

# LOGNES



MAIRIE-LOGNES.FR

## Charte

# DE QUALITÉ URBAINE



# PRÉAMBULE

En novembre 2017, la commune de Lognes s'est engagée dans une large démarche d'écoute et de dialogue avec ses habitants, en vue d'élaborer ensemble un projet de ville dessinant les grandes lignes de son évolution pour les vingt prochaines années.

Parmi les engagements de ce projet de ville figure une volonté forte de promouvoir un développement urbain de qualité et respectueux du cadre de vie auquel les Lognots ont rappelé leur attachement.

Intégré au début des années 1970 au périmètre de l'Opération d'Intérêt National de Marne-la-Vallée, le village briard de 250 habitants est devenu en l'espace de 40 ans une ville nouvelle de près de 15 000 habitants.

Cette phase d'urbanisation achevée, Lognes est aujourd'hui parvenue à un tournant de son histoire. Bien que les terrains disponibles pour accueillir de nouvelles constructions se raréfient, la commune est confrontée à une pression immobilière soutenue, dans un contexte de desserrement de la proche banlieue parisienne et de développement du Grand Paris. Elle doit donc faire face à des enjeux de renouvellement urbain et de reconstruction de la ville sur elle-même, sans renoncer à ce qui fait son identité : un cadre de vie agréable où les lacs et les espaces verts jouent un rôle central, une urbanisation à taille humaine, équilibrée entre zones pavillonnaires et immeubles collectifs, organisée autour de centres de quartier et d'équipements publics de proximité.

De cette ambition partagée avec les Lognots est né le projet de charte de qualité urbaine.

Fruit d'une réflexion menée dans le cadre d'un atelier citoyen réunissant élus, habitants de Lognes et professionnels de l'urbanisme, elle doit permettre le renouvellement de la ville, tout en conservant la maîtrise de son développement et en préservant son caractère de ville verte.

Réunis à plusieurs reprises, les habitants ont pu exprimer leurs attentes, leurs idées, leurs ambitions et réfléchir collectivement aux enjeux de la ville de demain. Cette charte est la concrétisation de leur travail, qu'ils en soient ici remerciés.

## Une charte de qualité urbaine, pour quoi faire ?

Cette charte de qualité urbaine est donc l'outil que se sont donnés les habitants et les élus de Lognes, afin de conserver une véritable maîtrise du développement urbain de leur commune et de l'inscrire dans une ambition urbaine partagée lors des rencontres citoyennes.

Cette charte permet de poser les bases d'un partenariat transparent et plus exigeant avec les opérateurs immobiliers quels qu'ils soient, souhaitant participer au développement urbain du territoire communal.

Elle expose clairement et simplement ce que les habitants souhaitent pour leur ville : il s'agit d'assurer le renouveau de Lognes dans les années futures, tout en préservant son caractère de ville verte.

La charte vise à faciliter une démarche de dialogue avec les opérateurs immobiliers, en vue de concevoir des projets urbains innovants, durables répondant aux besoins des habitants et bien insérés dans la ville.

Elle permet d'accompagner les porteurs de projets, en précisant les grands objectifs de conception et de montage des opérations d'habitat collectif, et ce à chaque étape du projet, de la prospective foncière à la livraison de l'opération.

Elle complète dans une démarche qualitative les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, auxquelles elle n'a pas vocation à se substituer. Ce n'est pas un document juridiquement opposable, mais un engagement moral extrêmement fort : l'affirmation de convictions partagées par les habitants et les élus de Lognes pour défendre leur cadre de vie, promouvoir un mode de vie solidaire et écologique ainsi que la qualité constructive et l'habitabilité des logements.

## La charte de qualité urbaine, mode d'emploi.

Tout opérateur qui souhaite développer un projet de construction de logements collectifs sur le territoire de Lognes devra être signataire de cette charte avant le dépôt du permis de construire et s'engager à en respecter les préconisations.

En identifiant clairement les points de vigilance auxquels les porteurs de projet doivent se montrer attentifs, cette charte est également un moyen pour les promoteurs d'améliorer la qualité de leur projet et de mieux répondre aux besoins et aux exigences des habitants de Lognes.

Cette charte est signée pour une durée de trois ans. Un comité de suivi sera constitué afin d'accompagner sa mise en œuvre, de faire le point

avec les habitants et les opérateurs immobiliers sur son fonctionnement et améliorer, si besoin, ses modalités d'application.

La charte de qualité urbaine résume donc les valeurs de la ville et de ses habitants, une certaine philosophie du vivre ensemble telle qu'elle se pratique à Lognes. En effet, toutes origines ou générations confondues, le premier point commun qui unit les Lognots est un attachement profond à une ville à taille humaine, à ses espaces verts et à ses lacs, et de façon globale à son cadre de vie harmonieux.

Grâce à la charte de qualité urbaine, la municipalité pourra transmettre aux promoteurs les valeurs et les ambitions portées par les Lognots. Elles se résument dans une phrase, prononcée par les habitants eux-mêmes lors de l'atelier citoyen :

*« Faites comme si c'était pour vous ! »*

# TABLE DES MATIERES

|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. LE PROGRAMME : REALISER DES LOGEMENTS EN ADEQUATION AVEC LES ATTENTES DES LOGNOTS.....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>1. LA PROGRAMMATION : CONSTRUIRE DES LOGEMENTS PERMETTANT DE FLUIDIFIER LES PARCOURS RESIDENTIELS.....</b>                           | <b>6</b>  |
| 1.1. La maîtrise des prix : créer une offre adaptée aux moyens financiers des Lognots   | 6         |
| 1.2. Les types de logements : proposer des logements garants de la mixité sociale de Lognes .....                                       | 7         |
| 1.3. Les typologies de logements : permettre à chaque Lognot de trouver un logement adapté à ses besoins, à chaque étape de sa vie..... | 7         |
| <b>2. LA COMMERCIALISATION : FAVORISER L'ACCESSION A LA PROPRIETE DES HABITANTS ET ACTIFS DU TERRITOIRE.....</b>                        | <b>8</b>  |
| 2.1. Une priorité donnée aux propriétaires occupants.....   | 8         |
| 2.2. Une commercialisation en direction des habitants et salariés de Lognes.....  | 8         |
| <b>II. LE PROJET URBAIN : CONCEVOIR UN PROJET AU SERVICE DE LA QUALITE URBAINE ET DU « BIEN HABITER ».....</b>                          | <b>9</b>  |
| <b>1. L'INSERTION URBAINE : DES PROJETS BIEN INTEGRES AU CADRE URBAIN EXISTANT.....</b>   | <b>9</b>  |
| 1.1. Adapter l'échelle des volumes construits et limiter la densité perçue.....   | 9         |
| 1.2. Aérer le tissu urbain et favoriser les continuités paysagères.....   | 10        |
| <b>2. LA QUALITE ARCHITECTURALE : LA RECHERCHE D'UNE ARCHITECTURE DE QUALITE ET PERENNE.....</b>  | <b>10</b> |
| 2.1. Une écriture architecturale sobre et intemporelle.....   | 10        |
| 2.2. La qualité du détail et le soin apporté à la mise en œuvre.....  | 11        |
| 2.3. Traiter architecturalement les éléments techniques en façade et en toiture .....   | 11        |
| <b>3. LA GESTION DES ENSEMBLES IMMOBILIERS : CONCEVOIR DES ENSEMBLES IMMOBILIERS FACILEMENT GERABLES .....</b>                          | <b>12</b> |
| 3.1. Des ensembles immobiliers à taille humaine .....   | 12        |
| 3.2. Des ensembles immobiliers simples à gérer .....  | 12        |
| <b>4. LES ESPACES COMMUNS : DES ESPACES FAVORABLES AU BIEN VIVRE ENSEMBLE.....</b>  | <b>13</b> |
| 4.1. Des espaces extérieurs collectifs aménagés avec soin.....  | 13        |
| 4.2. Des espaces communs intérieurs favorables à la vie collective .....  | 14        |
| <b>5. LA QUALITE DES LOGEMENTS : DES LOGEMENTS PENSES POUR LES HABITANTS .....</b>  | <b>16</b> |
| 5.1. Des logements fonctionnels et adaptables .....   | 16        |
| 5.2. Des logements agréables à vivre .....  | 16        |
| 5.3. Des espaces extérieurs privatifs réellement utilisables .....  | 17        |
| <b>6. DEVELOPPEMENT DURABLE ET SOBRIETE ENERGETIQUE : DES PROGRAMMES ECONOMES EN TERME DE GESTION ET D'ENTRETIEN .....</b>              | <b>18</b> |
| 6.1. Des matériaux pérennes et faciles d'entretien .....  | 18        |
| 6.2. Des charges de fonctionnement et des coûts énergétiques maîtrisés.....   | 19        |

