

CHARTRE QUALITÉ CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE ET AMÉNAGEMENT DURABLE



MAIRIE DE MORANGIS
12 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE
91420 MORANGIS



☎ 01 64 54 28 28
✉ mairie@morangis91.com
🌐 www.morangis91.com

SOMMAIRE

1. ÉDITO DU MAIRE	p. 3
2. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CHARTE	p. 4/6
• Enjeux et objectifs	
• Les Spécificités urbaines et paysagères	
3. ORIENTATIONS	p. 7/10
• Méthodologie	
• Programmation	
• Commercialisation	
4. INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE	p. 11/15
• Insérer le projet dans son environnement	
• Traiter l'interface public/privé	
• L'Écriture architecturale	
5. VALEUR D'USAGE ET FONCTIONNALITÉ DU LOGEMENT	p. 16/21
• Les Espaces communs	
• Accessibilité	
• Les logements	
6. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, CONFORT ET SANTÉ	p. 22/34
• Énergie et climat	
• Qualité sanitaire et confort du logement	
• Gestion des ressources	
• Biodiversité	
• Mode de vie durable	
7. PROCESSUS DE GESTION DU PROJET	p. 35/42
• Valorisation de l'équipe de maîtrise d'œuvre	
• Démarche participative	
• Organisation du chantier	
• Maîtrise d'ouvrage	
• Signature de la Charte construction immobilière et aménagement durable	
8. GLOSSAIRE DE LA BIODIVERSITÉ	p. 44



ÉDITO DU MAIRE

Depuis 2018, Morangis connaît une forte mutation urbaine. Pas moins de 12 permis de construire ont été délivrés, dont 9 entre mai 2018 et mars 2020, aboutissant à la livraison de plus de 600 logements en 2023, un chiffre qui devrait atteindre 800 d'ici 2026.



Ce rythme de construction soutenu, fruit de choix politiques passés, a eu pour effet une densification urbaine importante et une augmentation exponentielle de la population. Or, pour réussir la transformation d'une ville, il faut penser qualité de vie : sécurité, commerces, infrastructures de mobilité, fonctionnalités, espaces de sociabilité...

Pour répondre à ces défis, la Ville de Morangis a décidé de renforcer son partenariat avec les opérateurs de la construction à travers une « Charte qualité construction immobilière et aménagements durable ». Cette charte vise à accompagner les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les aménageurs du territoire vers une production de projets cohérents et respectueux des équilibres de notre ville.

Parce que notre commune se doit d'être cohérente, vivante et intégrée dans son environnement, nous souhaitons que les porteurs de projet apportent une véritable qualité de construction, en respectant l'identité architecturale de Morangis, afin de préserver le cadre de vie morangissois symbolisé par son tissu pavillonnaire et ses espaces verts.

L'objectif de cette charte est donc de recréer de l'espace pour les Morangissois, denrée devenue rare en raison de la densification urbaine, de valoriser la faune et la flore, symbolisées par le Parc Saint-Michel, et de développer les logements et les équipements en harmonie avec nos besoins et notre ville.

C'est donc dans une démarche de co-construction que nous souhaitons créer un avenir apaisé et durable pour Morangis où chaque projet contribue à améliorer notre qualité de vie.

Sincèrement Vôtre

BRIGITTE VERMILLET
Maire de Morangis
Vice-présidente du Conseil Départemental de l'Essonne
Vice-présidente du Grand-Orly Seine Bièvre
f brigitte.vermillet bvermilletpm



2. ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CHARTE

• ENJEUX ET OBJECTIFS

La Ville de Morangis s'est engagée dans la rédaction d'une charte avec comme objectif de renforcer le cadre partenarial entre la ville et les opérateurs de la construction.

La présente charte a pour but d'accompagner les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les aménageurs du territoire vers une production de projets cohérents et respectueux des équilibres actuels de la ville.

L'un des enjeux majeurs est d'exiger des promoteurs une véritable qualité de construction notamment à travers le choix des matériaux, mais également une architecture qui donne du cachet et une identité à la ville.

La qualité environnementale des constructions, la cohérence urbaine et architecturale avec l'environnement, la commercialisation ainsi que les objectifs de mixité sociale sont développés dans cette charte. Faisant paraître inhérente de la qualité environnementale des projets immobiliers, le volet biodiversité permettant l'accueil pérenne et qualitatif de la faune et de la flore à la parcelle est spécifiquement mis en avant dans cette charte.

Le caractère innovant de cette charte vient du fait que la ville de Morangis s'est engagée dans une démarche visant à sensibiliser aux enjeux environnementaux et ainsi à favoriser la biodiversité à l'échelle du bâtiment, de la parcelle et de l'îlot pour engager, à terme, un processus de développement urbain plus vertueux et écologique.

La charte vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le PLU (*PLUi en cours d'approbation*) et constitue le support et le cadre d'une relation partenariale que la Ville souhaite mettre en place avec l'ensemble des opérateurs intervenant sur le territoire le plus en amont possible du processus du projet. Les engagements présentés s'appliquent autant aux opérations d'aménagements publics que privés, situées sur l'ensemble du territoire.

Ce document vient également compléter l'ensemble des réglementations en vigueur (*accessibilité aux personnes en situation de handicap, normes incendie, etc.*).

Tout opérateur qui souhaite développer un projet de construction de logements collectifs ou de locaux d'activité sur le territoire devra être signataire de cette charte et s'y conformer.

La charte est signée pour une durée de 5 ans et devra évoluer en intégrant les réformes réglementaires, l'évolution des besoins et attentes de la ville et de ses habitants.





• LES SPÉCIFICITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES

Située au sud de la Métropole du Grand Paris, à environ 18 kilomètres de Paris, la Ville de Morangis offre un paysage singulier auquel les habitants sont fortement attachés.

La commune est établie en bordure du plateau de Longboyau et est caractérisée par un relief de plateau sur la majorité de son territoire. Toutefois, une déclivité d'une cinquantaine de mètres due à la « vallée » du Ru du Bief marque le Sud-Ouest du territoire.

Des points de vue remarquables peuvent ainsi être identifiés comme au carrefour de l'avenue Aristide Briand et de la rue Lavoisier, dans l'axe de Chilly-Mazarin.

Un seul cours d'eau peut être identifié sur le territoire de Morangis. Il s'agit du Ru du Bief, un affluent de l'Yvette. Le Ru marque également la limite communale avec Chilly-Mazarin. Toutefois, ce petit cours d'eau est très peu visible étant busé sur une grande partie de son parcours.

Le territoire est marqué par une diversité de formes urbaines. En effet, alors que les opérations de logements collectifs de trois ou quatre niveaux sont situées au Nord du territoire, principalement le long de l'avenue Charles de Gaulle et rue du Général Leclerc, les secteurs pavillonnaires restent les plus nombreux sur le reste de la commune.

Le centre-ville ancien, quant à lui, est marqué par des petits collectifs de deux ou trois niveaux.

L'aéroport d'Orly, situé au Nord de la commune marque une rupture dans la continuité urbaine avec l'agglomération parisienne. En raison de cette position, Morangis n'est pas traversée par de grandes infrastructures routières.

Aujourd'hui, l'accès à l'autoroute A6 passant au sud du territoire communal et reliant Paris, se fait par l'échangeur de Chilly-Mazarin. Morangis est desservie par les routes départementales D118, qui fait partie du réseau routier structurant, la déviation D118Z et la D167 qui relèvent du réseau routier départemental d'accompagnement et relie l'A6 et la RN7.





Ces axes structurants connaissent une congestion chronique en heure de pointe liée aux migrations alternantes et aux divers types de transports.

Les zones d'activité économique situées essentiellement au centre du territoire présentent toutefois une bonne connexion au réseau magistral.

L'amélioration des transports en commun (*projet de gare de la ligne 14 ou 18*) et la requalification des espaces publics laissant plus de places aux modes actifs (*cyclistes, piétons*) pourraient également contribuer à améliorer les conditions de circulation en incitant au report modal.

Mais au-delà de la topographie et des axes structurant la ville, de nombreux éléments paysagers renforcent l'identité de la commune. Il s'agit donc de les préserver d'une part, mais aussi de les renforcer, voire de créer de nouvelles perspectives paysagères valorisant le territoire communal.

Morangis dispose en effet d'espaces verts variés : des espaces boisés classés, des parcs et squares publics, des jardins familiaux, des équipements sportifs d'extérieur... Le parc Saint-Michel, de 2,5 ha et le parc de Louans situés au cœur du centre-ville ancien constituent les deux parcs significatifs de Morangis.

L'agriculture est essentiellement contenue sur le plateau au Nord. Ces espaces étaient protégés de l'urbanisation par la proximité avec l'aéroport d'Orly. Quelques terrains agricoles subsistent encore à l'Ouest et au Sud du territoire.

Outre la présence de jardins familiaux, il faut noter que le tissu pavillonnaire très arboré, composé de nombreux espaces verts privés constitue un véritable poumon vert pour la ville.

À travers cette charte, il s'agit pour Morangis de répondre au besoin de logements sur son territoire de manière raisonnée, tout en préservant ses atouts paysagers ainsi que son cadre de vie très apprécié des habitants dans le contexte urbain qui est le sien.



3. ORIENTATIONS

• MÉTHODOLOGIE

Tout opérateur ayant une intention de projet sur la commune de Morangis doit en informer le service urbanisme avant tout dépôt de demande d'autorisation afin qu'une réunion avec les élus concernés puisse être organisée.

Dans la phase de prospection foncière, de programmation ou d'avant-projet, celle-ci doit permettre d'apprécier et de définir le futur projet au regard des objectifs qualitatifs précisés dans cette charte.

• PROGRAMMATION

La Ville est attentive à la programmation des typologies de logements mais aussi au maintien d'une offre complète en matière de logements.

Pour maintenir une offre complète et satisfaire les besoins en logements, l'offre doit être anticipée, diversifiée et évolutive. La mixité fonctionnelle attendue sur certains secteurs est encouragée, elle peut prendre la forme de commerces de proximité, de locaux d'activité, de lieux de rencontres (*tiers lieux...*) et s'accompagner d'une démarche culturelle dans les opérations.

FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Typologie de l'habitat variée à privilégier

Pour permettre de répondre aux besoins de la Ville en matière de logements, l'opérateur doit proposer une variété de typologie de logements adaptée, des superficies cohérentes avec la typologie des logements.

- Hors programme spécifique (*logements étudiants, programmes hôteliers...*) l'opérateur doit proposer une répartition de typologies de logements neufs adaptées à la diversité des besoins du territoire. Se rapprocher au maximum de :
40% de T1/T2, 35% de T3, 20% de T4, 5% de T5 et plus (*à partir de 10 logements*) ;
- Pour les programmes spécifiques type résidences étudiantes, programmes hôteliers, etc. la typologie doit être adaptée en accord avec la Ville ;
- Lorsque cela est possible, l'opérateur doit favoriser l'individualisation des logements par la diversité et le traitement architectural.

Statut d'occupation diversifié des logements

- Les opérations doivent encourager la diversité des statuts d'occupation (accession libre, accession maîtrisée, accession sociale, locatif privé, locatif social) dans des proportions à définir entre l'opérateur et la Ville ;
- La Ville s'engage selon un programme triennal à la construction de logements sociaux. Ainsi l'opérateur doit se rapprocher de la Ville afin de connaître ses besoins, le pourcentage de logements sociaux, leur catégorie et leur typologie attendus au sein de chaque opération ;



- Dans le cadre de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) mixte avec les bailleurs sociaux, se rapprocher de la Ville pour répondre à ses besoins en matière de logements sociaux ;
- Afin de favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel, l'opérateur doit se rapprocher de la Ville pour répondre aux besoins spécifiques en matière de répartition de statuts d'occupation.

