

Charte Qualité de l'Habitat Durable (CQHD)



#AlfortvilleSeFaitBelle

Alfortville

**Directeur
de publication**

Luc Carvounas

**Directrice de la
Communication**

Dallila Ziani

01 58 73 27 30

Rédaction

Direction des Projets
Urbains

Réalisation

Ville d'Alfortville

Photos & illustrations

Sébastien Andréani

Adobe Stock

Impression

RAS

01 39 33 01 01

Photo de couverture :

*Mail Olympe de Gouges,
ZAC Chantereine, quartier
du Vert-de-Maisons*



> Préambule

La Ville d'Alfortville porte un projet ambitieux en matière de développement urbain, durable et solidaire qui se traduit dans la Charte Qualité 2, nommée la Charte Qualité de l'Habitat Durable (CQHD). En phase avec les orientations politiques, cette Charte doit permettre de réaffirmer les engagements à porter sur les nouvelles opérations pour conforter les ambitions d'une bonne insertion urbaine, architecturale et paysagère.

Les orientations deviennent des engagements afin de mieux encadrer et mener un travail partenarial avec les porteurs de projet pour que les opérations

développées répondent aux enjeux liés à la préservation du cadre de vie tout en initiant de nouvelles approches. La charte qualité approuvée en 2015 s'inscrivait dans une démarche métropolitaine qui a permis de sensibiliser les porteurs de projet au projet urbain municipal, tout en proposant des préconisations en termes d'insertion urbaine, architecturale et paysagère. Cette nouvelle charte veut s'inscrire dans une démarche plus durable et en phase avec la transition énergétique, pour faire d'Alfortville, une ville verte, durable et solidaire.

Une ville verte par la valorisation et la réintégration de la nature en ville. C'est avant tout partir

du site existant afin de valoriser le patrimoine qu'il soit bâti ou naturel. Il s'agit ici d'intégrer la nouvelle opération dans le contexte dans lequel elle s'insère tout en préservant les ressources naturelles et patrimoniales présentes sur le site du projet.

Une ville durable par la mise en place dans la mesure du possible d'une démarche durable dans la conception de l'opération. C'est-à-dire développer des principes de construction innovants afin de pérenniser l'opération dans le temps tout en minimisant les impacts sur l'environnement.

Enfin, une ville solidaire, c'est la recherche de lien social, avec



un nombre important d'enjeux. Dans l'espace public certes, avec le développement de nouvelles polarités mais également à l'échelle de l'opération. Cela passe par l'aménagement d'espaces collectifs (jardins partagés, jardinières sur le toit) mais aussi par l'attention portée à l'aménagement des espaces communs dans une

3 PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Systematiser une démarche durable dans l'acte de construire

Intensifier l'identité paysagère et la qualité des espaces verts

Promouvoir une ville solidaire

opération (halls, couloirs...). Conçu comme un outil de partenariat et de dialogue avec l'ensemble des porteurs de projets, la présente charte a pour objectifs de poser les bases d'une collaboration pour améliorer la qualité globale des opérations de construction. **Elle s'applique à l'ensemble des nouvelles opérations de construction de logements collectifs à partir de 5 logements.**

Ainsi, tout porteur de projets qui souhaite développer un projet de construction neuve sur le territoire est invité à prendre connaissance de la présente charte et la signer au dépôt du permis de construire afin de se conformer à ses engagements.

A travers **ses 11 engagements**, la Charte Qualité de l'Habitat Durable vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le PLU

et constitue le support d'une relation partenariale que la Ville souhaite initier avec l'ensemble des maîtres d'ouvrage d'opérations de construction intervenant sur son territoire.

En signant cette charte, le porteur de projet s'engage à prendre en compte et à respecter l'ensemble des engagements qui y sont définis. De son côté, la ville d'Alfortville s'engage à accompagner le porteur de projet de la phase faisabilité jusqu'à la livraison de l'opération et à dispenser ses conseils autant que nécessaire.

> Sommaire

1 / Faire d'Alfortville, une ville verte, durable et solidaire

Engagement 1 : Valoriser le patrimoine du site et son environnement proche	7
Engagement 2 : Réintégrer la nature en ville	9
Engagement 3 : Promouvoir une démarche durable dans la construction	14
Engagement 4 : S'engager dans une démarche de sobriété énergétique	17
Engagement 5 : Intégrer les nouveaux modes de déplacements	20
Engagement 6 : Anticiper les nouvelles façons d'habiter	22
Engagement 7 : Penser la ville solidaire	26

2 / Faire la ville avec et pour les Alfortvillais

Engagement 8 : Communiquer autour du projet	29
Engagement 9 : Partager les avancées de la commercialisation	30
Engagement 10 : Garantir une gestion exemplaire du chantier	30
Engagement 11 : Anticiper la livraison et les emménagements	31



1/ Faire d'Alfortville, une ville verte, durable et solidaire



La ville d'Alfortville fait du développement durable un axe stratégique majeur sur l'ensemble des actions menées sur son territoire. Pour la mise en œuvre d'une « Ville durable », ces actions se concrétisent par l'amélioration de nombreux éléments structurants qui font la ville d'aujourd'hui.

Cette nouvelle charte propose de nouvelles cibles de qualité et un volet important sur la qualité environnementale et durable qui viennent compléter le PLU.

L'importance donnée au cadre de vie est un enjeu primordial qui nécessite à la fois la valorisation d'espaces verts extérieurs et le développement de nouvelles sources d'apport en énergie mais pas que. L'attractivité de l'armature commerciale doit permettre de requalifier et d'affirmer le développement de nouvelles centralités existantes ou à venir en instaurant un équilibre entre elles. Cela passe également par la préservation et la gestion durable de l'énergie, de l'eau, des déchets et de la biodiversité.

Les nouvelles opérations immobilières doivent donc aujourd'hui répondre de manière volontariste aux différents enjeux en matière de réduction de l'impact environnemental.

