

# CHARTRE DE L'HABITAT

La ville de Montigny-lès-Cormeilles souhaite maîtriser son développement tout en conservant ses objectifs en matière de qualité de vie, en proposant à sa population des logements durables et agréables à vivre.

Ainsi, au-delà de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), les promoteurs signeront la présente charte, pour chaque projet de construction qu'ils développent à Montigny-lès-Cormeilles.

Les constructions devront préserver et révéler la richesse de la ville tout en garantissant son animation par une architecture de qualité. Le renforcement de la biodiversité et la valorisation de la nature en ville doivent être pris en compte afin de contribuer à améliorer la qualité des continuités écologiques présentes et à venir sur le territoire.

Au-delà de l'aspect des bâtiments et de la qualité de leur insertion urbaine, la réussite des projets sera déterminée par leur qualité constructive et par la qualité d'usage des espaces, intérieurs et extérieurs.

## 1 LA QUALITE D'USAGE DU LOGEMENT

### La taille des logements

Il est demandé au promoteur de suivre les préconisations suivantes :  
90% des pièces de vie auront une surface minimum de 18m<sup>2</sup> pour les T2, 22m<sup>2</sup> pour les T3-T4, 25m<sup>2</sup> pour les T5. Les chambres auront une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup>, les cuisines sont séparables à partir du T3 et mesureront 8 m<sup>2</sup> minimum, et les dressings 4 m<sup>2</sup> minimum.

Pour les différentes typologies, les superficies minimum suivantes sont attendues :

T1 :	29 m <sup>2</sup>
T2 :	48 m <sup>2</sup>
T3 :	67 m <sup>2</sup>
T4 :	85 m <sup>2</sup>
T5 :	102 m <sup>2</sup>

### La typologie des logements

Sur l'ensemble de la production de logements par opération, il est demandé de respecter les proportions suivantes :

T1 / T2 :	30%
T3 :	40 à 50 %
T4 / T5 :	20 à 30 %

Il est à noter que le dépôt de permis modificatifs visant à diviser les logements est interdit.

## Le confort des logements

Les hauteurs sous plafond seront idéalement de 2,70m.

100% des pièces d'eau seront carrelées. 80% des salles de bain seront éclairées et ventilées naturellement à partir du T3. Les W.C. seront séparés des salles de bain.

Les cuisines seront éclairées naturellement. Enfin, 100% des logements comporteront une surface de rangement, a minima : T1, 1 placard, T2, 2 placards, T3, 3 placards, T4 et plus, 4 placards. Les logements disposeront d'un cellier et / ou d'une buanderie à l'intérieur du logement.

Les balcons seront de plain-pied, avec une profondeur de 1,80m minimum. 60 à 70% des logements en moyenne disposeront d'un espace extérieur (balcon, loggia, jardin privatif, terrasse...) d'une surface minimum de 4 m<sup>2</sup>.

A partir du T4, la totalité des logements seront traversant ou à double exposition ; il n'y aura pas de mono orientation Nord pour les T3, ainsi que pour les T2 autant que faire se peut.

En cas de présence de commerces ouverts le soir en RDC, l'orientation des pièces de nuit des logements situés dans les étages devra être sur la façade opposée.

L'isolation phonique sera supérieure à la législation. Le respect des exigences contenues dans le référentiel NF Habitat HQ en matière d'acoustique extérieure et intérieure est attendu. Une notice technique devra être fournie lors du dépôt de permis. Les cloisons auront une épaisseur de 7 cm.

100% des bâtiments seront équipés de fourreaux pour recevoir la fibre optique.

## La qualité sanitaire du logement

Des données seront transmises par l'opérateur afin de vérifier :

- la garantie du confort thermique hiver comme été ;
- le niveau de qualité de matériaux ;
- la prise en compte de la qualité de l'air intérieur, notamment par le biais d'intégration de logique d'innovation et les systèmes de ventilation permettant de répondre à une meilleure gestion de l'humidité ;
- la prise en compte du bruit, qu'il soit extérieur ou intérieur ;
- les revêtements (sols et murs), les peintures et les isolants doivent être de classe A voire A+ pour les COV et les formaldéhydes
- le droit au soleil de chaque habitant avec des logements mono orientés nord à éviter et une recherche d'éclairage naturel des couloirs et cages d'escalier.

## Suivi de commercialisation

Dans le cadre du suivi de commercialisation des opérations de logements, le porteur de projet s'engage à communiquer les éléments de commercialisation 3 mois puis 6 mois après le début du processus de vente (prix de sortie, origine géographique des acquéreurs, composition du foyer, ...). Une fois la commercialisation achevée, le porteur de projet fournira un bilan global sur l'ensemble de l'opération, précisant la réalité des prix de vente de chacun des logements et les éléments d'information d'ordre sociologique concernant les acquéreurs.

La part des programmes d'investissement à des fins de défiscalisation (dispositif Pinel, ...) dans chaque opération ne devra pas dépasser 10 % de l'ensemble des logements. À la fin de la commercialisation de l'opération immobilière, l'opérateur transmettra à la Ville de Montigny-lès-Cormeilles les données relatives à l'occupation des logements.

La communication relative à la commercialisation sera effectuée prioritairement sur le territoire de Montigny-lès-Cormeilles, et une pré-commercialisation des logements sera proposée prioritairement aux habitant(e)s et salarié(e)s de la ville.