|  |           |
|--|-----------|
| 6.3. Une gestion des eaux pluviales à la parcelle.....   | 19        |
| <b>III. UN PROJET PARTAGÉ : ADOPTER UNE DEMARCHE DE CONCERTATION A TOUTES LES ETAPES DU PROJET.....</b>                        | <b>21</b> |
| 1. LA GOUVERNANCE DU PROJET : LA COMMUNE, PREMIER PARTENAIRE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE .....                                 | 21        |
| 2. LA CONCEPTION DU PROJET : ENCOURAGER LA CREATIVITE PAR LA CONSULTATION DE PLUSIEURS MAITRISES D'ŒUVRE .....                 | 21        |
| 3. LA CONDUITE DE PROJET : UNE COLLABORATION ETROITE AVEC LA COMMUNE, DE L'AVANT-PROJET A L'OUVERTURE DU CHANTIER .....        | 22        |
| 4. COMMUNICATION ET CONCERTATION : LES HABITANTS, PREMIERS GARANTS DE LA BONNE INSERTION DES FUTURS PROJETS DANS LA VILLE..... | 23        |
| <b>IV. UN CHANTIER RESPONSABLE ET RESPECTUEUX DU VOISINAGE .....</b>   | <b>24</b> |
| 1. UN CHANTIER, SUPPORT D'INSERTION PROFESSIONNELLE .....  | 24        |
| 2. UN CHANTIER BIEN ACCEPTE PAR LES RIVERAINS.....   | 24        |
| 3. UN CHANTIER BIEN PREPARE.....   | 25        |
| 4. UN CHANTIER BIEN GERE .....   | 26        |
| <b>V- UN ACCOMPAGNEMENT DES FUTURS HABITANTS, DE LA COMMERCIALISATION À LA LIVRAISON DU PROGRAMME .....</b>                    | <b>28</b> |
| 1. L'INFORMATION DES FUTURS ACQUEREURS : DES COPROPRIETAIRES AVERTIS.....  | 28        |
| 1.1. Au moment de la commercialisation .....   | 28        |
| 1.2. Avant la livraison des logements .....  | 28        |
| 2. LE SUIVI DE LA QUALITE DES PROGRAMMES : DES ACQUEREURS SATISFAITS .....   | 30        |
| 2.1. Avant la livraison du programme .....   | 30        |
| 2.2. Au moment de la livraison du programme .....  | 30        |
| 2.3. Après la livraison du programme .....   | 31        |

# I. LE PROGRAMME :

## RÉALISER DES LOGEMENTS EN ADÉQUATION AVEC LES ATTENTES DES LOGNOTS

La ville est particulièrement attentive à la qualité et à la diversité de l'offre de logements produite sur son territoire, qui doit pouvoir répondre aux besoins de ses habitants et à son souhait de conserver l'équilibre social de son territoire.

### 1. La programmation : construire des logements permettant de fluidifier les parcours résidentiels

La programmation doit répondre à la multiplicité des besoins et à l'équilibre social de l'habitat, ciment du bien vivre ensemble de la commune de Lognes.

#### 1.1. La maîtrise des prix : créer une offre adaptée aux moyens financiers des Lognots

La commune souhaite que le plus grand nombre de ménages lognots puisse accéder à la propriété. Elle souhaite donc que les opérateurs immobiliers veillent à ce que les prix de sortie des logements soient maîtrisés pour l'ensemble des opérations, en particulier pour l'accession libre à la propriété. Il s'agit de contenir la tendance naturelle à la hausse des prix du foncier et ses répercussions sur les prix de l'immobilier, pour faciliter l'accession à la propriété et la fluidité des parcours résidentiels des Lognots.

L'atteinte de cet objectif exige l'engagement tant des propriétaires fonciers que des maîtres d'ouvrage à bien appréhender, dès la conception du projet, l'ensemble des recommandations définies par la présente charte. Il s'agit de maîtriser l'ensemble des postes de dépenses permettant d'atteindre tous les objectifs de qualité, d'usage et d'environnement, tout en intégrant les contraintes des prix de vente.

Les études de sols et études géotechniques devront être réalisées suffisamment en amont du projet, afin que l'ensemble des risques et aléas (tassements différentiels, présence de nappe, ...) soient connus et leur impact technique et économique sur l'équilibre de l'opération pris en compte dès la conception du projet.

Les opérateurs immobiliers doivent s'engager à maîtriser les coûts de sortie de l'opération sans en dégrader les coûts de conception, de construction ni la durabilité des ouvrages. C'est donc un effort d'innovation dans la conception des projets et les modes constructifs qui est attendu des opérateurs.

Il est également exigé de la part des porteurs de projet qu'au moins une place de stationnement soit comprise dans le prix d'acquisition de chaque logement, afin de limiter les reports de stationnement sur le domaine public adjacent.

## 1.2. Les types de logements : proposer des logements garants de la mixité sociale de Lognes

La commune de Lognes souhaite préserver la diversité sociale de son territoire et accueillir toutes les catégories de population, tout en favorisant les mobilités résidentielles.

Ainsi, en fonction de la localisation ou de l'importance du projet, les programmes de logements devront proposer une diversité de statuts d'occupation (accession libre, accession maîtrisée, accession sociale, locatif privé, locatif social...), dans des proportions à définir entre le porteur de projet et la ville.

A ce titre, pour les opérations de plus de 25 logements, il pourra être exigé une proportion plus ou moins importante de logements financés à l'aide de prêts conventionnés de l'Etat (logements locatifs sociaux, ...) ou d'accession sociale à la propriété.

## 1.3. Les typologies de logements : permettre à chaque Lognot de trouver un logement adapté à ses besoins, à chaque étape de sa vie

Ville nouvelle urbanisée au début des années 1970, Lognes a été peuplée majoritairement par de jeunes couples avec des enfants en bas âge. Les nouveaux arrivants d'hier sont aujourd'hui des parents dont les enfants devenus grands cherchent eux-mêmes à se loger sur la commune, sans toujours y parvenir.

Aux besoins de décohabitation des jeunes ménages s'ajoutent le besoin des parents vieillissants, se retrouvant seuls dans le logement familial devenu trop grand et cherchant un logement plus petit.

L'offre de logements doit donc permettre de répondre aux parcours résidentiels des Lognots, de la décohabitation au premier achat à l'agrandissement de la famille jusqu'au vieillissement.

La commune de Lognes demande à ce que les programmes proposent des typologies de logements à même de favoriser l'accueil et le maintien des familles et de répondre aux besoins des jeunes qui souhaitent s'installer.

Hors programmes spécifiques (logements étudiants, Résidences Jeunes Actifs, pension de famille...), la répartition des logements neufs devra répondre aux critères suivants :

|                                    | <b>T1</b> | <b>T2</b> | <b>T3</b> | <b>T4 et plus</b> |
|------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| Ventilation au sein de l'opération | 5%        | 30%       | 50%       | 15%               |



## 2. La commercialisation : favoriser l'accès à la propriété des habitants et actifs du territoire

La ville de Lognes souhaite permettre aux ménages et aux salariés lognots de se porter prioritairement acquéreurs des logements construits sur la ville.

### 2.1. Une priorité donnée aux propriétaires occupants

La ville souhaite tout d'abord que soit favorisée la commercialisation aux propriétaires occupants, animateurs de la vie sociale et économique de la commune.

La commercialisation des programmes neufs doit donc éviter les produits de défiscalisation et être orientée vers les propriétaires occupants, avec l'objectif qu'ils représentent au moins 80% des futurs acquéreurs.

### 2.2. Une commercialisation en direction des habitants et salariés de Lognes

La ville souhaite également faciliter l'accès des logements vendus aux ménages et aux salariés du territoire communal. Plusieurs phases doivent permettre d'ouvrir progressivement la commercialisation vers un public plus large. Il s'agit de permettre en premier lieu aux ménages qui habitent et/ou travaillent sur Lognes de bénéficier de ces opportunités de développement de parcours résidentiels et de favoriser la mobilité au sein du parc de logements de la commune.

Le promoteur devra s'engager à réaliser, en concertation avec la ville, une pré-commercialisation exclusive des logements auprès des habitants et des salariés de Lognes pendant au moins 4 semaines.

Concernant les opérations de logements locatifs sociaux, 20% minimum des logements devra être réservé à la ville. Les typologies et les catégories de financement (PLS, PLUS, PLAI) seront précisées en fonction des besoins des demandeurs identifiés par la ville et formalisées dans le cadre d'une convention de réservation établie en lien avec la Communauté d'Agglomération de Paris-Vallée de la Marne, susceptible de se porter garante des emprunts.

## II. LE PROJET URBAIN : CONCEVOIR UN PROJET AU SERVICE DE LA QUALITÉ URBAINE ET DU « BIEN HABITER »

Si le Plan Local d'Urbanisme encadre déjà les futures constructions d'un point de vue réglementaire, la conception d'une opération de logements va au-delà du champ d'application de ces seules règles.

Les dispositions du PLU déterminent une enveloppe constructible dans laquelle prendra forme le futur projet. Mais, au-delà de l'aspect des bâtiments et de la qualité de leur insertion urbaine, la réussite des projets immobiliers est aussi déterminée par leurs qualités constructives et par la qualité d'usage des espaces, conjuguant bonne tenue dans le temps et performances environnementales.