> ENGAGEMENT N° 1

Valoriser le patrimoine du site et son environnement proche

Outre les dispositions d'insertion urbaine définies dans le Plan Local d'Urbanisme, l'attention de la ville porte notamment sur la prise en compte de l'environnement proche pour guider la définition de la future opération. Ainsi, dès la phase conception, le porteur de projet devra interroger la forme de la parcelle et la future implantation bâtie en fonction des contraintes du site qu'elles soient paysagères, spatiales ou réglementaires.

PRENDRE EN COMPTE L'EXISTENCE DES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC DEVANT LA PARCELLE

Bien souvent, le projet est pensé dans la limite de la parcelle et s'accompagne d'une réflexion autour de l'insertion urbaine et architecturale de la nouvelle opération.



« Prendre en compte l'existence des alignements d'arbres... », quartier du Vert-de-Maisons.

“

Le porteur de projet devra interroger la forme de la parcelle et la future implantation bâtie en fonction des contraintes du site qu'elles soient paysagères, spatiales ou réglementaires.

La ville souhaite dorénavant que le porteur de projet prenne en compte dès la phase de faisabilité, les alignements d'arbres et l'aménagement de l'espace public aux abords de sa parcelle, afin de les protéger et les préserver sans dommage pendant le chantier. La future construction devra prendre en compte les reculs nécessaires des façades parallèlement au développement des arbres existants.

Il est donc demandé au porteur de projet en fonction de la taille de l'opération, de réaliser un diagnostic complet sur le patrimoine naturel existant (+ parcelle) et de s'accompagner d'un écologue et/ou d'un paysagiste afin de conserver ou de renforcer le patrimoine naturel. Dès la phase conception, le porteur de projet devra mener une réflexion sur les accès, le stationnement pour ne pas entraver le patrimoine naturel.

PRENDRE EN COMPTE LE PATRIMOINE NATUREL DE LA PARCELLE ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Dès la phase conception, le porteur de projet devra envisager de valoriser et d'intégrer les patrimoines naturel et architectural existants.

Par exemple si l'architecture d'un pavillon semble avoir un certain caractère, il est demandé de mener une réflexion sur la reprise de ses éléments architecturaux particuliers.

De manière plus globale, il est demandé de prendre en compte l'histoire du site et également ses caractéristiques.

> ENGAGEMENT N°2

Réintégrer la nature en ville



Cœur d'îlot d'une opération de logements, quartier de la Mairie.

Au cœur de la ville, la nature joue un rôle primordial dans la perception de la densité. Outre le PLU qui doit viser au développement de plus d'espaces verts et notamment au cœur des nouvelles opérations, il semble nécessaire de renforcer l'emprise de cette nature tout en valorisant les espaces verts existants.

En 2021, la totalité des surfaces d'espaces verts à Alfortville est de 21,2 ha sur 367ha. Si aujourd'hui, ces espaces semblent insuffisants sur notre territoire avec 4.8.m² d'espaces végétalisés par habitant contre, 15 m² à l'échelle régionale, ce ratio s'améliore pour tendre vers l'objectif du Schéma Directeur de la Région Ile de France qui est de 10 m²/habitant.



*Aménagement d'un cœur
d'îlot dans une opération
de logements, quartier du
Confluent.*

Pour comparaison à la fin de l'année 2007, la surface d'espaces verts était de 13.6 hectares.

La nature doit donc reprendre ses droits dans la ville pour tendre vers un environnement préservé et maintenir une qualité de vie pour tous.

Le croisement des enjeux d'urbanisme et de préservation de la biodiversité devient ainsi indispensable pour construire les espaces urbains de demain. La municipalité, engagée en faveur du développement durable, porte, à travers cette charte, une triple ambition :

- lutter contre les effets du changement climatique, notamment en densifiant le maillage vert et le maillage brun d'Alfortville
- restaurer la biodiversité en espace urbain,
- créer à travers des aménagements de qualité, des lieux propices aux liens sociaux

FAIRE APPEL À DE NOUVELLES COMPÉTENCES POUR RENFORCER LE PARTI PRIS ENVIRONNEMENTAL DU PROJET

Pour toute nouvelle construction, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra s'adjoindre des compétences d'un paysagiste et/ou d'un écologue afin de concevoir des espaces libres et paysagers de qualité. Il s'agira entre autres de prévoir une analyse préalable des sols (analyse de terre, qualité, structure). En fonction de la taille de l'opération, il est également demandé de prévoir un diagnostic Flash Biodiversité.

DÉVELOPPER DES ÎLOTS DE FRAICHEUR

En termes de qualité d'usages, une réflexion sera menée sur l'aménagement des espaces libres et paysagers privatifs et/ou collectifs en fonction de la nature de l'opération et des objectifs réglementaires. Afin de rendre lisibles les futurs usages de ces

espaces, un traitement différencié est demandé. L'aménagement de cœurs d'îlot accessibles pour tous pour favoriser les îlots de fraîcheur arborés et végétalisés est recommandé. Il s'agira d'aménager des revêtements perméables ayant la capacité d'infiltrer l'eau de surface. Il comprendra aussi des ombrières et l'utilisation de matériaux ne stockant pas l'énergie solaire ou la chaleur. Ces îlots de fraîcheur devront être équipés de points d'eau afin de lutter contre les vagues de chaleur urbaine.

RENDRE AUX HABITANTS LES TOITURES ET TISSER UN LIEN SOCIAL

La végétalisation et l'agriculture urbaine représentent un véritable enjeu pour les villes d'aujourd'hui et de demain. Elles sont à la fois source de bien-être et de lien social pour les habitants, participent au développement de la biodiversité locale et contribuent à la lutte

contre les effets du dérèglement climatique : lutte contre les îlots de chaleur et l'effet de serre, gestion des eaux de pluie et stockage de carbone.

La végétalisation des toitures est donc à favoriser lorsqu'il s'agit d'une solution technique et économique adaptée. Les végétaux qui seront plantés devront être non allergènes, peu consommateurs d'eau, faciles d'entretien et de préférence de provenance locale et adaptés à une gestion future sans produit phytosanitaire.

Il est par ailleurs demandé d'utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps et à croissance rapide qui favoriseront l'apport de nourriture et d'habitat à la faune.

