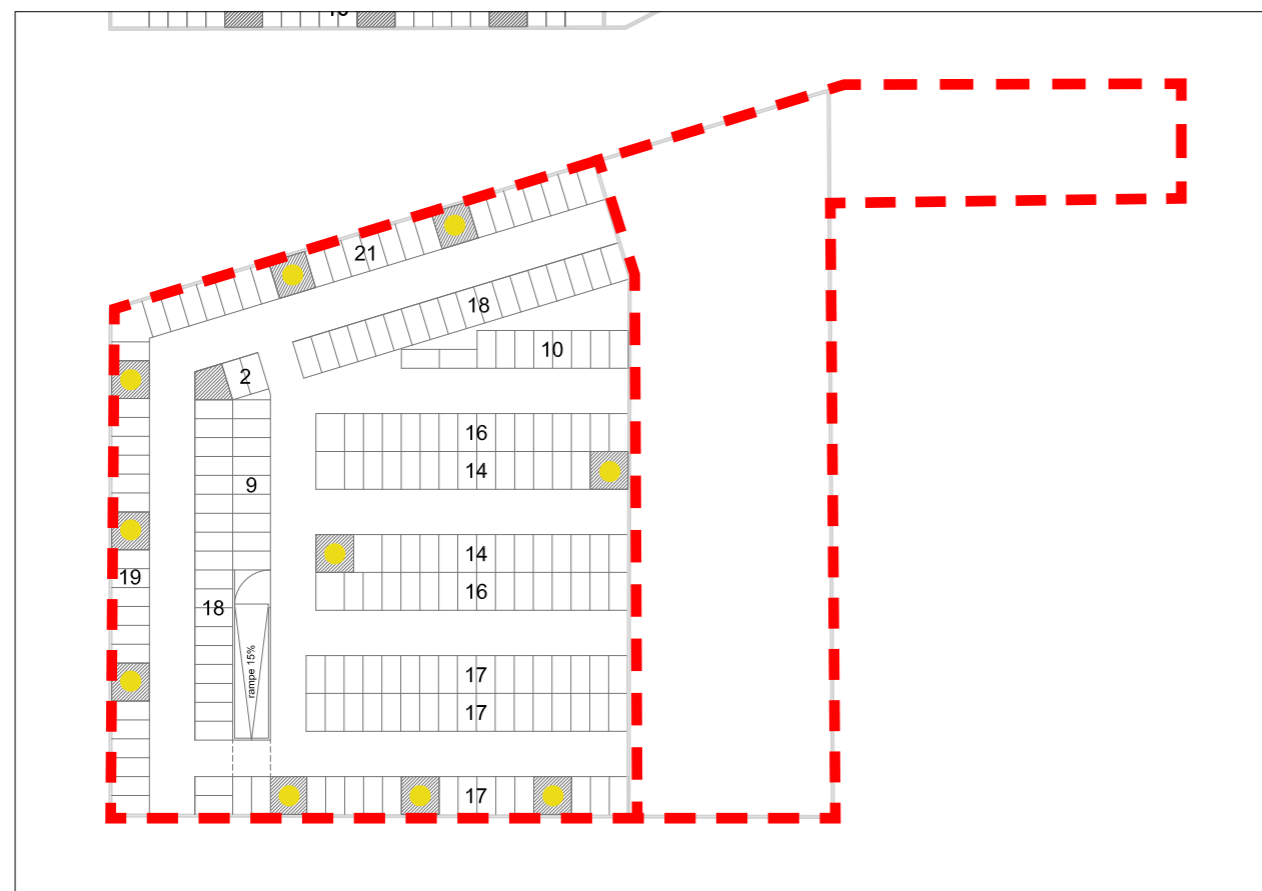
- Circulations verticales
- Secteur opérationnel
- ▶ Servitude de passage
- Jardin public en coeur d'îlot
- Espaces verts
- Commerces / Activités
- Logements / Bureaux



FAISABILITÉ AVEC HYPOTHÈSE DE LOGEMENTS EN ÉTAGE

	TYPE D'OCCUPATION	SHON m ²	Places stationnements	Nb
RCH	Commerces, Services, Activités	2 000	1P/40m ²	60
ÉTAGE	Logements	9 000	1P/60m ²	150
TOTAL		11 400		210

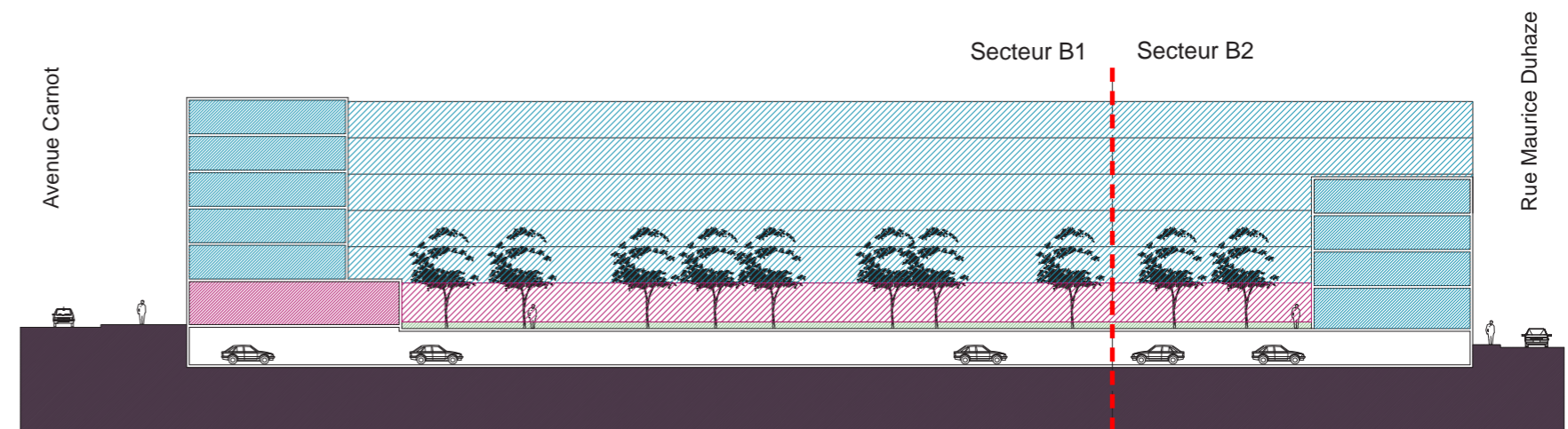
**RCH COMMERCES BUREAUX ACTIVITÉS
2400 m² DE SHON**



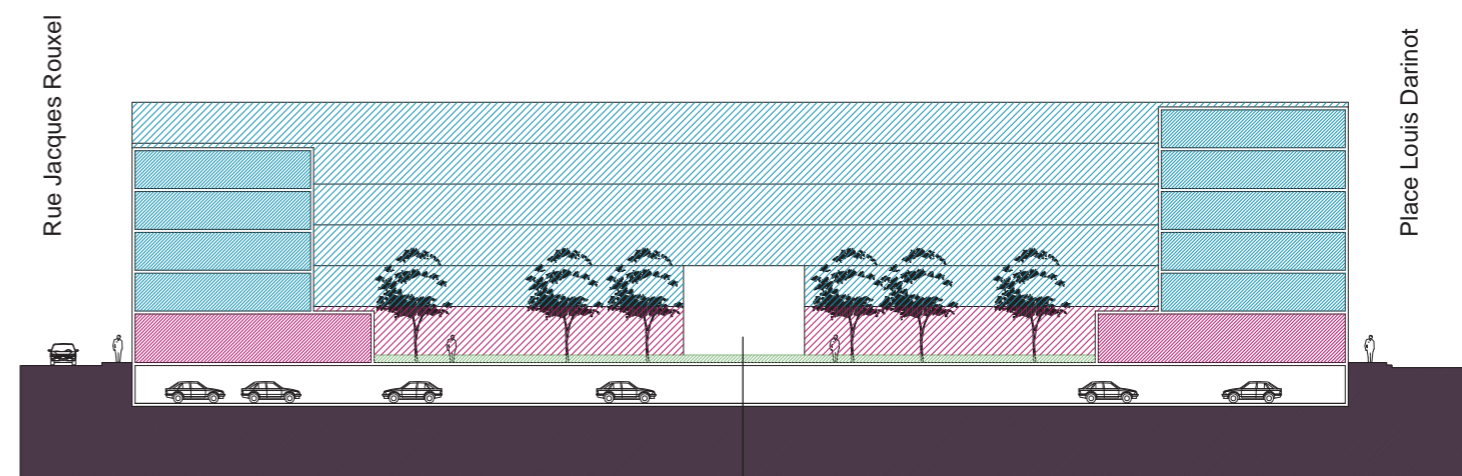
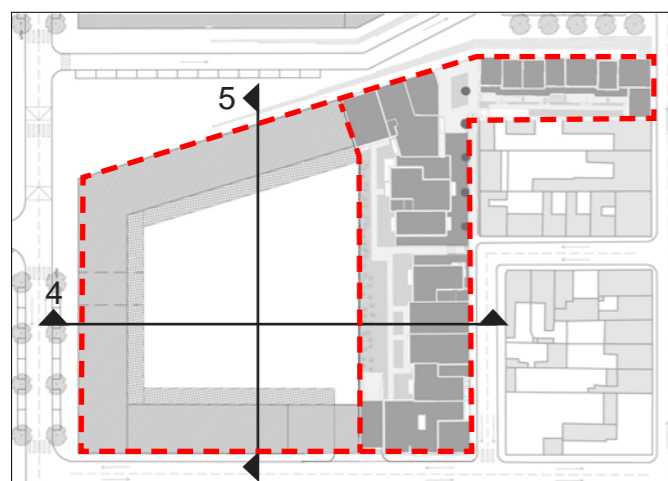
FAISABILITÉ AVEC HYPOTHÈSE DE BUREAUX EN ÉTAGE

	TYPE D'OCCUPATION	SHON m ²	Places stationnements	Nb
RCH	Commerces, Services, Activités	2 000	1P/40m ²	60
ÉTAGE	Bureaux	6 000	1P/40m ²	150
TOTAL		8 000		210