Il est donc essentiel pour la ville de préciser dans le cadre de cette charte ses exigences, qui recoupent différents domaines, de l'habitabilité au développement durable, en passant par la qualité urbaine et architecturale des futurs projets.

### 1. L'insertion urbaine : des projets bien intégrés au cadre urbain existant

L'insertion urbaine correspond à la manière dont le projet s'intègre au cadre bâti existant et s'articule visuellement et fonctionnellement avec celui-ci.

Lognes souhaite conserver un développement maîtrisé de son urbanisation et veiller à l'intégration des opérations neuves au tissu urbain et architectural existant, héritage des villes nouvelles du début des années 1970.

#### 1.1. Adapter l'échelle des volumes construits et limiter la densité perçue

Les volumes construits doivent être simples et s'adapter à chaque contexte urbain particulier, que ce soit en termes d'implantation, de gabarit ou de hauteur.

Ils doivent dialoguer avec les constructions avoisinantes et ne pas être perçus comme un corps étranger au sein du cadre bâti constitué. Notamment au contact avec des quartiers pavillonnaires, des écritures de « maisons sur le toit » pour les constructions nouvelles seront recherchées. Les effets de volumes construits trop massifs et les effets de « barres » des opérations de logements collectifs seront évités par un épannelage varié, des percées visuelles et des façades qui s'animent grâce à la présence de multiples ouvertures, de balcons et de loggias.

Les nouveaux bâtiments devront minimiser leur impact sur le voisinage, que ce soit en terme de vue, d'ensoleillement ou de murs pignons.

## 1.2. Aérer le tissu urbain et favoriser les continuités paysagères

Des porosités entre l'espace public et les cœurs d'îlots favoriseront les relations visuelles et les continuités paysagères entre les jardins résidentiels plantés et les rues ou entre deux jardins en cœur d'îlot et permettront ainsi la continuité de la trame paysagère et des milieux de biodiversité plus riches.

## 2. La qualité architecturale: la recherche d'une architecture de qualité et pérenne

L'écriture architecturale correspond à l'identité du bâtiment et à ses caractéristiques (dessin du bâtiment, ordonnancement et traitement des façades, dessin des toitures, qualité et pérennité des matériaux).

Les projets devront proposer une écriture architecturale à même de s'inscrire dans la durée et de construire la ville de demain.

La ville de Lognes sera attentive au fait que les différents bâtiments d'une même opération proposent une variété de formes architecturales, mais dans un souci de cohérence d'ensemble. En vue de permettre d'éventuels arbitrages, un échange aura lieu entre l'opérateur et la ville sur la question du rapport entre la qualité architecturale proposée et l'évaluation du coût de la construction.

### 2.1. Une écriture architecturale sobre et intemporelle

Tous les éléments du bâtiment devront être travaillés en cohérence et proposer une architecture sobre et intemporelle, à même de s'intégrer harmonieusement dans le contexte urbain.

Le même soin de traitement architectural, que ce soit en termes de dessins ou de choix des matériaux, devra s'appliquer à l'ensemble des façades. Les façades aveugles seront proscrites dans la mesure du possible ou à défaut elles devront faire l'objet d'un traitement particulier permettant de minimiser leur impact sur le paysage.

Afin de ne pas rendre la lecture architecturale confuse, le nombre de matériaux différents sera limité à trois par bâtiment, en dehors des menuiseries extérieures. Un changement de matériaux ou de teinte pourra se justifier pour souligner différents plans de façades, des profondeurs ou des élancements volumétriques.

Les couleurs vives sont déconseillées au profit de couleurs naturelles. A ce titre, la commune a recours à une coloriste-conseil afin d'affiner le choix des coloris et des matériaux utilisés en façade des bâtiments. Pour ce faire, une présentation d'échantillons significatifs devra être organisée sur site avant toute commande et mise en œuvre, pour validation préalable par les représentants de la maîtrise d'ouvrage et de la commune.

## 2.2. La qualité du détail et le soin apporté à la mise en œuvre

Un travail particulier sera effectué sur les occultations (persiennes, volets, stores...), les gardes corps et les pare-vue, qui prennent une place importante dans la composition de la façade et son esthétique et doivent donc être traités comme partie intégrante de celle-ci.

Pour les façades des rez-de-chaussée, fortement sollicités, des matériaux résistants – autre que l'enduit renforcé – sont recommandés pour éviter des dégradations et un vieillissement prématuré. Un recouvrement systématique des relevés d'étanchéité par des matériaux durs et pérennes et une protection des projections de terre en cas de pluie, en pied de façades sur jardin, sont souhaités.

Pour éviter le ruissellement des eaux de pluie en façade, des couvertines pour tout élément saillant et des appuis de fenêtres adaptés seront prévus. Les pissettes en façades sur voie publique ou privée sont interdites, La récupération des eaux pluviales se fera par une descente en fond de balcon ou de loggia.

Les rampes d'accès aux parkings en sous-sol devront être intégrées dans le volume du rez-de-chaussée, y compris leur amorce de 5%. Au nu de la façade principale sur rue, une fermeture par porte basculante sera prévue pour éviter tout recoin au contact avec l'espace public. Elle s'intégrera harmonieusement dans l'écriture architecturale générale du rez-de-chaussée.

Le traitement qualitatif des sous-faces des balcons, toitures et passages sous porche devra être intégré dans la conception globale de la façade.

## 2.3. Traiter architecturalement les éléments techniques en façade et en toiture

Les bouches d'aération dans les façades en enduit sont à proscrire. D'autres dispositifs plus esthétiques devront être privilégiés.

Les portes et grilles de ventilation des locaux déchets, locaux techniques, transformateurs, sous-stations de chauffage, etc., ainsi que les éventuels dispositifs de signalétiques spécifiques (enseignes, ...) devront être intégrés dans l'écriture générale de la façade du rez-de-chaussée, de manière à se fondre dans la façade. Le positionnement de ces locaux à l'angle des bâtiments n'est pas souhaité, afin d'assurer la plus grande transparence et animation des rez-de-chaussée à ces endroits stratégiques.

Les coffrets de branchement des concessionnaires devront être intégrés dans une partie maçonnerie du rez-de-chaussée ou d'une clôture en limite de voie publique et recevoir un recouvrement par une porte plus esthétique que celle des boîtiers standardisés.

Les gaines d'ascenseurs, les locaux de traitement d'air et conduits horizontaux seront de préférence intégrés dans le dernier niveau construit. Tout dispositif de production d'énergie renouvelable est encouragé sous forme d'installation intégrée dans la pente des toitures.

Les dispositifs de sécurisation des toitures terrasses ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils doivent faire l'objet d'un dessin soigneux et d'un traitement qualitatif par le choix des matériaux.

### 3. La gestion des ensembles immobiliers : concevoir des ensembles immobiliers facilement gérables

#### 3.1. Des ensembles immobiliers à taille humaine

Afin d'anticiper d'éventuelles difficultés de fonctionnement des futures opérations, la ville ne souhaite pas voir se développer d'ensembles immobiliers trop importants.

Pour cela, il apparaît nécessaire de limiter le nombre de logements par bâtiments entre 30 et 35 maximum. En tout état de cause, la taille d'une entité de gestion ne devra pas excéder 90 logements dans le cas de résidences étudiantes ou hôtelières, et le porteur de projet devra alors proposer des solutions favorisant des sous-ensembles pouvant être gérés de manière autonome.

De plus, chaque palier desservira dans la mesure du possible 5 à 6 appartements maximum, afin d'éviter des parties communes trop étendues et anonymes.

#### 3.2. Des ensembles immobiliers simples à gérer

Les ensembles immobiliers tels qu'ils se constituent aujourd'hui sont souvent trop complexes, notamment en terme de gestion et la délimitation entre espace public et espace privé insuffisamment marquée, entraînant des conflits d'usage et d'entretien.

Aussi, la conception des futurs ensembles immobiliers devra rechercher une absence de superposition de structures difficiles de gestion (division en volume, AFUL, ASL) et limiter au maximum la création de servitudes (servitudes de passage, de réseaux, d'accroche, ...).

En cas d'implantation de locaux d'activités ou commerciaux en rez-de-chaussée, il est demandé de dissocier leurs entrées de celles des logements et de privilégier l'autonomie juridique et fonctionnelle de ces locaux. Dès la conception du projet, la possibilité d'apposer une enseigne sur la façade du bâtiment devra être anticipée.

Les nouveaux immeubles et leurs espaces collectifs doivent être conçus sous forme d'unités résidentielles identifiables et appropriables par les résidents, grâce à une délimitation claire entre espace public et espace privé et une clarification des fonctions entre espaces communs et espaces privés, afin d'éviter toute difficulté ultérieure de gestion et d'entretien.

## 4. Les espaces communs : des espaces favorables au bien vivre ensemble

L'espace n'est pas qu'intérieur, il s'exprime également dans les parties collectives et les lieux dits interstitiels, faisant le lien entre la cellule privée et l'espace public, entre l'intérieur et l'extérieur. Aussi, ces espaces doivent être conçus avec soin. Une grande attention sera accordée à la facilité et à la réversibilité de leurs usages ainsi qu'aux conditions de leur maintenance et de leur durabilité.