Dans la mesure du possible et afin de favoriser le lien social entre les habitants, le porteur de projet devra mener une réflexion sur l'aménagement de jardinières

collectives. Les aspects techniques et de gestion devront être définis dès la phase conception.

APPLIQUER LE PRINCIPE DE LA VILLE ÉPONGE

Le principe de la « Ville éponge » vise à créer un écosystème qui s'adapte au caractère fluvial à l'échelle du territoire. Plutôt que de contrer l'eau en créant des murets ou des espaces artificiels peu propices à endiguer les risques d'inondation ; il s'agit de créer des espaces naturels que l'urbanisation a chassé (toitures végétalisées, marais, lacs urbains), ces dispositifs permettent d'absorber une partie des eaux, et de ralentir l'afflux dans les réseaux de la ville.

La diminution des surfaces imperméables, entre autres par l'aménagement d'espaces de pleine terre est donc fortement demandée permettant ainsi de gérer le cycle de l'eau et l'infiltration des eaux de pluie et d'inondations. Cela

intègre la notion du risque d'inondation, en cherchant à faire de cette contrainte un atout.

En ce qui concerne la gestion de l'eau, un arrosage de ces végétaux par récupération des eaux pluviales est à privilégier.

Enfin, il est demandé de prévoir lors du dépôt du permis de construire, une notice paysagère comprenant notamment un état des lieux des arbres abattus, maintenus, plantés et des indications sur la gestion future des espaces paysagers aménagés. Le choix des essences d'arbres devra être adapté aux conditions climatiques et à l'adéquation avec le cadre paysager du site.

« Restaurer la biodiversité en espace urbain », quartier du Vert-de-Maisons.

> ENGAGEMENT N°3

Promouvoir une démarche durable dans la construction



« Contribuer à la pérennisation des nouvelles constructions », quartier du Confluent.

Afin de contribuer à la pérennisation des nouvelles constructions dans le temps, les matériaux choisis doivent garantir une certaine qualité et minimiser l'impact global sur l'environnement et sur la santé.

QUALITÉ DES MATÉRIAUX

Il est donc demandé de privilégier les matériaux totalement ou partiellement issus du recyclage, de sources renouvelables ou naturelles et de sources locales d'approvisionnement afin de favoriser les circuits courts. La recherche d'un bilan carbone faible est à privilégier, l'usage du béton doit être limité. Une réflexion sur la construction structurelle en bois est à mener afin de limiter l'empreinte carbone et

privilégier la rapidité d'exécution de ce matériau.

La qualité et le choix approprié des matériaux permettront d'éviter le vieillissement prématuré des détails de façade, liés à l'écoulement de l'eau, l'humidité et aux remontés capillaires.

RECYCLAGE DES MATÉRIAUX PRÉSENTS SUR LE SITE

Le recyclage des matériaux présents sur le site est à privilégier. En effet, afin de lutter contre le gaspillage, le porteur de projet devra étudier dans la mesure du possible le réemploi des matériaux existants sur le site. Le réemploi de ces matériaux permettra de s'inscrire dans une démarche de développement durable pérenne.

GESTION DES DÉCHETS

Concernant la gestion des chantiers, une gestion exemplaire des chantiers est attendue par la ville tant du point de vue de l'impact sur

l'environnement que du point de vue des nuisances.

Il est donc demandé de maintenir la propreté aux abords et sur le chantier et de gérer et trier systématiquement les déchets du chantier.

Dans la mesure du possible, le recours au transport fluvial est à favoriser.

INTÉGRER LES CONTRAINTES DU PPRI

La quasi-totalité du territoire de la commune est située en zone Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les nouveaux programmes de logements devront donc composer avec cette contrainte, notamment en matière de traitement des rez-de-chaussée.

Il est donc demandé de traiter qualitativement la façade des rez-de-chaussée lorsqu'ils proposent des parkings en tenant compte du paysage urbain dans lequel ils s'inscrivent, et d'animer l'espace



Traitement des façades et détails en bois, quartier du Pont du Port-à-l'Anglais.

public. Veiller toutefois à limiter un traitement unique « tout parking ».

Il s'agit d'éviter dans la mesure du possible le cuvelage excessif des sous-sols afin de minimiser l'incidence sur les nappes phréatiques et de limiter à un seul niveau en sous-sol les parkings afin d'avoir des places rarement inondées.



Opération de logements,
place Acharak, quartier
du Pont du Port-à-
l'Anglais.

> ENGAGEMENT N°4

S'engager dans une démarche de sobriété énergétique

Le premier enjeu pour les bâtiments performants d'un point de vue énergétique est de proposer une architecture passive, réduisant à la source les besoins en énergie. Le bon usage des ressources naturelles permet de réduire les consommations énergétiques liées au chauffage, à la climatisation et à l'éclairage.

EXIGER UNE EXEMPLARITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les lois dites « Grenelle I et II » adoptées en 2009 et 2010 portant engagement national pour l'environnement ont permis de fixer de nombreuses règles environnementales et de performances énergétiques déclinées par domaines, dont celui

du bâtiment et de l'urbanisme. A cela s'ajoute l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs la RE 2020 (Réglementation Environnementale 2020) prévu dans la loi ELAN. Son objectif premier est de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et du confort des constructions, tout en diminuant leur impact carbone. Afin de s'inscrire dans une démarche transversale de qualité environnementale, les démarches nécessaires à ces certifications seront à encourager. Dès la phase conception et dans la mesure du possible, il est demandé de s'adjoindre des compétences d'un bureau d'étude spécialisé dans la conception environnementale et de l'intégrer à l'équipe de maîtrise d'œuvre.