MAINTENIR ET DÉVELOPPER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Démarche culturelle

Les démarches culturelles participent à l'appropriation du bâtiment par ses occupants. Elles permettent à la fois d'offrir une identité au lieu mais aussi de valoriser des artistes.

Dans ce sens, une démarche culturelle et/ou artistique peut être proposée pour valoriser l'opération d'habitat :

- À partir de 30 logements, accompagner la politique culturelle de la Ville dans la promotion d'artistes en adoptant une démarche artistique et en y intégrant une œuvre d'art. Une part des travaux peut être dédiée à l'expression artistique dont le support, la pérennité et le choix de l'artiste se feront avec l'expertise des services de la Ville ;
- Proposer en amont une sélection d'artistes et associer la Ville ;
- L'intervention de l'artiste peut être visible depuis la rue ;
- Promouvoir la préservation et la reconversion patrimoniale.

Favoriser le lien social

À partir de 7 logements, le maître d'ouvrage est encouragé à favoriser des espaces supports de lien social à l'échelle de la résidence (potager collectif, aire de jeux, bricolage, salle commune en rez-de-chaussée, toiture accessible, buanderie, studios pour les invités...)

- Ces espaces doivent être accessibles directement depuis les parties communes ;
- Dans certains cas, ces espaces peuvent être accessibles directement depuis l'espace public afin de pouvoir à terme être loués à des tiers, plus facilement transformés et/ou être revendus en tant que lot de copropriété clairement identifiable ;
- L'opérateur doit définir en amont dans le règlement de copropriété les conditions de gestion, la répartition des charges (y compris l'entretien), les règles d'usages, et les modalités de transformation.

Activer les rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée font partie des éléments importants à prendre en compte dans la programmation d'un projet. Il s'agit d'anticiper les besoins et de prévoir les aménagements en conséquence.

- Pour une bonne réussite du projet, l'opérateur doit veiller à intégrer le programme économique dans l'opération en veillant à la compatibilité des usages. La conception technique doit s'adapter à la programmation et à son évolution potentielle. De manière générale, privilégier les locaux de taille standard sans enclave, ni recoin ;



- Selon le contexte urbain, il est recommandé de privilégier en rez-de-chaussée la création de commerces de proximité de qualité, de petits locaux d'activités, d'artisanat et de services contribuant à l'animation urbaine. C'est l'occasion d'établir un échange avec la Ville sur les modalités d'installation et de création de l'activité ;
- Pour les secteurs sans vocation commerciale, l'opérateur privilégiera la création de petits locaux d'activités, d'artisanat et de services contribuant à l'animation urbaine ;
- L'évolutivité et la réversibilité des locaux (*commerce, atelier, logement, ressourcerie...*) doit être anticipée, notamment dans la conception structurelle des bâtiments. Auquel cas, prévoir une hauteur minimale des rez-de-chaussée adaptée à l'évolution du contexte urbain ;
- Dans le cas de parkings souterrains, envisager la possibilité de leur mutation en caves (ou d'autres destinations), afin d'anticiper la diminution du besoin de stationnement des véhicules ;
- Les coques doivent être adaptables selon les besoins des futurs exploitants ;
- Dans l'attente de la commercialisation, les rez-de-chaussée doivent être traités de manière qualitative ;
- Afin d'offrir une cohérence globale des devantures, il est demandé à l'opérateur d'intégrer des réserves d'emplacement d'enseigne (*bandeau, drapeau et store*) ;
- En cas de création de logements en rez-de-chaussée, ils doivent être impérativement orientés vers le cœur d'îlot et avoir un espace extérieur privatif ;
- Prendre en compte les nuisances des activités en rez-de-chaussée dès la conception du projet (*café, bar...*).

Locaux de bureaux et d'activités

La mixité fonctionnelle peut être favorisée par l'implantation d'activités tertiaires et de bureaux en rez-de-chaussée et/ou dans les étages.

• COMMERCIALISATION

Les disponibilités foncières à Morangis se font rares et les prix du marché immobilier ne cessent de croître. De ce fait, la Ville s'engage à s'impliquer dans la maîtrise des prix de sortie des logements en accession privée et en accession sociale, pour maintenir l'accès à la propriété et la fluidité des parcours résidentiels des Morangisais.

Cette démarche s'accompagne également d'une politique d'encadrement des loyers afin de lutter contre la spéculation abusive et exponentielle des logements et plus largement du prix du foncier.

La maîtrise des prix de sortie ne doit pas aller à l'encontre de la qualité de la construction.



MAÎTRISER LES PRIX DE SORTIE DES OPÉRATIONS TOUT EN FAVORISANT UNE QUALITÉ DE CONSTRUCTION

La maîtrise des prix de vente ne doit pas être synonyme d'une qualité moindre des constructions nouvelles ; elle sert à permettre à chaque citoyen, Morangissois ou futur Morangissois, d'avoir l'occasion d'accéder à la propriété sur la commune.

- Le prix de sortie des opérations ne doit pas altérer la qualité des logements ;
- Une diminution supplémentaire de 10% peut être pratiquée pour les primo accédants, dont le nombre est défini par la collectivité et l'opérateur pour chaque opération et en fonction de l'équilibre économique de celle-ci ;
- Dans le cadre de la commercialisation des locaux commerciaux, à la vente ou à la location, l'opérateur s'engage à éviter la vacance commerciale en pratiquant des prix correspondant au marché. Les plans de commercialisation des locaux commerciaux, d'activités, de bureaux et services doivent être établis en collaboration avec la ville. Dans l'attente de la commercialisation, il convient de réserver un traitement qualitatif des rez-de-chaussée ;
- Les études de sols et études géotechniques doivent être réalisées suffisamment en amont du projet, afin que l'ensemble des risques et aléas (tassements différentiels, présence de nappe, etc.) soient connus, et leur impact technique et économique sur l'équilibre de l'opération pris en compte dès la conception du projet.

PRIORISER LES VENTES

Le parcours résidentiel des Morangissois doit être facilité.

L'opérateur s'engage à :

- Prioriser exclusivement les habitants et les salariés des entreprises de la ville pendant 1 mois, selon des modalités à déterminer avec la ville ;
- À l'exception des logements sociaux, dans chaque programme, l'opérateur s'engage à atteindre au moins 70% de propriétaires occupants.

Au préalable, un dispositif d'information devra être mis en place en amont, de manière effective, adaptée et accessible.

Les clauses de pré-commercialisation ne sont pas envisageables.



4. INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les engagements ci-dessous sont des recommandations complémentaires aux obligations du PLU. Ils ont pour vocation à trouver un équilibre en conciliant densité et cadre de vie tout en favorisant les conditions de l'insertion urbaine.

Il s'agit de proposer une densification raisonnée de Morangis tout en respectant le contexte dans lequel s'inscrit l'opération. L'écriture architecturale doit favoriser l'utilisation de matériaux durables, les stratégies d'efficacité énergétique et l'intégration d'éléments naturels. Elle doit être sobre et de qualité.

• INSÉRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

PRENDRE EN COMPTE LE PAYSAGE URBAIN ET LES PARAMÈTRES CLIMATOLOGIQUES

Les eaux pluviales et souterraines

- Une étude géotechnique doit être réalisée sur la parcelle à construire afin de caractériser le contexte géologique et hydrogéologique du projet et ainsi anticiper les risques naturels qui pourraient entraîner des désordres sur les parcelles alentour et sur la future construction ;
- Avoir une approche globale du fonctionnement hydrologique du site (*perméabilité des sols, circulation de l'eau en surface et souterraine, topographie, ouvrages existants, résurgences de sources, désordres identifiés*) pour tenir compte de ces particularités, voire les mettre en valeur dans l'opération ;
- Tendre vers une gestion des eaux pluviales qui reproduit le cycle naturel de l'eau en commençant par limiter l'imperméabilisation des sols (maintien d'espaces verts de préférence en pleine terre, choix de revêtements perméables, etc.) et par la mise en œuvre de dispositifs favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux ruisselées sur les surfaces imperméabilisées. Ce principe est d'autant plus important dans les secteurs à enjeux (*trame verte et bleue*) ;
- Privilégier les essais Porchet et Matsuo pour estimer la perméabilité des sols. S'appuyer sur les résultats des tests pour choisir les dispositifs de gestion de l'eau et concevoir le projet (*ex : infiltration plus ou moins superficielle, nécessité de solutions complémentaires en toiture et/ou sur dalles, etc.*) ;
- Renforcer la transparence hydraulique de l'opération (*ne pas générer d'impact supplémentaire par rapport à la situation initiale, notamment sur les écoulements*) et privilégier la gestion gravitaire en s'adaptant à la topographie du terrain ;
- Anticiper la situation en cas de pluie extrême et notamment les axes d'écoulement préférentiels et les zones susceptibles d'être inondées pour ne pas exposer les biens et les personnes ;
- Traiter de manière paysagère et qualitative les dispositifs de gestion des eaux pluviales en favorisant leur végétalisation.



La topographie

Il est demandé à l'opérateur de :

- Prendre en compte les contraintes du site et d'adapter les hauteurs des bâtiments à la pente ;
- Une solution en épannelage doit être envisagée autant que possible afin de préserver les vues et de gérer les accroches au tissu existant ;
- Lors du dépôt du permis de construire, un relevé topographique réalisé par un géomètre doit être fourni.

Le découpage du foncier

Lorsque l'opérateur envisage un découpage du foncier, les nouvelles parcelles doivent être facilement accessibles par la création de dessertes et de voies de liaisons identifiables et doivent permettre un aménagement aisé des espaces intérieurs et extérieurs

Le patrimoine

Afin de les mettre en valeur, les éléments patrimoniaux et paysagers doivent être pris en compte dans les nouveaux projets.

INSCRIRE L'OPÉRATION DANS LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Maintenir et développer les continuités écologiques, en tenant compte de l'échelle locale, communale, départementale, régionale ;
- Afin d'adapter l'aménagement à son environnement et pour mailler le territoire communal de continuités écologiques, tenir compte de la biodiversité locale et des caractéristiques géomorphologiques du secteur ;
- Pour identifier les principaux enjeux de biodiversité du site, faire réaliser un diagnostic écologique par un écologue, même lorsque que l'opération n'est pas soumise à l'étude d'impact. Vérifier par exemple la présence de milieux d'intérêt particulier en milieu urbain sur le site ou à proximité pour éviter leur disparition ou leur dégradation. Le diagnostic peut être joint au permis de construire. Il donne des informations sur les enjeux du site et des pistes pour choisir les bons aménagements et la palette végétale.

ADAPTER LA FORME URBAINE AU CONTEXTE URBAIN

Dans un souci de préserver l'identité de Morangis, une réflexion globale doit être menée sur le gabarit, la forme et la densité.