### 4.1. Des espaces extérieurs collectifs aménagés avec soin

- Les espaces extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager varié et de qualité. Leur conception devra conjuguer esthétisme et pérennité, afin de limiter les charges et faciliter leur entretien dans des conditions économiques acceptables. Pour ce faire, un paysagiste sera associé à l'équipe de maîtrise d'œuvre le plus en amont possible.

Leur aménagement devra éventuellement permettre la création ultérieure de jardins partagés ou d'un lieu de compostage des végétaux, en prévoyant un point d'eau extérieur avec possibilité de mise hors gel, l'implantation future d'un abri de jardin collectif pour le remisage de l'outillage ...

Une organisation des sous-sol au droit des futurs bâtiments permettra de préserver des cœurs d'ilots en pleine terre pour la plantation d'arbres de haute tige, une bonne diversification des strates végétales (strate basse, strate arbustive, arbres de hautes tiges) et une gestion alternative des eaux pluviales par stockage ou infiltration à ciel ouvert, en fonction de la nature des sols.

Pour faciliter leur développement et limiter leur impact sur l'éclairement des logements, les arbres de hautes tiges seront plantés à une distance minimale de 4,50 mètres des façades des bâtiments.

Les végétaux plantés devront être adaptés à la configuration des lieux (ombres portés, vents), non allergènes et de provenance locale. Ils devront être pérennes, peu consommateurs d'eau, faciles d'entretien et adaptés à une gestion future sans produits phytosanitaires.

Pour favoriser l'apport de nourriture et d'un habitat à la petite faune tout au long de l'année, un mélange d'essences persistantes et caduques à floraison répartie dans le temps sera privilégié. Les espèces invasives seront, par contre, évitées.

Les surfaces en pelouse seront limitées pour le faible intérêt écologique et paysager qu'elles représentent et l'intensité d'entretien qu'elles requièrent.

- En matière de mobilier urbain, des corbeilles seront implantées à proximité des accès ; l'éclairage sera déterminé en fonction des ambiances recherchées, en différenciant les espaces principaux de ceux moins fréquentés.
- La localisation du stationnement en sous-sol contribue à libérer le sol du stationnement de véhicules au profit d'aménagements paysagers de qualité et d'un habitat au calme. Quelques places de stationnement pourront être

prévues en dehors du parking en sous-sol. Dans ce cas, leur intégration dans le volume du rez-de-chaussée ou sous une construction annexe type pergola est souhaitée.

Au droit des parkings en sous-sol ou semi-enterrés qui débordent des bâtiments, une couverture de terre végétale suffisante pour la plantation d'arbustes et de haies doit être prévue, soit une épaisseur d'au moins 60 cm.

- Les grilles de ventilation des parkings souterrains seront de préférence arasées dans un revêtement minéral ou bien intégrées dans un élément de mobilier (banc ...). Pour préserver la qualité paysagère sur rue, leur implantation est interdite en pied de façade dans la bande de recul par rapport aux voies publiques et privées. Afin de ne pas dégrader l'air intérieur des logements, l'emplacement de ces grilles devra également tenir compte de l'emplacement des baies et des espaces privatifs extérieurs.

#### 4.2. Des espaces communs intérieurs favorables à la vie collective

Les espaces communs (espace de desserte et d'entrée, palier, couloir, locaux communs, parkings et sous-sol) sont des lieux de sociabilité et d'échanges. Ils doivent être conçus avec soin : qualité de l'éclairage (de préférence naturel), dimensions, matériaux, couleurs.

- Des façades largement transparentes en rez-de-chaussée sur rue sont encouragées, comprenant les halls d'entrée et les locaux vélos attenants. La présence de voiles porteurs en rez-de-chaussée est, dans la mesure du possible, à éviter, afin de permettre une plus grande souplesse d'aménagement des locaux communs à terme et de pouvoir ainsi répondre à l'évolution des modes de vie collective au sein de chaque résidence. Une hauteur libre sous plafond d'au moins 3 mètres pour les rez-de-chaussée est privilégiée, afin de favoriser le bon éclairage naturel des logements qui s'y situent et au profit d'une plus grande générosité perçue des parties communes.
- Des halls transparents et accueillants, qui témoignent de la présence de la vie résidentielle et offrent un cadre agréable aux habitants sont encouragées. Ils devront donner directement sur une voie, et de préférence une voie publique, pour permettre un adressage postal simple. Les halls d'immeuble devront être de plain-pied par rapport aux trottoirs. Les halls en contrebas ou surélevés sont à éviter.
- Afin d'encourager la pratique des déplacements alternatifs aux véhicules motorisés et de rendre l'usage des vélos et autres véhicules de déplacements en mode "actif" plus confortable et sécurisant, les locaux prévus pour leur rangement devront être situés en rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée des bâtiments. Ils seront facilement accessibles depuis les voies publiques ou privées. Ils seront de préférence aménagés dans le prolongement visuel des halls des immeubles et éclairés naturellement, offrant ainsi confort et sécurité aux résidents.  
Il est recommandé de prévoir plusieurs locaux en fonction du nombre de cage d'escaliers et, dans la mesure du possible, des locaux distincts pour les poussettes.

- Pour faciliter la présentation à la collecte, les locaux pour les ordures ménagères et le tri sélectif seront implantés en rez-de-chaussée afin de les rendre facilement accessibles depuis la voie publique. De plus, il est recommandé d'implanter un local déchet par cage d'escalier et de prévoir un local spécifique pour les encombrants, de manière à ne pas obstruer le local ordures ménagères. Ces locaux devront être suffisamment dimensionnés, faciles d'entretien (présence d'un point d'eau et d'évacuation des Eaux Usées) et bénéficier d'une ventilation sur l'extérieur. Les consignes de tri des déchets devront être affichées, afin de garantir leur bon respect par les habitants.
- Les escaliers, couloirs et paliers d'étages devront, dans la mesure du possible, être éclairés naturellement et les parties communes revêtues de matériaux de qualité et facile d'entretien.
- Le stationnement des véhicules motorisés sera prévu en sous-sol, ou, à défaut, couvert ou intégré dans le volume du rez-de-chaussée. Pour éviter le report du stationnement résidentiel sur le domaine public, l'éclairage naturel, les revêtements ou la peinture des sols et des murs permettront d'apporter de la clarté au profit d'un plus grand confort et d'un sentiment de sécurité renforcé des usagers. Les places de stationnement PMR seront situées à proximité des accès aux logements. Dès la conception du projet, les emplacements des escaliers, rampes ou ascenseurs nécessaires pour permettre de sortir des parkings souterrains seront étudiés et ne seront pas reportés sur les espaces extérieurs mais intégrés dans le volume bâti. La localisation et la conception des entrées et sorties des parkings feront systématiquement l'objet d'un échange avec les services municipaux (positionnement et dimensionnement des portes de garages donnant sur l'espace public, estimation des flux générés par l'opération...).
- Si des espaces partagés à l'échelle d'une résidence sont prévus, sous forme d'une salle commune à rez-de-chaussée, d'une toiture accessible, d'un potager collectif, d'une buanderie partagée entre voisins ou d'un studio pour les invités, ils devront être conçus de manière à pouvoir être directement accessibles depuis les parties communes, voire depuis l'espace public, pour pouvoir, si besoin, être plus facilement transformés ultérieurement et / ou revendus en tant que lot de copropriété clairement identifiable. L'opérateur formalisera la répartition des charges y compris pour l'entretien, les règles d'usages, et les modalités de transformation si besoin dans le futur règlement de copropriété.



## 5. La qualité des logements : des logements pensés pour les habitants

### 5.1. Des logements fonctionnels et adaptables

- L'agencement des pièces de vie mais également de nuit, leurs dimensions et leur disposition au sein du logement constituent un enjeu fort de l'habitabilité. Les plans des logements devront soigner la distribution et proposer une séparation entre les espaces de jour et les espaces de nuit. De trop importants espaces de dégagement ou couloirs, sont conçus au détriment des espaces de vie. Aussi, une attention devra être portée à la minimisation de ces espaces et à la générosité des espaces de vie et des chambres.
- L'intégration d'espaces de rangement à l'intérieur des logements est également essentielle pour optimiser l'utilisation du logement. Afin d'éviter tout stockage dans les espaces extérieurs privatifs (balcons, loggias, terrasses...), des espaces de rangements devront être intégrés dans les différentes pièces (entrée, salle de bain, chambres...). Il est également demandé de proposer une cave ou un cellier par logement.
- Les logements doivent pouvoir s'adapter à l'évolution des styles de vie et des modèles familiaux. Les voiles porteurs seront évités dans la mesure du possible, au profit de cloisons et de murs construits en filière sèche, dont la position pourra être modifiée plus facilement, sans restructurations lourdes. La souplesse d'aménagement intérieur de chaque logement est encouragée, permettant des agencements différents en fonction de la composition et de l'évolution de la cellule familiale (possibilité d'ouvrir ou de fermer facilement une cuisine ou un salon, positionnement judicieux des alimentations et évacuations d'eau, cloisons et murs non-porteurs, répartition des ouvertures vers l'extérieur...).