“

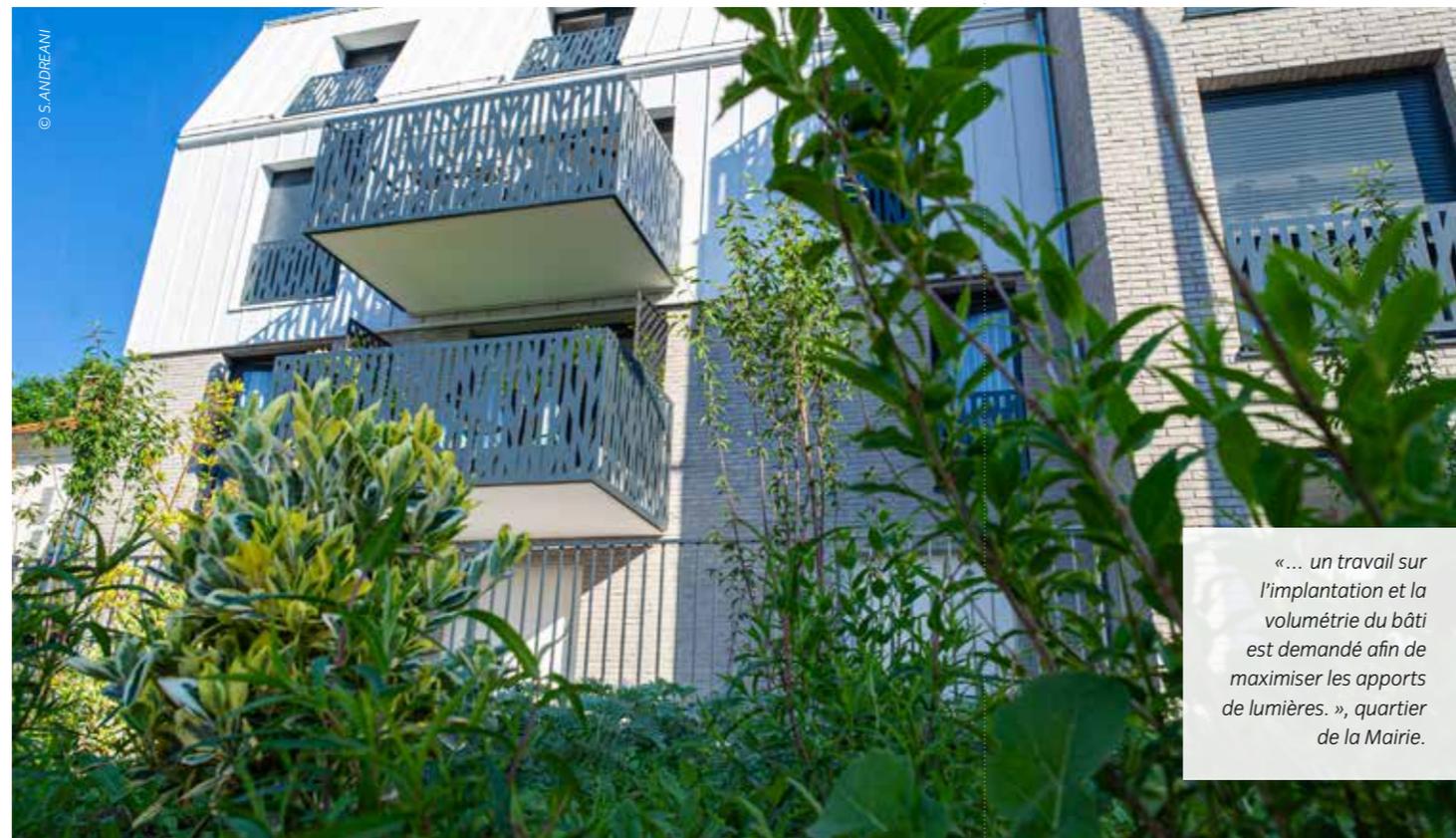
Afin d'assurer une meilleure qualité d'habiter, un travail sur l'implantation et la volumétrie du bâti est demandé afin de maximiser les apports de lumières.

DÉVELOPPER UNE APPROCHE BIOCLIMATIQUE

Afin d'assurer une meilleure qualité d'habiter, un travail sur l'implantation et la volumétrie du bâti est demandé afin de maximiser les apports de lumière.

Pour favoriser l'approche bioclimatique des bâtiments, l'implantation, l'orientation, la protection contre les nuisances, le niveau d'isolation et l'optimisation des apports en lumière naturelle devront être étudiés.

Les principes de base d'une conception bio climatique doivent également prendre en compte les températures élevées. Le réchauffement climatique conduit à rendre les logements orientés sud et ouest invivables lorsqu'ils ne sont pas traversant et là où les baies ne disposent pas de protections solaires. Il s'agira donc de mener une réflexion sur les protections solaires en évitant d'empêcher la vue vers l'extérieur.



«... un travail sur l'implantation et la volumétrie du bâti est demandé afin de maximiser les apports de lumières. », quartier de la Mairie.

Il est demandé de rendre traversant dans la mesure du possible les espaces partagés tels que les séjours et cuisines afin d'assurer une bonne ventilation naturelle.

Une étude d'exposition aux vents et au soleil est demandée afin d'apprécier au mieux l'implantation bioclimatique du projet.

A une échelle plus large, le porteur de projet devra prendre en compte le sens du parcellaire afin d'éviter de faire de l'ombre aux constructions existantes.

PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

En plus des dispositions réglementaires en vigueur qui visent à favoriser les énergies renouvelables, il est demandé de réduire au maximum les besoins en énergie à la source.

Parmi la première source, la géothermie est à favoriser à travers le déploiement du réseau de chaleur existant. Il est donc demandé

pour toutes nouvelles opérations, le raccordement des opérations au réseau de chaleur urbain d'Alfortville. Le solaire (thermique et photovoltaïque) constitue la deuxième source mobilisable. Le déploiement d'installations photovoltaïques, que cela soit pour produire de l'électricité ou de la chaleur se fera en toiture de bâtiments, existants ou à construire. Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des constructions afin de permettre une bonne intégration des dispositifs de productions d'énergies renouvelables.

> ENGAGEMENT N°5

Intégrer les nouveaux modes de déplacements



Installation d'arceaux vélos,
place Acharak, quartier du
Pont du Port-à-l'Anglais.