PLAN PARKING INDICATIF

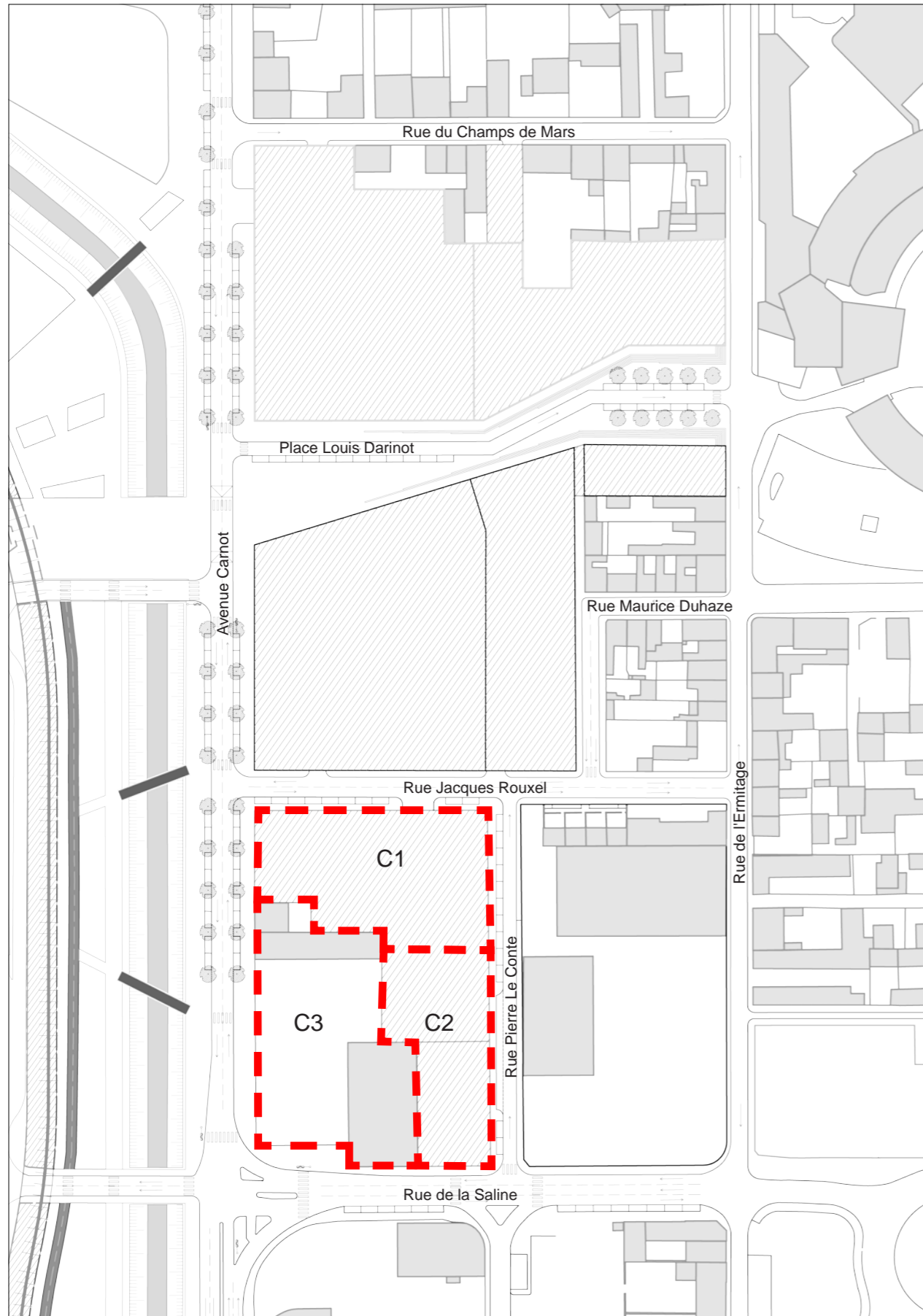


COUPE 4

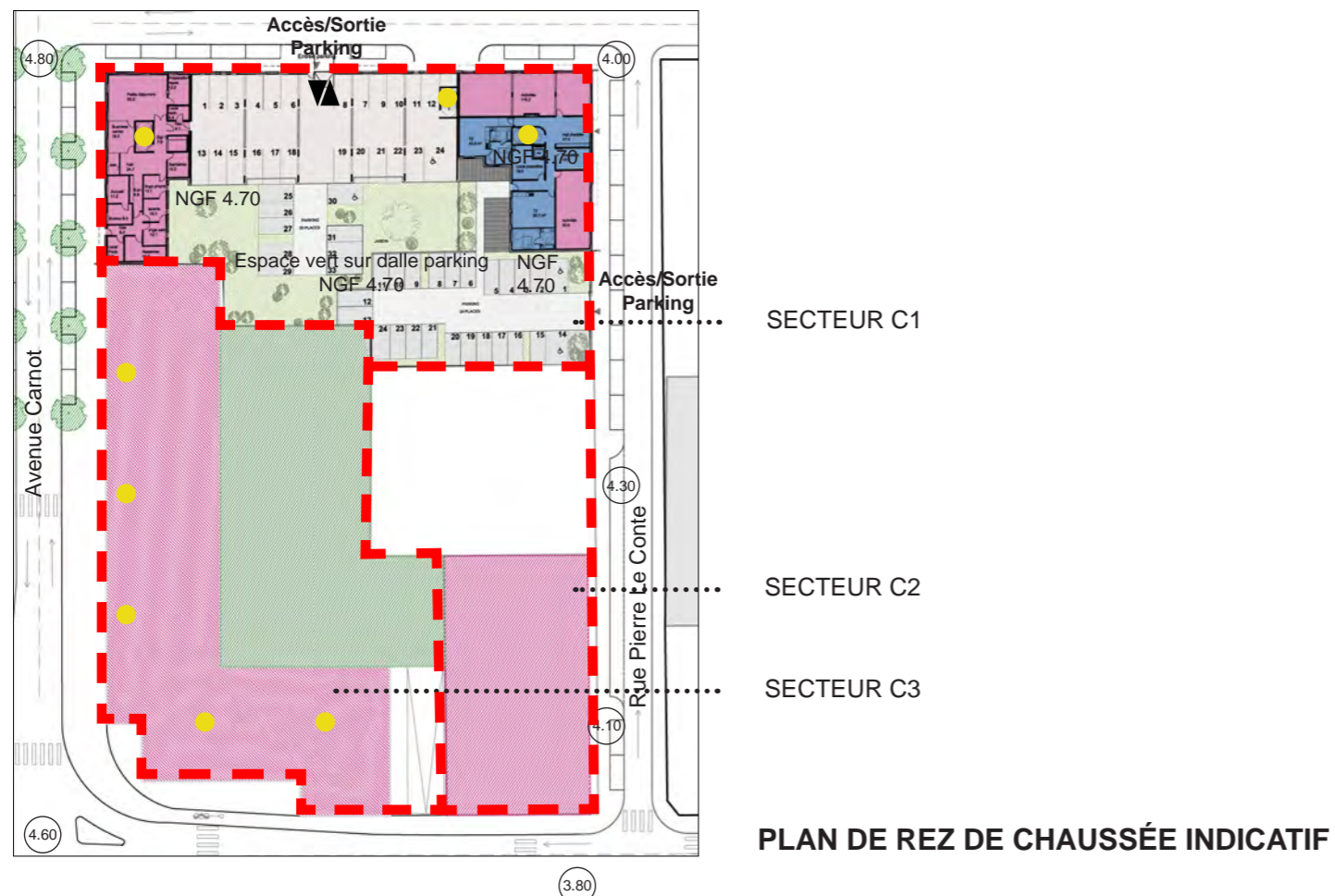
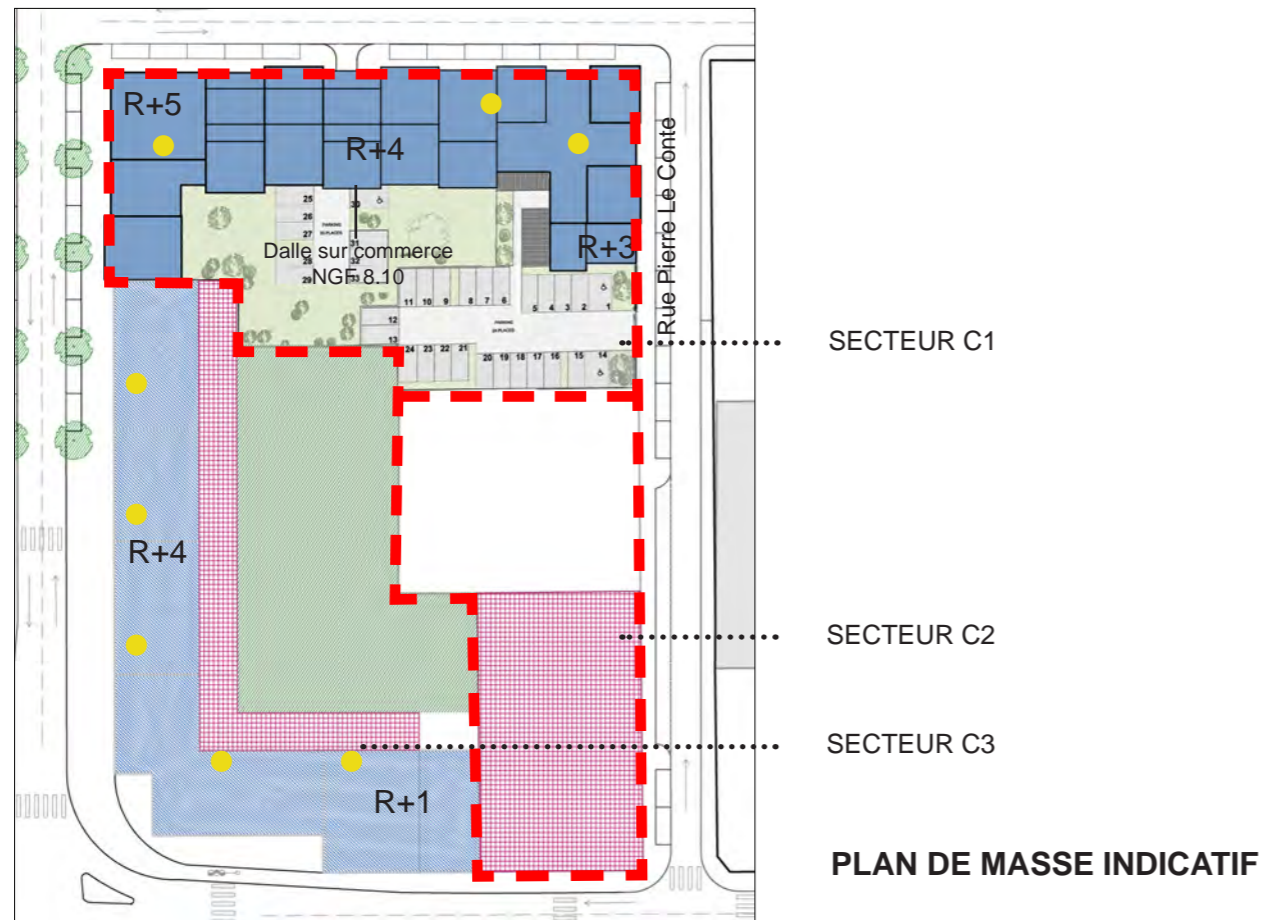


COUPE 5

Porche



A.3. SECTEUR C

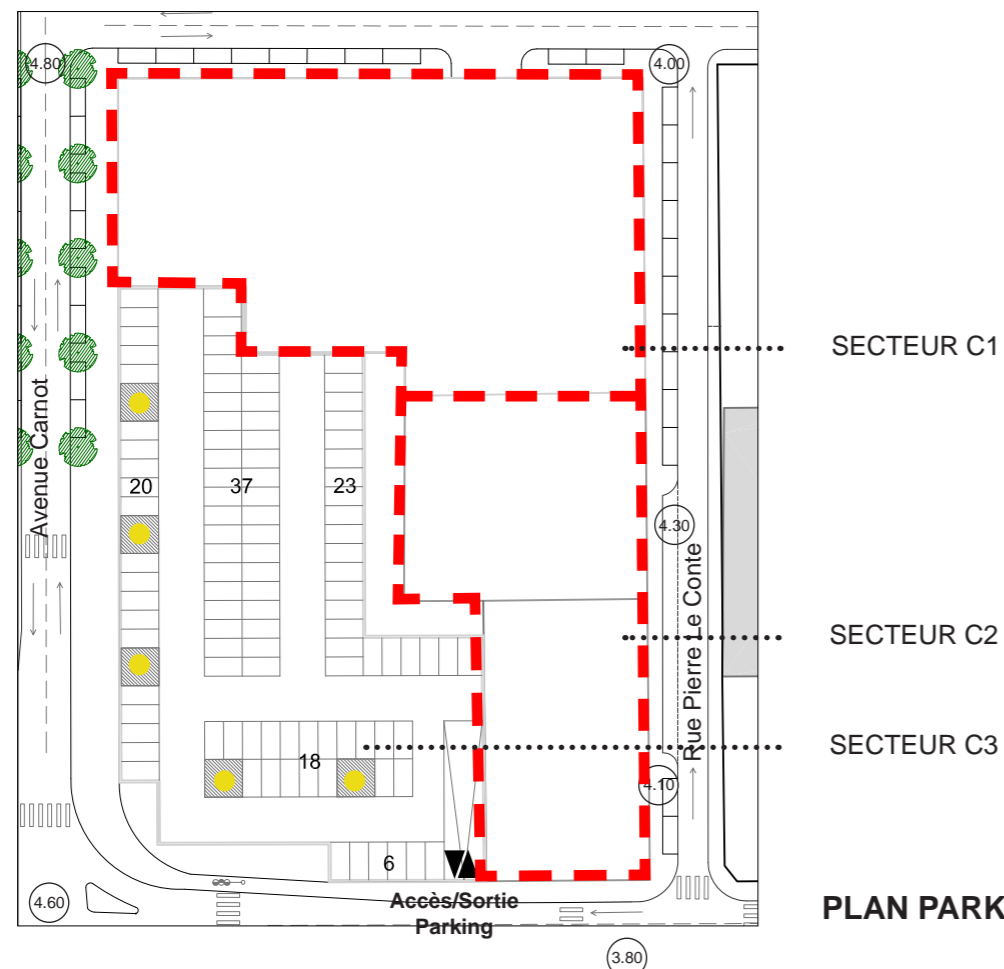


- Circulations verticales
- Secteur opérationnel
- Espaces verts
- Commerces / Activités
- Logements / Bureaux

Le stationnement résidentiel est au rez-de-chaussée pour les secteurs C1 et C2 et souterrain pour le secteur C3.

