

ENJEUX ET OBJECTIF DE LA CHARTRE :

La ville de Chennevières-sur-Marne connaît une certaine attractivité notamment grâce aux projets engagés pour le Grand Paris et des opérations de démolitions/reconstructions sont d'actualité.

Ce contexte de changement incite la ville à réagir pour continuer à valoriser le cadre de vie de ses habitants et usagers et à se doter d'une Charte Qualité de la Construction : elle vise à orienter et valoriser les projets de constructions et plus largement le projet de territoire face aux mutations urbaines.

La ville de Chennevières-sur-Marne est notamment engagée dans une démarche de revitalisation et de requalification urbaine sur l'un de ses axes structurants, la RD4. Une attention particulière sera portée sur cet axe.

La présente charte a été élaborée avec la participation des professionnels (bailleurs, promoteurs, architectes), avec pour objectif d'accompagner les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les aménageurs du territoire vers la production de projets cohérents, innovants, durables, concertés, respectueux des équilibres urbains actuels et bien insérés dans la ville.

Tout au long de la démarche, l'ambition aura été de construire un référent respectant les équilibres et l'identité de la ville. Ainsi, la préservation de l'identité de la ville, les enjeux de développement urbain, la cohérence urbaine et architecturale avec l'environnement ainsi que les objectifs de mixité sociale sont développés dans cette charte.

Ce document vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le PLU et les objectifs inscrits dans l'ensemble des autres documents cadres. Cette charte constitue le support d'une relation partenariale que la ville souhaite initier avec l'ensemble des opérateurs intervenant sur le territoire le plus en amont possible du processus de projet.

Ainsi, les engagements de la charte s'appliquent autant aux opérations publiques que privées situées dans l'ensemble des secteurs stratégiques de la ville ou dans le diffus.

Tout opérateur qui souhaite développer un projet de construction de logements collectifs ou d'activités économiques sur le territoire devra se conformer à cette charte.

LES SPÉCIFICITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA VILLE :

Située à une quinzaine de kilomètres de la ville de Paris, à l'Est du département du Val-de-Marne, la ville de Chennevières-sur-Marne offre un paysage singulier auquel les habitants sont fortement attachés. La ville est marquée d'une part par la présence de la Marne qui délimite la frontière au Nord, et d'autre part par la fin du plateau Briard implanté sur une large partie Sud et Est du territoire.

Ces éléments de paysage et cette topographie particulière des Bords de Marne font de la ville un territoire accueillant composé d'une frange urbaine pavillonnaire peu dense le long de la Marne, mais surtout un coteau aux pentes très prononcées. Ce dernier permet une large perspective et une vue imprenable sur le grand paysage francilien.

De nombreux espaces verts (sentes piétonnes, jardins...) permettent la continuité végétale depuis la Marne jusqu'à la fin du plateau Briard, en passant par les pentes du coteau.

Ce paysage des Coteaux implique une réflexion sur une implantation adaptée du bâti, tout comme sur les lignes de crête.

La topographie induit également un paysage urbain fortement marqué. En effet, l'urbanisation s'est tout d'abord implantée sur les hauteurs du coteau, puis sur l'axe principal que constitue la route de la Libération (RD4) reliant les villes de Champigny-sur-Marne et d'Ormesson-sur-Marne.

Le centre-ville de Chennevières-sur-Marne se situe à proximité de cet axe majeur à fort enjeux pour le développement du Grand Paris.

La ville de Chennevières-sur-Marne présente des formes urbaines variées, entre tissu pavillonnaire, secteur diffus et secteur de densification. Ces unités urbaines rappellent l'héritage historique du développement de ce territoire et engagent des perspectives d'urbanisation importantes.

Désormais, il s'agit pour Chennevières-sur-Marne de développer la ville de manière raisonnée, tout en préservant ses atouts paysagers ainsi que son cadre de vie apprécié des habitants, dans le contexte du Grand Paris.

LE PROGRAMME :

Afin de maintenir une offre complète et de satisfaire les besoins en logements liés au parcours résidentiel des Canavérois et des nouveaux arrivants, l'offre des logements doit être anticipée et diversifiée.