Pour encourager les nouveaux modes de déplacement, la ville s'est engagée à aménager et installer sur le territoire communal de nouveaux équipements (arceaux vélos, pistes cyclables, bornes recharges) et ainsi de répondre aux différents enjeux de mobilité et accélérer la transition énergétique.

Pour accompagner le développement de ces nouveaux modes de déplacement et afin de compléter les dispositions du PLU, certaines recommandations sont demandées pour les nouveaux projets de construction.

INCITER L'UTILISATION DE NOUVEAUX MODÈLES DE MOBILITÉ

Ainsi pour amorcer le développement du parc de voitures et de vélos électriques dans les nouvelles constructions, il est demandé de prévoir des points de recharges dans les locaux prévus à cet effet. A terme, 100% des places devront être électrifiées.

LA QUALITÉ DES ESPACES DÉDIÉS

Les locaux poussettes et/ou vélos devront être facilement accessibles depuis la voie publique. Ces derniers devront être équipés d'attaches vélos et poussettes en distinguant les deux. Enfin, dans le cas d'opérations d'ampleur, il est demandé d'étudier la possibilité d'aménager plusieurs locaux en fonction du nombre de cages d'escaliers créées. Une localisation en rez-de-chaussée,



Traitement des accès depuis l'espace public,
opération de logements, quartier du Vert-de-Maisons.

une transparence et un éclairage naturel sont souhaités. Ces espaces devront également être équipés de systèmes de sécurisation adaptés.

ANTICIPER LE TRAITEMENT DES ACCÈS

Dans la mesure du possible, il est demandé de minimiser le nombre

d'accès parking pour une meilleure qualité de l'espace public et de veiller à la largeur pour permettre une accessibilité aisée. Une attention particulière sera portée pour ne pas mêler les accès piétons/vélos avec les voitures.

> ENGAGEMENT N°6

Anticiper les nouvelles façons d'habiter

La ville connaît depuis quelques années une grande évolution avec un marché immobilier neuf très attractif lié à la forte tension du parc au sein de la Métropole du Grand Paris. De nouveaux besoins sont apparus : logement autonome, confortable, dans un cadre de vie de qualité, à proximité de son lieu de travail, sans impacter trop fortement son pouvoir d'achat... qui nécessite aujourd'hui de re questionner les nouvelles façons d'habiter, l'évolution dans le temps de ces logements et le vivre ensemble. Cet engagement vise donc à développer des logements faciles à vivre, adaptables et sobres, participant à la nécessaire transition énergétique.



« L'orientation des logements devra permettre aux pièces de vie de bénéficier d'une bonne qualité d'ensoleillement... », quartier du Vert-de-Maisons.

CONCEVOIR DES LOGEMENTS RÉPONDANT AUX NOUVEAUX BESOINS DES HABITANTS

Afin de poursuivre l'accueil et le maintien des familles souhaitant vivre sur la commune, il est demandé de garantir la production de logements qualitatifs et d'assurer la mixité de l'offre.

Ainsi, les futures opérations devront intégrer une diversité de typologies de taille de logements afin d'offrir une plus grande variété de logements. La répartition des typologies de logements neufs devra se rapprocher au maximum des valeurs suivantes :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5
Surface moyenne	30 m ² minimum	45 m ² minimum	60 m ² minimum	75/80 m ² minimum	90 m ² minimum

L'orientation des logements devra permettre aux pièces de vie de bénéficier d'une bonne qualité d'ensoleillement et d'éclairage naturel. Les logements à partir du T3 devront être traversant ou bénéficier d'une double orientation, privilégiant l'orientation sud ou ouest. La mono orientation surtout au Nord devra être proscrite.

Pour un meilleur confort dans les logements et afin de favoriser au maximum la lumière naturelle, il est demandé une hauteur sous plafond minimale de 2,60 m, quel que que soit l'étage. Des espaces de rangements optimisés dans le logement devront être prévus.

Privilégier autant que faire se peut la ventilation naturelle des pièces. Dans la mesure du possible, les pièces humides des logements devront être éclairées naturellement et ouvertes. A défaut, elles devront être ventilées de façon durable et permanente, soit de manière naturelle (ou passive, via des ouvertures vers l'extérieur) soit de manière mécanique (ou active) avec un système de VMC intégré dès la conception du bâtiment. Un espace de stockage pour chaque logement devra être pensé (type cave ou cellier). Si ce dernier se fait sur l'espace extérieur du logement (balcon ou terrasse), celui-ci devra être couvert et fermé. Un système innovant sera proposé afin de ne pas faire de ces espaces extérieurs, des lieux de stockage à ciel ouvert. Il est demandé de favoriser les espaces extérieurs, confortables et agréables (jardin privatif ou collectif, loggias, balcons, terrasse) et de systématiser les espaces extérieurs pour tout logement.

Afin d'anticiper l'évolution des bâtiments à moyen ou long terme, il est demandé au porteur de projet de mener une réflexion sur l'évolutivité et la réversibilité de l'habitat. Il s'agira dans toute la mesure du possible de concevoir des

logements modulables (changement possible de l'agencement des pièces des logements, possibilité offerte de fermer ou ouvrir simplement la cuisine...) grâce à des cloisons légères, sans modifier la qualité phonique de l'isolation.

GARANTIR UNE BONNE GESTION DU FUTUR BÂTIMENT

En termes de gestion concernant les futures copropriétés, les espaces collectifs et les nouveaux immeubles seront conçus sous forme d'unité résidentielle, identifiable et appropriable par les résidents grâce à une clarification des fonctions entre espaces privatifs et espaces communs.

La bonne conception du projet doit permettre d'éviter toute situation trop complexe ou trop contraignante, afin que chaque immeuble puisse être entretenu, amélioré, transformé en fonction des besoins à venir.

Par conséquent et pour favoriser leur gestion future, il est nécessaire de limiter le nombre de lots par unité résidentielle à 40. Le nombre de logements par pallier devra se limiter à 5 ou 6 logements maximum et devra comprendre une ventilation par opération suivante :

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5
Ventilation au sein de l'opération	40 %		60 %		

Une individualisation des compteurs de fluides pour chaque logement est demandée.