Pour ce faire, le projet doit autant que possible respecter les critères suivants :

- S'adapter au contexte existant dans lequel il s'insère ;
- La densité en cœur d'îlot doit être raisonnée de manière à préserver la biodiversité et les espaces paysagers de pleine terre ;
- La trame existante doit être préservée par un travail de transition urbaine et de graduation des volumes ;



- Lorsque les linéaires sont importants, une réponse à l'alignement du front bâti tout en proposant des percées visuelles significatives (*porche, ouverture entre bâtiments, graduation...*) vers les cœurs d'îlot, doit être proposée ;
- Minimiser l'impact sur le voisinage afin de préserver une continuité de la trame existante et la mémoire du lieu ;
- Dégager des lignes de force et des continuités tant dans le bâti que dans le végétal ;
- Créer une accroche avec le mitoyen ;
- Les toits à la Mansart doivent s'intégrer à l'environnement urbain et bâti ;
- Les « faux Mansart » (*proportions, finitions, déformations*) sont proscrits ;
- Pour favoriser au mieux les apports de lumière et minimiser l'impact sur le tissu existant, une étude d'enseillement (héliodon) des gabarits voire de l'îlot peut être envisagée.

VALORISER LES ÉLÉMENTS BÂTIS ENTRE EUX

L'écriture architecturale d'un projet participe à la qualité du cadre de vie. Elle doit à la fois être singulière tout en s'adaptant à l'environnement dans lequel elle s'inscrit (*coloris, matériaux...*).

Pour cela, les nouveaux projets doivent :

- Proposer un dessin de façade travaillant sur différents plans du bâtiment (*balcon, loggia, volume en attiques, mouvements de façades...*) ;
- Les façades aveugles doivent être proscrites autant que possible, ou à défaut, elles doivent faire l'objet d'un traitement particulier permettant de minimiser leur impact sur le paysage ;
- L'impact des murs pignons doit être limité par un traitement des hauteurs par graduation, notamment lorsqu'ils sont situés en limite de secteurs pavillonnaires ;
- Le rythme et le séquençage des façades doivent être pris en compte pour limiter les effets répétitifs.
- Les façades arrière ou en cœur d'îlot doivent être traitées avec la même attention et qualité que les façades sur rue, tout comme la 5^e façade (*toiture*) ;
- Les lignes de vie doivent être invisibles ou à défaut traitées de manière qualitative par un matériau et dessin adaptés et cohérents au bâti.



• TRAITER L'INTERFACE PUBLIC/PRIVÉ

Le traitement de l'interface public/privé est un élément essentiel à la bonne insertion d'un projet dans le paysage urbain.

L'articulation des bâtiments neufs avec l'espace urbain doit se faire de la manière suivante :

- Les interfaces public/privé (*espaces végétalisés, soubassement, clôture, haie...*) doivent être traitées de manière qualitative et progressive pour assurer l'intimité des logements et des espaces extérieurs privatifs ;
- Les logements en rez-de-chaussée en limite directe de l'espace public sont proscrits autant que possible sauf s'ils sont traversants avec un espace extérieur privatif en cœur d'îlot. Lorsque cela est possible, les pièces orientées sur l'espace public doivent bénéficier d'espaces « tampons » végétalisés ;
- Afin de créer une interaction entre les espaces publics et le cœur d'îlot, des porosités visuelles du bâti sont à travailler en fonction du contexte urbain ;
- Les stationnements extérieurs situés à moins de 2,5 m de la façade de l'immeuble (*intimité, confort visuel, émanations*) sont proscrits ;
- Il est impératif de travailler les continuités de traitement des clôtures ;
- En complément du PLU, les clôtures en serrurerie avec un soubassement maçonné sont privilégiées pour les sites urbains, afin de valoriser la qualité des cheminements piétons. L'emploi du treillis soudé est proscrit sur ces clôtures.

Les rez-de-chaussée :

Les rez-de-chaussée participent à l'animation urbaine et à la qualité des espaces publics. Il s'agit d'un des premiers éléments visibles du bâtiment depuis la rue.

C'est aussi le point d'entrée dans l'opération, le lien entre l'espace public et l'espace privé.

Il est donc nécessaire d'y porter une attention particulière. Ainsi, l'opérateur doit :

- Traiter les rez-de-chaussée et les accès parking en corrélation avec l'espace public et adaptés à la topographie du lieu ;
- Selon la topographie, travailler la ligne d'assise du bâtiment et son rapport au sol ;
- Différencier les entrées des commerces de celles des logements, tout en les intégrant ;
- Prévoir l'intégration des coffrets concessionnaires en façade du bâti ou du muret de clôture ;
- Intégrer les portes de parking dans le dessin de la façade ;
- En complément du PLU, prévoir des emplacements pour les enseignes dès la conception, afin d'optimiser leur insertion en façade et ne pas modifier à terme la composition de la façade.



• L'ÉCRITURE ARCHITECTURALE

LES MATÉRIAUX DE FAÇADE

Les constructions nouvelles doivent être exemplaires en termes de durabilité et de développement durable.

Les matériaux doivent être pérennes et choisis selon une logique constructive tout en favorisant une bonne insertion du projet dans l'environnement.

- Les teintes et matériaux de façade doivent être en relation avec le contexte existant, en évitant de les multiplier ;
- L'utilisation de matériaux nobles doit être privilégiée. Exemple : pierre de taille, meulière, brique pleine... ;
- L'utilisation de matériaux naturels et locaux est à privilégier ;
- Les bâtiments 100% enduits sont proscrits autant que possible ;
- Un traitement qualitatif doit être proposé pour les garde-corps par leur aspect, leurs matériaux... en harmonie avec l'ensemble du bâti. Ils doivent préserver l'intimité (*pour éviter les canisses et autres occultations*) tout en garantissant la lumière dans les logements ;
- Le traitement qualitatif des sous-faces des balcons, toitures et passages sous porche doit être intégré dans la conception globale de la façade ;
- En cas de bardage bois, les perspectives de la phase AVP doivent montrer l'aspect des façades à la livraison et après vieillissement ;
- Privilégier des menuiseries bois et aluminium. Proscrire autant que possible les menuiseries PVC ;
- Se rapprocher de la Ville pour les critères d'aspect des façades ;
- Le choix des différents matériaux de l'enveloppe doit faire l'objet d'une concertation entre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage, y compris concernant le mode de fixation et le calepinage ;
- En phase chantier, un témoin de façade doit être présenté sur site avant toute commande et mise en œuvre ;

La MOA et la ville exprimeront leur avis définitif pour validation.

PRÉSERVER LE PATRIMOINE EXISTANT

Le patrimoine existant de Morangis doit être préservé.

- Tout nouveau projet doit composer avec les éléments patrimoniaux existants par la transformation, la conservation ou l'utilisation de références historiques culturelles et symboliques adaptées à la ville ;
- Le pastiche est à proscrire.



5. VALEUR D'USAGE ET FONCTIONNALITÉ DU LOGEMENT

La présente charte vise à traiter de manière équitable les différents types de logements d'un même programme mais également à apporter des réponses appropriées à la gestion des parties communes.

Les opérateurs s'engagent à présenter des conditions de fabrication du projet favorables à une architecture fonctionnelle et de qualité, au sein de laquelle la notion de valeur d'usage est considérée avec le même niveau d'exigence que les solutions techniques proposées.

• LES ESPACES COMMUNS

SOIGNER LES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs doivent être conçus de manière à favoriser le bien-être individuel et collectif. C'est pourquoi une attention particulière doit être accordée au traitement des parties communes.

- Les distributions des locaux communs (*locaux poubelles, vélos, poussettes, caves...*) doivent être lisibles (*signalétique, implantation*) et facilement accessibles ;
- Les distributions des logements ne doivent pas aller au-delà de 5 logements par palier ;
- Les couloirs de distribution doivent être d'une largeur confortable ;
- L'éclairage naturel dans les circulations verticales et horizontales doit être privilégié ;
- Les circulations à l'air libre (*escaliers ou paliers*) sont tolérées mais doivent rester des dispositifs exceptionnels et doivent être couvertes et protégées latéralement des intempéries (*ventelle, claustra, etc.*) ;
- Adapter et hiérarchiser l'intensité lumineuse de l'éclairage des espaces extérieurs ;
- Des dispositifs de sécurisation doivent être envisagés au niveau des accès aux immeubles et aux parkings ;
- Afin de sécuriser les accès à l'opération, un système de contrôle d'accès par vidéo doit être mis en place ;
- Les édicules techniques en toiture doivent être traités de manière qualitative ;
- Envisager l'accessibilité des toits terrasses pour divers usages (*potager, espaces de rencontre...*) ;
- Proscrire les circulations communes devant une baie principale d'un logement ;
- Les descentes d'eau de pluie en partie privative intérieure sont à proscrire ;
- Dans les espaces extérieurs, notamment les aires de stationnement, utiliser des revêtements perméables et les mettre en lien avec les espaces verts ;
- Éviter les bordures le long des espaces verts car elles empêchent l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Les ruissellements arroseront les plantations et permettront ainsi d'économiser l'eau.



En cas de création de jardin partagé :

- Proposer un accès facile et clôturer l'espace ;
- Éviter un emplacement à proximité des logements situés en rez-de-chaussée afin de préserver leur intimité ;
- Prévoir un espace de stockage fermé à clef et intégré au paysage, un compteur d'eau, un système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour l'arrosage, et un bac à compost.

Pour favoriser l'entretien des parties communes :

- Prévoir un accès à tout type de toiture par les parties communes ;
- Prévoir un accès direct à tous les locaux techniques et équipements depuis les circulations extérieures et/ou parties communes. L'accès aux équipements techniques pourra se faire sans nacelle ;
- Prévoir un local entretien (régé par le code du travail) selon les critères suivants :
 - › Moins de 30 logements : entre 1 et 5 m² avec un point d'eau et des rayonnages ;
 - › À partir de 30 logements : 5 m² minimum, incluant WC, point d'eau et rayonnages.

VALEUR D'USAGE DES LOCAUX COMMUNS EN REZ-DE-CHAUSSÉE AFFECTÉS AUX LOGEMENTS

- Les cheminements piétons en cœur d'îlot doivent être valorisés et en lien avec l'environnement existant ;
- Le local déchets doit être facilement accessible, ventilé sur l'extérieur avec un point d'eau afin de permettre l'entretien des lieux collectifs. Il doit être accessible depuis les parties communes et depuis la rue pour faciliter la sortie des poubelles ;
- À partir de 30 logements, proposer un local spécifique pour les encombrants, de manière à ne pas obstruer le local ordures ménagères ;
- L'usage du vélo doit être encouragé par l'aménagement d'un local dédié qui sera totalement intégré à l'architecture du bâtiment par son traitement et son implantation en rez-de-chaussée sur le trajet du quotidien ;
- Fournir un mobilier adapté au rangement des vélos et proposer une surface suffisante pour que le local soit fonctionnel ;
- Une boîte aux lettres connectée pouvant réceptionner des colis peut être proposée.



LE STATIONNEMENT

Le stationnement fait partie intégrante du projet et doit être pensé de manière aussi qualitative que le reste des espaces communs.

- Traiter les espaces parkings comme un espace à part entière ;
- L'éclairage naturel doit être favorisé ;
- Des places de parking visiteurs (*dont place handicapée*) peuvent être proposées afin de ne pas encombrer la rue dès que cela est possible ;
- Les espaces résiduels intérieurs et extérieurs sont proscrits afin de limiter le stationnement sauvage ;
- Équiper l'ensemble des stationnements souterrains de fourreaux pour la mise en place éventuelle d'un système de vidéo-surveillance ;
- En cas de mauvaise visibilité : prévoir l'installation de miroirs ou feux de circulation.