### 5.2. Des logements agréables à vivre

Les logements, confortables à vivre, bien éclairés, bien orientés, bien ventilés et bien isolés, au confort thermique et acoustique irréprochable, doivent disposer d'une surface suffisante. Ces principes « basiques » valent d'être rappelés car la qualité de l'espace est un enjeu prioritaire pour le confort des occupants : ici se joue le rôle central de l'architecte. Un logement où il fait bon vivre est un logement spacieux où l'on peut vivre ensemble tout en ménageant à chacun sa place et ce à tous les âges de la vie.

- Les logements disposeront ainsi des surfaces minimum suivantes, en fonction de leur typologie :

|                  | T1                | T2                | T3                | T4 et plus        |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Surface minimale | 27 m <sup>2</sup> | 45 m <sup>2</sup> | 61 m <sup>2</sup> | 80 m <sup>2</sup> |

Afin de favoriser l'évolutivité des logements, un panel de superficie devra être

proposé, en particulier pour les T3 et les T4, afin de répondre aux diversités des besoins des futurs acquéreurs.

- Une implantation bioclimatique des bâtiments favorisera la ventilation naturelle, le bon ensoleillement et le confort d'été des logements, en étant particulièrement attentive aux effets de masque entre bâtiments.

La composition volumétrique, en limitant l'épaisseur des immeubles, et la conception des plans devront généraliser les logements traversants (ou la double orientation). Les espaces de vie seront orientés de préférence au sud ou à l'ouest. La mono-orientation au nord, en particulier pour les petits logements, sera à éviter. Pour s'assurer de la bonne prise en compte de ces préconisations, les plans des niveaux seront communiqués à la commune dès le pré-dossier de permis de construire.

Les pièces humides (cuisine et salle de bain) devront autant que possible être éclairées naturellement et disposer d'ouvertures pour permettre leur aération naturelle.

La position et la dimension des surfaces vitrées tiendront compte de l'orientation. Les protections solaires extérieures orientables sont encouragées, afin de favoriser la ventilation et le refroidissement naturels nocturnes des logements.

Les logements à rez-de-chaussée, moins bien ensoleillés et souvent en contact avec l'espace public, devront faire l'objet d'une attention particulière permettant de préserver le confort d'habiter (mise à distance de l'espace public avec un espace de transition par exemple). Afin de préserver leur intimité, ils seront de préférence traversants pour pouvoir s'ouvrir largement sur le cœur d'îlot, à moins qu'ils ne disposent d'un accès individuel et s'organisent idéalement sous forme de duplex

### 5.3. Des espaces extérieurs privés réellement utilisables

Le lien de l'habitat avec son environnement extérieur doit également être privilégié. De ce fait, il est souhaité que chaque logement puisse bénéficier d'un espace extérieur privé (jardin, terrasse, balcon, loggia), de préférence dans le prolongement du séjour ou de la cuisine.

La présence d'espaces de rangement et de stockage (cellier, cave, cagibi ...) dans les espaces privés ou communs devra permettre de ne pas en détourner l'usage.

Pour permettre un usage fréquent et qualitatif, ces espaces extérieurs privés devront être à l'écart des nuisances liées notamment à la circulation automobile ou piétonne, et orientés préférentiellement vers l'intérieur du cœur d'îlot.

Pour un meilleur confort d'usage en tant que " pièce à vivre " extérieure, les balcons, terrasses et loggias auront une surface minimale de 4 m<sup>2</sup> et une profondeur minimale de 1,80 m, permettant d'y installer une table et des chaises.

Pour préserver l'intimité de ces espaces extérieurs, ils devront être dotés de garde-corps dessinés de manière à filtrer les vues, sans forcément être

totallement opaques. Ils devront être suffisamment efficaces pour éviter la pose de dispositifs occultants souvent inesthétiques. Des celliers fermés dans le prolongement des balcons, loggias et terrasses sont encouragés, ils offrent un volume de rangement à l'abri des intempéries et de la vue.

Les jardins privatifs en pied d'immeuble devront disposer de portillons d'accès extérieurs afin de permettre un accès direct depuis les espaces collectifs et ainsi un entretien mutualisé des haies et pelouses. Un dispositif de stockage des outils de jardinage, mobilier de jardin...devra également être prévu et intégré au projet architectural.

## 6. Développement durable et sobriété énergétique : des programmes économes en terme de gestion et d'entretien

Au-delà de l'aspect des bâtiments, de la qualité de leur insertion urbaine et du soin apporté à l'habitabilité des logements, la réussite des projets immobiliers est déterminée par leur qualité constructive, conjuguant durabilité, maîtrise des coûts d'entretien et de gestion et performances environnementales.

### 6.1. Des matériaux pérennes et faciles d'entretien

La bonne tenue constructive et la pérennité dans le temps des bâtiments, et ce à des coûts acceptables et maîtrisés, sont des préoccupations majeures pour la commune. Cela nécessite une responsabilisation de l'ensemble des intervenants de la chaîne de production du bâti (architectes, bureaux d'études, porteurs de l'opération, entreprises, organismes de contrôles...) sur les choix de conception et de mise en œuvre. La réflexion devra être menée en coût global afin d'anticiper les coûts de fonctionnement des futurs bâtiments.

Les choix constructifs et techniques devront anticiper les éventuelles dégradations dues au temps et à l'usage. Aussi, pour limiter les frais d'entretien, des matériaux de qualité, dont la bonne tenue dans le temps est avérée, seront utilisés que ce soit pour la structure du bâtiment, les murs, les façades (isolants, enduits, parements, bardages...), les menuiseries, les revêtements de sols, les toitures.

L'emploi de pierres naturelles posées en placage et de matériaux imitant le bois s'étudie avec la plus grande précaution. Les enduits seront de préférence grattés fin et le bois posé à l'abri des intempéries, en second plan de façade.

L'impact global sur l'environnement et la santé devra également dominer les choix de matériaux de construction et de revêtements. L'emploi de matériaux éco-responsables, bio-sourcés, locaux et/ou innovants est encouragé. Les menuiseries extérieures seront de préférence en bois ou en bois-alu.

## 6.2. Des charges de fonctionnement et des coûts énergétiques maîtrisés

La question des économies d'énergie, enjeu environnemental qui pèse lourd dans le budget des ménages, doit être au cœur des projets.

Outre le travail sur la qualité de l'enveloppe et l'implantation bioclimatique des bâtiments (orientation, protection contre les nuisances, isolation et optimisation des apports en lumière naturelle), les porteurs de projet doivent également garantir la sobriété énergétique des nouvelles constructions, afin de réduire fortement les consommations énergétiques. Pour ce faire, dès la phase de projet, il est demandé à l'opérateur immobilier de s'adjoindre les compétences d'un bureau d'études spécialisé dans la conception environnementale et de l'intégrer à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Les porteurs de projet devront prendre contact avec les concessionnaires de réseau le plus en amont possible, afin d'évaluer au plus juste l'impact des coûts de raccordement sur l'économie générale du projet. En particulier, la nécessité d'intégrer un transformateur dans l'opération sera étudiée avec les services d'ERdF, afin d'éviter son implantation sur le domaine public.

Outre les compteurs individuels obligatoires pour le gaz et l'électricité, il est demandé au porteur de projet de prévoir des compteurs individuels pour l'ensemble des fluides (eau, chauffage collectif...), afin de permettre à chaque occupant un bon suivi de ses consommations.

Les raccordements aux réseaux numériques (câblage, fibrage ...) doivent également être prévus au droit de la voirie, même si le réseau n'est pas existant, afin que les coûts de raccordement futur ne pèsent pas sur les copropriétaires.

La ville de Lognes souhaite valoriser la présence d'énergie alternative sur son territoire en incitant notamment au raccordement au réseau de géothermie. De ce fait, une étude de faisabilité technique et économique sera systématiquement réalisée et les résultats transmis à la commune. En cas d'impossibilité de raccordement avérée, le porteur de projet devra privilégier un autre système de chauffage centralisé avec production d'eau chaude sanitaire et permettre à moyen / long terme le raccordement au réseau de chaleur urbain à moindre coût. Le chauffage électrique devra être la dernière solution envisagée. Le porteur de projet devra démontrer que son projet de chauffage est financièrement plus intéressant que le raccordement au réseau de géothermie, que ce soit en termes de coût et frais de raccordement, d'installation, mais aussi d'entretien et de consommation.

## 6.3. Une gestion des eaux pluviales à la parcelle

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est encouragée selon la nature des sols. Elle devra tendre vers le « zéro rejet ». Les projets doivent étudier les différentes possibilités de récupération et de gestion de l'eau (infiltration, stockage, réutilisation, arrosage par récupération des eaux pluviales...). A ce titre, la gestion alternative des eaux pluviales par stockage ou infiltration à ciel ouvert, en fonction de la nature des sols sera recherchée. Dans ce cas, des mouvements de sol doux seront privilégiés. En revanche, les noues ou bassins clôturés et non accessibles ne sont pas souhaités.

