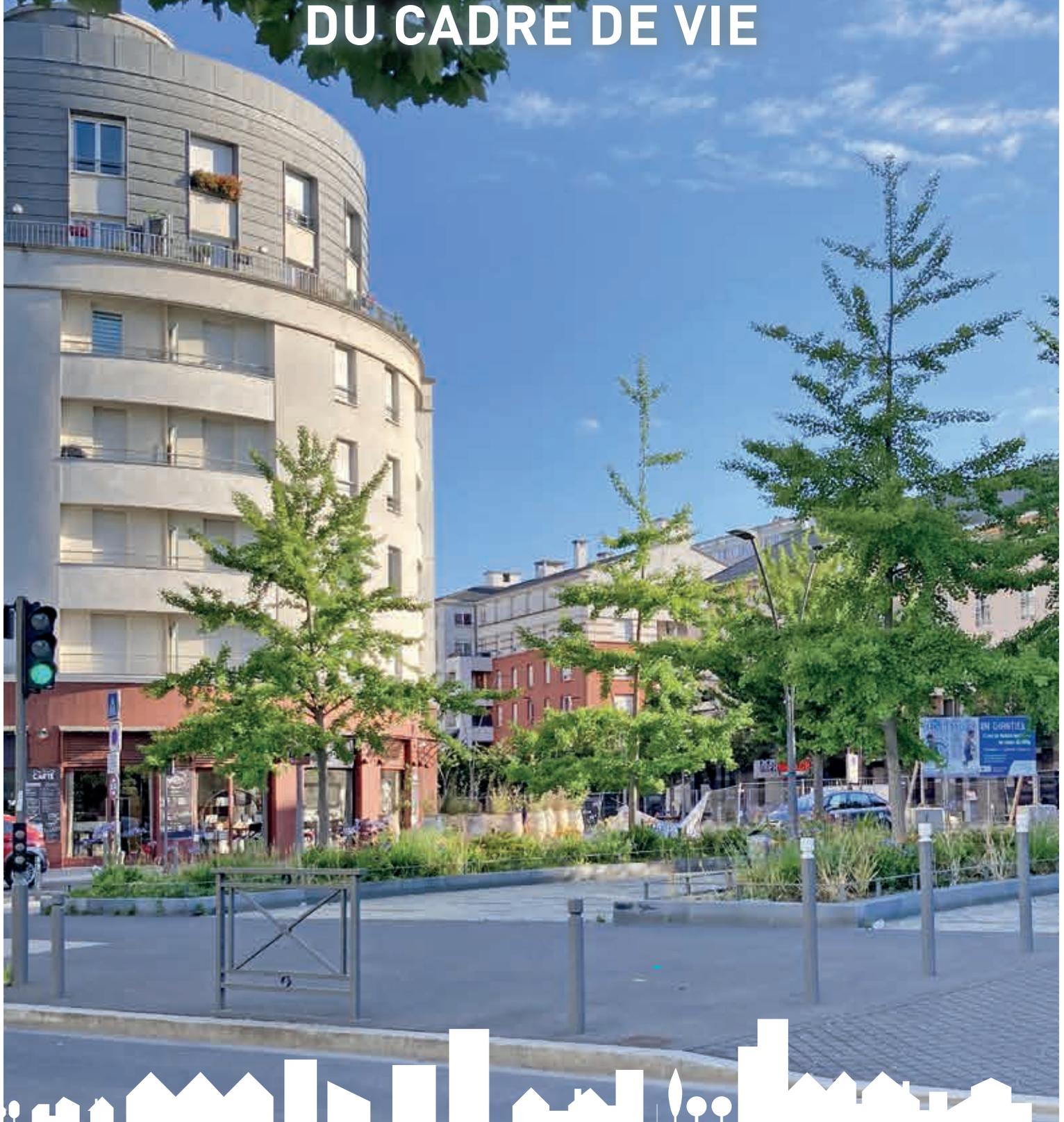


# CHARTRE QUALITÉ CONSTRUCTION & PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE



<b>I. CHEVILLY-LARUE : UN ESPRIT VILLAGE À PRÉSERVER</b> .....	
A. Maîtriser la pression immobilière croissante .....	7
B. Préserver les quartiers pavillonnaires .....	7
C. Se munir d'un document adapté .....	8
D. Anticiper le futur PLUi .....	9
<b>II. POTENTIALITÉ D'UN PROJET</b> .....	
A. Frise méthodologique .....	11
B. Démarche à suivre .....	12
C. Établir une faisabilité .....	13
1. Commercialisation .....	13
2. Insertion .....	13
3. Programmation .....	15
<b>III. DÉVELOPPEMENT ET RÉALISATION DU PROJET</b> .....	
A. Concevoir une opération durable .....	17
B. Habiter l'opération .....	20
C. Priorisation, chantier et livraison .....	24
Signatures .....	27

## LE MOT DE LA MAIRE



Avec l'arrivée du métro, Chevilly-Larue change de dimension et intègre le réseau de transport magistral du Grand Paris. Dotée de nombreux équipements, du MIN et bientôt de la Cité de la Gastronomie Paris Rungis, forte d'un tissu associatif foisonnant, notre ville devient de plus en plus attractive et attire les promoteurs immobiliers. Beaucoup de propriétaires de pavillons sont ainsi sollicités quasi-quotidiennement pour vendre leur maison à prix fort et la voir remplacée par un immeuble collectif. Il est indispensable de s'en protéger.

Si le Plan local d'urbanisme permet de réglementer fortement la construction sur la ville, il est apparu nécessaire de réviser complètement ce document et de doter la commune d'un nouvel outil permettant de répondre pleinement aux enjeux écologiques actuels et aux nouvelles aspirations des Chevillais.

Cet outil, la Charte qualité construction et préservation du cadre de vie, co-écrite avec les Chevillais dans le cadre d'une exigeante concertation, permet de nouer un dialogue avec les promoteurs pour identifier, ensemble, les secteurs inconstructibles et les densités de projet à ne pas dépasser.