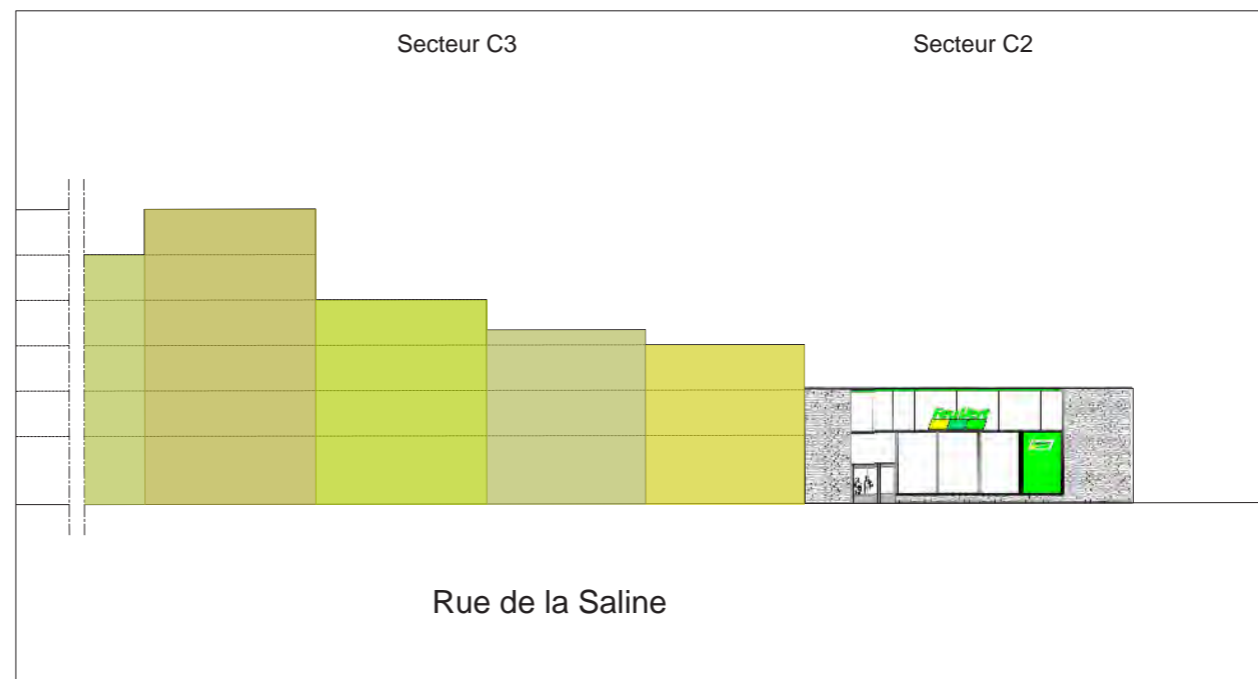
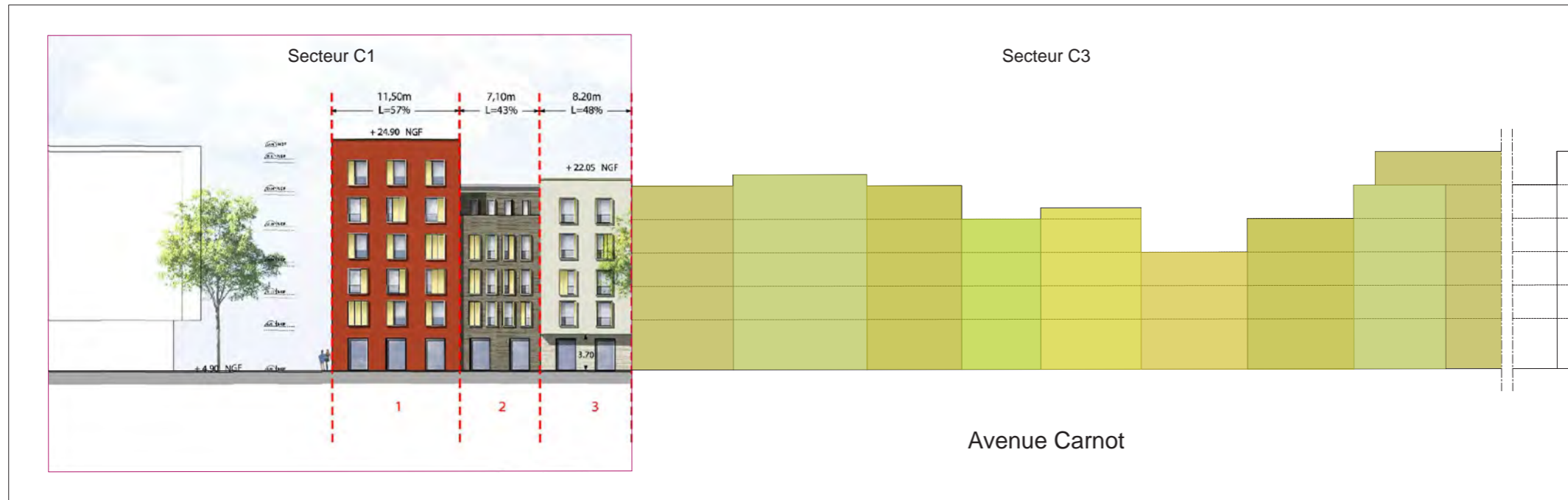
FAISABILITÉ AVEC HYPOTHÈSE DE LOGEMENTS EN ÉTAGE

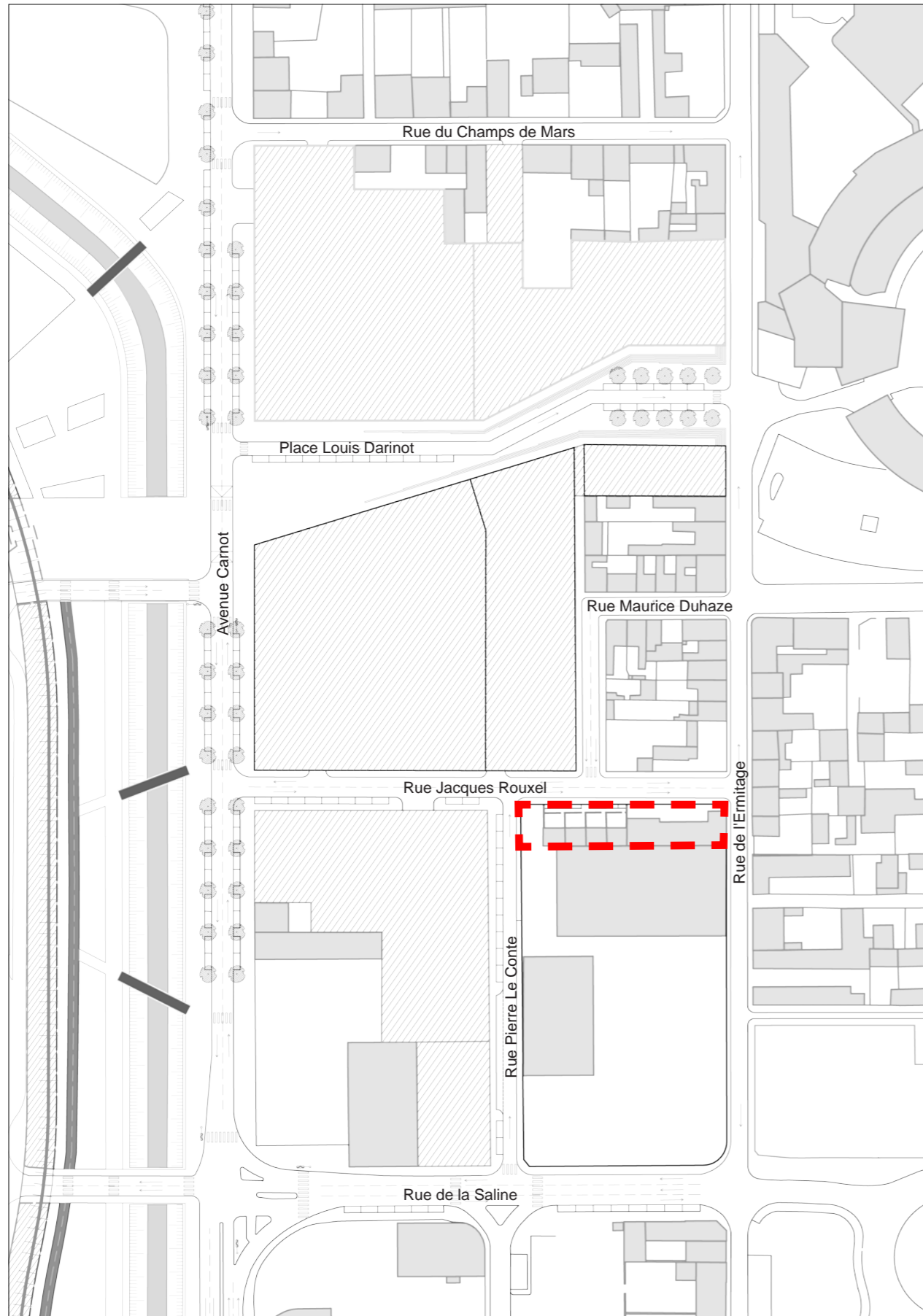
	TYPE D'OCCUPATION	SHON m ²	Places stationnements	Nb
RCH	Commerces, Services, Activités	1 480	1P/40m ²	37
ÉTAGE	Logements	4 020	1P/60m ²	67
TOTAL		5 440		104



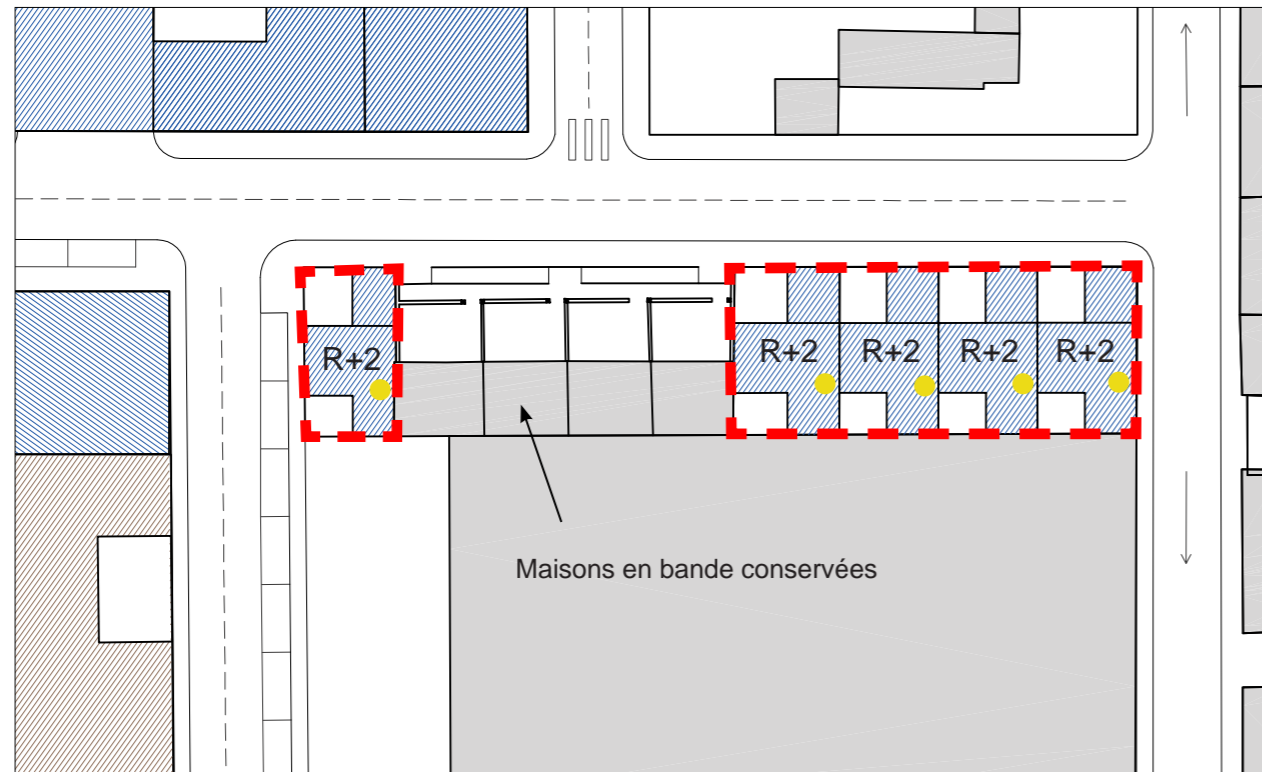
FAISABILITÉ AVEC HYPOTHÈSE DE BUREAUX EN ÉTAGE

	TYPE D'OCCUPATION	SHON m ²	Places stationnements	Nb
RCH	Commerces, Services, Activités	1 480	1P/40m ²	37
ÉTAGE	Bureaux	2 680	1P/40m ²	67
TOTAL		4 160		104