Pour le stationnement aérien :

- Limiter autant que possible le nombre de stationnements ;
- Les places de stationnement sont à privilégier en bordure de l'opération pour permettre de limiter l'impact visuel ;
- Un traitement paysager et une organisation compacte sont attendus ;
- Les zones de stationnement et les espaces piétons doivent être identifiés par un revêtement différencié du sol et de préférence perméable.

TRAITEMENT DES LOCAUX COMMERCIAUX EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Pour intégrer au mieux les usages commerciaux et anticiper les aménagements au rez-de-chaussée, il est recommandé :

- D'anticiper l'évolutivité et réversibilité des locaux (*commerces, ateliers, logement, ressourcerie, etc.*), notamment dans la conception structurelle des bâtiments ;
- De proposer une hauteur sous plafond de 3 m minimum ;
- De prévoir les gaines techniques et de ventilation pour le passage des futurs réseaux. Celles-ci devront être suffisamment dimensionnées et indépendantes des logements ;
- De prévoir un compteur indépendant pour chaque lot identifié.



• ACCESSIBILITÉ

Rappel : se référer à l'article R162-4 du code de la construction et de l'habitation en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2021.

RÉPARTITION

- Les 20% de logements accessibles et adaptés, notamment aux personnes en fauteuil roulant, doivent être en corrélation avec la répartition typologique des logements proposés à la vente (T1, T2, T3, T4, T5) ;
- Les logements accessibles et adaptés doivent être répartis sur l'ensemble de l'opération (*y compris dans les étages pour les immeubles disposant d'ascenseurs*) ;
- 10% du nombre de places totales de stationnement doivent répondre aux normes d'accessibilité PMR.

ADAPTABILITÉ

- Une attention particulière doit être portée à l'adaptation des logements et à leur évolutivité (*structure, cloison, tuyauterie, plomberie, etc.*) ;
- Un guidage sonore peut être proposé pour les différents accès.

• LES LOGEMENTS

TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Hors programme spécifique (logements étudiants, programmes hôteliers...), l'opérateur doit offrir une surface minimale des logements selon leur typologie :

- T1 : 25m² / T2 : 45m² / T3 : 63m² / T4 : 75m² / T5 : 90m² ;
- Pour répondre au parcours de vie des habitants, une part de logements modulables doit être envisagée. Par exemple : une part de T5 transformable en T2-T3 ou une part de T4 transformable en T1-T3 ou 2xT2 ;
- À partir du T3, les superficies de logement doivent être variées pour favoriser leur évolutivité et répondre aux besoins des futurs usagers.



DISTRIBUTION ET RÉPARTITION DES PIÈCES

Pour favoriser le confort des occupants, une attention particulière doit être portée aux T1. Ils peuvent tendre vers des T1bis ou proposer un espace nuit séparé du séjour.

À partir du T3 :

- Séparer l'espace nuit et l'espace jour afin de permettre des usages différenciés ;
- Les séjours doivent offrir une surface supérieure à 20 m² ;
- Les sanitaires doivent être séparés de la salle de bains ;
- L'espace cuisine doit être cloisonnable ;
- L'aménagement de la cuisine doit pouvoir accueillir au moins 5 modules ;
- Possibilité d'implanter une chambre avec une desserte directe par le séjour, à condition qu'elle soit équipée de sanitaires privés pour maximum 10% des logements ;

À partir du T4, une douche et un WC supplémentaires doivent être proposés (*dans une seule pièce ou séparés*). Les pièces commandées sont proscrites.

FONCTIONNALITÉ

La fonctionnalité des logements participe au confort des habitants et évite les pertes d'espaces, le stockage inesthétique sur les balcons, etc.

Il est donc demandé à l'opérateur :

- De préserver l'intimité en portant une attention particulière à la transition dedans/dehors ;
- D'être attentif aux vues et perspectives dans l'opération et vers l'extérieur de l'opération ;
- Une flexibilité des usages des pièces de vie doit être envisagée pour répondre à l'évolution des modes de vie (*télétravail, habitat intergénérationnel, colocation, etc.*) ;
- La mise en place d'espaces de rangement suffisants, optimisés et adaptés doit être réalisée afin d'éviter des stockages inesthétiques. Ces espaces peuvent se trouver dans le logement ou bien sur l'espace extérieur à condition que son traitement architectural soit adapté et de qualité ;
- Proposer autant que possible des caves ou celliers pour chaque logement ;
- Rationaliser l'implantation des gaines et des équipements et superposer les infrastructures et superstructures afin de maîtriser les coûts, de faciliter la gestion et de réduire les nuisances sonores.



Afin de garantir l'habitabilité de chaque logement, l'opérateur doit proposer des plans meublés du projet :

- Proposer un placard dans l'entrée, de dimension adaptée au type de logement ;
- Les placards doivent être aménagés ;
- Le positionnement d'un bureau dans les chambres doit être proposé ;
- Proscrire les chambres d'une largeur inférieure à 2,5 m ;
- Proscrire les séjours d'une largeur inférieure à 3,5 m ;
- Les cuisines doivent avoir une largeur supérieure à 2,10 m ;
- Proposer autant que possible des logements disposant d'un espace extérieur (terrasse ou loggia) accessibles depuis les espaces de vie commune (salle à manger, salon), et non exclusivement depuis les chambres. Pour cela leurs dimensions doivent représenter 10% de la surface du logement et doivent pouvoir accueillir du petit mobilier. Le séparatif peut intégrer un placard/cellier ;
- Anticiper un nettoyage aisé des vitrages, depuis l'intérieur du logement et sans équipement spécifique.

Dans les pièces humides :

- Proposer du carrelage au sol et toute hauteur dans les douches ;
- Envisager des baies oscillo-battantes.

Pour les logements au rez-de-chaussée avec espace extérieur :

- Limiter la plantation d'arbres de hautes tiges lorsque la profondeur du jardin est inférieure ou égale à 4 m ;
- Proposer autant que possible une terrasse en lien avec la cuisine et le séjour.

Une attention particulière doit être portée sur les occultations souvent négligées :

- Les modes d'occultation doivent être maniables par l'utilisateur et pérennes ;
- Proscrire autant que possible
 - › Les volets battants d'une trop grande largeur pouvant entraîner des problèmes de prise au vent, vibrations, etc.
 - › Les battants de fenêtre d'une largeur supérieure à 1m.
 - › Les stores souples.



6. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, CONFORT ET SANTÉ

L'opérateur doit s'inscrire dans une démarche environnementale exemplaire en proposant des bâtiments et des espaces extérieurs à l'empreinte énergétique et écologique faible tout en assurant des logements respectueux du confort et de la santé de ses habitants.

L'opérateur doit réaliser des logements sobres en énergie, basés sur la RE 2020 ou au-delà.

La prise en compte de la biodiversité, au même titre que son maintien et sa valorisation, doit faire partie intégrante des réflexions menées sur les futurs projets.

• ÉNERGIE ET CLIMAT

BIOCLIMATISME

Une conception architecturale bioclimatique consiste à se servir de l'environnement immédiat pour maximiser le confort et la santé des usagers d'un bâtiment : se protéger du froid en hiver et éviter les surchauffes en été, en maintenant des températures agréables dans l'immeuble.

Il est souhaitable de prévoir une insertion urbaine judicieuse et des systèmes adaptés :

- Porter une attention particulière à la forme du bâtiment et à ses orientations ;
- Se protéger des apports solaires en été grâce à des dispositifs extérieurs spécifiques (*volets, persiennes, brise-soleil, stores...*) dont bénéficieront toutes les baies des logements qui ne sont pas exposées au Nord.

Pour éviter le stockage de chaleur, éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Il est recommandé d'anticiper l'optimisation des performances énergétiques dès les premières phases de conception architecturale car les dispositifs énergétiques envisagés dans une opération immobilière doivent faire partie intégrante de l'architecture.

- Pour un bon confort écologique et financier, atteindre une performance énergétique équivalente à la RE 2020 ;
- Afin d'argumenter le choix du mode de chauffage et du mode de production d'eau chaude sanitaire (ECS), une étude de faisabilité énergétique et carbone peut être réalisée et jointe au permis de construire.



Pour réduire les consommations d'énergie au sein du bâtiment :

- Favoriser les équipements économes en énergie dans les logements ;
- Proposer un éclairage LED des espaces communs sur détecteur de présence ;
- Prévoir un système de programmation dans les parties communes, afin de réduire le niveau d'éclairage en pleine nuit de 30% à 50%.

ÉNERGIES RENOUVELABLES

La production d'énergies renouvelables et le recours à des procédés respectueux de l'environnement pour alimenter une opération immobilière permettent de lutter contre l'épuisement des ressources naturelles tout en limitant le montant de la facture énergétique.

Il est recommandé d'avoir recours à des énergies renouvelables (*panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques...*) pour une alimentation partielle du bâtiment.

- Dans le cas de toitures terrasses, en plus de dispositifs permettant la production d'énergie renouvelable, une toiture végétalisée ou d'agriculture urbaine sera envisagée si la surface de toiture le permet ;
- Tendre vers l'objectif de 30% d'ENR minimum dans le bouquet énergétique global de chaque opération.

SUIVI DES CONSOMMATIONS DE L'ENSEMBLE DU BÂTIMENT

Afin d'avoir la possibilité de mieux contrôler les consommations des usagers et d'adopter des comportements responsables, le recours à la domotique dans le bâtiment est envisageable.

L'ensemble des consommations du bâtiment devra respecter les maximums stipulés dans la RE 2020.

• QUALITÉ SANITAIRE ET CONFORT DU LOGEMENT

CONFORT VISUEL ET LUMINOSITÉ

Chaque logement doit bénéficier d'une lumière naturelle suffisante grâce à des baies généreusement dimensionnées.

Tous les logements doivent bénéficier de vues dégagées vers l'extérieur, y compris les logements les plus petits. Il faut prévoir au minimum une hauteur sous plafond (*HSP*) de 2,50 m.

Afin de maximiser l'apport de lumière naturelle dans les logements :

- Dans le cas de plusieurs baies dans une même pièce, en proposer a minima une d'une largeur de 1,40 m ;
- Éviter des profondeurs de loggias de plus de 1,20 m ;
- Chaque bâtiment de l'opération doit privilégier une épaisseur maximale de 12 m (*hors balcons*) afin de permettre un apport de lumière naturelle dans l'ensemble des pièces du logement. Plus précisément, afin de valoriser l'éclairage et la ventilation.



La mono-orientation des logements T1 et T2 n'est pas recommandée, particulièrement sur des axes de circulation importants. En cas de mono-orientation, il faut privilégier une orientation au Sud ou en cœur d'îlot.

À partir du T3 :

- Logement traversant ou à double orientation ;
- Cuisines naturellement ventilées et éclairées ;
- Salles de bain de préférence naturellement ventilées et éclairées.

QUALITÉ DE L'AIR

Au sein même des logements, des substances peuvent être émises par les matériaux de construction, d'ameublement ou de décoration, ou par les diverses activités humaines (*cuisine, entretien, bricolage, tabagisme...*).

Il est donc essentiel d'assurer une bonne ventilation dans les logements afin d'assurer le renouvellement de l'air intérieur.