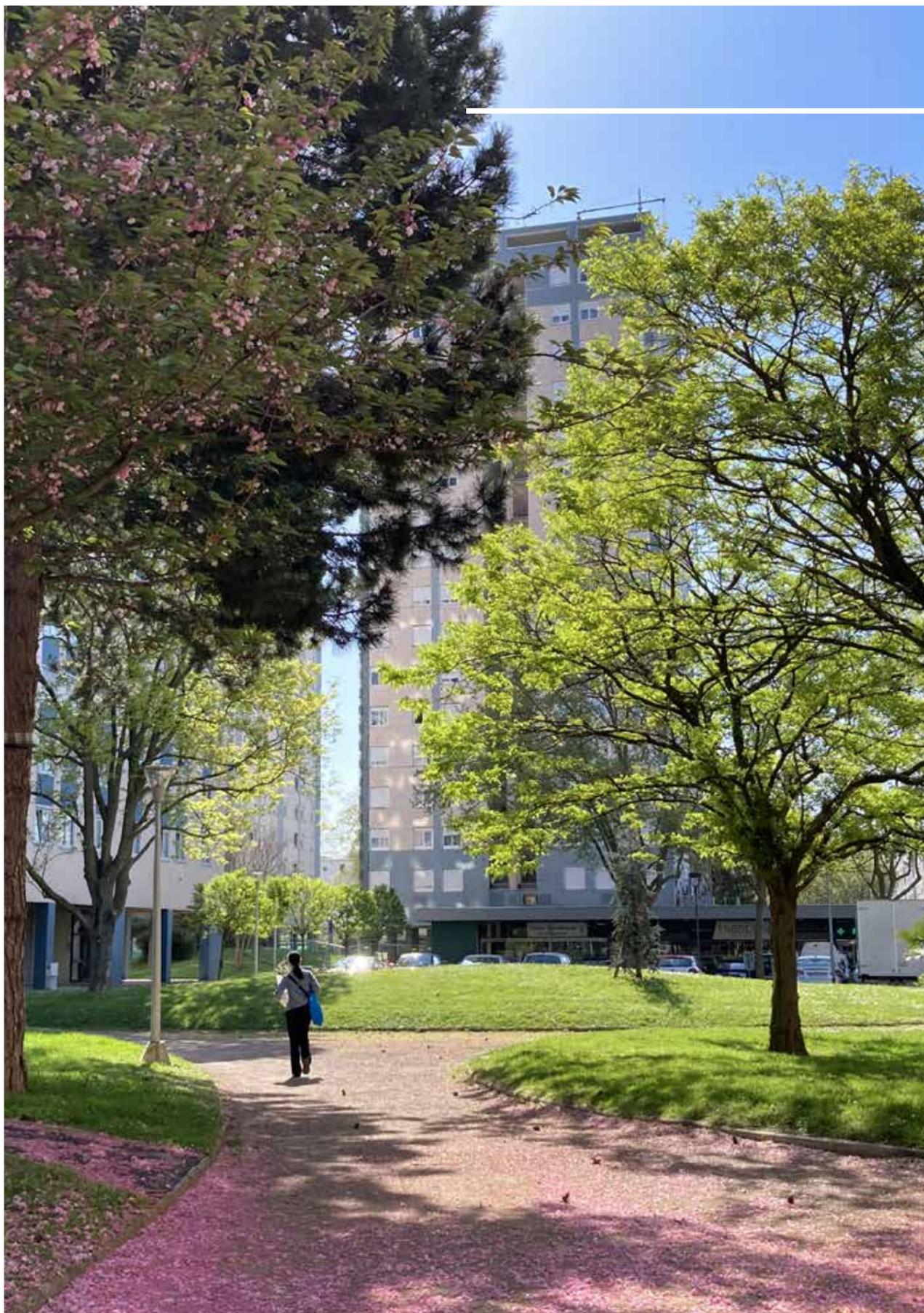
Lorsqu'un projet est jugé pertinent, alors il devra faire la part belle aux espaces verts, aux itinéraires de promenade, et contribuer à renforcer l'esprit village qui fait le charme de notre commune. Le tissu pavillonnaire, qui constitue une richesse à la fois urbanistique et environnementale grâce à ses espaces de pleine terre, a vocation à être préservé.

Cette charte fixe des exigences fortes en matière de qualité architecturale et environnementale, permettant aux Chevillais de se loger dignement tout en préservant les équilibres et l'harmonie propres à chaque quartier de la ville.

Avec cette charte, c'est une page de l'Histoire de Chevilly-Larue qui est en train de se tourner : alors que l'écoquartier Anatole France Meuniers s'achève progressivement en reconquête sur les casses automobiles, ce qui était indispensable pour des raisons sanitaires et pour apporter notre contribution à l'effort métropolitain en cette période de grave crise du logement, l'enjeu n'est plus de regagner de grandes surfaces trop longtemps délaissées, mais bel et bien de préserver notre cadre de vie existant et de retisser des itinéraires végétalisés de promenades entre les quartiers. Le travail en cours sur le quartier historique et l'ouverture au grand public de son parc en témoignent.

Le temps d'un urbanisme plus apaisé, soucieux d'ilots de fraîcheurs et d'esprit village, est venu.

Stéphanie DAUMIN  
Maire de Chevilly-Larue  
Vice-Présidente de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre



## UNE COMMUNE AUX MULTIPLES AMBIANCES

L'histoire de la ville a donné lieu à la cohabitation de formes habitées diverses. Chevilley et Larue, fiefs distincts du Moyen-Age réunis en 1920, ont chacun leur cœur historique composé de maisons de bourgs et, côté Chevilley, d'une église avec sa place arborée et deux congrégations religieuses.

Les quartiers d'habitat individuel Bretagne et Larue émergent dans les années 1930, puis en 1950 l'essor démographique conduit à la construction d'ensembles collectifs HLM (quartiers Sorbiers-Saussaie, résidence Barbanson et Anatole France), suivi de copropriétés dans les années 1960-70 (Croix du Sud, Lilas, Pépinière etc) au fil de l'urbanisation de l'aire urbaine parisienne. Plus récemment, c'est la ZAC Petite Bretagne à partir des années 1990 en reconquête des casses automobiles par la requalification des franges de la Nationale 7, et aujourd'hui, la naissance d'un quartier de gare qui s'opèrent avec l'écoquartier des Portes d'Orly.