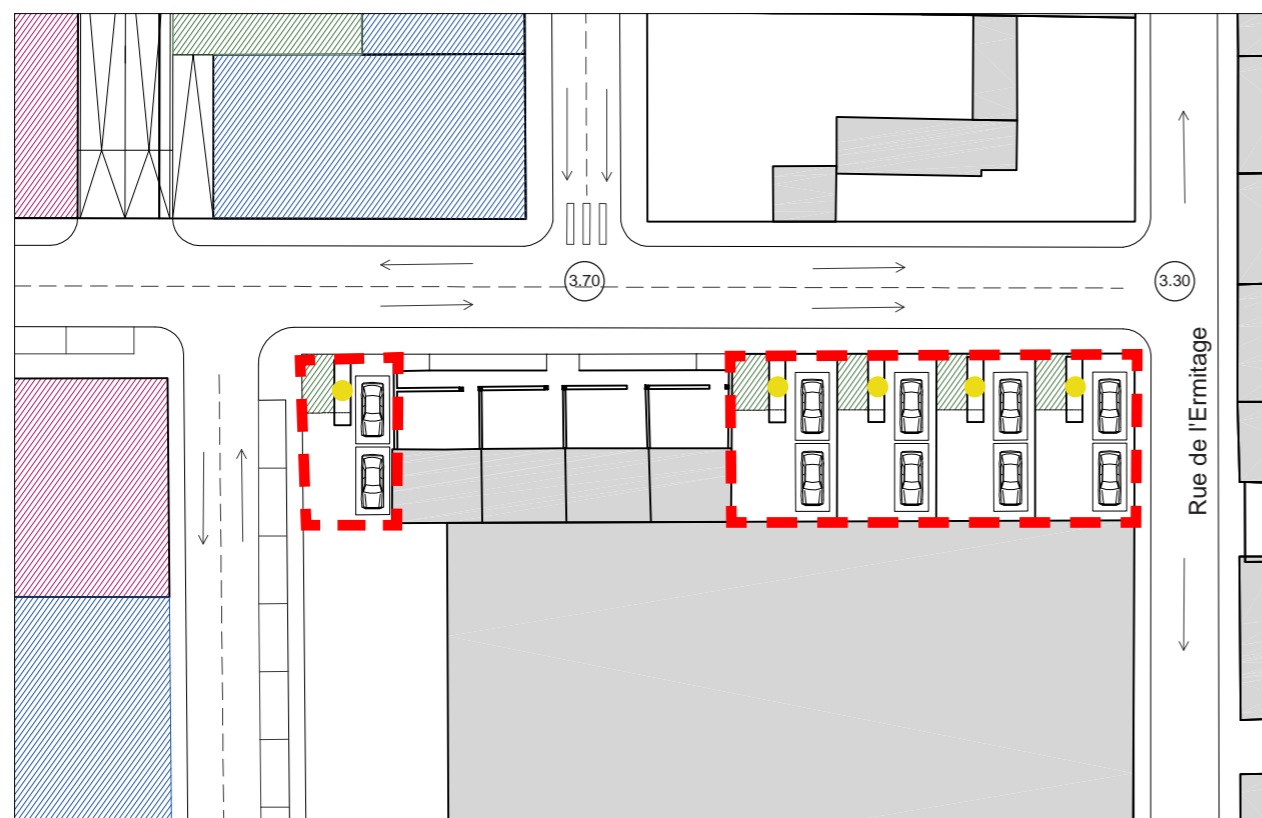


A.4. SECTEUR D



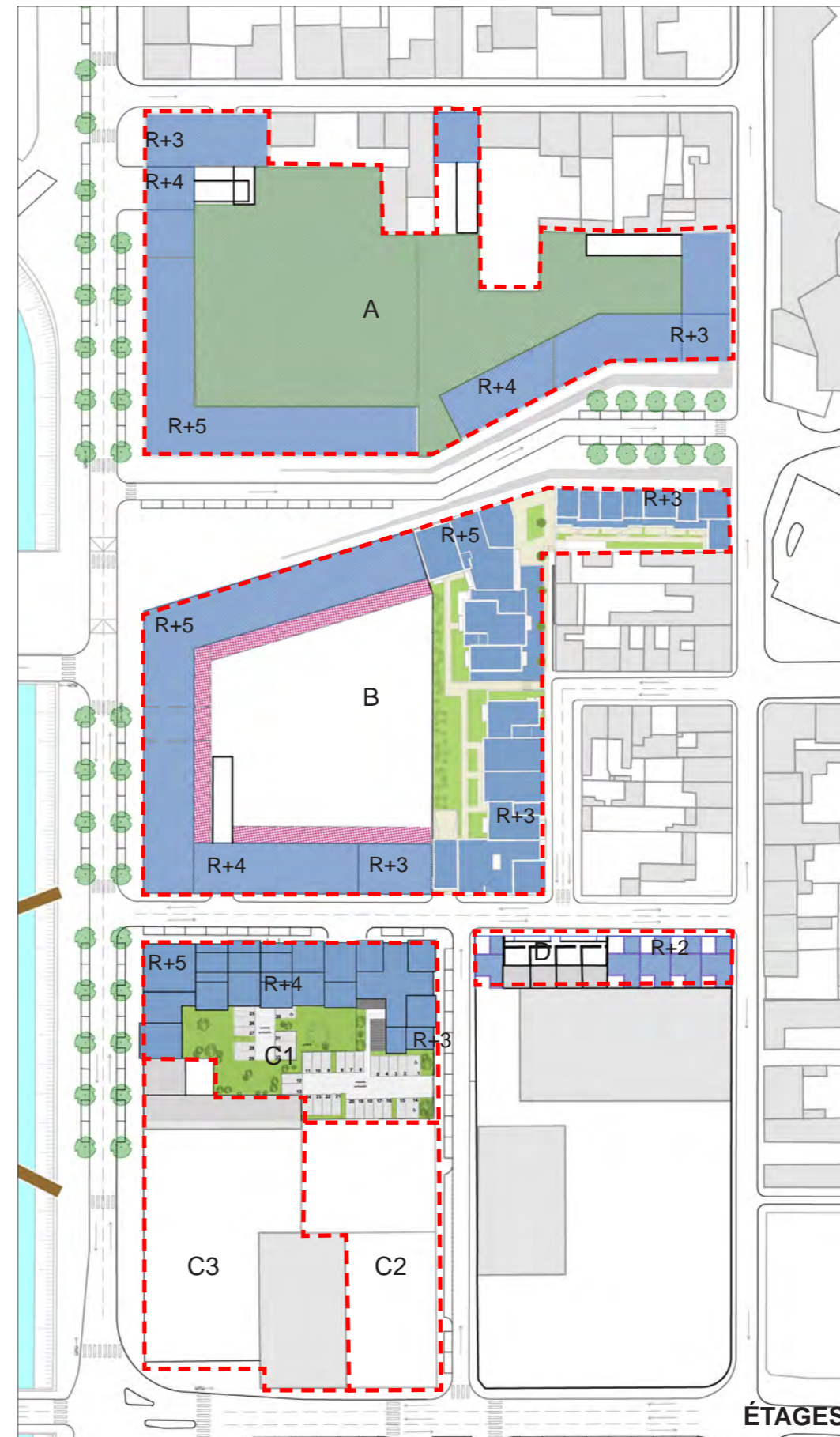
La rue transversale reliant l'avenue Carnot et la rue de l'Ermitage a été reportée vers le nord par rapport au Cahier de Prescriptions précédent afin de ne pas démolir les maisons en bande situées au sud en limite de propriété de l'établissement GEMO. Cette disposition permet également de ne pas démolir la maison de la parcelle N° 205.

PLAN DE MASSE INDICATIF



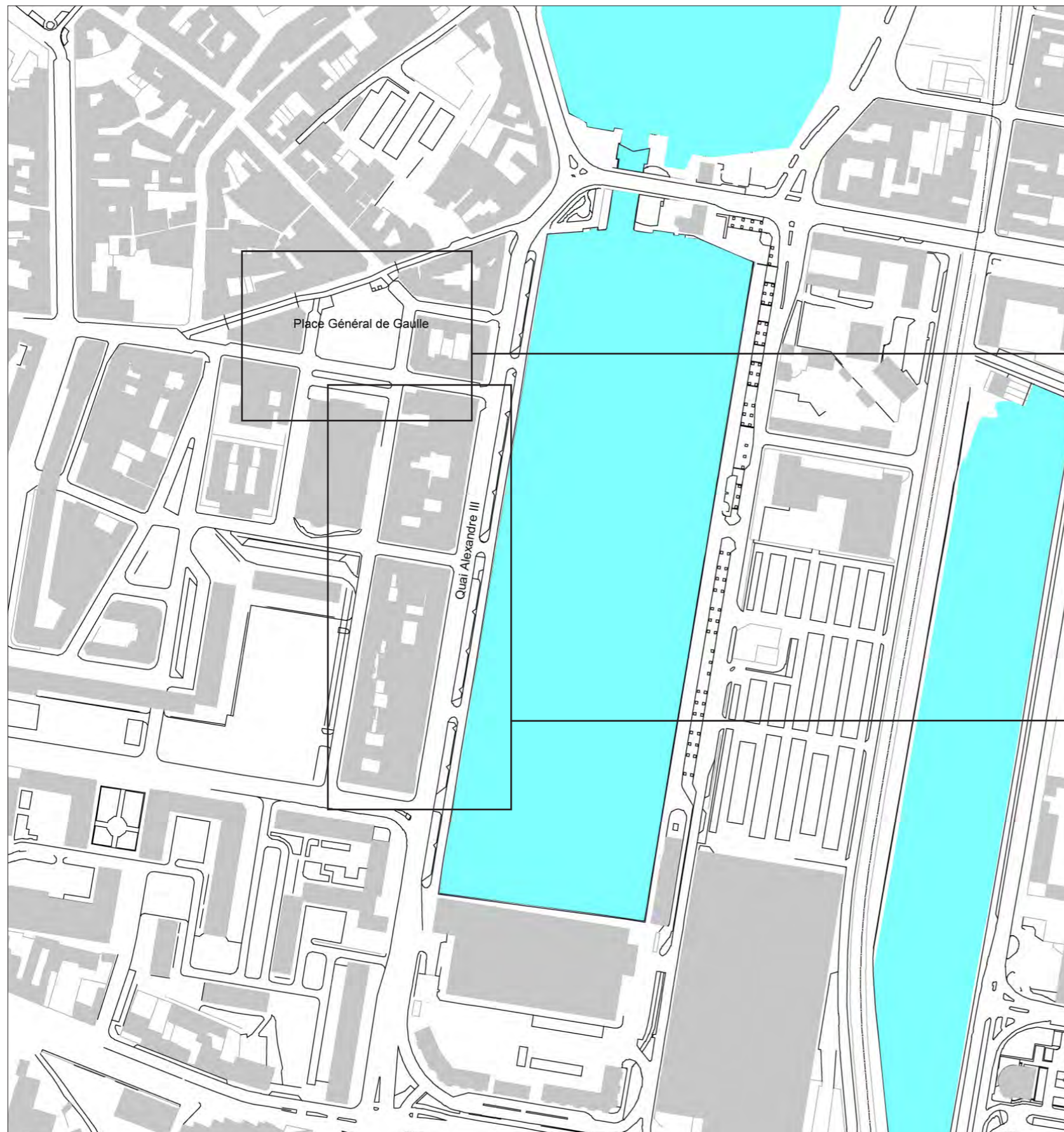
- Circulations verticales
- Secteur opérationnel
- Espaces verts
- Commerces / Activités
- Logements / Bureaux

PLAN DE REZ DE CHAUSSÉE INDICATIF



-  Secteur opérationnel
-  Espaces verts
-  Commerces / Activités
-  Logements / Bureaux

B. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

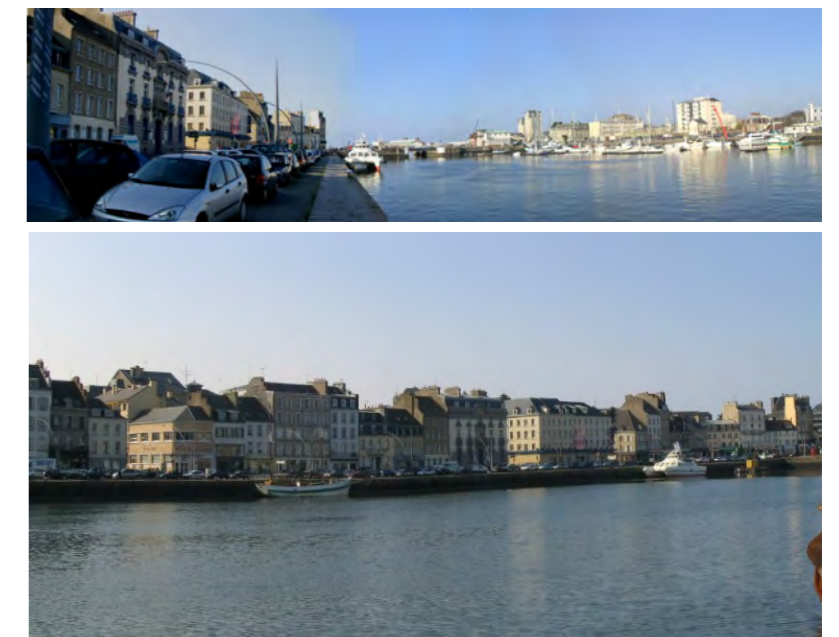


L'architecture de Cherbourg constitue une certaine continuité stylistique basée sur une architecture sobre aux façades plates et aux décorations limitées. La disparition des enduits de façade a révélé des appareillages en schiste vert, appelée "pierre bleue", provenant des carrières situées à proximité directe.