Afin d'éviter des difficultés de gestion de la future copropriété, un accompagnement des primo-accédants dans l'apprentissage du statut de propriétaire sera demandé via une réunion d'informations et/ou par une plaquette d'informations.

DE NOUVEAUX ESPACES COMMUNS ACCESSIBLES ET GÉNÉREUX

> Parties communes

Depuis l'espace public, la qualité d'une opération se mesure également par le traitement de ses espaces communs et notamment de son hall d'entrée. Une grande attention sera portée sur la conception de ces espaces qui sont des lieux de rencontre et

d'échanges propices à la convivialité entre habitants. Les halls devront être largement vitrés pour conjointement animer la rue et garantir un confort d'usage aux habitants. Dans la mesure du possible et afin de créer des porosités visuelles sur le cœur d'îlot et maximiser l'apport de lumière naturelle, les halls doivent être traversants. Dans les étages, l'éclairage et la ventilation des paliers devront se faire naturellement afin d'encourager les échanges en favorisant la convivialité et réduire les coûts d'éclairage et les charges de copropriété.

> Cœur d'îlot

L'aménagement du cœur d'îlot devra être pensé dès la phase conception du projet afin de développer un lieu qualitatif pour les futurs usagers. Il s'agira de concevoir des espaces qualitatifs et notamment ceux en pleine terre tout en prenant en compte les

moyens à mettre en place dans la future gestion de cet espace.

> Toiture végétalisée

En tant que 5^{ème} façade, les toitures devront faire l'objet d'une attention particulière. Elles seront végétalisées lorsqu'il s'agira de toitures terrasses avec des aménagements qualitatifs.

> Locaux communs

Outre les dispositions du PLU, il est recommandé d'implanter un local déchet par cage d'escalier et en rez-de-chaussée afin de le rendre plus facilement accessible. Un local spécifique pour les encombrants devra être aménagé afin de ne pas obstruer le local déchet. Concernant les locaux poussettes et vélos, ils devront être localisés en rez-de-chaussée et accessibles depuis la voie publique.

Une réflexion devra être menée sur la collecte des déchets. En fonction de chaque opération, l'aménagement des points de collecte devra être étudié dès la phase conception et en partenariat avec les services de la ville et du territoire pour faciliter l'organisation de la collecte.

«... systématiser les espaces extérieurs pour tout logement », quartier du Vert-de-Maisons.



Installation du buste de Simone Veil devant la médiathèque portant son nom, quartier de la Mairie.

> ENGAGEMENT N°7

Penser la ville solidaire

ASSURER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES ALFORTVILLAIS

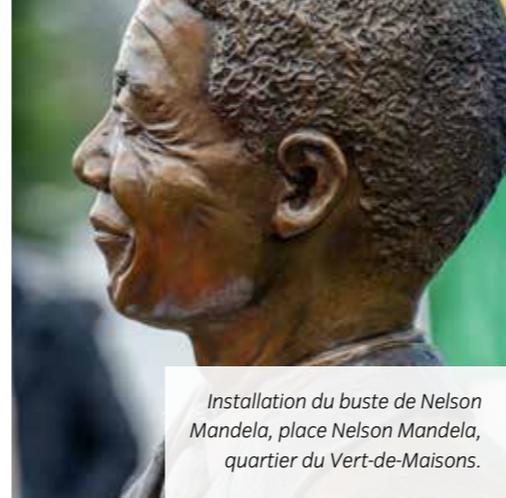
Afin de soutenir le parcours résidentiel des Alfortvillais, le promoteur s'engage à **réserver 15% de logements de son opération à des prix maîtrisés pour toutes les nouvelles opérations supérieures à 12 logements, avec un prix de sortie compris entre 4000 et 4300 €/m² TTC.**

Une attention particulière sera portée à la ventilation par typologies.

En effet, chaque opération devra présenter aussi bien des petites typologies que des grandes afin de répondre aux enjeux de mixité.

PRIVILÉGIER L'IMPLANTATION DE COMMERCES DANS LES NOUVELLES POLARITÉS DE LA VILLE

Lorsque qu'une opération comporte un rez-de-chaussée commercial, il est demandé de mener une réflexion sur la nature d'activité à implanter pour maintenir ou développer la mixité fonctionnelle du quartier.



Installation du buste de Nelson Mandela, place Nelson Mandela, quartier du Vert-de-Maisons.

Ainsi, le porteur de projet s'engage à soumettre à la collectivité les différentes propositions d'activité qu'il souhaite implanter. Une discussion partenariale devra donc s'engager entre la ville et le porteur de projet afin de préciser le type d'activités à implanter. Cette discussion doit intervenir le plus en amont possible de façon à anticiper les conséquences sur les caractéristiques techniques du programme.

L'ART DANS LA VILLE

La charte est une opportunité de promouvoir la présence d'une dimension artistique dans les opérations et d'apporter un vecteur de qualité mais aussi d'identification du projet dans le temps.

Ainsi, la ville soutient la démarche du Ministère de la Culture :

1 immeuble, 1 œuvre. Des œuvres d'art peuvent ainsi être prévues dans les halls ou encore dans les cœurs d'îlots. Mais il sera apprécié aussi de faire appel à des artistes Alfortvillais.

Il s'agit avant tout de rendre l'Art accessible à tous. Il est également demandé de promouvoir la préservation et la reconversion patrimoniale.



Fresque murale sur un bâtiment de logements, quartier du Vert-de-Maisons.

2/ Faire la ville avec et pour les Alfortvillais

Pour chaque nouvelle opération, des échanges réguliers entre la ville et le porteur de projet auront lieu pour s'assurer de la bonne mise en œuvre des principes et des engagements de la présente charte en vue de mettre en place un travail partenarial.

Cette partie plus méthodologique permettra d'asseoir et d'engager le porteur de projet dans les différentes étapes que composent aujourd'hui une opération, de la faisabilité à la livraison de l'opération.