- La ventilation naturelle est à privilégier autant que possible, y compris dans les salles de bain ;
- Sur un axe routier important : proposer des systèmes de renouvellement d'air avec des exigences supérieures de filtration, d'entretien, de maintenance, etc. car la ventilation naturelle par la double orientation ne suffit pas ;
- 100% des peintures et vernis sont certifiés « NF Environnement » ou « EcoLabel Européen » ou équivalent ;
- 100% des revêtements et des isolants sont de classe A pour les composés organiques volatiles (COV) et formaldéhydes (*ou n'en émettent aucun*) ;
- Les composants en PVC ne sont pas recommandés, particulièrement pour les menuiseries.

CONFORT ACOUSTIQUE

Afin d'assurer au logement un confort acoustique optimum et pour mieux réduire les potentielles nuisances sonores, l'opérateur doit veiller à l'application de certaines préconisations dans le bâtiment.

- L'exposition des espaces extérieurs annexes aux logements sur des axes routiers importants est à éviter. Les espaces extérieurs donneront de préférence sur les cœurs d'îlots ;
- Mettre en œuvre des chapes acoustiques à tous les niveaux ; elles sont désolidarisées entre les espaces communs et les logements, ainsi qu'entre les logements. Prévoir un indice d'affaiblissement adapté au confort (*se référer à la NF Habitat*) ;
- Proposer des épaisseurs de cloison séparatives des pièces privatives de 70 mm minimum. Pas de cloison alvéolaire ;
- Limiter les nuisances sonores des ascenseurs pour les logements limitrophes ;



- Proposer une protection aux nuisances urbaines (*bruit, pollution...*) grâce à une conception intelligente du projet et aux dispositifs techniques mis en place : envisager un triple vitrage selon l'exposition aux nuisances.

CONFORT THERMIQUE

Pour permettre aux logements de bénéficier d'une température confortable toute l'année, une attention particulière doit être portée sur la conception architecturale et les dispositifs envisagés pour un confort optimum des futurs occupants.

- Pour répondre aux exigences du confort thermique d'été et d'hiver, les baies exposées au soleil doivent présenter des systèmes de protection solaire extérieurs : 100% des baies exposées de l'Est au Sud à l'Ouest ; seules les baies exposées plein nord sont exemptées de protections solaires ;
- Pour aller plus loin, possibilité de réaliser une STD (*simulation thermique dynamique*) ;
- Une occultation complète au minimum pour les chambres, séjours et cuisines ouvertes est à prévoir. Veiller à une cohérence esthétique et architecturale dans la composition des façades (*pas de coffre apparent*) ;
- Afin d'éviter d'emmagasiner la chaleur, la multiplication d'ouvrants ou de vitrages en toiture est peu recommandée ;
- Avoir une réflexion sur la teinte des matériaux ainsi que sur le traitement des volumes afin de limiter la surchauffe.

• GESTION DES RESSOURCES

MATÉRIAUX À FAIBLE IMPACT ÉCOLOGIQUE

Les matériaux à faible impact écologique doivent être systématiquement privilégiés dans les projets.

- Privilégier des matériaux biosourcés, notamment en second œuvre ;
- Pour le bois, renseigner le volume utilisé par opération (dans le respect du décret national basé sur un minima de 10dcm³/m² surface de plancher de construction). Privilégier les systèmes constructifs légers et biosourcés (notamment pour les typologies de construction de faible hauteur et les attiques) tout en veillant à garder une bonne inertie thermique ;
- Le cycle de vie doit être pris en compte dans les choix des matériaux du projet. Privilégier des matériaux locaux issus de circuits courts, ou de filières de réemploi ;
- Les menuiseries sont en bois ou en bois-aluminium. Le bois doit présenter les certifications permettant de vérifier sa compatibilité avec la préservation de l'environnement.



PÉRENNITÉ DES MATÉRIAUX ET LEUR MISE EN ŒUVRE

Les choix constructifs et les choix des matériaux jouent un rôle essentiel dans la facilité d'entretien et de maintenance du bâtiment, ainsi que sur son bon vieillissement.

La qualité est à privilégier en toutes circonstances :

- Dans les endroits où il y a le plus de passage, notamment sur les parties communes ou plus exposées (*par exemple les façades du rez-de-chaussée*), pour éviter une dégradation précoce du bâtiment, utiliser des matériaux pérennes, faciles à entretenir ;
- En façade, les écoulements d'eau et remontées capillaires sont à anticiper techniquement afin de limiter des traces inesthétiques en façade. Cela évite ainsi des frais d'entretien qui auraient pu être évités ;
- Les choix constructifs et techniques doivent être cohérents et assurer la pérennité de l'ouvrage.

GESTION DE L'EAU

Une analyse du site doit être réalisée en amont de la conception du projet en mobilisant des compétences en hydrologie urbaine.

La gestion de l'eau doit faire l'objet d'une proposition d'aménagement paysager permettant de structurer le projet et de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

- En premier lieu, il convient de prendre contact avec les gestionnaires d'assainissement et le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) en phase de conception pour vérifier la conformité de l'opération aux prescriptions réglementaires (*Règlement d'assainissement, SAGE...*) ;
- En tous points de la ville, favoriser au maximum l'infiltration des eaux pluviales et gérer a minima et de façon systématique les pluies courantes à la parcelle (*perméabilité des sols, utilisation de matériaux perméables, valorisation de la pleine terre, noues, jardins de pluies, fossés, réutilisation...*). La réduction des rejets aux réseaux permet de limiter les aléas (*ruissellements, débordements par saturation des réseaux*) et d'assurer un retour à la normale plus rapide en cas de pluie exceptionnelle ;
- Valoriser sur la parcelle les eaux pluviales même s'il y a des contraintes liées à la nature des sols (*ex : argiles*) car la première strate de sol suffit à infiltrer de façon superficielle les pluies courantes ;
- Anticiper la gestion de l'eau en cas de pluies exceptionnelles en prévoyant des espaces inondables n'exposant ni les biens ni les personnes ;
- Limiter les surfaces de voirie et l'imperméabilisation des sols sur la parcelle ;
- Privilégier une gestion des eaux pluviales gravitaire et autant que possible à ciel ouvert pour une exploitation simplifiée ;



- Mettre en œuvre des évacuations d'eaux pluviales en façade plutôt qu'en cœur de bâtiment pour favoriser une gestion visible et gravitaire des écoulements qui soit à la fois plus pérenne et mieux intégrée au projet ;
- Rendre les dispositifs de gestion de l'eau (*noues...*) multifonctionnels en les rendant propices à la biodiversité et à d'autres usages (*multifonctionnalité*). Pour ce faire, s'appuyer sur les techniques de génie écologique, réduire les interventions de gestion ;
- Végétaliser les toitures terrasses autant que possible avec un substrat de 10 cm minimum. Les toitures végétalisées contribuent à stocker et filtrer l'eau, à rafraîchir le bâtiment et constituent une isolation phonique ;
- Joindre au permis de construire une note hydraulique et paysagère expliquant les choix de gestion pour les eaux pluviales (*en distinguant bien les pluies courantes et les pluies exceptionnelles*) et les solutions privilégiées pour assurer une bonne intégration dans le paysage.

STOCKAGE ET RÉUTILISATION DES EAUX FLUVIALES

- Organiser le stockage, la récupération et la réutilisation sur site des eaux pluviales en privilégiant les dispositifs de récupération pour l'arrosage des espaces verts, voire pour l'entretien des parties communes (*poubelles, parking*).

ÉCONOMIE DE L'EAU

- Privilégier un arrosage naturel par les eaux de pluie et les eaux ruisselées en cas de pluie. À défaut, recourir à un arrosage automatique sur les petites parcelles de pelouse ;
- Utiliser les dispositifs d'économie de l'eau : programmeurs, goutte-à-goutte, utilisation de ressources renouvelées comme les eaux de récupération





• BIODIVERSITÉ

ACCUEIL DE LA BIODIVERSITÉ SUR LE BÂTIMENT

Pour renforcer les continuités écologiques et participer au bon fonctionnement des écosystèmes, il est conseillé d'inciter à l'accueil de la faune sur les différentes caractéristiques du bâti selon les recommandations suivantes :

- Accueillir des espèces urbanophiles, parfois dépendantes des constructions humaines pour accomplir leur cycle de vie ;
- Prévoir la mise en place de nichoirs, d'abris, d'espaces creux, de cavités, de recoins, de façades munies d'anfractuosités dès la phase de conception. Pour une efficacité optimale et pérenne, ceux-ci devront être directement intégrés au bâti et disposés de manière pertinente selon l'opération (*dans la structure de la charpente, sur les façades ou sur les toits*) et être accompagnés de dispositifs antisalissures ;
- Rafraîchir et apporter une isolation phonique et thermique des bâtiments ;
- Inciter à la végétalisation, même sur de petites surfaces (*toiture, balcon, terrasse...*) ;
- Créer des habitats favorables à la flore, aux insectes, aux araignées, aux oiseaux et à la microfaune du sol, prévoir des toitures terrasses végétalisées avec un substrat de 10 cm d'épaisseur minimum (*toiture végétalisée extensive*) ;
- Utiliser un substrat et des végétaux prélevés localement ;
- Enrichir la gamme végétale et créer des habitats propices à un plus grand nombre d'espèces animales en privilégiant les toitures végétalisées semi-intensives (*20 cm de substrat*) et intensives (*80 cm de substrat*).



- Diversifier les profondeurs de substrats, les strates végétales et les essences locales et sauvages pour créer une mosaïque d'habitats. La structure du bâtiment prendra en compte la surcharge de ces épaisseurs;
- En façade, pour éviter un entretien coûteux, fréquent et gourmand en eau, privilégier la végétalisation des façades par des plantes grimpantes sur support. Faciles d'entretien, elles permettent le déplacement de bon nombre d'espèces.

CLÔTURES ET AUTRES OBSTACLES

Pour permettre les déplacements de la petite faune, il est préconisé de porter une attention particulière aux limites entre parcelles privées et espace public selon les recommandations suivantes :

- Installer des clôtures ajourées, à mailles larges, ou avec un passage de 10 à 20 cm à partir du sol ;
- Prévoir des ouvertures de 20 cm x 20 cm tous les 10 m le long des clôtures pleines ;
- Si la clôture est constituée de murs et de murets sans ouverture, prévoir des anfractuosités pour la faune. ;
- Poser ou concevoir des bordures inclinées sur les trottoirs pour permettre à la petite faune de les franchir ;
- Aménager des pentes douces dans les plans d'eau pour que les animaux puissent en sortir ;
- Sécuriser les « cavités pièges » à faune telles que les cheminées, gouttières et gaines d'aération en installant des grillages ;
- Pour éviter les collisions des oiseaux contre les vitres, limiter les matériaux transparents et réfléchissants en façade, ou prévoir des dispositifs anticollisions.

ÉCLAIRAGE ARTIFICIEL

Pour ne pas perturber le rythme biologique de la faune et de la flore et éviter la fragmentation des habitats, il est recommandé, en complément de l'arrêté du 27 décembre 2018, d'apporter un traitement adaptés aux dispositifs d'éclairage implanté sur le site :

- Pour permettre le déplacement des espèces nocturnes, prévoir des espaces non éclairés, contribuant à la formation d'une trame noire ;
- Limiter et hiérarchiser les sources lumineuses extérieures selon les différents espaces, leur fréquentation et les ambiances recherchées ;
- Privilégier l'extinction en cœur d'îlot la nuit avec la mise en place de détecteur de mouvement.