La ville porte une attention particulière quant à la programmation des différentes typologies de logements mais aussi à leur statut d'occupation. Cela permet de renforcer notamment la mixité sociale sur l'ensemble de son territoire. La mixité fonctionnelle dans les opérations est aussi encouragée, que ce soit pour l'implantation de commerces de proximité, de locaux d'activité ou de lieu de rencontres.

1. Favoriser la mixité sociale

a. Typologie de l'habitat variée

- Répondre à la diversité des besoins du territoire en matière de répartition des typologies de logements neufs, sur la base des critères suivants :
Sur les grands axes (RD4/route de la Libération, rue Aristide Briand, rue du Pont) : 10% T1, 30-35% T2, 40% T3, 15% T4.
- Privilégier des plus grands logements dans le tissu pavillonnaire.

b. Statut d'occupation des logements diversifiés

- Prévoir, dans les opérations identifiées (selon la taille, selon le lieu...), une répartition de 30% de logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel. Se rapprocher du service urbanisme pour les conditions de mise en œuvre.
- Privilégier les logements sociaux PLAI, PLS dans les secteurs identifiés par la Ville.
- Prévoir, pour toute opération mixte, une mixité des logements aidés avec une répartition de 30% PLAI minimum et 30% PLS maximum, le reste étant en PLUS.
- Appliquer des prestations similaires (aménagements, matériaux...) dans les opérations mixtes.

2. Maintenir et développer la mixité fonctionnelle

a. Renforcer le lien social

- Insérer dans l'opération des lieux collectifs (jardin partagé, potager, aire de jeux, bricolage, salle...). Ces espaces devront être intégrés dans les aménagements extérieurs, au profit des habitants.

b. Activer les rez-de-chaussée

- Conditionner la création de logement en RDC à leur orientation en cœur d'îlot et avec un accès extérieur privatif.
- Favoriser les commerces en pied d'immeuble.
- Intégrer des réserves d'emplacement d'enseigne (bandeau, drapeau et store) afin de permettre une cohérence globale des devantures.
- Prévoir des coques adaptables selon les besoins des futurs exploitants.
- Prendre en compte les nuisances des activités en RDC dès la conception du projet (café, bar...).
- Dessiner l'évolutivité et réversibilité de certains locaux (commerces, ateliers, logement, ressourcerie...), notamment dans la conception structurelle des bâtiments.

c. Locaux de bureaux et d'activités

- Favoriser la mixité fonctionnelle en permettant l'implantation d'activités tertiaires et de bureaux en RDC et/ou dans les étages.

INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

L'objectif est d'une part de proposer un équilibre en conciliant densité et qualité du cadre de vie, et d'autre part de compléter les règlements d'urbanisme et de la construction en favorisant les conditions de l'insertion urbaine.

L'enjeu de l'opérateur sera ainsi de proposer une écriture architecturale contemporaine, sobre et de qualité, tout en respectant le contexte existant dans lequel s'inscrit l'opération.

Face à l'urbanisation de certains secteurs limitrophes à des secteurs pavillonnaires non amenés à muter, la ville porte une attention particulière sur les transitions urbaines. Cela permet de respecter les formes urbaines existantes tout en permettant l'évolution de secteurs à plus forts enjeux métropolitains, notamment autour du secteur de la RD4 et de la rue Aristide Briand.

L'identité paysagère du coteau marquée par une forte topographie induit une volonté de respecter les vues sur le grand paysage francilien et de limiter la densification.

1- Insertion du projet dans son environnement

a. Prendre en compte le paysage urbain et les paramètres climatologiques

- Prendre en compte le contexte topographique du lieu pour adapter les hauteurs.
- Préserver les vues et points de vue sur le paysage.
- Prendre en compte les éléments patrimoniaux et paysagers remarquables.
- Tenir compte du contexte géologique (nappe phréatique, puits, carrières), notamment pour les constructions en sous-sol et la disposition des végétaux.