Du fait de cette histoire, les secteurs habités de Chevilley-Larue se caractérisent par une grande diversité architecturale et urbaine. On notera la prévalence de quartiers pavillonnaires et de logements collectifs de faible hauteur au caractère apaisé. C'est avant tout cet esprit "village" particulier qui est à préserver pour respecter l'identité et l'histoire de la commune qui offre un cadre de vie singulier auquel les habitants sont fortement attachés.

À l'image de son habitat varié, la commune recense un ensemble important et très diversifié d'emprises paysagères : parc départemental du Petit-le-Roy, squares, jardins familiaux, grands espaces verts privés des congrégations religieuses, jardins privés des quartiers d'habitat pavillonnaires ou collectifs. Ces emprises paysagères participent au maillage vert de Chevilley-Larue que la commune entend renforcer avec la création de nouveaux espaces verts et de promenades apaisées.



## I. CHEVILLY-LARUE : UN ESPRIT VILLAGE À PRÉSERVER

### A. MAÎTRISER LA PRESSION IMMOBILIÈRE CROISSANTE

Depuis plusieurs années la ville de Chevilly-Larue est confrontée à une pression immobilière croissante du fait de l'arrivée prochaine de deux stations de métro de la branche sud de la ligne 14, qui reliera Paris à Orly. Si l'arrivée du métro constitue une opportunité pour les Chevillais et les usagers de la commune, il convient néanmoins de considérer ses potentiels effets négatifs.

En effet, la commune fait face à une augmentation significative des sollicitations des propriétaires de pavillons par des promoteurs souhaitant développer des programmes immobiliers, souvent denses et peu en accord avec leur environnement immédiat.

Par ailleurs, la maîtrise de l'augmentation de la population est nécessaire pour assurer la continuité du bon fonctionnement des équipements publics de superstructure (crèches, écoles, etc...) mais aussi d'infrastructure (pression sur le parc de stationnement public, augmentation du trafic automobile sur les axes de circulation etc.).

De plus, l'augmentation de la pression immobilière entraîne une hausse du prix du m<sup>2</sup>, à la vente comme à la location. Or cela peut nuire aux possibilités de parcours résidentiel complet sur la commune et entraîner des départs de certains ménages vers d'autres villes, faute d'une offre en logement adaptée à la demande locale.

### B. PRÉSERVER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

Les communes de première couronne ont connu un développement urbain soutenu au cours du XX<sup>e</sup> siècle.

Aujourd'hui, l'enjeu n'est plus dans l'urbanisation massive mais dans la préservation et l'adaptation du déjà-là.



La commune de Chevilly-Larue n'est pas épargnée : le tissu pavillonnaire déjà constitué est le plus menacé par la densification et l'imperméabilisation.

Or, ces tissus représentent des îlots de fraîcheur indispensables au cadre de vie, et ils sont constitutifs de l'histoire urbaine de la commune.

Face à ce constat, les opérations d'habitat collectif ne sont pas souhaitées dans les quartiers pavillonnaires.

À travers cette charte qualité construction et préservation du cadre de vie, la commune de Chevilly-Larue souhaite étudier chaque programme immobilier potentiel afin de déterminer si le contexte urbain le justifie, et si le projet est de nature à valoriser le quartier.

## C. SE MUNIR D'UN DOCUMENT ADAPTÉ

Soucieuse de mettre en place un document qui s'adresse à l'ensemble des acteurs du territoire, la Municipalité de Chevilly-Larue a tenu à ce que son élaboration se fasse de manière largement participative au sein d'un comité consultatif : élus, services municipaux, habitants et professionnels de la construction ont travaillé avec le CAUE du Val-de-Marne sur le contenu de cette charte qualité construction et préservation du cadre de vie.

Celle-ci s'articule en deux parties :

1. définir l'opportunité de la réalisation d'un programme immobilier sur un secteur donné. Cette opportunité ne pourra être établie qu'à partir de l'analyse des spécificités que chaque site recouvre. L'étude des caractéristiques propres du lieu et des enjeux qui s'y expriment amèneront à œuvrer pour une évolution du site ou au contraire pour une préservation de celui-ci ;
2. dans le cas où le secteur se prêterait à un projet, encadrer la construction des bâtiments et des logements en allant au-delà des exigences fixées au Plan Local d'Urbanisme qui s'applique actuellement. Les programmes qui se réaliseront présenteront un haut niveau de qualité à travers :
  - la préservation du cadre de vie, de la qualité urbaine, architecturale, patrimoniale et paysagère en encadrant l'insertion urbaine et environnementale ;



Une nouvelle résidence réalisée au sein du centre historique

- la promotion d'un parcours résidentiel chevillais en encadrant les prix de sortie, les typologies et la commercialisation de l'opération ;
- le développement d'opérations de qualité en encadrant la valeur d'usage des espaces communs et privatifs et les ambitions environnementales du projet ;
- la démocratisation de la gestion de projet.

## D. ANTICIPER LE FUTUR PLUi

L'Établissement Public Territorial (EPT) Grand Orly Seine Bièvre a engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui s'appliquera prochainement aux 24 communes qui le composent et dont Chevilly-Larue fait partie.

A ce stade de l'élaboration du PLUi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document politique qui fixe les grandes orientations d'urbanisme, a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 8 décembre 2022 et en conseil territorial de l'EPT 12 Grand-Orly Seine Bièvre dont la commune est membre, le 4 avril 2023.