Place Général de Gaulle

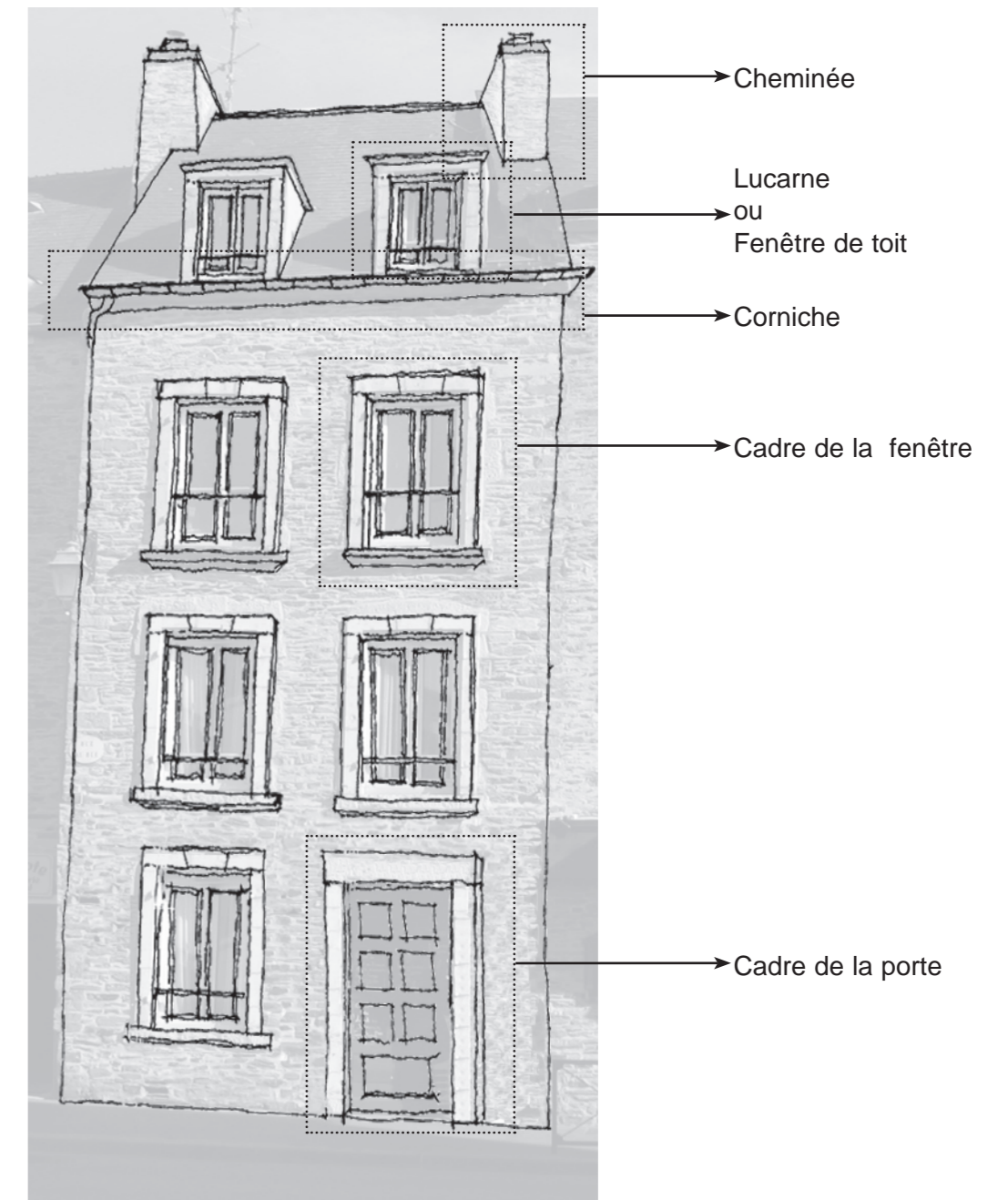


Quai Alexandre III



L'architecture de Cherbourg se caractérise par la sobriété et l'équilibre de bâtiments plus hauts que larges, composant des fronts urbains diversifiés malgré la répétition d'un type identique de façades au vocabulaire simple et cherchant l'efficacité constructive :

- larges baies
- encadrements des baies et des portes en pierre fortement marqués
- appuis des baies débordants
- toiture en ardoises (anciennement en schiste)
- moulure pour gouttière havraise
- cheminées hautes en limites parcellaires
- lucarnes en complément.





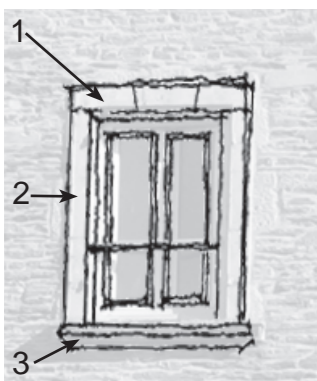
Cheminée



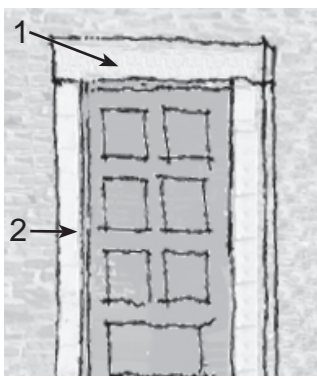
Corniche



Lucarne



Cadre de la fenêtre
composé de :
1 - Linteau
2 - Jambage
3 - Appui

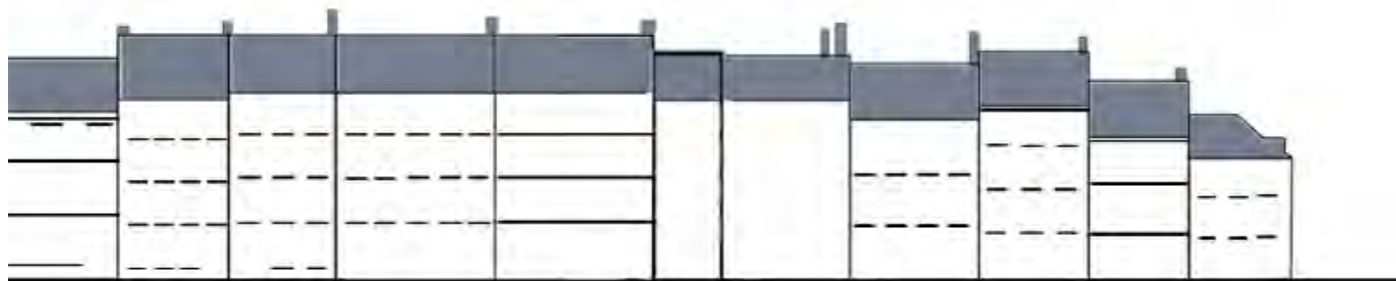


Cadre de la porte
composé de :
1 - Linteau
2 - Jambage





Façades cherbourgeoises avec les variations de hauteur et de positions de la fenêtre.



Mauvais exemple de façade avec les balcons filants

La diversité des façades du quai Alexandre III, ou des rues du centre ancien, provient de la succession d'opérations de bâtiments de dimensions réduites. Cette succession favorise le découpage du linéaire du quai ou des rues en façades plus verticales qu'horizontales.

Aujourd'hui les opérations sont de dimensions plus importantes même si les programmes peuvent intégrer plusieurs types d'activités allant du logement au commerce en passant par du tertiaire.

Une opération de taille importante se saisira d'un îlot entier de Carnot. Les prescriptions que nous avons écrites tentent de conserver la diversité des façades et des gabarits du Cherbourg ancien dans un contexte contemporain totalement différent.

La raison n'est pas liée à un passéisme qui souhaiterait voir ressurgir des façades pastiches mais à un constat critique de l'architecture apparue dans les années 70 qui relèvent d'une répétitivité aride.

La quantité oblige trop souvent à une répétitivité systématique qui banalise les moindres événements architecturaux.

Par exemple les balcons des tours de l'ensemble de logement social du secteur Casino au bout du quai Lawton Collins disparaissent derrière le nombre d'étages et on ne voit plus que la dimension et la répétition.

Par exemple encore les balcons filants des bâtiments du quai de Caligny répondent plus à un souci de rentabilisation financière qu'à un souci d'architecture et d'intégration urbaine. On assiste à un appauvrissement du rapport usage/forme/esthétique qui charpente l'architecture. Les lignes horizontales des balcons contredisent l'organisation verticale des façades limitrophes. Cette contradiction n'apporte rien d'intéressant dans l'image et l'identité du quai.

Il s'agit donc d'arriver à revenir à une architecture sobre et simple mais dont les gabarits et les traitements des façades s'inscrivent dans une conversation intelligente et cultivée avec les façades traditionnelles de Cherbourg.

Nous avons produit des vues perspectives de ce que pourrait être le secteur Carnot si nous utilisions des gabarits identiques à ceux du quai Alexandre III. Il ne s'agissait pas de dessiner un projet architectural mais de donner une idée de la nécessaire découpe volumétrique des îlots. Les projets architecturaux apporteront certainement plus de richesse et de diversité.

Les prescriptions que nous avons écrites visent à favoriser des architectures qui composent des gabarits se rapprochant des proportions des façades traditionnelles de Cherbourg – c'est-à-dire une architecture de découpe et non une architecture unitaire de grands blocs. En même temps, ces découpes et ces compositions de gabarits doivent respecter l'organisation verticale des façades des rues et des quais de Cherbourg – il ne s'agit pas de combiner dans tous les sens des volumes différents mais de s'inscrire dans la rigueur des rythmes traditionnels des rues et des quais. Afin de garantir un alignement sur rue, l'alignement sur la limite de l'espace public est strict mais afin de garantir une diversité des façades, des gabarits et des hauteurs, il a été autorisé des encorbellements sur l'espace public ou des retraits de la façade par rapport à cette limite. La découpe des hauteurs des égouts des toitures intervient pour renforcer ces possibilités de diversité verticale des façades.

Rigueur et diversité doivent donc s'associer pour produire une architecture sobre et simple.

Depuis les façades traditionnelles de Cherbourg à la construction de nos jours, de nombreux changements sont apparus non seulement dans l'usage des logements mais également dans la manière de construire. Il est important de rappeler qu'il ne peut s'agir de recopier l'existant avec des techniques et des usages différents - une architecture de pastiche n'est pas souhaitée.



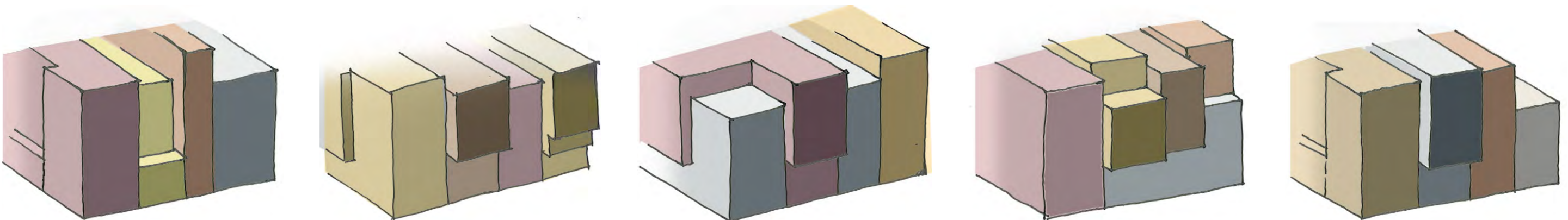
Il ne s'agit pas de recopier les éléments architectoniques qui caractérisent les bâtiments traditionnels de Cherbourg. Par exemple, les cheminées qui marquent chaque limite de parcelle ne trouveront certainement pas place dans des opérations contemporaines. Les toits eux-mêmes peuvent changer et être remis en cause. L'architecture moderne a introduit les toits plats qui apportent de grandes facilités de construction. Les toits terrasses permettent de clarifier les jeux de volumes - ainsi si on perd la toiture, on gagne en modulation dans les jeux des volumes.

Par les prescriptions, il a été souhaité que les architectes apportent un soin particulier à la conception des fenêtres car les façades traditionnelles de Cherbourg n'ont pas manqué de le faire à travers les siècles. La notion d'encadrement peut évoluer suivant le type de façade utilisée mais quelque soit les matériaux utilisés, il nous semble important de retrouver une considération et une délicatesse dans la manière de traiter les ouvertures.

Il existe de nombreux exemples d'architecture contemporaine utilisant les ouvertures pour exprimer une façade autrement que par des percements : en valorisant leurs encadrements, en jouant sur leur enfoncement ou au contraire leur excroissance par rapport à la façade, en utilisant des couleurs, des textures, etc....

Si le secteur Carnot n'est pas le lieu où produire une architecture expressionniste, exubérante, monumentale ou démonstrative, cela ne signifie pas que l'architecture doit être indigente, bien au contraire. La sobriété et la simplicité des façades traditionnelles de Cherbourg ont été relevées comme des qualités à reproduire dans l'architecture contemporaine du secteur Carnot. Cette sobriété et cette simplicité ne sont pas exemptes de richesse et de qualité quant aux matériaux mis en œuvre.

C'est dans la subtilité des gabarits, des rythmes, des matériaux, des traitements des ouvertures qu'une architecture contemporaine doit être inventée pour construire l'identité du secteur Carnot.