> ENGAGEMENT N°8

Communiquer autour du projet

Avant le dépôt du permis de construire, le porteur de projet associera la commune à la conception et au montage du projet dès l'étude de capacité, afin de mettre en place une démarche collaborative pérenne et permettre à la ville de le présenter en commission urbanisme.

Toute opération de plus de 5 logements sera soumise à cette étape préalable.

Ces temps d'échanges nécessaires en amont de la validation du projet permettront de rendre plus efficace l'analyse du permis de construire et la mise en œuvre des phases opérationnelles, tout en assurant la qualité du projet développé et son adéquation avec les ambitions portées par la Ville.

Ainsi la présente charte invite les porteurs de projet à intégrer dans leur démarche d'élaboration de leur projet l'importance de la communication et

du dialogue avec les services de la ville pour mieux servir les intérêts des habitants et riverains des futures opérations.

Dans le cadre de la mise en œuvre du chantier, le porteur de projet s'engage à informer la collectivité et les habitants sur la mise en chantier et son déroulement jusqu'à la livraison.

Pour cela, il sera impératif pour chaque opération de veiller à installer sur tout le linéaire des palissades de chantier, les images des façades du projet ainsi que ses principales caractéristiques en intégrant les logos et en respectant la charte graphique de la ville.

Afin d'assurer et garantir la sécurité sur l'espace public, il est demandé de prévoir des palissades de chantier de qualité et robustes.

Le visuel des palissades sera soumis pour validation au Maire et la mise en œuvre ne pourra se faire qu'une fois

l'accord obtenu (**annexe 5**).

Pour la commercialisation au public, le promoteur peut installer un support sur l'emprise de son opération qui sera soumis à validation du Maire et qui devra également intégrer le logo de la ville et respecter la charte graphique. Aucun fléchage dans la ville n'est autorisé.

Dans la mesure du possible, il est demandé dans le cadre de l'installation du point de vente, de privilégier la location de locaux commerciaux vacants.

Si toutefois, le porteur de projet ne peut installer son point de vente dans un local commercial vacant, il prendra attache avec les services de la ville pour l'installation de la bulle de vente, soumise à autorisation.

> ENGAGEMENT N°9

Partager les avancées de la commercialisation

Le nom de l'opération sera soumis à la ville ainsi que les brochures de commercialisation en amont. Dans le cadre du suivi de la commercialisation, le porteur de projet s'engage à communiquer à la ville sur le modèle de la grille annexée les éléments de commercialisation 3 mois puis 6 mois après le début du processus de vente (annexe 4).

Le porteur de projet s'engage à organiser une période de pré-commercialisation ouverte principalement aux Alfortvillais afin de favoriser leur parcours résidentiel. Pour cela et afin de préciser les modalités de mise en œuvre, il prendra contact avec la Direction des Projets urbains.

> ENGAGEMENT N° 10

Garantir une gestion exemplaire du chantier

Une gestion exemplaire des chantiers est attendue par la Ville tant du point de vue de l'impact sur l'environnement que du point de vue des nuisances (bruits, pollution, gravats, déchets) et de la sécurité pour les riverains. Afin d'anticiper les répercussions du chantier sur la vie de quartier, le porteur de projet devra s'assurer de la conformité de son Plan d'Intervention Chantier (PIC) en fonction des attentes de la ville. Le porteur de projet s'engage à prendre attache auprès du service Planification/Infrastructure en amont du lancement du chantier afin d'étudier et d'anticiper les modalités d'accès et de stationnement liées au chantier. Il devra également sécuriser son chantier.

Le porteur de projet s'engage à maintenir la propreté aux abords et sur le chantier (prévoir du matériel roulant de nettoyage), gérer et trier ses déchets. Les nuisances sonores devront être limitées et des horaires spécifiques pour les travaux les plus bruyants devront être définis avec la ville. Le porteur de projet s'engage également à informer les services de la ville en cas d'éventuelles difficultés rencontrées dans la conduite du chantier.

A l'issue des travaux, il est demandé de nettoyer et remettre en état les trottoirs et les abords utilisés dans le cadre du chantier. Il convient de prendre connaissance du règlement municipal de voirie pour une parfaite connaissance des exigences de la ville.

> ENGAGEMENT N° 11

Anticiper la livraison et les emménagements

Avant la livraison de l'opération, trois temps spécifiques rythment le suivi de chantier : la pose de la première pierre, le témoin de façade et l'inauguration de l'opération. Ces évènements permettent de consolider la démarche partenariale et de partager avec la ville aussi bien les difficultés que les qualités de l'opération de construction.

Afin d'anticiper l'emménagement des ménages dans la nouvelle opération, il est demandé que le porteur de projet prenne attache auprès des services pour planifier au maximum l'organisation de l'évènement (prise d'arrêt, benne, ramassages des encombrants...). Des dispositifs spécifiques sont demandés par le groupe projet dédié pour chaque opération en fonction des contraintes du site.

Il s'agit grâce à cette procédure de veiller à ce que les emménagements se fassent dans les meilleures conditions et que l'espace public reste propre et accessible.

A la suite de l'installation des ménages dans l'opération, la ville distribue à chaque habitant un livret d'accueil de bienvenu qui présente les caractéristiques de l'opération de construction, l'histoire du quartier et l'offre d'équipements et de services public et à disposition.