b. Adapter la forme urbaine au contexte existant

- Adapter le gabarit, la forme urbaine et la densité sur la parcelle en adéquation avec le contexte urbain existant tout en prenant en compte le voisinage.
- Adapter la densité au site indépendamment de la densité maximale inscrite au PLU.
- Prévoir des transitions urbaines et des gestions d'échelles entre les différentes zones.
- Réaliser une étude d'ensoleillement (héliodon) des gabarits, voire de l'îlot.
- Dégager des lignes de force et des continuités tant pour le bâti que pour le végétal.
- Répondre à l'alignement du front bâti tout en proposant des percées visuelles significatives (porche, ouverture entre bâtiments, graduation...) vers les cœurs d'îlot lorsque les linéaires sont trop importants.
- Proposer une densité raisonnée en cœur d'îlot.

c. Valoriser les éléments bâtis entre eux

- Rendre invisibles depuis l'espace public les lignes de vie installées en toiture. Si cela n'est pas possible, leur traitement doit être qualitatif (matériau et dessin adaptés et cohérents au bâti).
- Mise en œuvre d'éléments de séparation des balcons qualitatifs (forme, matériaux, couleur...) en cohérence avec le bâti.
- Concevoir des projets sans la mise-en place de pare-vue.
- Proposer un dessin de façade travaillant sur différents plans du bâtiment (balcon, loggia, volume en attiques, mouvements de façades...).
- Limiter l'impact des murs pignons en privilégiant un traitement des hauteurs par gradinnage, notamment lorsqu'ils sont situés en limite de secteurs pavillonnaires.
- Traiter les façades arrières ou en cœur d'îlot avec la même attention et qualité que les façades sur rue.
- Être attentif à la qualité de traitement de la 5^{ème} façade (toiture), notamment lorsque la topographie augmente sa visibilité.

2- Traitement de l'interface public/privé en rez-de-chaussée

- Traiter de manière qualitative et progressive les interfaces public/privé (espaces tampons végétalisés, soubassement, clôture, haie...) pour assurer l'intimité des logements et des espaces extérieurs privés.
- Travailler les continuités de traitement des clôtures.
- Traiter les rez-de-chaussée (ainsi que ses hauteurs) et les accès parking en corrélation avec l'espace public et adaptés à la topographie du lieu.
- Travailler la ligne d'assise du bâtiment, et son rapport au sol.
- Recourir à des matériaux pérennes quand le RDC est au contact de l'espace public
- Différencier les entrées des commerces des entrées des logements, tout en veillant à leur bonne intégration.
- 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.

3- Écriture architecturale

a. Les matériaux de façade

- Traiter les teintes et matériaux de façade en relation avec le contexte existant, en évitant de les multiplier.
- Recourir à des matériaux et des enduits résistants pérennes et de qualité, notamment dans le traitement des RDC.
- Proposer un traitement qualitatif des garde-corps par leur aspect, leurs matériaux... en harmonie avec l'ensemble du bâti. Ils préserveront aussi l'intimité tout en garantissant la lumière dans les logements.

b. Préserver le patrimoine existant

- Composer avec les éléments patrimoniaux via la transformation, la conservation ou l'utilisation de références historiques culturelles et symboliques de la ville.

c. Intégration des modes de gestion alternative et d'utilisation des ressources naturelles

- Proposer des solutions adaptées (matériaux filtrants, toitures végétalisées) pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Traiter de manière qualitative les installations liées à la gestion des eaux pluviales.
- Traiter de manière qualitative les installations d'énergie renouvelables.

VALEUR D'USAGE ET FONCTIONNALITE DU LOGEMENT :

L'enjeu principal est de proposer au maître d'ouvrage des clés de bonne réalisation du projet de construction. Cela induit une réflexion sur une architecture de qualité et fonctionnelle pour les espaces communs et les logements.

1- Les espaces communs

a. Soigner les espaces communs

- Porter une attention particulière sur la fonctionnalité des espaces communs.
- Proposer au maximum 6 logements par palier.
- Rendre lisible (signalétique, implantation) et facilement accessible la distribution des espaces communs (locaux poubelles, vélos, poussettes, caves...).
- Proposer des largeurs de couloirs de distribution confortables.
- Traiter de manière qualitative le local technique en toiture.
- Valoriser les espaces communs (jardins et potagers partagés, espaces verts...)
- Proposer des cheminements clairs et fonctionnels.
- Proposer des cheminements piétons différenciés de ceux des véhicules.
- Envisager autant que possible l'éclairage naturel dans le hall d'entrée et les espaces de circulation dans les étages.
- Privilégier les halls d'entrée traversants à double hauteur.