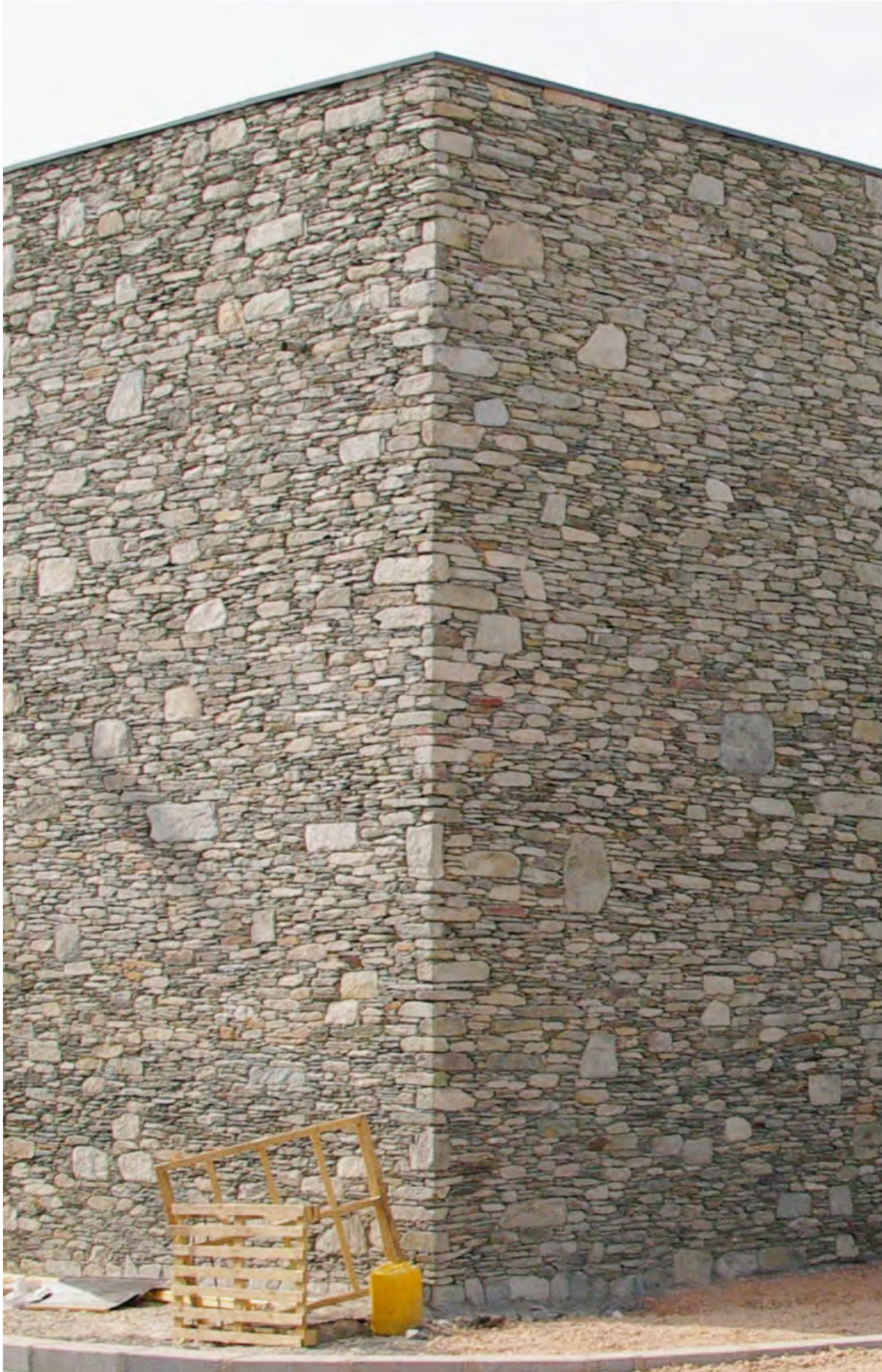
Principes schématiques de composition des façades



B.4. QUELLE ARCHITECTURE POUR LA ZAC DES BASSINS : SCHÉMA DE PRINCIPE

Les murets en pierres de grès des carrières de Cherbourg avec des inclusions de schiste local, la "pierre bleue", sont une des caractéristiques forte du site de Cherbourg-Octeville.

Nous préconisons de reprendre la fabrication de murets de ce type partout où cela est possible : en soubassements des immeubles, en clôtures, en murs bahuts et même en façades.



Mur de grès sans schiste

Mur de grès avec schiste



Mur de grès avec schiste

5. HAUTEUR DES ÉTAGES

- Les hauteurs des étages seront au moins égales à 3 m et seront limitées à 4,5 m sous plancher bas du 1er étage pour les commerces en rez-de-chaussée. (cf schéma 5)
- Les hauteurs des étages seront au moins égales à 2,50 m entre plancher et plafond pour les étages courants. (cf schéma 6)

6. LARGEUR DES CONSTRUCTIONS

La largeur des façades des bâtiments devra être contenue entre 40% et 80% de la hauteur à l'égout du toit. La façade d'une seule unité constructive devra en conséquence être découpée suivant ces proportions. (cf schéma 7)

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

Par sa présence dans le champ de vision du piéton, le rez-de-chaussée appartient au volume public. Le rez-de-chaussée doit "révéler" le relief à travers des horizontales interrompues, des accès aux halls, des murs et grilles de clôture ; il doit permettre, en complicité avec l'espace public, de tracer les lignes de force permettant de lire les différentes pentes des sols.

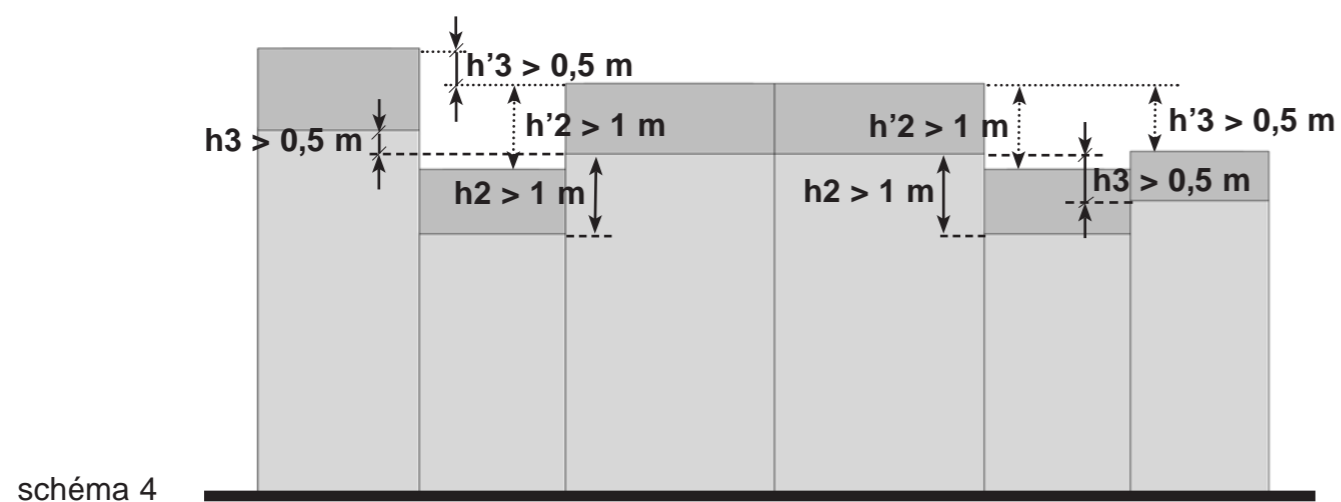
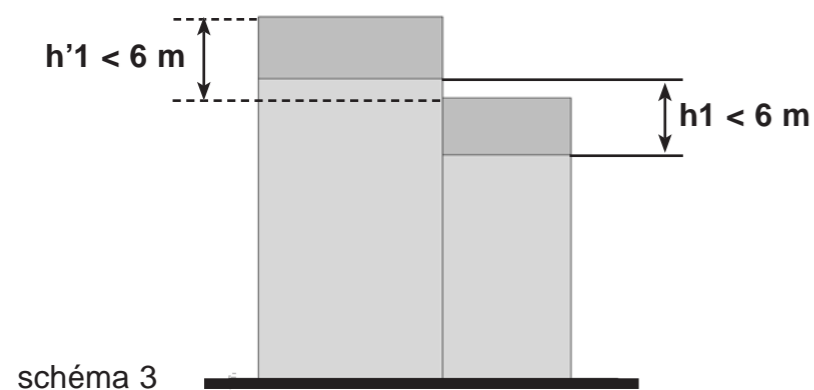
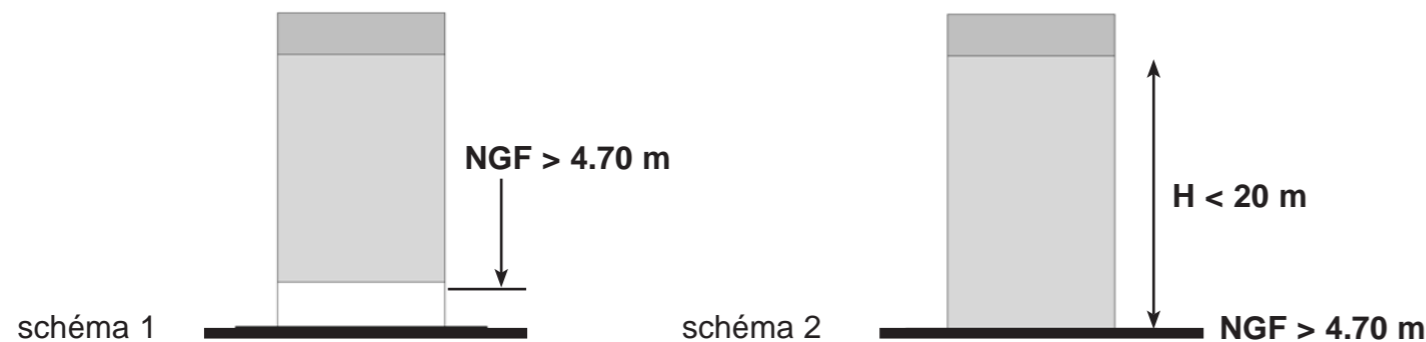
- Les façades des constructions sont implantées à l'alignement de l'espace public.
- A partir du deuxième étage, les façades peuvent être implantées, totalement ou partiellement, en retrait de l'alignement sans excéder un recul maximal de 2 m. (cf schéma 8)
- Les étages supérieurs pourront être débordants, totalement ou partiellement, sur l'espace public au maximum de 2 m par rapport au nu de la façade, tout en laissant un passage libre de 5,5 m de haut à partir du point au sol le plus haut. Ce débord est limité aux trottoirs et aux espaces piétonniers. En aucun cas ces débords ne pourront être localisés sur les chaussées ni sur les stationnements automobiles. Ces débords pourront être constitués par des balcons, des éléments décoratifs, des corniches, des bow windows, des toitures et des surfaces habitables ou utiles en porte-à-faux. (cf schéma 9)
- Les auvents et les marquises pourront être débordants sur l'espace public au maximum de 2 m par rapport au nu de la façade, tout en laissant un passage libre de 2,5 m de haut à partir du point au sol le plus haut. (cf schéma 10)

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA PROPRIÉTÉ

- La construction en limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

9. PERCEMENTS DES FAÇADES

- 70% des baies de façades sont obligatoirement plus hautes que larges ; cette règle ne s'applique pas sur les baies ouvrant sur des balcons, ni aux façades intégralement vitrées ou composées de murs-rideaux.
- Les bow windows sont autorisés si leurs façades sont vitrées sur 60% au moins de leurs surfaces.
- Pour les façades maçonnées et/ou enduites : un encadrement par fenêtre, débordant de la façade d'au moins 2 cm et une tablette débordant de l'encadrement d'au moins 10 cm ; cette règle ne s'applique pas sur les baies ouvrant sur des balcons. (cf schéma 11)



5. HAUTEUR DES ÉTAGES

- Les hauteurs des étages seront au moins égales à 3 m et seront limitées à 4,5 m sous plancher bas du 1er étage pour les commerces en rez-de-chaussée. (cf schéma 5)
- Les hauteurs des étages seront au moins égales à 2,50 m entre plancher et plafond pour les étages courants. (cf schéma 6)

6. LARGEUR DES CONSTRUCTIONS

La largeur des façades des bâtiments devra être contenue entre 40% et 80% de la hauteur à l'égout du toit. La façade d'une seule unité constructive devra en conséquence être découpée suivant ces proportions. (cf schéma 7)

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'ESPACE PUBLIC

Par sa présence dans le champ de vision du piéton, le rez-de-chaussée appartient au volume public. Le rez-de-chaussée doit "révéler" le relief à travers des horizontales interrompues, des accès aux halls, des murs et grilles de clôture ; il doit permettre, en complicité avec l'espace public, de tracer les lignes de force permettant de lire les différentes pentes des sols.