> ANNEXES

ANNEXE 1

Contacts des services de la ville
et des partenaires

33

ANNEXE 2

Fiche projet

35

ANNEXE 3

Evaluer son projet

35

ANNEXE 4

Suivi de la commercialisation

36

ANNEXE 5

Embellissement des palissades

37

> ANNEXE 1

Contacts des services de la ville et des partenaires

SERVICES DE LA VILLE

CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL,
3 rue du Capitaine Alfred Dreyfus

DIRECTION GÉNÉRALE DU CADRE DE VIE

- Service Développement durable
et commerce équitable
01 78 68 22 12
- Service Commerce et Artisanat
01 49 77 25 93

DIRECTION DES PROJETS URBAINS

- Service Application du Droit des
sols (Instruction des autorisations
d'urbanisme)
01 49 77 25 82 / 01 49 77 25 35
- Foncier/Habitat
01 49 77 25 89

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES TECHNIQUES

- Direction de l'Environnement/
Parcs et jardins
01 49 77 25 38
- Service Planification
et Infrastructures
01 49 77 25 56

DIRECTION DE LA GÉOTHERMIE

jean-christophe.tissier@mairie-alfortville.fr

PARTENAIRES

GRAND PARIS SUD EST Avenir (ETABLISSEMENT TERRITORIAL)

- Service Déchets
- Service Eau et assainissement
14 rue Le Corbusier
94046 Créteil
01 41 94 30 00 / contact@gpsea.fr

> ANNEXE 2

(À remplir pour les premiers échanges avec les services de la ville et à remettre lors du dépôt du permis de construire)

Fiche projet



Document disponible à la rubrique CQHD du site internet de la ville

> ANNEXE 2

(À remplir pour les premiers échanges avec les services de la ville et à remettre lors du dépôt du permis de construire)

Fiche projet

Alfortville

IDENTITÉ / COORDONNÉES DU PORTEUR DE PROJET

> Nom du promoteur : _____
> Personne référente du projet : _____
> N° de téléphone : _____
> Mail : _____

TAT DES LIEUX

Adresse de l'opération : _____

Parcelles concernées et surface totale : _____
Parcelle(s) : _____ Surface totale : _____

> Nombre d'arbres existants à l'alignement : _____
> Nombre d'arbres existants sur la parcelle : _____
> Nombre de bateaux existants : _____
> Nombre de places de stationnements existants sur le domaine public : _____
> Éléments architecturaux à conserver : Oui Non
Quels types : _____

PROJET

> Emprise foncière de la nouvelle construction : _____
> SHAB totale du projet : _____
> Nom commercial de l'opération envisagée : _____
> Nombre de logement envisagé et répartition par typologies :
Nombre de logements : T1 : _____ T2 : _____ T3 : _____ T4 : _____ T5 : _____
> Produits logements proposés :
 Accession
 Logement intermédiaire
 Logement social
 Mixte (préciser) : _____

> Suite au verso

Alfortville

> ANNEXE 2

Fiche projet (suite)

PROJET (SUITE)

> Implantation de locaux commerciaux ou d'activités : Oui Non
> Œuvre proposée dans le dispositif 1 immeuble / 1 œuvre : Oui Non
> Espaces libres (en m²) : _____
> Espaces de pleine terre (en m²) : _____
> Emplacement des places de parking : RDC Souterrain
> Nombre de places de stationnement créées : _____

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

> Date prévisionnelle d'ouverture de chantier : _____
> Date prévisionnelle dépôt du PC : _____
> Date prévisionnelle de livraison : _____

COMMERCIALISATION

> Date de début de commercialisation envisagée : _____
> Date pré-commercialisation envisagée : _____

ENGAGEMENT

En signant cette charte, la société / ou personne physique dénommée : _____

s'engage à prendre en compte et à respecter l'ensemble des engagements qui y sont définis.

Fait à _____ Le _____

Signature

> ANNEXE 3

(à remettre lors du dépôt du permis de construire)

Evaluer son projet



Document disponible à la rubrique CQHD du site internet de la ville

> ANNEXE 3

(à remettre lors du dépôt du permis de construire)

Evaluer son projet

Alfortville

ENGAGEMENT N°1 :

VALORISER LE PATRIMOINE DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

> Recul de la façade par rapport à l'alignement des arbres (en m) : _____
> Nombre de protection à prévoir pour la préservation des arbres sur le domaine public : _____
> Pourcentage d'arbres conservés sur la parcelle (en %) : _____
> Conservation des éléments architecturaux particuliers : Oui Non
> Nombre d'arbres abattus : _____

ENGAGEMENT N°2 :

REINTÉGRER LA NATURE EN VILLE

> Réalisation d'un diagnostic Flash Biodiversité : Oui Non
> Nombre d'arbres plantés : _____
> Pourcentage de couvertures végétales (en %) : _____
> Surface de toiture ou espaces collectifs aménagés pour les habitants (en m²) : _____
> Pourcentage de pleine terre (en %) : _____

ENGAGEMENT N°3 :

PROMOUVOIR UNE DÉMARCHE DURABLE DANS LA CONSTRUCTION

> Bilan carbone de l'opération (en CO₂) : _____
> Pourcentage de déchets recyclés dans le cadre du chantier (en %) : _____
> Pourcentage de déchets réutilisés sur site (en %) : _____

ENGAGEMENT N°4 :

S'ENGAGER DANS UNE DÉMARCHE DE SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

> Raccordement à la géothermie : Oui Non
> Indicateur ensoleillement et vent : _____
> Taux recouvrement des toitures en photovoltaïque : (en %) : _____
> Labélisation : précisez les labels : _____

> Suite au verso

> ANNEXE 3

Evaluer son projet (suite)

ENGAGEMENT N°5 :

INTÉGRER LES NOUVEAUX MODES DE DÉPLACEMENTS

> Pourcentage de places automobiles électrifiées (en %) : _____
> Pourcentage de m² des locaux communs accessibles depuis l'espace public (en %) : _____
> Nombre d'emplacements de vélos par logements : _____

ENGAGEMENT N°6 :

ANTICIPER LES NOUVELLES FAÇONS D'HABITER

> Pourcentage de logements ayant une double orientation (en %) : _____
> Pourcentage de logements ayant une hauteur de plafond supérieure à 2m60 (en %) : _____
> Respect de la ventilation par typologies demandée : Oui Non
> Pourcentage des logements modulables (en %) : _____
> Surface de stockage prévue par logement (en m²) : _____

ENGAGEMENT N°7 :

PENSER LA VILLE SOLIDAIRE

> Nombre de logements à prix maîtrisés : _____
> Surface commerciale proposée (en m²) : _____
> Participation à 1 immeuble, 1 œuvre : Oui Non
> Pourcentage du coût de revient de l'œuvre par rapport au coût total de l'opération : _____

Alfortville

> NOTES





Alfortville