b. Valeur d'usage des locaux communs en rez-de-chaussée affectés aux logements

- Valoriser les cheminements piétons en cœur d'îlot, en lien avec le contexte existant et les abords du projet.
- Prévoir un local déchets facilement accessible, ventilé sur l'extérieur avec un point d'eau afin de permettre l'entretien des lieux collectifs.
- Encourager l'usage du vélo par l'aménagement d'un local dédié. Ce dernier devra être 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.

c. Le stationnement

- Traiter les espaces parkings comme un espace à part entière.
- Favoriser l'éclairage naturel dans les parkings.
- Prévoir des places de parking visiteurs (dont place handicapée) afin de ne pas encombrer la rue dès que cela est possible.

2- Accessibilité

a. Répartition

- Mettre en corrélation les 20% de logements accessibles et adaptés notamment aux personnes en fauteuil roulant avec la diversité des types de logements proposés à la vente (T1, T2, T3, T4, T5).
- Répartir les logements accessibles et adaptés sur l'ensemble de l'opération (y compris dans les étages pour les immeubles disposant d'ascenseurs).
- Attribuer en priorité 10% des places handicapées aux logements accessibles.

b. Adaptabilité

- Veiller à l'adaptation des logements et à leur évolutivité (structure, cloison, tuyauterie, plomberie...).

3- Les logements

a. Typologie du logement

- Hors programme spécifique (logements étudiants, programmes hôteliers...), prévoir une surface minimale des logements selon leur typologie :
T1 : 28m² / T2 : 45m² / T3 : 63m² / T4 : 75m² / T5 : 90m².
- Proposer une part de logement modulable afin de répondre au parcours de vie des occupants (une part de T4 transformable en T1-T3 ou 2xT2 ou une part de T5 transformable en T2-T3...)

b. Distribution et répartition des pièces

- Proposer des T1 de qualité, en tendant vers des T1bis ou proposer un espace nuit séparé du séjour.
- Envisager une salle de bains et une salle d'eau à partir du T4.
- Interdire les pièces commandées
- À partir du T3 :
 - o Séparer l'espace nuit et l'espace jour afin de permettre des usages différenciés.
 - o Les séjours devront avoir une surface supérieure à 20m².
 - o Séparer les sanitaires WC de la salle de bain.
 - o Aménager une véritable entrée dans le logement afin d'y intégrer un espace de rangements.
 - o Créer un réel espace cuisine, cloisonnable et éclairé.
 - o Aménager des chambres confortables avec des espaces de rangements.
 - o Prévoir une chambre principale supérieure à 12 m²

c. Fonctionnalité

- Permettre une flexibilité des usages dans les pièces de vie pour répondre à l'évolution des modes de vie (télétravail, habitat intergénérationnel, colocation...).
- Prévoir autant que possible une pièce qui puisse se diviser facilement afin de créer un espace bureau.
- Anticiper le positionnement d'un bureau dans les chambres.
- Mettre en place des espaces de rangement suffisants, optimisés et adaptés afin d'éviter des stockages inesthétiques. Ces espaces pourront se trouver dans le logement ou bien sur l'espace extérieur à condition que son traitement architectural soit adapté et de qualité. Un espace dissocié des logements pourra être envisagé pour une surface de rangement supplémentaire (type cave).
- Prévoir un espace extérieur (balcon, terrasse, loggia...) à partir du T3 accessible depuis les espaces de vie commune (salle à manger, salon), et non exclusivement depuis les chambres.
- Privilégier au maximum les jardins privés lorsque cela est possible avec accès par portillon pour entretien par la copropriété. Prévoir l'entretien dans les charges de copropriété.
- Rationaliser l'implantation des gaines et des équipements et superposer les infrastructures et superstructures afin de maîtriser les coûts, de faciliter la gestion et réduire les nuisances sonores.
- Réduire au maximum l'implantation de logements mono-orientés sur rue. En cas de mono-orientation, le sud et les cœurs d'îlot seront à privilégier.
- Seuls les logements traversants en RDC pourront être orientés en partie sur la rue, à condition que seules les pièces secondaires soient positionnées sur la rue. Un traitement qualitatif sera attendu sur les ouvertures afin de valoriser la façade.
- Dans le cas des parkings souterrains, envisager la possibilité de leur mutation en caves (ou d'autres destinations) afin d'anticiper la diminution du besoin de stationnements des véhicules.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, CONFORT ET SANTÉ :