Le PADD pose notamment comme objectifs de :

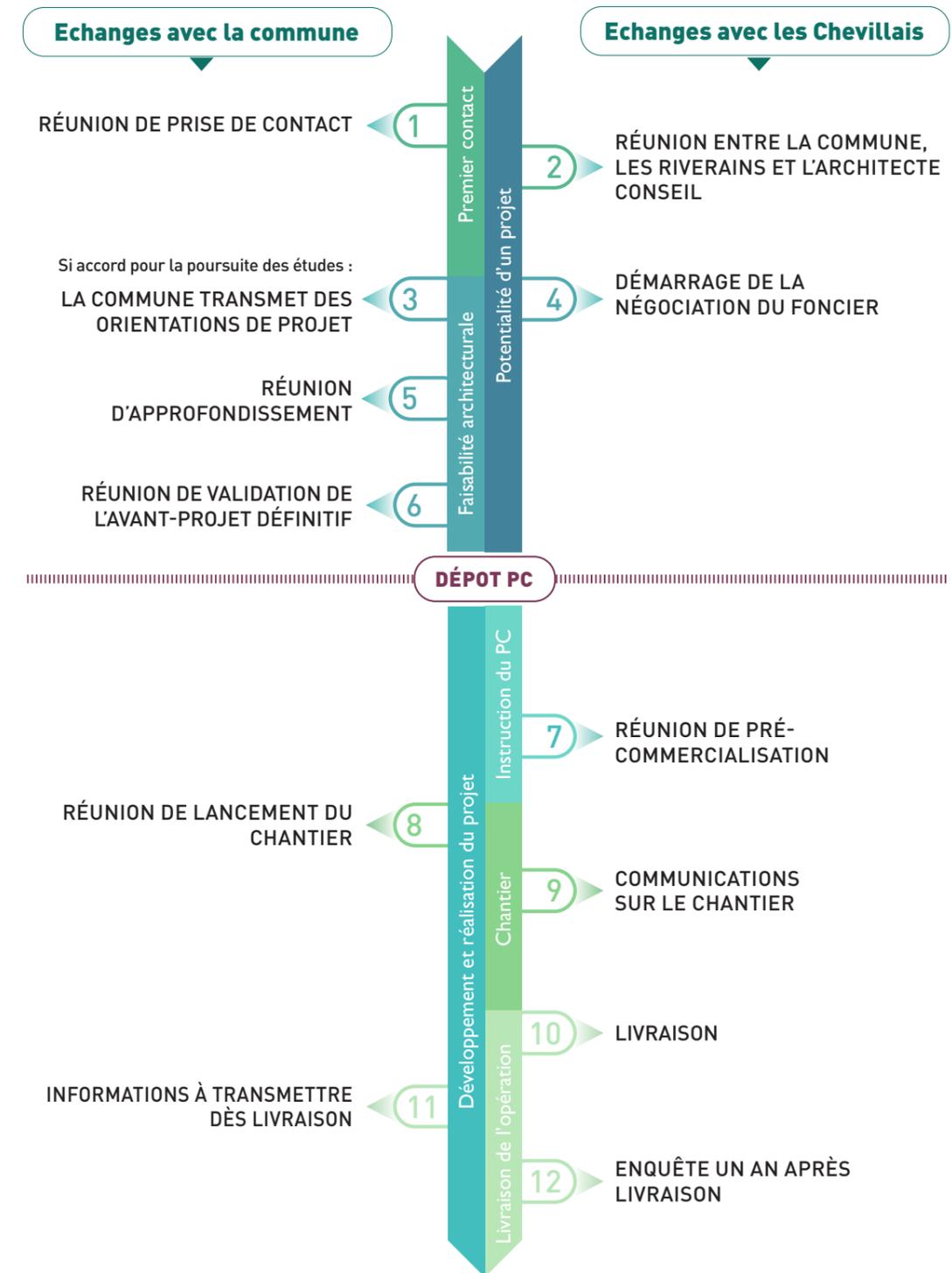
- "Préserver les formes d'habitats pavillonnaires [...] qui répondent à des besoins et aspirations des habitants, tout en permettant une évolution maîtrisée (extension, agrandissement)."
- "Réaliser des immeubles de logements dont les formes urbaines permettent à la fois de répondre aux besoins de construction tout en respectant les tissus urbains environnants (transition) et l'identité communale."
- "Tendre vers un ratio positif en matière de désimperméabilisation et de renaturation des sols, l'objectif étant que les projets à venir permettent au final de renaturer ou de désimperméabiliser davantage de surface que celles qui seront imperméabilisées afin de respecter les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) de la loi Climat et Résilience".

Sans attendre l'approbation du PLUi qui prendra plusieurs années, il convient de mettre dès à présent en œuvre ces objectifs.



## II. POTENTIALITÉ D'UN PROJET

### A. FRISE MÉTHODOLOGIQUE



## B. DÉMARCHE À SUIVRE

La Municipalité souhaite répondre à l'enjeu de la restructuration de la ville de Chevilly-Larue sur elle-même en maîtrisant l'évolution de son territoire.

Les échanges entre la commune, l'opérateur et les chevillais sont formalisés dans des étapes clés, dont l'objectif est de définir si le site se prête à un projet immobilier.

### Réunion de prise de contact

Avant toute négociation avec les propriétaires fonciers. La prise de connaissance de la charte par l'opérateur est un préalable nécessaire.

- Présentation par le promoteur de sa société et les références réalisées ;
- Présentation du terrain et indications d'insertion et de gabarit s'appuyant sur une analyse du site et ses spécificités :
  - trames naturelles
  - diagnostic qui identifie la présence de milieux d'intérêt sur le site ou à proximité
  - histoire et patrimoine local
  - contexte urbain
- Signature de la charte.

A l'issue de cette réunion, la commune consulte les riverains du site et un architecte conseil puis transmet à l'opérateur sa validation pour la poursuite des études.

### Retour de la commune

Si validation :

- la commune communique des orientations de projet sur lesquelles devra s'appuyer la faisabilité architecturale de l'opérateur.
- les négociations avec les propriétaires du foncier peuvent s'enclencher.

### Réunion d'approfondissement

- Proposition par l'opérateur d'une faisabilité architecturale respectant les orientations de projet transmises ainsi que le chapitre *Etablir une faisabilité* (p.13 à 15).
- Présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui intègre au moins :
  - architecte
  - paysagiste
  - acousticien
  - BEt structure
  - BEt thermique/fluides
  - économiste

L'architecte du projet se voit confier une mission complète ; à défaut, le suivi des travaux est confié à une maîtrise d'œuvre d'exécution avec la validation de l'architecte du projet, qui conserve la mission de suivi architectural.