VÉGÉTATION

Les espaces extérieurs végétalisés, même s'ils contribuent à la qualité paysagère de l'opération, ne répondent pas toujours à des exigences d'ordre écologique.

Des végétaux inadaptés aux conditions climatiques locales et sélectionnés uniquement pour leur valeur esthétique ne constituent pas des milieux riches et nécessitent un entretien très régulier et coûteux.

Pour composer des espaces extérieurs, supports d'une véritable fonctionnalité écologique et d'aménités pour les habitants, il est conseillé de tenir compte d'un certain nombre de recommandations :

- Choisir de préférence des espèces locales, sauvages, vivaces, résistantes au gel et non allergènes. Ainsi, les plantations nécessiteront peu d'entretien car elles seront peu consommatrices d'eau, plus pérennes et adaptées au climat local et à la nature du sol. Pour garantir le respect de ces critères, privilégier des végétaux portant la marque « Végétal local » ;
- À l'échelle du site, veiller aux conditions d'humidité, d'ombrage, de pente, de nature des sols en place, des végétaux déjà présents ou à proximité pour déterminer la palette végétale ;
- Dans les espaces plantés, diversifier les strates de végétation : herbacée, arbustive, arborée ;
- Choisir des espèces produisant du nectar, du pollen adapté aux pollinisateurs et des fruits comestibles ;
- Diversifier le plus possible la gamme végétale pour apporter une source de nourriture à un grand nombre d'insectes différents ;
- Éviter les fleurs et plantes exotiques et les variétés horticoles car elles présentent peu d'intérêt pour les pollinisateurs (*nectar et pollen peu abondants, forme de la fleur inadaptée aux insectes*) ;
- Dans les grandes opérations et les zones de corridors de la trame verte et bleue, prévoir des zones de nature spontanée protégées de la présence du public ;
- Pour créer des conditions favorables à une multitude d'espèces animales, agrémenter les espaces extérieurs d'enrochements et de bois mort ;
- Pour un gazon plus résistant, valoriser les mélanges de graines intégrant un pourcentage de trèfle blanc résistant aux canicules et capteur d'azote qu'il restitue au reste de la pelouse. Ainsi, le couvre-sol ne nécessite plus d'engrais et devient support de diversité ;
- Pour enrichir la palette végétale et renforcer l'aménagement paysager, diversifier les types de couvre-sol, tel que le thym pour les endroits secs et ensoleillés ou bien les prés fleuris pour réduire les surfaces à tondre et soutenir les pollinisateurs ;
- Pour assurer la pérennité et la qualité de la conception paysagère, déterminer le type de gestion appliqué en amont et prévoir les coûts d'entretien.



› Focus sur les arbres

En plus d'être des supports de biodiversité considérables, les arbres limitent, entre autres, la pollution de l'air par le carbone qu'ils stockent, et sont de puissants régulateurs climatiques par l'ombrage qu'ils apportent et le phénomène d'évapotranspiration qu'ils opèrent.

Pour un développement optimal des individus arborés et de leurs capacités, il est conseillé de suivre les recommandations suivantes :

- Suivant la réglementation du PLU, conserver autant que possible les arbres existants ;
- Diversifier les essences pour des plantations plus résistantes aux maladies et aux ravageurs contrairement aux plantations monospécifiques ;
- Donner la priorité aux essences locales, ainsi, les plantations deviennent pérennes car adaptées à l'écosystème local ;
- Choisir les arbres en fonction de leur capacité de développement, celle-ci doit être compatible avec les volumes aériens et souterrains disponibles ;
- Planter prioritairement les arbres dans des sols de pleine terre ;
- Limiter les plantations dans des bacs, des fosses exigües, dans des passages étroits et/ou privés de lumière ;
- Prévoir des fosses remplies de terre végétale généreuse et continue pour rendre possibles des échanges de nutriments entre les végétaux ;
- Éviter la plantation de sujets adultes. La transplantation stresse l'arbre, restreint le développement de son système racinaire et de son houppier et augmente le risque de mortalité. Opter pour des sujets jeunes, qui s'adaptent au site, croissent rapidement et sont plus résistants ;
- Décompacter les sols pour ne pas emprisonner et asphyxier les racines ;
- Intégrer des couvre-sol et des signalétiques qui protègent le pied d'arbre notamment du piétinement : rondins, paillage, fibre textile, ganivelle.

› Focus sur les haies

Préférer une haie diversifiée présentant une multitude d'essences et de formes aux haies monospécifiques, surtout lorsqu'il s'agit de résineux type thuyas.

- Ces espèces appauvrissent, acidifient les sols et sont toxiques alors qu'une strate arbustive composée d'une diversité d'espèces locales permettra d'être un réel support de biodiversité et sera plus résistante grâce aux équilibres écologiques mis en place ;
- Sur un même linéaire, alterner les végétaux au feuillage caduc, persistant ou marcescent pour garder la fonction de brise-vue en hiver.



› Gestion et entretien

Le règlement de copropriété (à la charge de l'opérateur, voir chapitre IV - Processus de gestion de projet, chapitre D.1) pourra intégrer des indications sur la gestion et l'entretien des espaces extérieurs afin de s'inscrire dans les principes de la loi Labbé, qui vise à interdire l'usage de produits phytosanitaires dans les espaces publics.

L'arrêt des pesticides, fongicides et désherbants représente un intérêt pour la santé des habitants et de l'environnement.

Un entretien minimal permet la préservation et l'expression de la biodiversité : maintien des sites de nidification, de reproduction, d'abris et des sources de nourriture, plus grande résistance de la flore, protection des sols.

Les points ci-dessous dessinent les premières pistes pour son contenu :

- Appliquer des principes de gestion écologique (*gestion différenciée, fauche tardive et limitée, absence de produits phytosanitaires et d'engrais chimiques...*) ;
- Pour des milieux diversifiés, laisser se développer dans certaines zones la flore spontanée (*ronce, ortie, lierre...*) ;
- Pour un gazon plus résistant à la sécheresse, au système racinaire développé et pour limiter la présence de mousses, privilégier une coupe haute du gazon (*6 à 8 cm*). ;
- Pour éviter que les arbres ne soient fragilisés et plus vulnérables aux maladies, faire pratiquer uniquement des tailles de formation (*sur arbres jeunes*) et des coupes d'éclaircissage (*sur arbres mûrs*) lorsque cela est nécessaire. Faire appel pour cela à des élagueurs grimpeurs qualifiés ;
- Viser le label EcoJardin ou équivalent pour les espaces extérieurs communs.

QUALITÉ DES SOLS

Les sols abritent une biodiversité riche composée de micro-organismes, de champignons, de la faune invertébrée, de mammifères et de végétaux par leur système racinaire, qu'il convient de préserver.

Pour cela, le maintien de sols non artificialisés et de pleine terre est indispensable. La pleine terre permet aussi l'infiltration directe des eaux de ruissellement et limite les phénomènes d'inondation.

Pour protéger et conserver des trames brunes, les recommandations suivantes pourront être mises en œuvre :

- Dresser un bilan de l'imperméabilisation des sols avant et après la construction et le joindre au permis de construire ;
- Indiquer les solutions mises en œuvre pour éviter l'imperméabilisation ;
- Favoriser la perméabilité des parcelles en privilégiant les plantations en pleine terre et en allant au-delà de la réglementation du PLU (*Plan Local d'Urbanisme*) sur les exigences de pleine terre ;
- Veiller à ce que les espaces verts sur dalle ne se substituent pas à la pleine terre.



- Établir un diagnostic pour connaître la qualité des sols et les pollutions.
- Adapter en conséquence les actions à mener (*remédiation, préservation, restauration*) et définir les usages adaptés ou à proscrire.
- Être attentif à la qualité de la terre végétale et prévoir une bonne mise en œuvre des végétaux (*système racinaire, etc.*) y compris sur dalle.
- Éviter de retourner les sols pour ne pas mélanger les horizons et maintenir en surface la matière organique
- Éviter de recourir à l'importation de terre végétale en stockant et en réutilisant la terre extraite sur le site.

LES EXIGENCES DE PLEINE TERRE (PT) DU PLU EN VIGUEUR*

Zone UA : 15% d'espaces végétalisés dont 5 % de PT

Zone UC : 30% d'espaces végétalisés dont 22,5 % de PT

Zone UH : 40% d'espaces végétalisés dont 30 % de PT

Zone UHd et UHf : 50% d'espaces végétalisés dont 37,5 % de PT

Zone UI : 15 % d'espaces végétalisés dont 7,5 % de PT

Zone UL et UZ : Non réglementé

Zone A : 80 % d'espaces végétalisés dont 60 % de PT

Zone N : 90 % d'espaces végétalisés dont 81 % de PT

Zone Ns : 70 % d'espaces végétalisés dont 52,5 % de PT

**Une mise à jour de ces exigences est prévue dès approbation du PLU Intercommunal.*



• MODE DE VIE DURABLE

MOBILITÉ

Dans un objectif de réduction de l'ensemble des nuisances et désagréments dus à la présence automobile sur la commune, la conception architecturale des nouvelles opérations doit pouvoir encourager le recours aux mobilités douces.

- Prévoir des dispositifs de recharge électrique pour les véhicules électriques, vélos, trottinettes... Ceci s'appliquera pour 100% des places affectées aux logements et au minimum 50% des places affectées aux activités ;
- Encourager le co-voiturage/l'autopartage ;
- Avec l'assistance d'un outil de gestion spécialisé, des places de parking peuvent être mutualisées ou rendues disponibles au grand public dans certaines tranches horaires ;
- Permettre une évolutivité des places selon le parcours de vie.

GESTION RAISONNÉE DES DÉCHETS

Pour les ordures ménagères, il convient de prévoir une aire de présentation des conteneurs dans l'espace privé de la copropriété, donnant directement sur la rue.

Le recyclage sur la parcelle est recommandé :

- Pour limiter la quantité de déchets non valorisés, il est encouragé de prévoir un point de compostage pour les logements collectifs ainsi que les typologies de logements individuels (maison de ville ou en bande) et intermédiaires, à condition qu'ils soient valorisés sur la parcelle et qu'une gestion soit définie à l'avance ;
- Inciter au tri sélectif des déchets par la pose d'affiches pédagogiques et de consignes de tri dans le local poubelles, et en prévoyant des emplacements de tri dans le dessin des cuisines ;
- Favoriser le recyclage avec la mise en place de « ressourcerie » de quartier.



7. PROCESSUS DE GESTION DU PROJET

La ville souhaite maîtriser au mieux les projets à venir sur son territoire tout en impliquant ses habitants.

Il s'agit de donner un cadre au processus de projet tout en valorisant les équipes de maîtrise d'œuvre, en veillant à offrir une communication efficace à destination des habitants.

Il est demandé à l'opérateur de respecter également les engagements de la présente charte en cas de demande de permis modificatif.

Lors de la rencontre préalable au dépôt de permis de construire avec le service urbanisme, l'opérateur devra proposer des options de noms pour la future résidence.

• VALORISATION DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

CHOIX DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

Pour réaliser une opération qualitative, il est nécessaire de constituer un regroupement de compétences afin que chaque aspect du projet soit abordé et que les différents arbitrages en phase de conception comme en phase de réalisation soient systématiquement traités par des experts.