L'objectif est que l'opérateur propose des bâtiments à faible empreinte énergétique et écologique, tout en assurant des logements respectueux du confort et de la santé de ses habitants. Il s'agira d'être attentif avant tout aux questions de sobriété, de performance des matériaux, de gestion des ressources, avant de proposer des systèmes de performance énergétique coûteux à l'entretien.

La démarche engagée devra ainsi être globale et multicritère de type « NF Habitat HQE » ou équivalent.

Les opérateurs sont invités à envisager la démarche Bâtiment Durable Francilien (BDF) afin de fixer un niveau d'ambition et des objectifs de construction durable.

L'ensemble des démarches engagées devront être en adéquation avec les documents cadres en vigueur.

1- Énergie et climat

a. Bioclimatisme

- Engager une démarche de bâtiment bioclimatique en conciliant insertion urbaine et performance du bâti.
- Éviter les couleurs sombres dans le traitement des façades pour éviter le stockage de chaleur. De même, éviter le blanc pur.

b. Performances énergétiques

- S'engager dans des améliorations de performances énergétiques.
- Atteindre une performance énergétique équivalente à la RT 2012-20% (soit une diminution de 20% par rapport à la consommation maximale exigée par la RT 2012), et anticiper les nouvelles réglementations à venir (RE 2020).
- Réaliser une étude de faisabilité énergétique et carbone argumentant le choix du mode de chauffage, du type de production d'eau chaude sanitaire, avec une certification « NF Habitat HQE » ou équivalent.

c. Énergies renouvelables

- Favoriser au maximum le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques...).
- Étudier systématiquement dans le cas de toitures terrasses l'implantation d'un dispositif favorisant les énergies renouvelables, de toiture végétalisée ou d'agriculture urbaine.

d. Suivi des consommations

- Prévoir un compteur individuel dans chaque logement en cas de production collective afin d'offrir la possibilité d'une facturation à la consommation réelle pour chaque ménage.
- Encourager la domotique afin d'avoir la possibilité de contrôler la consommation énergétique.

2- Qualité sanitaire et confort du logement

a. Confort visuel et luminosité

- Envisager des logements offrant un maximum de lumière naturelle.
- Privilégier une vue dégagée vers l'extérieur pour les petits logements.
- Éviter les logements mono-orientés s'ils donnent sur une rue à fort trafic routier. En cas de mono-orientation, le sud et les cœurs d'îlot seront à privilégier.
- À partir du T3 :
 - o Créer des logements traversants ou à double orientation.
 - o Éclairer et ventiler naturellement les cuisines.
 - o Éclairer et ventiler naturellement les salles de bains autant que possible.

b. Qualité de l'air

- Proposer un système de ventilation adapté au logement en privilégiant au maximum la ventilation naturelle.
- Proposer des systèmes de renouvellement d'air avec des exigences de niveau de filtration, entretien, maintenance, etc., pour les opérations se situant sur des axes routiers à fort trafic. La ventilation naturelle par la double orientation ne suffit pas.
- 100% des peintures et vernis seront certifiés « NF Habitat HQE » ou « EcoLabel Européen ».
- 100% des revêtements et des isolants seront de classe A pour les COV et formaldéhydes

c. Confort acoustique

- Privilégier l'orientation des espaces extérieurs privatifs en cœur d'îlot afin d'éviter les nuisances sonores.
- Renforcer l'isolation acoustique et thermique entre le RDC et le R+1.
- Prévoir des cloisons de 7cm minimum avec matelas de laine minérale
- Imposer des chapes acoustiques entre les pièces d'un même logement, entre les appartements et par rapport à l'extérieur. Prévoir un indice d'affaiblissement adapté au confort (cf. « NF Habitat »).
- Limiter les nuisances sonores des ascenseurs pour les logements limitrophes.

d. Confort thermique

- Répondre aux exigences du confort thermique d'été et d'hiver (les façades les plus ensoleillées devront présenter des systèmes de protection solaire).
- Prévoir une occultation complète au minimum pour les chambres et séjours. Préférer leur mise en place à l'extérieur et le plus loin possible des parois afin de participer au confort d'été.
- Prévoir des modes d'occultation maniable par l'utilisateur et pérennes.
- Éviter la multiplication des ouvrants en toiture qui emmagasinent la chaleur.