### Réunion de validation de l'APD

Validation de l'avant-projet définitif avant dépôt du permis de construire.

## C. ÉTABLIR UNE FAISABILITÉ

A l'issue de la réunion de prise de contact avec la commune, si les études se poursuivent, la faisabilité proposée lors de la réunion d'approfondissement devra respecter les modalités décrites dans les chapitres suivants : commercialisation, insertion, programmation.

### 1. Commercialisation

Les prix du marché immobilier ne cessent de croître en Ile-de-France. C'est pourquoi la commune souhaite s'engager 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 à Chevilly-Larue. La maîtrise des prix de sortie ne doit pas aller à l'encontre de la qualité de la construction.

#### Maîtrise des prix de sortie

- Plafonnement des prix de sortie au m<sup>2</sup> : les prix de sortie sont discutés avec la commune selon le secteur et les ambitions du projet.
- Les études techniques sont réalisées en amont afin que :
  - l'ensemble des risques et aléas du site et leur impact technique et économique soit pris en compte dès la conception de l'opération ;
  - le prix du foncier soit négocié en conséquence.
- L'opérateur évite la vacance commerciale en pratiquant des prix correspondant au marché.

#### Clause anti-spéculative

Afin de maîtriser les prix de revente, une clause anti-spéculative est intégrée à l'acte de vente.

### 2. Insertion

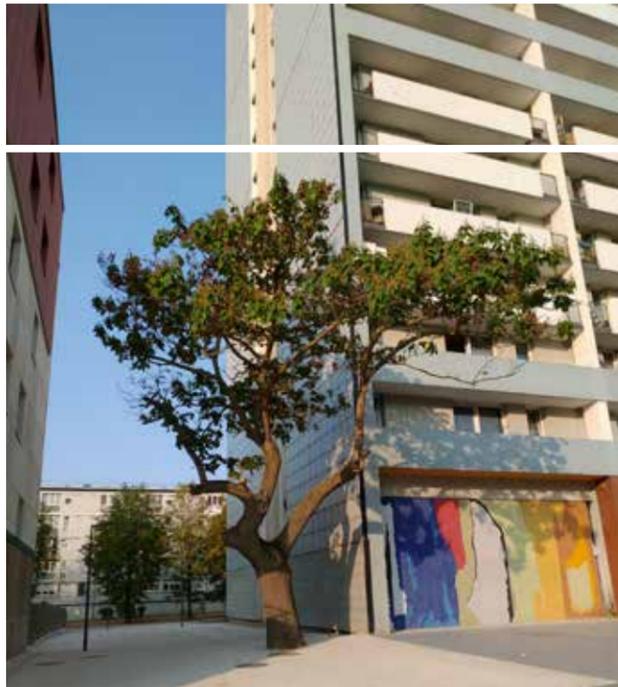
Ce chapitre vise à établir des objectifs de qualité dans la mise en place de la faisabilité architecturale, présentée lors de la 2<sup>e</sup> réunion avec la commune. Ces engagements sont des recommandations complémentaires aux obligations du PLU. Ils ont pour vocation de trouver un équilibre entre construction et cadre de vie.

#### Préserver l'existant

- Le végétal existant sur la parcelle, et notamment les arbres de grand développement, est à préserver et peut servir de structure au projet.
- Le cœur d'îlot est laissé libre, il préserve biodiversité et pleine terre.

.../...

- Les arbres présents sur l'espace public ne peuvent être altérés et doivent être pris en compte dans la conception de l'opération.
- Le projet compose avec les éléments bâtis existants sur la parcelle. Selon son gabarit et sa qualité, et en concertation avec la commune, le bâti existant peut être démoli.



### Gabarit

- La hauteur minimum sous plafond dans les logements est de 2,60m (sous plafond et faux-plafond).
- Les bâtiments ont une épaisseur maximale de 12m (hors balcons) pour la luminosité et la ventilation.
- Les paliers ne desservent pas plus de 5 logements chacun.

### Forme urbaine

- L'opération s'insère harmonieusement dans son contexte, et en respect du quartier :
  - la trame existante est préservée par un travail de graduations des volumes ;
  - des analogies avec les bâtiments voisins favorisent une bonne intégration : formes, teintes, matériaux, proportions, rythmes...
  - les accroches avec le mitoyen sont traitées.
- L'absence de vis-à-vis entre l'opération neuve et les parcelles voisines est démontrée. Des images d'insertion à hauteur de piéton et faisant apparaître les constructions voisines sont à présenter.
- Une étude d'ensoleillement (héliodons) *avant/ après* est présentée : elle révèle la luminosité dans l'opération et les ombres projetées sur les parcelles voisines.
- Une étude d'artificialisation des sols *avant/ après* est présentée. Les solutions pour éviter l'imperméabilisation sur l'opération y sont indiquées.
- Des porosités visuelles sont créées vers le cœur d'îlot : porches, halls transparents, failles, venelles ...

### Rapport à la rue

- Le traitement des différents accès - doux et motorisés - se fait en cohérence avec la rue et la circulation.
- L'accès parking et son éventuelle rampe d'accès sont intégrés dans le bâtiment.

### Bonus

- L'opération contribue à enrichir le réseau de venelles existant. Elle ne représente pas un obstacle à contourner.
- La pleine terre est valorisée via de nouvelles formes bâties (ex : construction sur pilotis).

## 3. Programmation

Ce chapitre a pour objectif de préciser les ambitions de programmation de la commune de Chevilly-Larue, pour que celles-ci soient anticipées dans l'opération dès la phase de faisabilité architecturale. Cette phase est à présenter lors de la 2<sup>e</sup> réunion permettant de déterminer la pertinence d'un projet sur un site identifié. Des usages anticipés, diversifiés et évolutifs sont encouragés, tout comme une mixité sociale et typologique à l'échelle communale.