De plus, pour limiter le taux d'imperméabilisation à la parcelle, des revêtements poreux seront employés pour tous les cheminements, les terrasses des logements en rez-de-chaussée et les éventuelles places de stationnement à l'air libre, tout en assurant le confort des personnes à mobilité réduite. Aussi, les pavés à joints poreux ou les dalles alvéolaires engazonnées seront évitées aux endroits les plus passants.

Enfin chaque opération devra développer au moins un projet innovant du point de vue environnemental.

### III. UN PROJET PARTAGÉ : ADOPTER UNE DÉMARCHE DE CONCERTATION À TOUTES LES ÉTAPES DU PROJET

Les opérateurs immobiliers doivent intégrer dans leur démarche d'élaboration des projets, l'importance de la communication et du dialogue tant avec la ville (élus et services) qu'avec ses habitants. Le temps consacré en amont à la définition du projet permettra d'en gagner au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme, tout en s'assurant de la qualité des opérations et de leur adéquation avec les ambitions portées par la présente charte.

#### 1. La gouvernance du projet : la commune, premier partenaire de la promotion immobilière

Il est attendu des opérateurs immobiliers qu'ils informent la ville de manière formelle avant toute démarche de prospection foncière sur son territoire.

Dès l'identification d'une emprise foncière, l'opérateur demandera rendez-vous avec la ville pour prendre connaissance de la présente charte, du règlement du Plan Local d'Urbanisme et des attentes de la commune notamment en termes de programmation.

Sur la base de ces éléments, l'opérateur immobilier devra réaliser une rapide étude de faisabilité et de capacité, qui devra être présentée à la collectivité avant toute prise de contact avec les propriétaires fonciers. La programmation devra être validée par la commune avant même l'élaboration du projet.

Pour les locaux à vocation tertiaire, artisanale ou commerciale, la recherche d'investisseurs et d'utilisateurs sera anticipée en lien avec la ville et la communauté d'agglomération de Paris-Vallée de la Marne, compétente en matière de développement économique, afin d'anticiper les conséquences de l'implantation de certaines activités sur les caractéristiques techniques du programme et d'éviter les coques vides. Le porteur de projet devra soumettre à la ville les différentes propositions qu'il aura reçues.

#### 2. La conception du projet : encourager la créativité par la consultation de plusieurs maîtrises d'œuvre

La ville souhaite encourager la créativité architecturale et urbaine en variant les regards sur la ville nouvelle et son devenir.

Aussi, toute opération de plus de 25 logements devra faire l'objet d'une consultation d'au moins trois maîtres d'œuvre différents en phase esquisse. De même, si le programme comporte une partie de logements locatifs sociaux ou d'accession sociale à la propriété, le porteur de projet devra proposer au moins trois bailleurs

sociaux déjà présents sur le territoire de la commune. Le bailleur devra être connu dès la phase de conception du projet.

Les trois projets devront faire l'objet d'une présentation devant un jury réunissant, outre l'opérateur immobilier, des représentants de la ville (élus, citoyens, services municipaux) mais également des personnes qualifiées.

Chaque projet présenté s'attachera à définir les grands principes de la future opération : implantation et gabarit des constructions, aspect architectural, accès et circulation, ...

Les attendus de rendu sont *a minima* un plan masse schématique de l'opération, différentes vues d'insertion du projet dans son environnement large et une note présentant les choix en terme d'insertion urbaine et de parti pris architectural, les choix de matériaux, les principes de fonctionnement de l'ensemble immobilier, notamment en cas de cohabitation d'usages différents, une répartition indicative des surfaces de plancher par usage, un nombre de logements estimé et une répartition des typologies avec une esquisse des étages, les choix énergétiques, les aménagement des espaces verts et le choix des essences.

A l'issue de ces présentations, le jury désignera le lauréat.

Ce n'est pas un projet abouti qui est attendu, puisque c'est à partir de la proposition retenue que se développera le projet qui entrera dans sa phase opérationnelle et devra continuer à être discuté avec la ville dans le cadre d'un avant-projet, avant le dépôt du permis de construire.

### **3. La conduite de projet : une collaboration étroite avec la commune, de l'avant-projet à l'ouverture du chantier**

Une fois la programmation validée et la maîtrise d'œuvre choisie, les intentions proposées se concrétisent et sont approfondies sous forme d'un pré-dossier de permis de construire, travaillé en étroite collaboration avec les services municipaux.

Cette phase d'avant-projet doit permettre d'affiner le projet (insertion urbaine, architecturale et paysagère) et de fixer de manière optimale l'économie générale du projet, avant même le dépôt du permis de construire.

Lors de ces rendez-vous, le porteur de projet devra présenter toutes les pièces exigées dans le cadre du dépôt de permis de construire mais également des insertions volumétriques à l'échelle permettant d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement élargi, une fiche technique de l'opération reprenant les éléments programmatiques et la démarche de construction envisagée, la palette des matériaux proposés, une note succincte présentant les impacts prévisibles de l'opération sur les équipements scolaires, les flux de circulation et les stationnements.

Cet avant-projet devra être validé par la commune dans sa version définitive avant le dépôt du permis de construire.

Ces échanges réguliers entre la ville et la maîtrise d'ouvrage doivent permettre de s'assurer de la bonne prise en compte des principes et engagements de la présente charte, et ce en amont du dépôt du permis de construire. Le respect de ce travail préalable doit permettre de rendre plus efficace l'instruction du permis de

construire et la mise en œuvre des phases opérationnelles, en évitant les ajustements en phase chantier, de nature à porter atteinte à la qualité du bâti.

A ce titre, aucune modification du projet, notamment sur les façades, ne pourra être apportée sans validation préalable de la commune avant réalisation.

#### 4. Communication et concertation : les habitants, premiers garants de la bonne insertion des futurs projets dans la ville

La commune de Lognes est particulièrement attentive aux échanges qui seront instaurés tout au long de l'élaboration du projet, gage de sa bonne adéquation avec les attentes de la commune et de ses habitants et de sa bonne acceptation par les riverains.

Après validation de l'avant-projet, l'opérateur immobilier pourra ainsi être invité à le présenter devant les membres de la commission Urbanisme et Habitat.

L'opérateur devra également intégrer dans sa démarche d'élaboration du projet, les modalités de communication et de dialogue avec les habitants de la commune et les riverains de la future opération. Plusieurs temps d'échanges devront ainsi être prévus dans des formes à déterminer avec la commune. Ils devront permettre aux Lognots de mieux s'approprier les enjeux et les choix opérés pour chaque opération et ce avant même le dépôt du permis de construire.

Des réunions publiques spécifiques ou des présentations en réunion de quartier pourront être organisées à différentes étapes du projet afin de permettre la participation et l'expression des habitants.

De même, en fonction de l'ampleur ou de la sensibilité du projet, les intentions des trois maîtres d'œuvre consultés en phase esquisse pourront faire l'objet d'une présentation à la population.

Enfin, le porteur de projet s'engage à communiquer à la ville les informations liées d'une part à l'avancement de la commercialisation et d'autre part au profil des futurs occupants.

Les supports de commercialisation utilisés (plaquettes, flyers, site Internet...) ainsi que les grilles de prix de vente par typologie (hors taxe et toute taxe comprise, y compris l'emplacement de parking) devront être transmis à la ville.

Après le début de la mise en vente, un état régulier des commercialisations devra être communiqué à la ville par courriel tous les trois mois.

Afin de connaître le profil des futurs habitants et anticiper les futurs besoins, en particulier en termes d'équipements scolaires, les opérateurs immobiliers devront fournir un bilan global de la commercialisation sur l'ensemble de l'opération, précisant la réalité des prix de vente de chacun des logements ainsi que les éléments d'information sociologique concernant les acquéreurs et en particulier des propriétaires occupants (composition des familles avec le nombre et l'année de naissance des enfants, lieu de résidence antérieur de la famille, catégories socioprofessionnelles des adultes, leur âge et leur lieu de travail, statut des acquéreurs : investisseurs ou résidence principale...).



## IV. UN CHANTIER RESPONSABLE ET RESPECTUEUX DU VOISINAGE

Une gestion exemplaire des chantiers est attendue par la ville, tant du point de vue de l'impact sur l'environnement que de la gestion des nuisances (bruit, poussière, gravats, déchets...) ou de la sécurité des riverains.

### 1. Un chantier, support d'insertion professionnelle

Afin de promouvoir l'emploi local et de favoriser l'insertion par l'activité économique des Lognots, la ville demande aux opérateurs de mettre en place des clauses d'insertion à hauteur de 10% du total des heures travaillées, estimées pour la réalisation du chantier.