3- Gestion des ressources

a. Matériaux à faible impact carbone

- Favoriser l'utilisation des matériaux à faible empreinte écologique
- Privilégier les matériaux biosourcés, notamment en second œuvre.
- Atteindre le niveau 2 du label « Bâtiment biosourcé ».
- Privilégier des menuiseries en bois ou bois-aluminium pour limiter l'impact écologique et sur la santé. Le bois présentera les certifications permettant de vérifier sa comptabilité avec la préservation de l'environnement.
- Être attentif aux cycles de vie des matériaux employés.

b. Pérennité des matériaux et leur mise en œuvre

- Proposer des matériaux pérennes, en priorité dans les espaces fortement empruntés (parties communes).
- Porter une attention particulière sur les écoulements d'eau en façade et les remontées capillaires. Cela permettra d'anticiper les coûts de gestion, mais aussi de limiter l'empreinte carbone du bâtiment.

c. Économie circulaire et réemploi des matériaux

- Favoriser l'économie circulaire et le réemploi des matériaux.
- Favoriser le recours à des filières locales.

d. Gestion de l'eau

- En fonction du site et du projet, proposer un aménagement avec des matériaux spécifiques permettant une gestion des eaux pluviales à la parcelle favorisant au maximum l'infiltration de l'eau (perméabilité des sols, utilisation de matériaux drainants ...) et sa réutilisation.
- Intégrer si possible des zones humides pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle grâce à l'aménagement de noues ou de mares...
- Installer des cuves de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, voire pour l'entretien des parties communes (poubelle, parking) et des sanitaires.
- Favoriser les équipements économes en eau dans les logements (ex : installation d'adaptateurs de réducteurs de pression d'eau).

4- **Biodiversité**

- Préserver et développer les continuités écologiques.
- Envisager la plantation de plantes grimpantes sur les pignons de logements, qui forment un écran tampon en cas de fortes chaleurs.
- Préférer des espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau, nécessitant peu d'entretien, pérennes et adaptées au climat local et à la nature du sol.
- Conserver autant que possible les arbres de haute tige existants.
- Proposer un système d'arrosage hydro-économe.
- Inciter à la végétalisation, même sur de petites surfaces (balcon, terrasses...)
- Imposer la mise en place de nichoirs, des ruches, des hôtels à insectes, etc.
- Prévoir une épaisseur de substrat adaptée selon les aménagements et objectifs des espaces végétalisés (bonne croissance des végétaux, la rétention des eaux pluviales, isolation thermique et phonique) :
 - o Minimum 10 cm de substrat de terre végétale pour les toitures extensives (sédum).
 - o Minimum 20 cm de substrat de terre végétale pour les toitures semi-intensives (plantation basse, vivaces...).
 - o Minimum 80 cm de substrat de terre végétale au-dessus des infrastructures.
- Limiter la pollution lumineuse en hiérarchisant l'éclairage extérieur selon les différents espaces plus ou moins fréquentés et selon les ambiances recherchées.
- Pour les oiseaux, éviter les matériaux transparents et réfléchissants en façade.

5- **Mode de vie durable**

a. Mobilité

- Encourager la diminution du ratio de parking par opération.
- Prévoir des dispositifs de recharge électrique pour les véhicules électriques, vélos, trottinette... Ces dispositifs devront anticiper les nouvelles réglementations à venir (loi LOM).
- Encourager l'autopartage.

b. Gestion raisonnée des déchets

- Envisager un point de compostage pour les logements collectifs à condition qu'il y en ait une valorisation sur la parcelle et que la gestion soit définie par avance.
- Encourager le tri sélectif des déchets par la pose d'affiches pédagogiques et de consignes de tri dans le local poubelles.