### Répartition typologique

La répartition typologique de logements neufs - hors programmes spécifiques - doit se rapprocher des proportions suivantes :

15% de T1, 25% de T2, 25% de T3, 25% de T4, 10% de T5 et plus.

Proportions à préciser conjointement avec la commune.

### Lien social

Des espaces supports de lien social à l'échelle de la résidence sont mis en place, accessibles depuis les parties communes, bénéficiant de lumière naturelle et d'un point d'eau :

- Jardin partagé/potager
- Aire de jeux
- Toiture accessible
- Salle commune
- Buanderie
- Studio pour les invités
- Autres...



Les jardins suspendus : le jardin réalisé sur le toit végétalisé des nouvelles habitations du Triangle des Meuniers.

### Stationnement pour véhicules motorisés

- Pour anticiper leur réversibilité, privilégier l'éclairage naturel des espaces de stationnement (semi-enterrés ou en rez-de-chaussée).
- En cas de stationnement aérien, sa surface est perméable afin de permettre sa réversibilité.
- Afin de ne pas aggraver les problématiques de stationnement sur place, la quantité minimale de places de stationnement prévue dans le PLU est respectée. Ces dernières doivent être faciles d'accès.

### Activation des rez-de-chaussée

- L'occupation des rez-de-chaussée est définie en concertation avec la commune (création de commerces de proximité, de locaux d'activité, d'artisanat ou de services, etc.)
- Si des logements sont créés en rez-de-chaussée, ils sont traversants ou orientés vers le cœur d'îlot, et bénéficient d'un espace extérieur privatif. S'il n'est pas possible de créer des logements qualitatifs en rez-de-chaussée, celui-ci est occupé autrement (activité, locaux communs, parkings...).
- Pour les locaux commerciaux, prévoir le local OM lié.
- L'évolutivité des rez-de-chaussée est anticipée, notamment dans la conception structurelle : hauteur sous plafond d'au moins 2,80m, gaines techniques bien dimensionnées, compteurs différenciés.
- Les rez-de-chaussée en attente de commercialisation doivent bénéficier d'un aspect fini ou d'une animation de façade qualitative.

### Démarche artistique et culturelle

L'opérateur se rapproche de la commune pour mettre en place un partenariat avec l'association de mécénat Artutti et soutenir la mise en place d'œuvres d'art dans la ville.



L'œuvre d'art Rondeurs de Sophie Bocher prend place au sein de la résidence "La Promenade" rue Elisée Reclus

## III. DÉVELOPPEMENT ET RÉALISATION DU PROJET



### A. CONCEVOIR UNE OPÉRATION DURABLE

Le projet est soigné dans les façades qu'il offre à l'espace urbain et sa conception est écologique. La commune de Chevilly-Larue, souhaitant s'inscrire dans une démarche environnementale, s'est dotée d'un réseau de chaleur urbain par géothermie.

L'opérateur s'engage à participer lui aussi à cet effort en proposant des opérations à l'empreinte énergétique et écologique faible tout en assurant des logements respectueux du confort et de la santé de ses habitants. L'écriture architecturale doit être à la fois contemporaine, vivante et de qualité.

#### Éléments architecturaux

- L'architecture pastiche (faux ancien avec mauvaises proportions ou finitions) est proscrite.
- Les façades aveugles ou secondaires sont à éviter.
- Les réservations des emplacements d'enseigne (bandeau, drapeau, store) sont prévues en façade.
- Les édicules techniques et les garde-corps de sécurité en toiture sont invisibles depuis la rue ou à défaut traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment.
- La descente des eaux pluviales est intégrée à l'architecture du bâtiment ; les trop-pleins et boîtes à eaux extérieures sont proscrits.
- Les clôtures sur rue sont traitées de manière continue.
- Les garde-corps présentent un aspect cohérent avec l'ensemble du bâti ; ils préservent l'intimité tout en laissant passer la lumière.

## Matériaux écologiques et pérennes

- Le choix de l'ensemble des matériaux est motivé par une volonté de faible empreinte écologique et de pérennité : pas de *tout béton*.
- Les matériaux biosourcés sont privilégiés, y compris en structure.
- Le cycle de vie est pris en compte dans le choix des matériaux ; le recours à des matériaux locaux, issus de circuits courts ou de filières de réemploi est privilégié.
- Les matériaux de toiture sont pérennes (pas de tôle acier, membrane PVC...)
- Les menuiseries sont en bois (filières certifiées) et/ou en aluminium.
- Les matériaux de façade, leur fixation et calepinage sont présentés à la commune :
  - lors de la réunion de validation de l'APD, avec des échantillons et des détails de mise en œuvre ;
  - au cours du chantier, avec un prototype de façade.

## Bioclimatisme

Les procédés bioclimatiques élémentaires sont intégrés à la conception de l'opération :

- volumétrie
- orientations
- isolation (nature, épaisseur)
- protections contre les surchauffes.

Ces procédés sont essentiels pour limiter les consommations énergétiques du bâtiment.

## Performances énergétiques

- Le raccordement au réseau de chaleur de Chevilly-Larue permet à une opération d'être approvisionnée en ENR à hauteur de plus de 50% de sa consommation énergétique globale. Par conséquent :
  - l'opération est raccordée au réseau de chaleur de Chevilly-Larue (si le raccordement est possible) ;
  - l'opération produit au moins 40% de sa consommation propre par d'autres procédés d'ENR (panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur...).
- Pour réduire les consommations d'énergie dans l'opération, pourvoir les logements d'équipements basse consommation.
- L'éclairage artificiel des parties communes, extérieures et intérieures, sera conçu dans un esprit de sobriété : éclairage LED sur détecteur de présence, minuterie n'excédant pas 1 minute.

## Confort acoustique

- Les cloisons séparatives mesurent 7cm d'épaisseur au minimum.
- Pas de cloisons alvéolaires.
- Les logements accolés aux circulations verticales en sont isolés acoustiquement.
- En cas d'exposition à des nuisances urbaines importantes, un triple vitrage est mis en œuvre sur les façades les plus exposées.