Les publics visés par les clauses d'insertion doivent rencontrer des difficultés d'insertion professionnelle. Ces publics sont prioritairement :

- Les jeunes de moins de 26 ans, diplômés ou non, sortis du système scolaire ou de l'enseignement supérieur depuis au moins 6 mois et s'engageant dans une démarche d'insertion et de recherche d'emploi ;
- Les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au chômage) ;
- Des personnes prises en charge par des Structures d'Insertion par l'Activité Economique (SIAE) ;
- Les allocataires du RSA en recherche d'emploi et les bénéficiaires d'allocation telles que l'Allocation de Solidarité Spécifique (ASS), l'Allocation d'Insertion (AI), l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) ou de la pension d'invalidité ;
- Les publics reconnus travailleurs handicapés, orientés en milieu ordinaire et demandeurs d'emploi.

Des critères géographiques sont également à prendre en compte dans la présentation des candidats aux entreprises : les candidatures d'habitants de Lognes seront prioritaires. La ville orientera le maître d'ouvrage vers les organismes du territoire à même de l'accompagner dans la mise en œuvre de cette clause.

Ces clauses seront insérées dans les contrats liant le maître d'ouvrage et les entreprises, afin que celles-ci s'engagent contractuellement à réaliser ces actions d'insertion professionnelle.

De même, le maître d'ouvrage devra être attentif aux candidatures des entreprises locales.

### 2. Un chantier bien accepté par les riverains

Lors de la réalisation d'un chantier, l'environnement des riverains (habitants, commerçants, professionnels, associations, scolaires...) est modifié. Il est donc normal qu'ils disposent d'une information claire et précise ce qui se passe à côté de chez eux, sur le déroulement du chantier et sur les désagréments qui peuvent en découler (bruit, poussière, modification de circulation, trafic, échafaudages...).

Une nuisance expliquée est mieux acceptée qu'une nuisance subie sans explication. Cette exigence d'information et d'explication doit être maintenue depuis l'installation et le démarrage du chantier jusqu'à son complet achèvement. Si des modifications et des événements particuliers interviennent pendant le chantier, le maître d'ouvrage doit immédiatement en informer la collectivité.

Pour ce faire, chaque chantier doit prévoir pour l'ensemble de sa durée un interlocuteur unique (un référent chantier), issu de la maîtrise d'ouvrage et dont le nom et les coordonnées complètes (téléphoniques et courriel) seront communiquées à la commune et aux riverains en amont du commencement des travaux.

Sur le panneau d'information chantier devront figurer de manière visible et lisible, outre un visuel du futur projet, les dates de début et de fin de travaux, incluant les réfections définitives, les coordonnées du maître d'ouvrage ainsi que le nom et les coordonnées du référent chantier.

Le référent préventif devra être systématique et faire l'objet d'une communication suffisamment large pour permettre d'informer l'ensemble des riverains susceptibles d'être impactés par le futur chantier.

Enfin, en fonction de l'importance du chantier, une réunion publique d'information à destination des riverains pourra être organisée.

### **3. Un chantier bien préparé**

Il est essentiel pour le bon déroulement du chantier que celui-ci fasse l'objet d'une phase de préparation suffisamment longue et en concertation étroite avec la ville.

Au moins trois mois avant le démarrage du chantier, le référent chantier devra prendre contact avec les services municipaux afin de présenter le Plan d'Implantation de Chantier, étudier les modalités d'accès et de circulations à l'intérieur et autour du chantier (plans de circulation, de livraisons, de stockage des matériaux et matériels, stationnement des engins et véhicules de chantier, emplacement des bases de vie...), pour limiter les impacts et les nuisances sur le voisinage.

Le référent de chantier devra transmettre par courriel un calendrier détaillant la date de début de chantier, de démarrage des travaux, la chronologie et la durée de chaque grande phase du chantier (installation, préparation, démolition, fondation, construction, ...). Les mises à jour de ce planning devront être également transmises régulièrement à la ville.

A cette occasion, seront évoquées les différentes autorisations administratives nécessaires à la bonne conduite du chantier : grue, 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...

Une visite sur site pourra être organisée avec les services municipaux, le maître d'ouvrage et les entreprises.

Au-delà des Déclarations de Projet (DT) et des Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT), tous les chantiers devront prévoir une réunion

sur site avec l'ensemble des concessionnaires de réseaux, afin de procéder au repérage et au marquage au sol des réseaux présents aux abords de l'opération.

Toute modification dans l'organisation du chantier (accès, emplacement de la base de vie...) devra être communiquée et validée par la commune.

## 4. Un chantier bien géré

La bonne acceptation d'un chantier par le voisinage passe par sa planification, sa bonne organisation, sa bonne coordination et sa bonne gestion, tout au long des travaux.

Des démarches de type « Chantiers verts », qui ont pour but de gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées au chantier, que ce soit à l'intérieur de son emprise ou vis-à-vis du voisinage, sont encouragées.

La réduction des impacts d'un chantier doit être prise en compte lors de ses différentes étapes :

- Son installation et l'arrivée des engins et matériels de chantier (palissades, base de vie, grue...) qui sont souvent très impactantes pour la vie locale, d'autant plus qu'elles sont insuffisamment anticipées (obtention des autorisations administratives, information des riverains, organisation de la circulation sur le domaine public...);
- Son déroulement, tout au long des phases du chantier (préparation, démolition, construction) avec des intervenants variables, plus ou moins sensibilisés aux problématiques de réduction des nuisances ;
- Son repliement, l'enlèvement des installations de chantier et la remise en état des abords (réfection des revêtements de trottoirs et de chaussée...).

L'ensemble des intervenants (bureau d'études, entreprises, sous-traitants, fournisseurs, ...) doit donc être sensibilisé. Les salariés des chantiers, premiers émetteurs de nuisances, doivent également être formés aux dispositions permettant d'éviter, d'atténuer ou de contenir les nuisances habituellement produites.

### ➤ La lutte contre le bruit et les vibrations :

Le bruit est sans doute parmi les nuisances les plus dénoncées par le voisinage. A ce titre, le responsable de chantier devra veiller au respect des horaires de chantier fixés par arrêté préfectoral. Les activités les plus bruyantes devront être prévues en semaine, entre 9h et 18h. De même, les livraisons devront être regroupées sur une plage horaire fixe et en dehors des heures de pointe.

Les intervenants devront être sensibilisés à la réduction des bruits et des vibrations sur le chantier :

- Eteindre les moteurs lors des livraisons, si le déchargement ne requiert pas le fonctionnement du moteur,
- Utiliser des engins conformes et préférer les engins électriques à ceux pneumatiques, à service rendu équivalent,
- En cas de démolition, limiter le BRH (Brise Roche Hydraulique) au profit de broyeurs ou de cisailles à béton,
- Insonoriser les marteaux-piqueurs et compresseurs, interdire le concassage sur site,

- Ne pas utiliser de groupe électrogène autonome,
- Organiser le chantier pour éviter la marche arrière des camions et toupies à béton...

➤ La lutte contre la poussière et la propreté des abords du chantier :

Les entreprises doivent veiller au maximum à la propreté et à l'aspect général du site (clôtures, palissades, cantonnement...), qui participent de l'image générale du futur projet, et à limiter autant que possible les graffitis et affichages.

Les abords du chantier et les voies publiques doivent être maintenus quotidiennement propres. Les voies goudronnées à l'intérieur du site devront être conservées le plus longtemps possibles pour la circulation des camions et engins de chantier. Ultérieurement, des circulations en enrobé ou en graviers devront être aménagées. Le responsable de chantier devra mettre en place une zone de nettoyage des roues de camions et engins de chantier et s'assurer du nettoyage des roues des véhicules avant leur sortie des emprises du chantier. Le nettoyage des voies publiques devra être effectué en faisant intervenir une balayeuse de voirie aussi souvent que nécessaire, soit au frais du maître d'ouvrage, soit aux frais des entreprises concernées.

Tout matériel produisant de la poussière sera obligatoirement muni de dispositifs limitant sa diffusion (aspirateur, humidificateur, ...). Les sols et tas divers (terres, gravats, ...) feront l'objet d'aspersions régulières notamment en période sèche. Des bâches, filets ou grilles devront être disposés sur les bennes ou zone de stockage interne au chantier.

Une réflexion sera engagée dès la phase de conception du projet en vue de mettre en œuvre une politique d'élimination et de valorisation des déchets de chantier, en cohérence avec les filières locales.

➤ Les impacts sur la circulation et la sécurité

Les chantiers, malgré leur caractère temporaire, ne doivent pas altérer la sécurité et l'accessibilité des personnes et des biens, ni entraver la continuité des circulations sur le domaine public.

Le chantier sera clos et sécurisé par des barrières en matériaux pérennes et stables en cas d'intempéries. Les accès au chantier doivent être matérialisés par un portail fixé au sol. Sauf activités particulières (livraison, ...), l'enceinte du chantier doit être complètement fermée pendant et hors activité.

Les conditions de sécurité des circulations tant automobiles que piétonnes des riverains et usagers du domaine public, devront être assurées de manière satisfaisante. Les cheminements piétons doivent faire l'objet d'une sécurisation suffisante, notamment vis-à-vis de la chaussée (signalisation, barriérage, trottoir provisoire...) et leur éclairage maintenu.