- Pour tout programme de logements, la ville est associée avec un avis consultatif au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'opération sur des critères définis en amont (*compétences, références, moyens*) ;
- Pour préserver et favoriser les espaces extérieurs qualitatifs, des compétences en aménagement paysager et en environnement sont requises dans l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- Adopter et valoriser une approche pluridisciplinaire tout au long du projet (de la conception à la livraison) en intégrant des hydrologues, des écologues et des paysagistes à l'équipe de maîtrise d'œuvre. Ces compétences complémentaires sont essentielles pour concevoir les espaces extérieurs, orienter les choix d'architecture et d'urbanisme pour créer des espaces riches en biodiversité et fonctionnels d'un point de vue écologique ;
- Des compétences en innovation sociale sont également requises dans l'équipe de maîtrise d'œuvre ;
- Si le programme comporte une partie de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale à la propriété, le porteur de projet doit proposer à la Ville au moins trois bailleurs sociaux. Le bailleur doit être connu dès la phase de conception du projet.



ATTRIBUTION DE MISSION À L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

L'architecte du projet se voit attribuer une mission complète (*études et suivi des travaux*).

À défaut, le suivi des travaux doit être confié à un maître d'œuvre d'exécution agréé par l'architecte. Ce dernier conserve une mission de suivi architectural.

IDENTIFICATION DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE SUITE À LA LIVRAISON DU PROJET

Afin de valoriser le travail des acteurs du projet, prévoir la pose d'une plaque en façade du bâtiment livré en indiquant l'équipe de MOA, l'ensemble de l'équipe de MOE et la date de construction.

• DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Dans le cadre d'une démarche participative, des réunions destinées à la participation des habitants peuvent être proposées par l'opérateur et soutenues par la Ville.

- En fonction des besoins identifiés par la Ville, l'opérateur pourrait organiser une à deux réunions d'information ;
- L'ensemble de la population de la commune est informé sur le projet en cours par le biais d'un compte-rendu des réunions publiques tenues, rédigé par l'opérateur, qui est transmis à la ville pour être publié sur son site internet ;
- Le dossier de demande de permis de construire doit comporter tous les plans de niveaux du projet ;
- Une réunion publique pourrait être organisée par le porteur de projet à destination des habitants avant l'installation du chantier.

• ORGANISATION DU CHANTIER

ENJEU SOCIAL

Communication auprès des habitants

Dans le but de permettre aux habitants de cohabiter à proximité d'un chantier qui engendre tous types de nuisances, certaines mesures peuvent être prévues afin de mettre en place de bonnes conditions de communication avec les acteurs du chantier.

- Pour mettre en place un chantier « zéro stress » : adapter les horaires de chantier et de livraison pour ne pas gêner les riverains (*circulation, nuisances sonores, etc.*) ;
- Selon la taille du projet, il est nécessaire de définir avec la ville un format de communication : système d'affichage, de vues identifiées sur le chantier, de cabane de chantier, horaires de chantier, personnes référentes, newsletter mensuelle ou bi-mensuelle, etc ;
- Durant le chantier, dédier un espace à l'information du projet de construction et son avancement, à destination des riverains, mais aussi des passants. Des palissades doivent être correctement fixées puis animées par des visuels qualitatifs liés au projet ;



- Pour faciliter la communication avec les acteurs du chantier, un numéro de téléphone « référent chantier » doit être affiché et la personne référente doit être joignable durant les horaires de chantier ;
- Une boîte à questions/suggestions peut être installée à proximité immédiate du chantier, accessible à tous. Les questions et suggestions sont traitées par l'opérateur et l'ensemble des responsables du chantier. Les réponses sont adressées publiquement via les moyens de communications préalablement mis en œuvre (*site internet, newsletter, affichage sur chantier...*)

COMMUNICATION AUPRÈS DES ÉLUS ET SERVICES DE LA VILLE

Une visite de pré-livraison du projet peut être organisée 6 à 8 semaines avant la livraison de l'opération à destination des élus et services concernés de la ville.

VALORISER L'INSERTION PROFESSIONNELLE

Une clause d'insertion doit être intégrée dans le marché de travaux, réservant au moins 5% du nombre total d'heures travaillées sur le chantier à l'insertion professionnelle (*jeunes de moins de 26 ans sortis du système scolaire depuis moins de 6 mois et engagés dans une démarche d'insertion, demandeur d'emploi longue durée, allocataires du RSA et bénéficiaires d'allocations spécifiques ou pensions d'invalidité, personnes prises en charge par les structures d'insertion par l'activité économique (SIAE)*). Cela s'appliquera pour :

- Les opérations de constructions neuves de plus de 30 logements ;
- Les opérations de constructions neuves de bâtiments d'activité ou de bureaux de plus de 600 m² de surface de plancher ;
- Les critères géographiques sont à prendre en compte dans la présentation des candidats aux entreprises ayant des clauses d'insertion : les candidatures d'habitants de la ville sont prioritaires.

Cette démarche doit être accompagnée du service compétent, qui assure la mise en œuvre et le bon fonctionnement des clauses.

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

Conditions de livraison

Le chantier doit être livré après l'achèvement des travaux. L'arrivée des acquéreurs doit être accompagnée par l'opérateur pour la prise en main du bâtiment.

- Pour garantir un cadre de vie agréable sans nuisances liées au chantier aux habitants, les logements sont livrés une fois l'ensemble des travaux terminés, y compris ceux des parties communes et des cheminements ;
- Le syndicat de copropriété réceptionne l'ensemble des parties communes avant la livraison des parties privatives ;
- Il est possible d'organiser une assemblée générale des copropriétaires avant la date de livraison de l'opération.
- L'opérateur pourra présenter les différents documents dédiés à la livraison du bâtiment (*voir page 41 - Maîtrise d'ouvrage*).



UNE DÉMARCHE VERTUEUSE

Afin de s'inscrire dans une démarche vertueuse de chantier, l'opérateur s'engage à respecter les normes et réglementations de la construction en vigueur et à imposer des points d'éthique de la construction lors du chantier.

Durant toute la durée des travaux, l'opérateur respecte les critères ci-dessous.

› Installation de chantier

- Prévoir une clôture de chantier adaptée à l'espace public. Celle-ci doit être fixe et stable, d'une hauteur de 2 m minimum et composée de matériaux non dangereux. Un système anti graffiti et affichage doit être proposé ;
- Prendre contact avec les services municipaux 3 mois avant le démarrage du chantier pour présenter le plan d'implantation du chantier comprenant les plans de circulation, de livraisons, de stockage des matériaux et matériels, stationnement des engins et véhicules de chantier, emplacement des bases de vie, etc. Les modalités d'accès et de circulations à l'intérieur et autour du chantier doivent être étudiées pour limiter les impacts et les nuisances sur le voisinage. Ces documents doivent prendre en compte la préservation de la biodiversité par la protection des zones d'infiltration ;
- Les différentes autorisations administratives nécessaires doivent également être évoquées avec les services municipaux : implantation de grues, permission de voirie pour les palissades, demande d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public, arrêté de circulation et de stationnement, autorisation de transports exceptionnels, etc.
- Transmettre les documents suivants au service d'urbanisme pendant toute la durée du chantier :
 - ▮ Comptes-rendus de suivi de chantier ;
 - ▮ Fiches des incidents ;
 - ▮ Registre des réclamations riveraines.

› Gestion des nuisances sonores

- Afficher et respecter les horaires de chantier. Les travaux bruyants doivent être prévus entre 9h et 18h en semaine ;
- Les livraisons doivent être regroupées sur une plage horaire fixe et en dehors des heures de pointe ;
- Sensibiliser aux nuisances sonores les intervenants sur le chantier ;
- Éteindre le moteur durant les livraisons, lorsque l'utilisation du véhicule n'est pas nécessaire au déchargement ;
- Préférer les engins électriques, moins bruyants que les engins pneumatiques. Ces engins devront être conformes aux normes en vigueur ;



- En cas de démolition, préférer des broyeurs ou cisailles à béton, moins bruyants que des brise-roche hydrauliques ;
- Proscrire le broyage sur site et insonoriser les marteaux-piqueurs et compresseurs ;
- Ne pas utiliser de groupe électrogène autonome ;
- Organiser le chantier de manière à limiter l'utilisation de la marche arrière pour les camions et toupies à béton.

› Propreté du chantier

Les entreprises doivent maintenir autant que possible la propreté et l'aspect global du chantier et réduire au maximum les graffitis et affichages sauvages.

- Veiller à maintenir la propreté quotidienne des abords du chantier et des voies publiques adjacentes ;
- Préserver autant que possible les voies goudronnées à l'intérieur du site afin de faciliter la circulation des engins de chantier ;
- Prévoir l'aménagement ultérieur des voies en enrobé ou en graviers ;
- Réserver un emplacement de nettoyage des roues des véhicules de chantier et camions avant leur sortie du chantier ;
- Anticiper le nettoyage des voies publiques par une balayeuse lorsque cela est nécessaire. Les frais de nettoyage seront à la charge du maître d'ouvrage ;
- Prévoir des dispositifs anti-poussière (*humidificateur, aspirateur, etc.*) sur le matériel produisant de la poussière ;
- En cas de sécheresse, prévoir l'humidification des sols et tas de terres, gravats, etc. afin de limiter la dispersion de la poussière dans l'air ;
- Proposer une réflexion sur la valorisation des déchets de chantier, dès la phase de conception du projet, en cohérence avec les filières locales.

› Circulation et sécurité

Le chantier, même s'il est temporaire, ne doit pas avoir d'impact sur l'accessibilité et la sécurité des personnes, ni empêcher la continuité des circulations sur le domaine public.

- Matérialiser les accès au chantier par un portail ;
- Le chantier devra être complètement clos pendant toute sa durée, sauf en cas de livraison ou accès de véhicules de chantier ;
- Sécuriser les circulations automobiles et piétonnes. Les cheminements piétons doivent être indiqués, déviés si nécessaire (*avec barrière, trottoir provisoire, etc.*), éclairés, etc ;
- Demander l'accord préalable de la ville en cas de modification de la signalisation routière.



› Préservation de la biodiversité

- Assurer un suivi par un écologue en phase chantier pour donner des préconisations sur l'organisation du chantier, cartographier les enjeux et ainsi éviter tout impact sur la faune et la flore ;
- Au sein de l'équipe, désigner un référent biodiversité, pour suivre sur la totalité du chantier les mesures mises en œuvre, être le relais entre les différents acteurs du chantier, informer et sensibiliser les personnes travaillant sur le chantier ;
- L'écologue et le référent biodiversité pourront donner un certain nombre de recommandations durant la phase chantier. Ci-dessous une liste non exhaustive, parmi les moins difficiles à mettre en place :
 - ▮ Baliser les espaces à préserver (*zone de végétation, de pleine terre...*) pour éviter que les engins ne les détruisent ;
 - ▮ Protéger les arbres pendant le chantier en évitant de décaper le sol et de couper les racines dans un périmètre de 3 m autour de l'arbre ;
 - ▮ Freiner le développement des espèces envahissantes en végétalisant le sol de manière précoce au cours du chantier (*y compris les terres stockées*). Les espèces envahissantes sont des espèces pionnières, qui s'installent sur des surfaces laissées libres de plantations et les sols retournés. Les chantiers sont propices à leur développement. Un couvert végétal aide également à préserver la qualité des sols ;
 - ▮ Repérer et éliminer les pièges pour la faune sur le chantier : puisards, caniveaux, fosses... les fermer, les vider régulièrement ou disposer des rampes pour que les animaux puissent s'en échapper facilement ;
 - ▮ Favoriser la biodiversité temporaire (*la zone concernée est destinée à la construction*) ou permanente (*la zone concernée n'est pas destinée à la construction*) sur le chantier en créant des milieux variés : tas de pierres et de sable, pelouse sur sable, aspérités de terrain et terres humides. Veiller à ne pas favoriser les espèces envahissantes ;
 - ▮ Si un milieu de substitution est créé pour préserver les espèces le temps du chantier, anticiper son aménagement car les milieux deviennent fonctionnels au bout d'un an minimum ;
 - ▮ Adapter les phases du chantier aux rythmes biologiques des espèces (*floraison, nidification, hibernation*).