## Gestion de l'eau

- Les eaux pluviales sont gérées et infiltrées sur la parcelle, de façon gravitaire et à ciel ouvert : pleine terre, noues, jardins de pluie, fossés, toiture végétalisée.
- Un stockage est prévu pour les eaux pluviales nécessaires à l'arrosage et l'entretien des locaux communs.
- Utiliser des dispositifs d'économie d'eau pour l'arrosage : programmateur, goutte à goutte, etc.
- Les matériaux de revêtements extérieurs sont perméables.

## Sol et végétation

Des végétaux esthétiques mais inadaptés aux conditions climatiques locales ne constituent pas des milieux riches et nécessitent un entretien très régulier et coûteux. Certaines recommandations s'appliquent :

- Prévoir des zones de nature spontanée protégée de la présence du public :
  - dans les opérations situées dans les zones de corridors de la trame verte et bleue ;
  - dans les opérations de plus de 20 logements.
- Choisir des végétaux portant la mention *végétal local*.
- Diversifier la gamme végétale.
- Si la terre extraite sur site est saine, au minimum 30% est réutilisée dans le projet paysager (vallonnements, supports de biodiversité et d'infiltration d'eau, toitures végétalisées...).



## Accueil de la biodiversité

- Les toitures-terrasses végétalisées bénéficient d'un substrat prélevé localement d'une épaisseur de 30 cm minimum.
- Lorsque la configuration architecturale le permet, au moins une façade est végétalisée par le biais de plantes grimpantes sur support fixé à la façade, et plantées dans de la pleine terre.

## Gestion des déchets

- Un point de compostage est mis à disposition sur la parcelle.
- Des affiches pédagogiques et des consignes de tri sont affichées, et un emplacement pour le tri est prévu dans toutes les cuisines.

## Mobilité

Des attentes électriques pour la recharge des véhicules sont prévues pour 100% des places affectées aux logements et 50% des places affectées aux activités.

### Bonus

- L'opérateur s'inscrit dans la démarche BDF (Bâtiment durable francilien).
- Le recours à des labels allant au-delà de la RE2020 est encouragé.
- Une STD démontre que le confort d'été est respecté.
- Des arbres à feuilles caduques sont plantés devant les façades exposées sud.
- Agrémenter les espaces extérieurs de bois mort et de roche.
- Pour un gazon plus résistant, choisir 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 pas d'engrais, et devient support de diversité.
- Les noues présentent des pentes douces pour que les animaux puissent en sortir.
- L'emploi de matériaux transparents ou réfléchissants en façade est limité pour éviter les collisions d'oiseaux.
- Ne pas retourner les sols pour maintenir la matière organique en surface.
- Des jardinières agrémentent les balcons.
- Des espaces non éclairés sont prévus au sein des espaces extérieurs afin de contribuer à la formation d'une trame noire.
- Un outil d'assistance de gestion spécialisé est proposé à la copropriété pour rendre disponibles au grand public des places de stationnement sur certaines plages horaires.

## B. HABITER L'OPÉRATION

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 l'aménagement des parties communes.

Les opérateurs s'engagent à présenter 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.

### 1. Les espaces communs

#### Soin des espaces communs

- Les circulations verticales et horizontales sont éclairées naturellement, le hall est ample, l'escalier est confortable.

- En cas de circulations à l'air libre, elles sont protégées des intempéries (couvertes et protégées latéralement). Elles ne passent pas devant une baie principale de logement.
- Depuis les parties communes :
  - Prévoir un accès à la toiture ;
  - Prévoir un accès aux locaux techniques ;
- La surface des toitures terrasse est valorisée (pas de 100% gravillonnage) ; les usages admis sont :
  - Toiture accessible
  - Production d'énergies renouvelables
  - Végétalisation



- Afin d'anticiper la gestion et la mutabilité des espaces supports de lien social, ils sont chacun désignés comme un lot et encadrés par un partenaire de gestion à la charge de l'opérateur durant les trois premières années. L'opérateur définit dans le règlement de copropriété leurs conditions de gestion, la répartition de leurs charges (y compris d'entretien), leurs règles d'usage et leurs modalités de transformation.

#### Locaux communs en rez-de-chaussée

- Le local déchet est accessible depuis les parties communes et depuis la rue. Il est ventilé sur l'extérieur et bénéficie d'un point d'eau.
- Prévoir une aire de collecte des OM, ou bien prévoir l'ouverture sur l'extérieur du local OM les jours de collecte.
- Le local vélos est en rez-de-chaussée sur le trajet du quotidien, il est facilement praticable. Il est dimensionné selon le guide ministériel *Stationnement des vélos dans les espaces privés*, et pourvu de mobilier adapté au rangement et à la sécurisation des vélos.

## Bonus

- Prévoir un local entretien (régis par le Code du Travail) accessible depuis les parties communes.
- Prévoir un local pour encombrants situé en rez-de-chaussée.

## 2. Les logements

### Surfaces

Des grands et des petits logements devront être proposés pour chaque typologie. Les surfaces minimales sont les suivantes :

T1 ≥ 26 m <sup>2</sup>	T2 ≥ 45 m <sup>2</sup>	T3 ≥ 58 m <sup>2</sup>	T4 ≥ 78 m <sup>2</sup>	T5 ≥ 90 m <sup>2</sup>
------------------------	------------------------	------------------------	------------------------	------------------------

### Distribution et agencement

- Une attention est portée aux grands T1 afin de les faire tendre vers des T1 bis avec un espace nuit.
- A partir du T3 (inclus) :
  - les sanitaires sont séparés ;
  - la cuisine est séparée ou séparable (lumière et ventilation naturelles) ;
  - l'aménagement de la cuisine permet de recevoir un minimum de 5 modules de 60x60cm ;
  - si une chambre est commandée par le séjour, elle bénéficie de sa propre salle d'eau.
- A partir du T4 (inclus), un WC et une salle d'eau supplémentaires sont proposés.
- Chaque logement propose des espaces de rangement, d'une surface totale minimale de 2,5% de la surface habitable du logement. Ils sont situés à des endroits adaptés (entrée, couloirs, chambres) et intégrés à l'aménagement des pièces.
- Les chambres ont une largeur minimale de 2,40m et ont une surface minimum de 10m<sup>2</sup>, et de 12m<sup>2</sup> pour la chambre principale.
- Les séjours ont une largeur minimale de 3,50m.
- Les cuisines ont une largeur minimale de 2,10m.
- Les plans du projet sont meublés à l'échelle afin de justifier de l'habitabilité des logements et présentent :
  - Lit, bureau et placard(s) dans les chambres ;
  - Canapé et table dans le séjour (nombre d'assises adapté à la typologie du logement) ;
  - Table et chaises pour l'espace extérieur ;
  - Radiateurs (dimensionnés pour le raccordement à la géothermie).