- Les façades des constructions sont implantées à l'alignement de l'espace public.
- A partir du deuxième étage, les façades peuvent être implantées, totalement ou partiellement, en retrait de l'alignement sans excéder un recul maximal de 2 m. (cf schéma 8)
- Les étages supérieurs pourront être débordants, totalement ou partiellement, sur l'espace public au maximum de 2 m par rapport au nu de la façade, tout en laissant un passage libre de 5,5 m de haut à partir du point au sol le plus haut. Ce débord est limité aux trottoirs et aux espaces piétonniers. En aucun cas ces débords ne pourront être localisés sur les chaussées ni sur les stationnements automobiles. Ces débords pourront être constitués par des balcons, des éléments décoratifs, des corniches, des bow windows, des toitures et des surfaces habitables ou utiles en porte-à-faux. (cf schéma 9)
- Les auvents et les marquises pourront être débordants sur l'espace public au maximum de 2 m par rapport au nu de la façade, tout en laissant un passage libre de 2,5 m de haut à partir du point au sol le plus haut. (cf schéma 10)

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE LA PROPRIÉTÉ

- La construction en limite séparative est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, elle doit en être écartée d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

9. PERCEMENTS DES FAÇADES

- 70% des baies de façades sont obligatoirement plus hautes que larges ; cette règle ne s'applique pas sur les baies ouvrant sur des balcons, ni aux façades intégralement vitrées ou composées de murs-rideaux.
- Les bow windows sont autorisés si leurs façades sont vitrées sur 60% au moins de leurs surfaces.
- Les baies des façades doivent faire l'objet d'un traitement qui met en valeur leur encadrement :
 - . par un encadrement, débordant de la façade d'au moins 2 cm et une tablette débordant de l'encadrement d'au moins 10 cm (cf schéma 11A) ;
 - . par un encadrement des baies réalisé avec un cadre métallique complet débordant de plus de 20 cm du nu fini de la façade (cf schéma 11B) ;
 - . les fenêtres peuvent également être situées en débord de plus de 20 cm par rapport au nu fini des façades (cf schéma 11C) ;
 - . par toute autre mise en valeur des fenêtres par rapport à la façade.

Cette règle ne s'applique pas sur les baies ouvrant sur des balcons. Afin de retrouver une verticalité une double façade réalisé avec une résille en béton, en métal ou en bois peut être proposée devant des balcons.

Ces détails seront présentés à l'Architecte des Bâtiments de France et à l'Architecte en Chef de la ZAC.

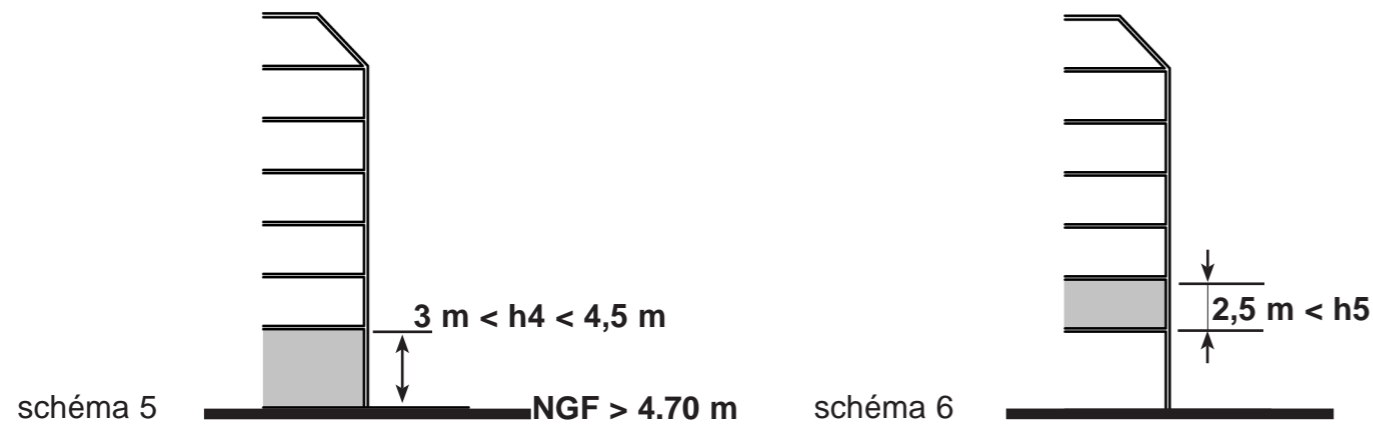


schéma 5

schéma 6

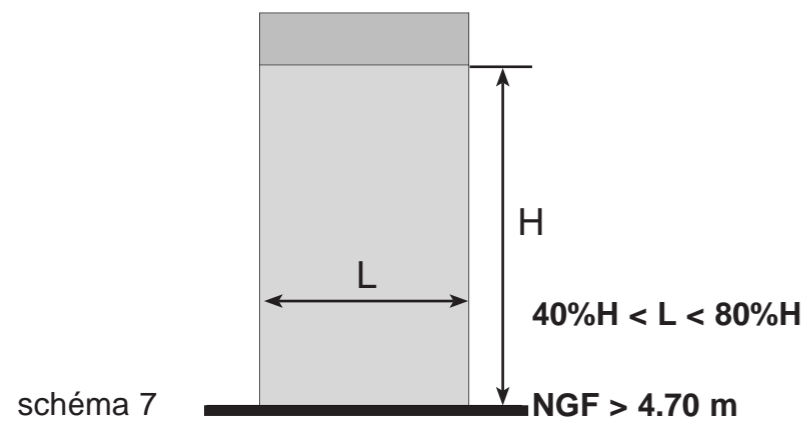


schéma 7

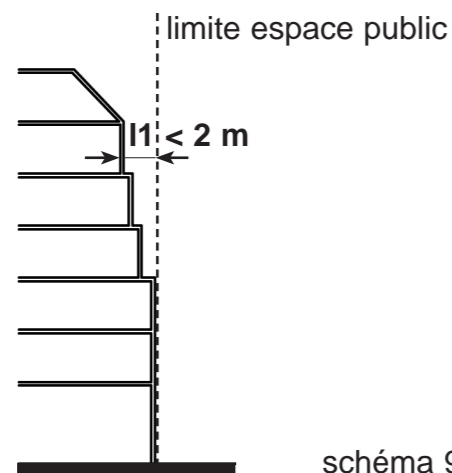


schéma 8

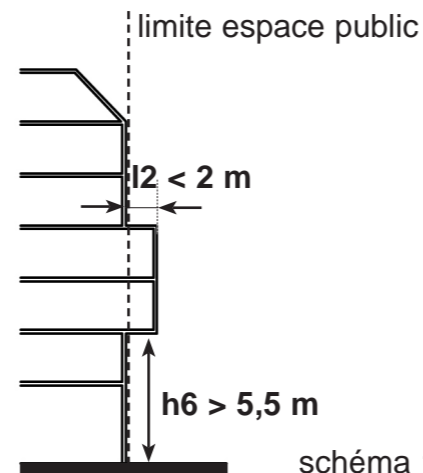


schéma 9

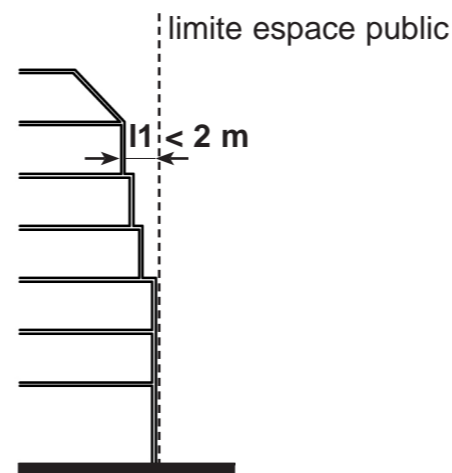


schéma 10

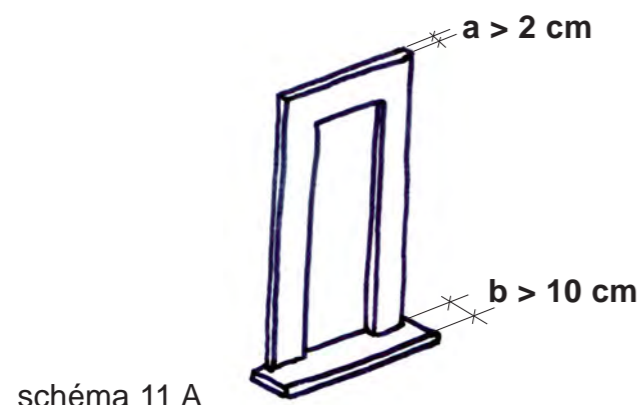


schéma 11 A

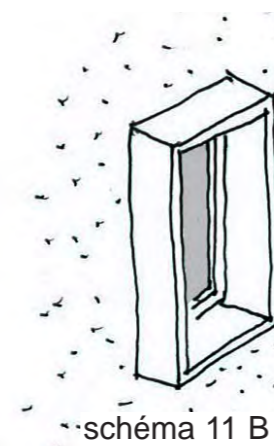


schéma 11 B

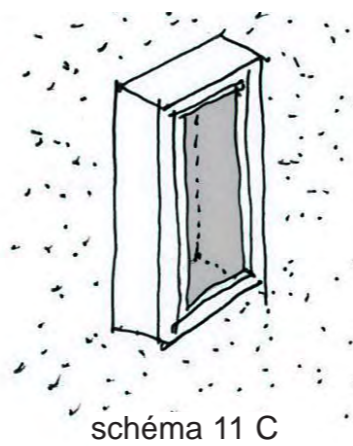


schéma 11 C

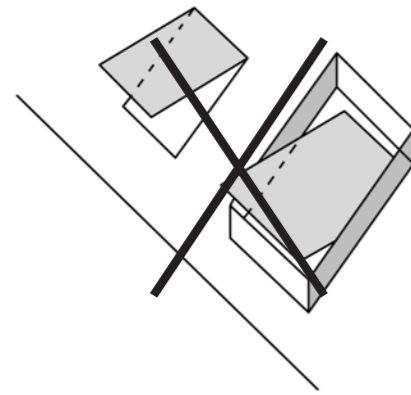


schéma 12



Soubassements



schéma 13

10. MATÉRIAUX DES FAÇADES

- Pour l'ensemble des rez-de-chaussée, l'utilisation des matériaux agrafés est interdite.
- Le verre réfléchissant et le verre fumé sont interdits.
- Les façades enduites seront réalisées avec un enduit lissé ou taloché (les enduits grattés sont interdits).
- Les shingles et les bardeaux sont interdits en façade.
- Les bacs métalliques sont interdits en façade, seuls les revêtements métalliques réalisés en "cassette" ou en tôles plates sont autorisés.
- Les bow-windows, les verrières, les murs-rideaux, seront constituées de profilés métalliques de sections les plus fines possibles.
- Soubassements : ils sont réalisés en pierre (grès de Cherbourg avec ou sans schiste de Cherbourg) suivant le détail joint.

Pour les rez-de-chaussée occupés par des locaux techniques, de stockage, de stationnement, ou de toute autre occupation ne permettant pas d'ouverture de fenêtres ou de vitrines sur la rue : les façades devront comporter des ouvertures sous forme de fenêtres opaques, de serrureries travaillées ou de panneaux bétons ajourés, de résilles, etc.... Le dessin et les matériaux seront choisis avec l'Architecte en Chef de la ZAC et les détails seront présentés à l'Architecte des Bâtiments de France.

11. GARDE CORPS

- Les garde-corps des balcons doivent être ajourés.
- Les garde-corps pleins en maçonnerie sont autorisés uniquement afin de traiter l'acrotère d'une terrasse-jardin.

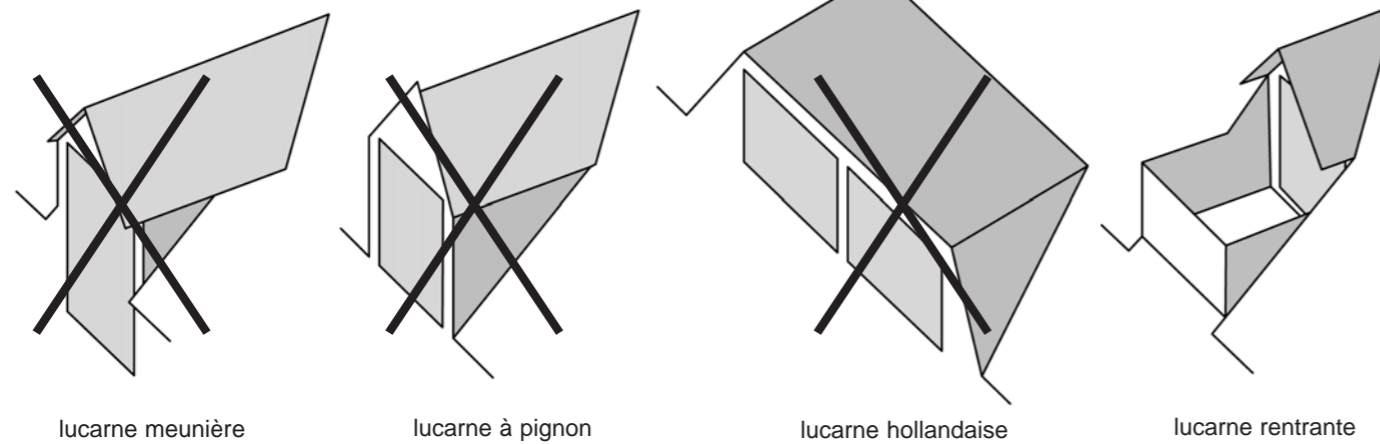
Le dessin et les matériaux seront choisis avec l'Architecte en Chef de la ZAC et les détails seront présentés à l'Architecte des Bâtiments de France.