• MAÎTRISE D'OUVRAGE

PRÉPARATION ET ACCOMPAGNEMENT DES USAGERS DU LIEU

L'opérateur joue un rôle déterminant dans la passation du bâtiment aux acquéreurs et à la copropriété.

Il s'agit de donner « les clés » d'utilisation de l'ensemble du bâtiment et de ses espaces extérieurs et d'en favoriser la bonne gestion.

› Livret d'usages

Pour que les habitants comprennent leur rôle en tant que co-résidents et/ou propriétaires, il convient de réaliser un livret d'usages qui indiquera : l'usage des lieux et de leur entretien, l'économie d'énergie dans les lieux, le bien-vivre ensemble.

L'opérateur associe la Ville lors de la rédaction du livret d'usages. La ville pourra fournir selon l'opération des avis prescriptifs.

› Cahier de gestion des espaces végétalisés

Un cahier de gestion des espaces végétalisés doit être rédigé par les concepteurs pour assurer un entretien des réalisations respectueux du projet d'origine.

› Règlement de copropriété

Afin d'accompagner les futurs propriétaires dans la gestion de leur copropriété, l'opérateur s'engage à :

- Rédiger un pré-règlement de copropriété ;
- Proposer un accompagnement des futurs acquéreurs sur leurs droits et devoirs au sein d'une copropriété. Cet accompagnement pourra se faire sous forme d'une formation, financée et organisée par le promoteur avant la livraison du projet et la première assemblée générale. Cette formation doit être animée par un organisme indépendant.

Afin que la Ville puisse anticiper les besoins en équipements publics sur le territoire (*équipements scolaires, sportifs...*), l'opérateur doit fournir sous forme de fiche, la composition des ménages et la part investisseur/occupant.

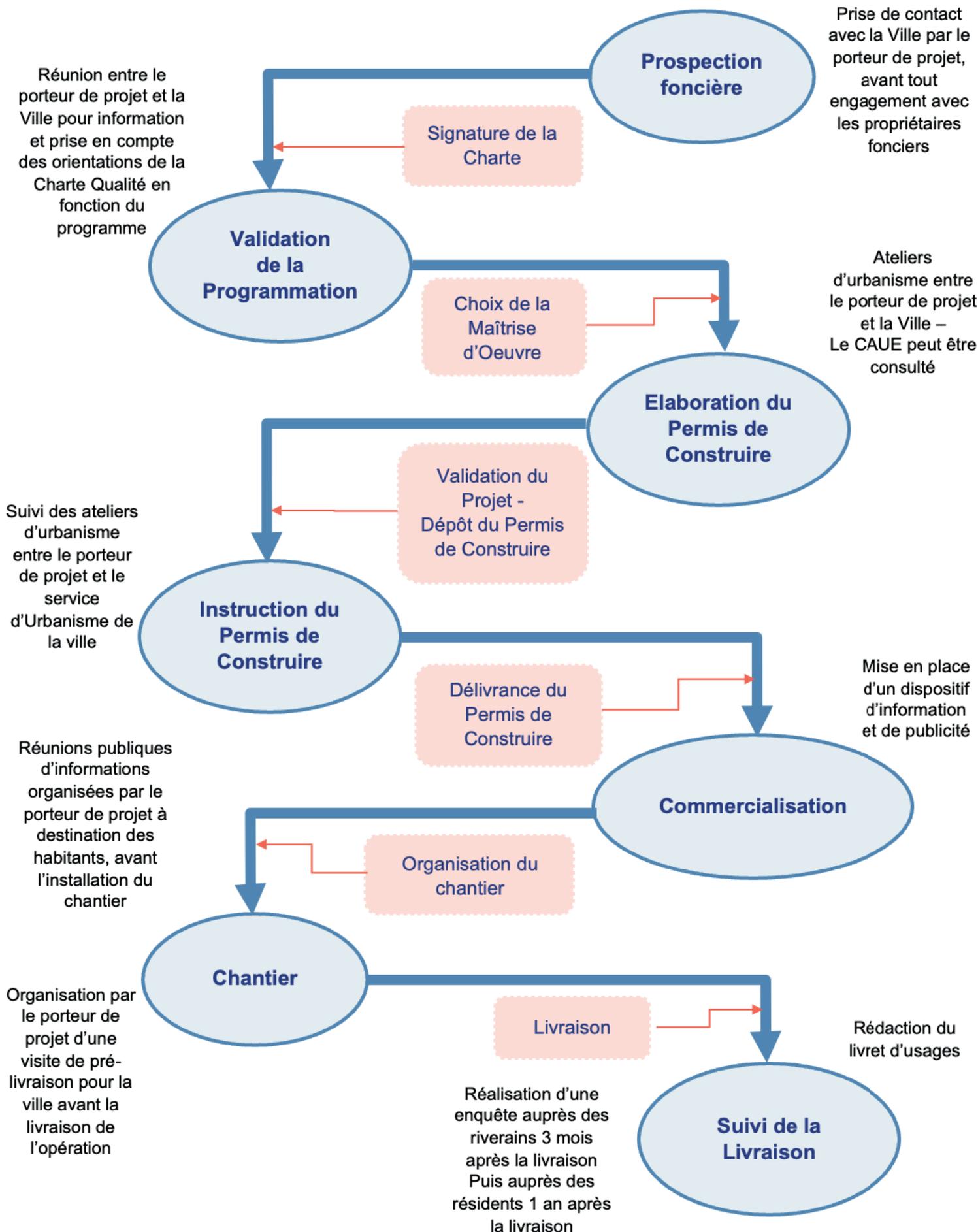
SUIVI DE L'OPÉRATION

Une enquête de satisfaction doit être réalisée auprès des riverains après livraison de l'opération concernant la phase chantier. Les résultats de l'enquête doivent être communiqués à la Ville.

Un an après l'entrée dans les lieux, une autre enquête de satisfaction doit être réalisée auprès des habitants. Cette enquête est réalisée par un organisme extérieur et indépendant. Les résultats doivent également être communiqués à la Ville.

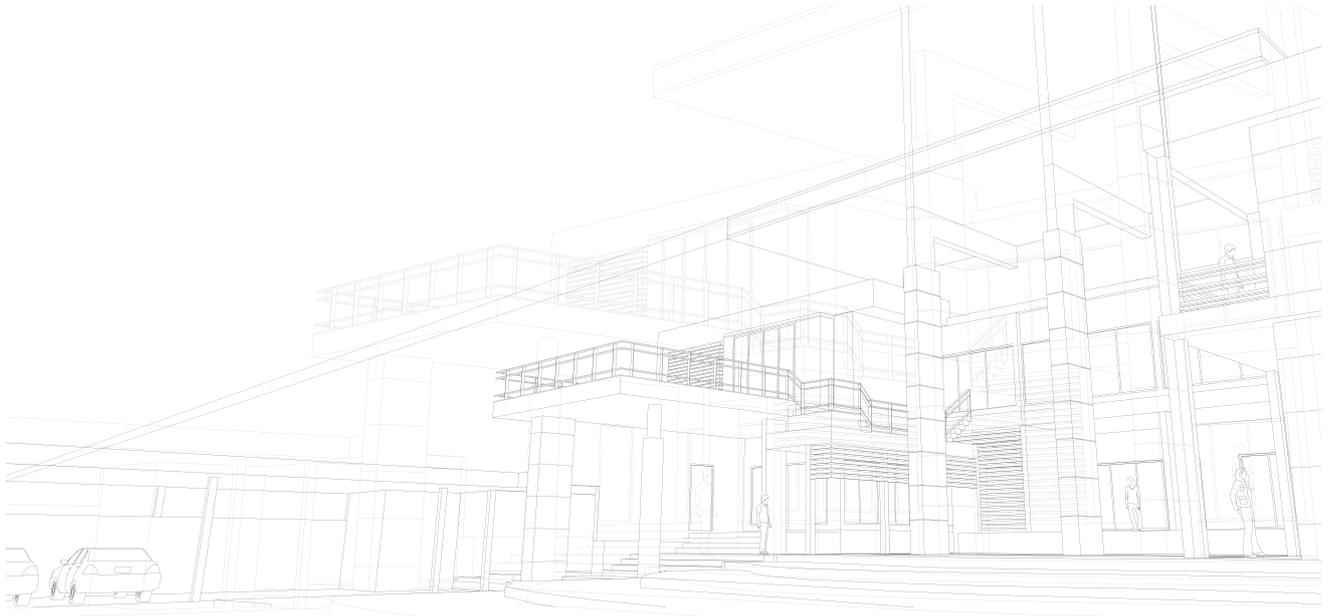


• LES ÉTAPES DU PROJET





CHARTRE QUALITÉ CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE ET AMÉNAGEMENT DURABLE



À Morangis,

Date _____

Date _____

M. / Mme _____

Agissant en qualité de : _____

Pour le compte de la Société : _____

Madame le Maire,
Brigitte VERMILLET

*S'engage à respecter
et à faire respecter la présente charte*

Signature et Cachet

Signature et Cachet



8. GLOSSAIRE DE LA BIODIVERSITÉ

Biodiversité : Elle est définie dans l'article 2 de la Convention sur la diversité biologique comme étant « la variabilité des organismes vivants de toute origine y compris, entre autres, les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques et les complexes écologiques dont ils font partie - Cela comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces ainsi que celle des écosystèmes ».

Corridor écologique : Voie de déplacement reliant des réservoirs de biodiversité.

Espèce envahissante : Espèce introduite par l'homme en dehors de son milieu naturel représentant un risque pour la biodiversité et les écosystèmes.

Espèce pionnière : Espèce colonisant un milieu souvent pauvre et aux conditions climatiques difficiles.

Espèce vivace : Plante vivant plusieurs années.

Feuillage marcescent : Feuillage composé de feuilles desséchées qui restent accrochées aux branches.

Houppier : Ensemble des branchages situés au sommet d'un arbre.

Gestion différenciée : Gestion des espaces verts adaptée aux spécificités des sites qui concilie développement de la biodiversité et accueil du public. Les endroits dédiés à la biodiversité sont choisis et entretenus en réduisant les interventions et les artifices. Cette méthode permet d'associer plusieurs types de gestion au sein d'un même espace.

Gestion écologique : Pratiques d'entretien de la végétation et des sols respectueuses de l'environnement et de la biodiversité.

Réservoir de biodiversité : Espace où les espèces peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (*se nourrir, se reposer, se reproduire*).

Trame brune : Réseau écologique dans les sols.

Trame noire : Réseau écologique reliant des milieux divers, permettant le déplacement des espèces nocturnes. La trame noire ne peut exister qu'à partir d'un certain niveau d'obscurité.

Trame verte et bleue : Réseau écologique constitué de milieux terrestres et aquatiques à l'exception des milieux marins

