

Synthèse des prescriptions					
A partir de 10 logements					
Sauf avis contraire de l'ABF ou impossibilité réglementaire					
Partie de la CQCN	Dispositions	Seuil (taille opération)	Equivalence référentiel NF Habitat	Mise en œuvre sur l'opération (O/N)	Justification si négatif
Des immeubles insérés dans leur environnement	L'implantation de voiries privées est fortement déconseillée. Néanmoins en cas de voiries privées (lotissements, desserte intérieure...), elles devront être conçues conformément aux exigences des collectivités pour permettre si besoin leur classement ultérieur dans le domaine public				
Des immeubles simples à gérer et répondant aux besoins du territoire	30% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession et en LLI 35% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en accession sociale sécurisée 40% maximum de petits logements (studios/T2) pour les programmes en locatif social familial				
	70 logements par copropriété maximum				
Des immeubles agréables à vivre	7 logements par palier maximum pour l'ensemble des étages				
Des logements confortables	Un indice d'affaiblissement Rw+C supérieur ou égal à 39 dB pour les cloisons sans porte entre les chambres et le séjour, la cuisine, les autres chambres, les salles d'eau et les WC		NF Habitat QA 6.1		
	Des rangements équivalents à 5% de la surface habitable hors rangements annexes extérieurs				
	SHAB minimum / typologie : T1 >28M² T2>45m² SHAB moyenne minimum par typologie pour les T3 : 65m², T4 : 81m² et T5 : 96m²	20			
	Un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse, jardin) d'une profondeur de 1,5m minimum pour chaque logement	20			
	Double orientation systématique pour l'ensemble des T4 et T5 et 80% des T3 minimum	20			
	Cuisine séparable à partir du T3 (ventilées et éclairée naturellement) et proscription des cuisines en second jour	20			
Des constructions bas carbone	Respect des seuils 2025 de la RE2020	20			
	Intégrer des matériaux de réemploi sur au moins une famille de produits de construction ou équipements	20	Nf Habitat REM 2.4.3 (hors réutilisation)		
	Menuiseries extérieures en bois ou en bois-aluminium				
Des constructions limitant l'exposition aux pollutions	Pour tous les matériaux en contact avec l'air intérieur, les constructions devront utiliser des matériaux faiblement émetteurs de substances nuisibles (COV, cancérigènes, mutagènes et reprotoxiques) et de classe A+		NF Habitat QAI1.2.2		
Des bâtiments performants garantissant le confort en toute saison	Des protections solaires externes (notamment volets persiennés) offrant un taux d'occultation de 90% en position fermée et permettant la ventilation naturelle en position partiellement fermée devront être prévus a minima sur les façades sud et ouest.				
	Pose de compteurs d'eau froide divisionnaires systématique et pose (ou a minima engagement à poser lorsque le concessionnaire sera sélectionné) de compteurs d'eau chaude divisionnaires (hors système de chauffage individuel)		NF Habitat RCE.2.4.4		
Des espaces extérieurs de qualité, facile à gérer et contribuant à un écosystème de biodiversité urbaine	Au moins une disposition parmi les suivantes devra être prise pour maîtriser l'intensité lumineuse et limiter les nuisances de l'éclairage artificiel sur la biodiversité tout en répondant au confort des usagers : dispositif d'éclairage orientant la lumière vers le sol sans atteindre directement la végétation; détecteurs de présence; puissance lumineuse moyenne inférieure à 10 lux / m² pour tout éclairage non soumis au code de la construction et de l'habitat ; lumières à température de couleur < à 2500 °K	20	NF Habitat BDV 5.2		
Gestion des eaux pluviales	Les ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecte, rétention, infiltration) devront être : à ciel ouvert (pas de bassin enterré) et faiblement décaissés, faciles d'entretien, identifiables et avoir un fonctionnement gravitaire.	20			
Elaboration du règlement de copropriété	Si le projet prévoit des toitures terrasses accessibles, leurs modalités de gestion et la répartition des charges afférentes devront être prévue dans le règlement de copropriété.				
Réception et livraison	Prendre en charge une formation à destination des acquéreurs sur les étapes de la livraison (y compris les levées de réserves), les garanties liées à un achat VEFA et les procédures pour les actionner en lien avec des structures compétentes intervenant sur le territoire.				