Dans le cas où le chantier nécessite, même temporairement, la modification de la signalisation routière ou de la circulation automobile, le référent chantier devra s'assurer de l'accord préalable de la ville.

## V- UN ACCOMPAGNEMENT DES FUTURS HABITANTS, DE LA COMMERCIALISATION À LA LIVRAISON DU PROGRAMME

Il est primordial d'accompagner les acquéreurs, en particulier les primo-accédants, afin de garantir le bon fonctionnement et éviter les difficultés de gestion des futurs ensembles immobiliers, sur lesquels il est plus difficile d'intervenir une fois le programme livré.

La ville a identifié deux enjeux forts sur lesquels elle souhaite attirer l'attention des opérateurs immobiliers : d'une part l'information des futurs acquéreurs, d'autre part le suivi de la qualité des programmes.

### 1. L'information des futurs acquéreurs : des copropriétaires avertis

L'accent doit être mis sur la sensibilisation des futurs acquéreurs et, ce, en amont de la livraison des programmes de logements, afin de faire des acquéreurs des copropriétaires avertis, garants de la bonne gestion des futurs ensembles immobiliers.

#### 1.1. Au moment de la commercialisation

En amont de la réservation, les opérateurs immobiliers devront remettre aux futurs acquéreurs, et en particulier aux primo-accédants, une plaquette d'information expliquant ce qu'est une copropriété, comment elle fonctionne et quelles sont les obligations d'un copropriétaire.

Les candidats à l'accession à la propriété devront également avoir une vision claire de l'ensemble des futures charges mensuelles de copropriété (frais de syndic, contrats d'assurance, contrat d'entretien des espaces et équipements communs y compris des espaces verts, contrat de maintenance des ascenseurs, contrat de dératisation, consommation d'énergie des parties communes...).

Enfin, les acquéreurs devront avoir une évaluation des consommations d'énergie et eau de leur futur logement, ainsi qu'une estimation de leur facture énergétique et taxe foncière.

#### 1.2. Avant la livraison des logements

- Une attention particulière sera portée à la rédaction des règlements de copropriété, afin d'en faciliter la lisibilité et la compréhension par les non-initiés. Ils seront autant que possible accompagnés de plans permettant d'identifier clairement les différents espaces et les modalités de leur entretien (parties communes générales, parties communes propres à un bâtiment,

parties privatives...). Ils devront également comporter des clauses sur le « bien vivre ensemble » sur lesquels syndic et conseil syndical pourront s'appuyer dans la gestion des éventuels conflits de voisinage. Ils devront enfin prévoir la possibilité et les conditions de l'évolutivité et de la réversibilité des espaces, afin de laisser l'opportunité d'en faire évoluer les usages.

Dans un souci de préservation de la qualité architecturale des bâtiments, les règlements de copropriété devront également prévoir et encadrer les modifications qui pourront être apportées ultérieurement aux bâtiments, en préciser la nature, les teintes et les matériaux autorisés (changement d'huisseries, pose de volets ou de volets roulants, fermeture de loggia, édification de véranda, d'abri de jardin, modèles de clôtures, d'occultation de balcon, de pare-vue...) et ce en adéquation avec le Plan Local d'Urbanisme.

- Afin d'accompagner la copropriété dans sa création, une formation à destination de l'ensemble des acquéreurs sur les droits et les devoirs des copropriétaires devra être financée et organisée par le promoteur avant la mise à l'habitation, en amont de la tenue de la première assemblée générale. Elle devra être animée par un organisme indépendant (Associations des Responsables de Copropriété, Association Départementale d'Information sur le Logement, ...). Une salle sera mise à disposition par la ville.
- La première assemblée générale de copropriété devra être organisée aux frais du promoteur avant la livraison des parties communes. Le syndic provisoire mis en place par le promoteur devra présenter au minimum deux contrats de syndic en plus du sien et proposer un contrat limité à un an, pour la première année de gestion. Le promoteur devra communiquer sans délai à la ville le nom et les coordonnées du ou des syndic(s) gérant la/les nouvelle(s) copropriété(s), ainsi que celles des membres du conseil syndical.
- Enfin, la ville encourage les opérateurs immobiliers à organiser des visites de chantier à l'attention des acquéreurs à des moments clés des travaux (par exemple au moment du cloisonnement), afin de leur permettre de mieux comprendre les conditions d'avancée d'une opération. Six semaines avant la remise des clés des logements, une visite de pré-livraison des logements sera organisée. Les services de la ville seront conviés à ces rendez-vous.

## 2. Le suivi de la qualité des programmes : des acquéreurs satisfaits

De nombreux soucis ont été constatés par la commune lors des dernières livraisons de logements sur son territoire (problèmes de finition, retard de raccordement par les concessionnaires de réseaux, voire des malfaçons).

### 2.1. Avant la livraison du programme

La lutte contre les malfaçons est une préoccupation majeure de la collectivité.

Aussi, il est demandé aux porteurs de projet de faire intervenir le plus en amont possible les bureaux d'étude et les entreprises, dès que celles-ci sont désignées, afin de seconder les architectes dans le choix des solutions les plus sûres et les plus économiques pour la réalisation de bâtiment de qualité, en intégrant la limitation des risques de malfaçons.

Il est également préconisé d'inclure dans les DCE (Dossiers de Consultation des Entreprises) et les marchés de travaux (y compris les marchés de sous-traitance) des exigences spécifiques en terme de savoir-faire sur des techniques constructives mais également sur la partie finition, avec un engagement de suivi pour garantir la bonne mise en œuvre et la rapidité de levée des réserves.

Toutes les parties prenantes dans une opération devront être attentives à limiter le recours à la sous-traitance, en exigeant que certaines tâches essentielles soient effectuées directement par le titulaire du marché de travaux, afin de garantir la transparence des responsabilités.

Une réunion d'information relative aux modalités de livraison du programme et de levée de réserves devra être organisée en préalable de la livraison des logements et des parties communes. Elle pourra éventuellement être couplée avec la formation sur les droits et devoirs des copropriétaires.

Il s'agit également d'améliorer la qualité des pré-réceptions avec les entreprises, de manière à ce que les réserves soient autant que possible levées avant la réception client.

### 2.2. Au moment de la livraison du programme

Les phases de réception de chantier et de livraison du programme doivent faire l'objet d'un accompagnement particulier. Pour ce faire, un interlocuteur unique de la maîtrise d'ouvrage auprès des acquéreurs devra être désigné pour suivre les réserves et les levées de réserves.

L'ensemble des parties communes devra être réceptionné par le syndic avant la livraison de toute partie privative. Pour une totale transparence, le conseil syndical devra être invité à cette livraison, afin qu'il puisse avoir connaissance des réserves.

Dès la conception du projet, des livrets de maintenance répertoriant les dispositions pour l'entretien et la maintenance des bâtiments et de ses équipements (vitrage, ventilation, éclairage, façade, ...) seront établis et remis au syndic et au conseil syndical au moment de la livraison du programme. De même, les procès-verbaux de réception des travaux (promoteur/entreprises), les garanties de parfait achèvement, garantie biennale, garantie décennale et la totalité des pièces du Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) seront transmis sans délais au syndic provisoire.

Un guide sera rédigé à l'attention des occupants et remis lors de l'entrée dans les lieux pour leur permettre une bonne prise de possession de leur logement et d'en jouir de manière optimale. Ce guide détaillera dans une démarche d'accompagnement et de pédagogie les « bonnes pratiques » de gestion et d'entretien du logement (ventilation, chauffage, gestion des déchets, sensibilisation aux éco-gestes...)

La livraison des logements ne pourra être effective que si les travaux sont entièrement terminés, y compris sur les espaces publics liés à la construction de l'opération et, ce, pour éviter toute dégradation due aux emménagements. Enfin, une benne spécifique devra être mise à disposition des nouveaux occupants pour gérer les déchets aux emménagements.

Afin de garantir des relations apaisées au moment de la livraison des programmes, l'opérateur s'attachera les services d'un médiateur indépendant, homme de l'art, capable d'accompagner les nouveaux copropriétaires dans la réception des logements et parties communes et dans les démarches de levée de réserves et de traiter les éventuels conflits.

### 2.3. Après la livraison du programme

La phase de livraison ne saurait se limiter à la remise des clefs et à la levée des réserves.

Le suivi dans le temps, dans les premières années, de la tenue de l'ouvrage, de sa pérennité et de sa performance énergétique permet un retour d'expérience et est une garantie essentielle pour les acquéreurs de la qualité du service rendu. Ainsi, le promoteur devra mener un an après la livraison une enquête de satisfaction auprès des acquéreurs qu'il transmettra à la commune.

Au-delà de la seule satisfaction des acquéreurs, il est attendu par la ville un retour concernant les différences constatées entre les évaluations de charge faites au moment de la commercialisation et les charges effectivement payées par les acquéreurs une fois la copropriété mise en place.