12. OCCULTATION DES BAIES

- Les coffrets des volets roulants, pour les baies des commerces et les baies des étages, visibles de l'extérieur sont interdits. Les "rideaux de fer" extérieurs sont interdits.

13. PERCEMENTS DES TOITURES

- Les fenêtres de toit et les tabatières sont interdites. (cf schéma 12)
- Les percements des toitures seront situés au-dessus de la ligne d'égout et ne pourront en aucun cas couper celle-ci. (cf schéma 13)
- Les lucarnes meunières, les lucarnes à pignon, les lucarnes hollandaises ainsi que les skydomes sont interdites.
- Les verrières en toiture sont autorisées si leur surface est supérieure à 2 m².
- Les lucarnes rentrantes sont autorisées.
- Les skydomes sont interdits.



lucarne meunière

lucarne à pignon

lucarne hollandaise

lucarne rentrante

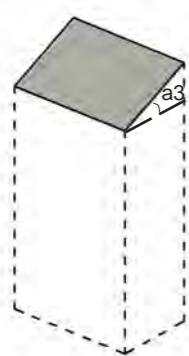


schéma 14

a3 > 40°

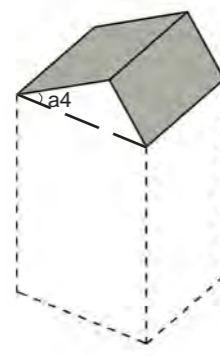


schéma 15

a4 > 40°

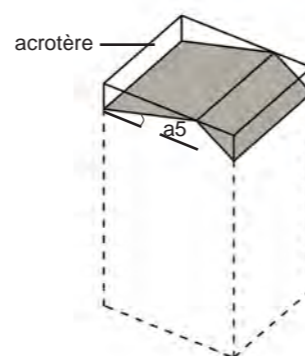


schéma 16

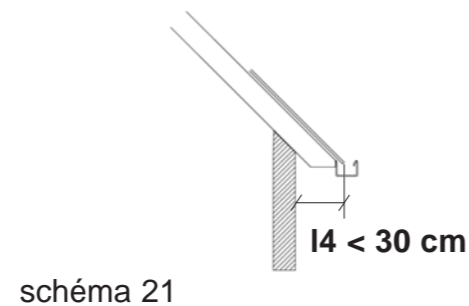
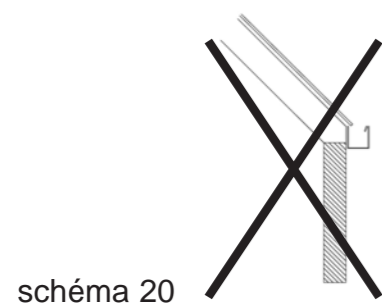
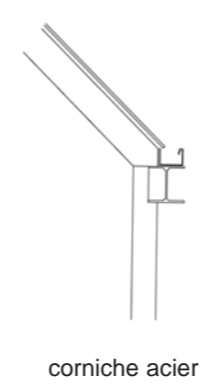
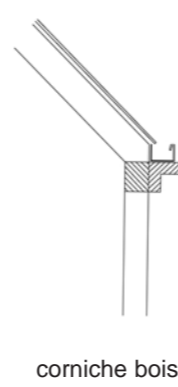
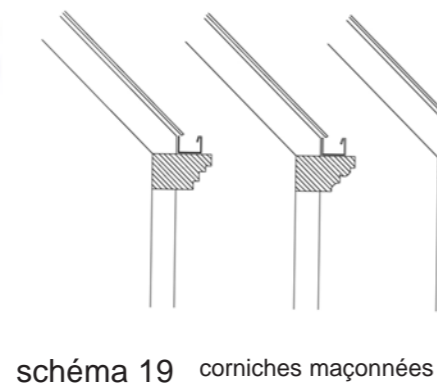
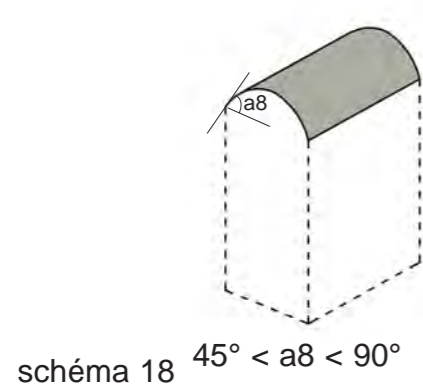
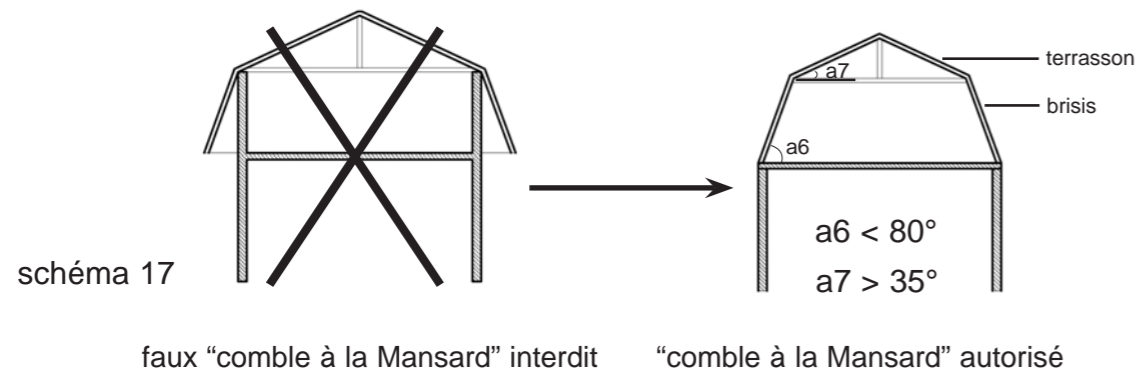
a5 < 40°

14. MATÉRIAUX DES TOITURES

- Seules les toitures en ardoises, en zinc ou assimilé, sont autorisées.

15. PENTES DES TOITURES

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- En cas de toiture en pente, le faîtage sera parallèle à la façade.
- Les toitures à un versant auront une pente au moins égale à 40°. (cf schéma 14)
- Les toitures à deux versants auront leur pente la plus faible au moins égale à 40°. (cf schéma 15)
- Les toitures complexes à plusieurs pentes sont autorisées et feront l'objet d'une observation particulière de la part du service instructeur du permis de construire.
- Les pentes des toitures inférieures à 40° seront cachées derrière des acrotères de hauteur au moins égale à la hauteur du faîtage. (cf schéma 16)



- Seuls les véritables "combles à la Mansard" sont autorisés (cf schéma 17)
- Pour les toitures de type "comble à la Mansard" ; la pente des brisis sera au maximum de 80°, la pente des terrassons sera au minimum égale à 35°. (cf schéma 17)
- Les retournements verticaux ou a forte pente des matériaux de toitures sont interdits.
- Les toitures courbes sont autorisées si l'angle de la tangente de la courbe à l'égout est supérieure à 45° et inférieure à 90°. (cf schéma 18)

16. CORNICHES, GOUTTIÈRES ET ACROTÈRES

Corniches et gouttières :

- L'égout, raccordant la toiture et la façade, sera réalisé avec une corniche débordante (gouttière à l'anglaise). Cette corniche sera maçonnée (pierre ou béton). Elle pourra être en bois massif ou en profilés métalliques (type IPN, HPN) si les profils sont assez importants. (cf schéma 19)
- Les gouttières formant corniche sont interdites. (cf schéma 20)
- Si la toiture est débordante, le débord devra être de 30 cm minimum du nu de la façade. (cf schéma 21)

Acrotères sommitales :

- La partie haute des acrotères sommitales doit être traitée de manière à former des lignes bien marquées permettant d'identifier la fin du bâti par rapport au ciel. Le changement de matériaux, de couleurs, de modénatures, etc.... peuvent être envisagés. (cf schéma 22)

Ces détails seront présentés à l'Architecte des Bâtiments de France et à l'Architecte en Chef de la ZAC.

17. EAU PLUVIALE

- Les descentes d'eau pluviale ainsi que les chéneaux en façade seront métalliques (PVC interdit). Sur la hauteur du RDC, les descentes d'eau seront réalisées en fonte ou protégées par un dispositif de barreaudage ou de grille de protection.

18. ENSEIGNES

Le secteur Carnot fait partie du centre-ville et les enseignes doivent être dignes d'une telle localisation en restant mesurées et intégrées à l'architecture.

- Les enseignes seront intégrées à la façade des rez-de-chaussée et ne pourront pas déborder du nu de la façade de plus de 10 cm. La hauteur maximum de ces enseignes est de 1 m. Les enseignes en drapeau ne pourront excéder une surface de 1 m².
- Les enseignes réalisées en lettres découpées seront préférées.
- Les enseignes sur mâts sont interdites.
- Les façades faisant enseignes sont interdites.

19. ÉDICULES TECHNIQUES EN TOITURE

- Les dispositifs techniques liés à la ventilation seront cachés dans des volumes intégrés à l'architecture ; les gaines seront intégrées au bâtiment. Dans le cas de toitures terrasses, elles ne seront pas apparentes.



Murets en pierres

20. CLÔTURES ET MURETS

- En ce qui concerne les clôtures sont interdits :
 - . les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés.
 - . les murs en parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit.
- En limite d'espace public, toute clôture en muret doit être réalisée en pierres (grès de Cherbourg avec ou sans schiste de Cherbourg). La hauteur maximale est : 1,30 cm. (Voir détail)
En cas de clôtures transparente, celle-ci ne peut excéder 2 m ; la partie haute est réalisée en barreaudages. Le mur-bahut ne peut alors excéder 0.60 cm de haut. Le mur-bahut est réalisé en pierres (grès de Cherbourg avec ou sans schiste de Cherbourg).
- En limite de parcelles privées, les clôtures peuvent être réalisées en pierres (grès de Cherbourg avec ou sans schiste de Cherbourg), en mur maçonné enduit, en briques pleines ou en bois.

21. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Pour les habitations, le nombre de places de stationnement sera proportionnel à la surface des planchers. On prendra pour base une place pour 60 m² de surface hors oeuvre nette, avec un minimum d'une place par logement,
- Pour les logements destinés à l'hébergement des étudiants et des personnes âgées, il sera exigé une place de stationnement pour deux logements (chambres ou studios),
- Pour les lotissements à usage d'habitation, il sera prévu autant d'aires de stationnement que de logements. Des places de stationnement supplémentaires seront réalisées à raison d'une place par logement qui devront être réparties fonctionnellement hors des parcelles privatives. Cette proportion pourra être réduite de moitié (1 place pour 2 logements) si le stationnement d'un véhicule est possible hors voirie sur une partie non close de la parcelle (accès de garage...),
- Pour les lotissements à usage autre qu'habitation (bureaux, commerces), le stationnement sera dû au titre des opérations et aménagements réalisés sur chacun des lots lors des demandes de permis de construire,
- Pour les entreprises artisanales ou industrielles, une place pour 80 m² de SHON de la construction et où le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux d'activité à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².
- Pour les logements de fonction : 1 place par logement,
- Pour les entreprises commerciales et les bureaux, il doit être aménagé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,
- Pour les hôtels et les hôtels-restaurants, il est exigé deux places de stationnement pour trois chambres,
- Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant,
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques, il doit être prévu une place de stationnement pour deux lits,
- Pour les établissements d'enseignement :
 - . primaire, une place de stationnement par classe ;
 - . secondaire une place par classe du premier degré, et deux places par classe du second degré ;
 - . universitaire une place de stationnement pour quatre personnes (étudiant ou personnel).
- A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires liés au fonctionnement des activités artisanales, industrielles commerciales et de services tels que livraisons et visiteurs.

22. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement aérien sur sol ou sur dalle devront s'intégrer à leur environnement et être abondamment plantées d'arbres à hautes tiges.
- Pour les lotissements à usage d'habitation ou permis de construire de groupes d'habitations, 5% au moins de la superficie du terrain sera traitée en espace vert.
- Dans le cas où des parkings sont situés en sous-sol, la dalle du rez-de-chaussée devra être plantées sur une surface d'au moins 60% avec une couche de terre végétale d'une épaisseur minimum de 30 cm.

23. ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ÉCONOMIQUES

Les différentes activités commerciales ou économiques devront veiller à ne provoquer aucune nuisance sonore et olfactive, et à maintenir leurs activités à l'intérieur des locaux.