Prescriptions méthodologiques		
Les rez-de-chaussée actifs doivent faire partie intégrante du projet, leur conception découlera d'une programmation qui doit impérativement être arrêtée en amont en lien avec la Ville et Plaine Commune et a minima ne doit obérer aucune future programmation potentielle.		
Les matériaux devront être discutés en phase conception (en amont de la désignation de la maîtrise d'œuvre en opération d'aménagement et du dépôt du dossier de PC dans le diffus) et validés sur site en amont à l'aide de témoins de façade (a minima en opération d'aménagement).		
Le dossier de permis de construire devra comprendre les plans de niveau. <b>A partir de 20 logements</b> , afin d'évaluer l'habitabilité des logements, des plans meublés et côtés seront systématiquement fournis aux collectivités.		
Dans le cadre des analyses préalables de la qualité des sols, une attention particulière sera portée au fait de s'assurer qu'il n'y aura pas de transfert de polluants dans l'air intérieur à l'usage.		
Des études acoustiques simulant les orientations, formes et plans masses les plus adaptés par rapport à l'exposition sonore devront être réalisées lorsque le programme est situé à proximité d'un axe routier ou de transport majeur (premier front bâti des axes > 65 dB cf. carte des niveaux sonores Bruitparif : <a href="https://carto.bruitparif.fr/">https://carto.bruitparif.fr/</a> )		
Une attention particulière devra être portée aux conclusions de la Simulation Thermique Dynamique pour la conception du bâtiment		
L'étude thermique et l'analyse des sources d'alimentation en énergie possibles sera réalisée en amont de la conception pour choisir le mode de chauffage et de production d'eau chaude le plus approprié. Elles seront transmises à la Direction de l'Habitat et devront être compréhensibles par les acteurs dans leur diversité.		
Pour l'ensemble des opérations <b>de plus de 50 logements</b> se situant dans la TVB (trame principale ou secondaire), l'intervention d'un écologue ou la présence de la compétence biodiversité dans l'équipe de maîtrise d'œuvre sera requise afin de recenser les enjeux en matière de biodiversité sur le site et prévoir puis assurer le suivi des mesures visant à la conserver ou la favoriser		
<b>A partir de 20 logements</b> , la programmation des espaces extérieurs devra se fonder sur les résultats de l'analyse synthétique du site au regard de la TVB dont les recommandations devront être mise en œuvre.		
Un diagnostic phytosanitaire devra être effectué systématiquement et le plus en amont possible (en particulier en amont de l'arbitrage des emprises des bâtiments afin que ces dernières tiennent compte des arbres existants). Tout abattage d'arbre ayant plus de 10 ans d'espérance de maintien devra être justifié au regard de la présentation de l'étude de scenarios alternatifs.		
La gestion des eaux pluviales devra être étudiée dès le début de la phase de conception en utilisant la méthode de calcul des volumes d'eau à stocker du département de Seine-Saint-Denis. Le cas échéant, l'impossibilité de gestion des eaux pluviales à la parcelle devra impérativement être démontrée par des études (en cas d'impossibilité, se référer au guide de gestion des eaux pluviales).		

Rappel des proscriptions		
Les projets intégralement vendus en bloc seront proscrits. Un projet développé par un promoteur doit impérativement comporter une partie en accession.		
Proscrire le noir en façade et en 5ème façade		
Les jardins de pierre sont proscrits		
Les postes de relevage sont source de frais financiers et de problèmes d'entretien pour les immeubles, aussi leur utilisation est proscrite		
Toute publicité sur les produits de défiscalisation est proscrite		
La revente de logements initialement fléchés en accession en LLI sans l'accord préalable des collectivités est formellement proscrite.		