PROCESSUS DE GESTION DU PROJET :

L'objectif est de donner un cadre au processus de projet en valorisant les équipes de maîtrise d'œuvre, en proposant des innovations sociales, en veillant à offrir une communication efficace.

1- Valorisation de l'équipe de maîtrise d'œuvre

- a. Choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre
 - Favoriser les échanges avec la Ville en amont afin de déterminer les demandes et contraintes.
 - À partir de 30 logements ou de 2000m² de SDP :
 - o Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre se fera par le biais d'une consultation sur références.
 - o Des compétences en aménagement paysager et en environnement seront requises dans l'équipe de maîtrise d'œuvre.
- b. Attribution de la mission à l'équipe de maîtrise d'œuvre
 - Prévoir un contrat avec l'architecte MOE sur la base d'une mission complète avec suivi des travaux ou à défaut avec suivi des travaux confié à un maître d'œuvre d'exécution agréée par l'architecte, ce dernier conservant sa mission de visa d'exécution.
- c. Identification de l'équipe de maîtrise d'œuvre suite à la livraison du projet
 - Prévoir la pose d'une plaque en façade afin de valoriser le travail des acteurs du projet en phase conception-réalisation en indiquant l'équipe de MOA, de MOE et la date de construction. Cet élément devra être bien intégré dans le dessin de la façade.

2- Organisation du chantier

- a. Enjeu social
 - I. Communication auprès des habitants
 - Favoriser un chantier « zéro stress » (adapter les horaires de chantier et de livraison, limiter les nuisances sonores...).
 - Définir un format de communication de la phase chantier avec la Ville. Cela pourra être un système d'affichage, de vues identifiées sur le chantier, de cabane de chantier, horaires de chantier, personnes référentes...
 - Les palissades devront être correctement fixées puis animées par des visuels qualitatifs liés au projet.
 - II. Communication auprès des élus et services de la Ville
 - Organiser une visite de pré-livraison du projet 6 à 8 semaines avant la livraison de l'opération à destination des services concernés de la Ville.
 - III. Valoriser l'insertion professionnelle
 - Durant le chantier, intégrer une clause d'insertion dans le marché de travaux, réservant 5% du nombre total d'heures travaillées à l'insertion professionnelle. Cela s'appliquera pour :
 - o Les opérations de constructions neuves de plus de 30 logements.
 - o Les opérations de constructions neuves de bâtiments d'activité ou de bureaux de plus de 600m² de surface de plancher.
- b. Préserver le cadre de vie
 - I. Condition de livraison
 - Livrer les logements une fois l'ensemble des travaux terminé entièrement, y compris ceux des parties communes et des cheminements. Cela permettra de garantir un cadre de vie agréable sans nuisances sonores ou visuelles liées au chantier.
 - Réceptionner l'ensemble des parties communes par le syndic de copropriété avant la livraison des parties privatives.

- Possibilité d'organiser une assemblée générale des copropriétaires avant la date de livraison de l'opération.

3- Maitrise d'usage

a. Préparation et accompagnement des usagers du lieu

- Prévoir une note d'information à destination des futurs occupants des lieux concernant leur rôle en tant que co-résidents et copropriétaires. Celle-ci sera accompagnée d'un livret d'usages :
 - o Usage des lieux et de leurs entretiens.
 - o Usage des lieux et économie d'énergies.
 - o Vivre ensemble.

Ce livret pourra servir de base au règlement de co-propriété afin de permettre la continuité des bonnes pratiques. Le règlement de co-propriété ne pourra contredire le livret.

- Associer la Ville lors de la rédaction du livret d'usages. La Ville pourra fournir selon l'opération des avis prescriptifs.
- S'engager à fournir, sous forme de fiche, la composition des ménages et la part investisseur/occupant afin que la Ville puisse anticiper de manière plus fine les besoins en équipement public sur le territoire (équipement scolaire...).

b. Innovation sociale

- Prévoir un dispositif d'accompagnement et d'intégration des habitants et usagers dans le lieu.
- Favoriser les outils innovants de mixité sociale de l'habitat : foncier solidaire...
- Favoriser les outils innovants de gestion de l'habitat : habitat participatif...