Ces plans sont présentés lors de la réunion de validation de l'APD.

- Les logements disposent d'un espace extérieur privatif :
  - accessible depuis la pièce de vie ;
  - d'une surface minimum de 10% de la surface du logement, sans pouvoir être inférieur à 4m<sup>2</sup> ;
  - d'une profondeur permettant de disposer table et chaises.

### Confort visuel et luminosité

- Tous les logements bénéficient de vues dégagées vers l'extérieur, y compris les petits logements. Les cours anglaises sont à proscrire.
- Une double orientation est encouragée pour les T1 et T2. Ils ne sont pas :
  - mono-orientés au Nord ;
  - mono-orientés sur des axes de circulation importants.
- Les T3 sont double-orientés ou traversants.
- A partir du T4 les logements sont traversants.

### Accessibilité

Rappel : se référer à la réglementation en vigueur.

- Des logements de chaque typologie sont adaptés aux PMR.
- Les logements adaptés aux PMR sont répartis en diffus dans l'opération, y compris dans les étages lorsque l'immeuble bénéficie d'un ascenseur.



## Bonus

- Un aménagement modulable des typologies est proposé (T5 transformable en T2+T2, T4 transformable en T1+T2...)
- La salle de bain est éclairée et ventilée naturellement.
- Les battants de fenêtres ne font pas plus d'1m de large.
- Dans les pièces humides, les fenêtres sont oscillo-battantes.
- Les espaces de nuit et de jour se superposent à chaque étage pour limiter les nuisances.
- Chaque logement bénéficie d'une cave ou d'un cellier.
- Une flexibilité des pièces de vie est envisagée afin de répondre à l'évolution des modes de vie (télétravail, colocation...).

## C. PRIORISATION, CHANTIER ET LIVRAISON



Après obtention du permis de construire, la commune reste attentive au bon déroulé de l'opération, en s'assurant du respect de la charte lors du lancement de la commercialisation, puis durant le déroulé du chantier, et enfin lors de la livraison du programme immobilier.

### Réunion de pré-commercialisation

- Une réunion est organisée par l'opérateur à destination des habitants et salariés des entreprises de la ville, qui bénéficient d'une priorité d'achat pendant 2 mois selon des modalités à déterminer avec la commune.
- La plaquette commerciale présente des perspectives de l'opération fidèles aux plans du permis de construire.

### Réunion de démarrage du chantier

1 mois avant le démarrage du chantier

- Des plans d'installation de chantier, de circulation (trajet d'accès au chantier) et de préservation de la biodiversité (sur site et à proximité immédiate) sont présentés et validés par les services municipaux.

### Charte chantier

- Les travaux bruyants sont prévus sur une plage horaire définie en concertation avec les services de la ville.
- Les livraisons ont lieu sur une plage horaire fixe, en journée et en dehors des heures de pointe.
- Les moteurs sont éteints lors des livraisons.

- Pas de groupe électrogène autonome.
- Valoriser les déchets de chantier, dès la phase de conception, en cohérence avec des filières locales.
- Une clôture de chantier d'un minimum de 2m de haut est installée ; elle est composée de matériaux non dangereux, et intègre un système d'affichage qui présente :
  - les grandes étapes du chantier et leurs échéances ;
  - les coordonnées d'un référent chantier (une ligne téléphonique et une adresse mail) désigné par l'opérateur ;
  - un ou plusieurs visuels de l'opération.
- Le broyage est fait hors-site, et toutes les mesures sont prises pour insonoriser les engins et machines de chantier.
- Organiser le chantier afin d'éviter que les engins aient à faire des marche-arrière.
- Les abords du chantier sont maintenus propres quotidiennement.
- Prévoir des dispositifs anti-poussière (humidificateur, aspirateur) sur le matériel produisant de la poussière.



### Maîtrise d'usage

- L'opérateur réalise une *notice* du bâtiment, un livret d'usage annexé au règlement de copropriété, qui explique :
  - Entretien du bâtiment
  - Entretien des espaces extérieurs rédigé par les concepteurs du projet paysager (une prise en main par une association pour les premières années est recommandée)
  - Systèmes du bâtiment (économies d'énergie ou tout autre système mis en place)

- Un pré-règlement de copropriété est rédigé par l'opérateur.
- Fournir au syndic de copropriété les plans de l'opération, y compris techniques, afin de permettre un entretien facilité du bâtiment.
- La mutabilité des lots de logements (ex : transformation d'un T4 en T1+T2) et des parkings est inscrite dans le règlement de copropriété.

### À transmettre à la commune dès livraison

- Sont fournis aux services techniques de la commune à la livraison de l'opération :
  - les résultats des tests acoustiques
  - les attestations de certifications ou labels qualité.
  - la composition des ménages, leur commune de provenance, la part de propriétaires occupants/bailleurs
  - les prix de sortie par lots
  - les résultats d'une enquête de satisfaction auprès des habitants du programme immobilier, menée 1 an après la livraison par un organisme indépendant.

### Bonus

- Viser le label *chantier zéro carbone*
- La construction est réalisée hors site afin de réduire les nuisances de chantier.
- A partir de 20 logements, une clause d'insertion est intégrée au marché de travaux : 5% du nombre total d'heures travaillées sur le chantier est réservé à l'insertion professionnelle. Les candidatures d'insertion d'administrés Chevillais sont prioritaires.

Cette démarche est accompagnée par le service compétent, qui assure la mise en œuvre et le bon fonctionnement de la clause.

### Signatures