## 2 L'INSERTION URBAINE

### Le respect des constructions existantes

Une étude héliodon (simulation d'ensoleillement sur la parcelle et le voisinage immédiat) sera fournie par l'opérateur : lorsque les projets de construction de logements collectifs sont prévus en tissu urbain, une étude d'ensoleillement prenant en compte les éventuelles répercussions en termes de perte d'ensoleillement sur les propriétés riveraines pourra être demandée à l'occasion du dépôt de permis de construire.

### La clôture

La clôture influe sur la qualité de l'espace public. Elle est considérée comme un élément architectural à part entière du projet, et devra donc être de bonne qualité en s'intégrant à l'environnement urbain du secteur. Les clôtures végétalisées seront privilégiées (avec des sujets végétaux de haute taille), doublant un barreaudage de qualité.

### Biodiversité et trame verte

Des éléments seront intégrés aux opérations de construction pour augmenter la présence de la nature en ville : murs et/ou toitures végétalisés, parkings perméables, dispositifs permettant le déplacement de la faune entre les espaces privés et publics, ...

Au moins deux nichoirs à oiseaux seront installés en bordure de toiture. Les « cavités pièges » à faune seront sécurisées (cheminées, gouttières, gaines d'aération) en installant des grillages.

Plus spécifiquement, il est attendu des opérateurs une attention forte et des propositions sur les enjeux de préservation et de confortation des corridors écologiques.

## 3. LA QUALITE ARCHITECTURALE DE L'OPERATION

### Les espaces extérieurs

Pour toute nouvelle construction, l'équipe de maîtrise d'œuvre devra s'adjoindre les compétences d'un paysagiste afin de concevoir des espaces libres et paysagers de qualité.

En termes de qualité d'usages, le porteur de projet s'engage à mener une réflexion sur le développement d'espaces libres et paysagers privatifs et/ou collectifs en fonction de la nature de l'opération.

Les végétaux qui seront plantés devront être peu consommateurs d'eau, faciles d'entretien et de préférence de provenance locale et adaptés à une gestion future sans produits phytosanitaires. Il est par ailleurs conseillé d'utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps qui vont apporter nourriture et habitat à la faune. Une taille minimum de sujets sera requise, notamment lorsqu'ils doublent une clôture.

Concernant la gestion de l'eau, le porteur s'engage à privilégier un arrosage de ces végétaux par récupération des eaux pluviales et de favoriser le compostage de ces végétaux.

Les projets présentés doivent prendre en compte les changements climatiques et être en capacité de proposer des aménagements pour que les résidents vivent bien leur logement et leur ville. Aussi, il importe de pouvoir considérer les espaces extérieurs (espaces communs, mais également parties privatives) comme un équipement du confort du quotidien. A ce titre, la présence de l'arbre joue un rôle essentiel et doit pouvoir accompagner efficacement les constructions pour mettre en place des îlots de fraîcheur (rôle d'ombrage, de régénération des sols...). La stratégie de plantation doit permettre de rendre les espaces agréables dès la livraison des projets, en proposant notamment des essences pionnières au développement rapide et des essences secondaires qui pourront prendre le relais dans le temps.

En outre, il faut que l'opérateur puisse apporter des garanties de pérennité des plantations (dispositif de protection des arbres avec principe de replantations...) et de gestion par la copropriété ou le bailleur.

De petites zones humides seront réalisées en traitant les eaux pluviales en noues et mares (en fonction de la nature du sol, gypse ou argile). Dans le cas d'opérations de logements collectifs ou de logements groupés, un espace réservé à l'installation d'un composteur collectif sera aménagé.

Enfin, après avis favorable du syndicat Emeraude (Syndicat mixte pour la Prévention, la Collecte et le Traitement des Déchets de la Vallée de Montmorency), des bornes d'apport volontaire seront installées sur les parties privatives de l'opération.

### Une construction durable

Les démarches visant à aller au-delà de la RE 2020 seront encouragées. La sobriété énergétique sera promue. Ainsi, l'orientation des bâtiments sera étudiée afin de favoriser les économies d'énergie et le mieux vivre dans son logement ; des études d'ensoleillement seront produites pour qu'au moins 80 % des logements produits profitent de deux heures d'ensoleillement minimum au solstice d'hiver.

Les points d'eau seront équipés de systèmes hydro économes.

Au moins 10% des places de stationnement seront équipées de fourreaux pour la recharge des véhicules électriques.

Des notices techniques seront fournies par les opérateurs au stade du permis de construire concernant le respect des normes basse consommation. En cas de certification ou labellisation (NF Habitat HQ, ...), l'opérateur joindra une copie des certificats ou labellisations obtenus ainsi que les contrôles effectués lors de la déclaration d'achèvement des travaux.

Balcons et ponts thermiques : dans les bâtiments en béton armé, les liaisons béton-béton comme les liaisons dalle-façade ou les liaisons refend-façade sont sources de ponts thermiques. Un autre cas est fréquent : la liaison balcon-dalle. Toutes les solutions afin d'éviter les ponts thermiques liés aux balcons (rupteur de ponts thermiques dédié aux balcons ou structure de balcons indépendante) sont à envisager et mettre en œuvre.

Une attention particulière sera apportée au traitement de la 5<sup>e</sup> façade : anticiper la portance des toitures pour les énergies renouvelables ; réfléchir à l'utilisation des toitures dans le temps ; anticiper la pose d'éléments techniques sur les toitures (rendre possible l'évolution), idem pour la végétalisation. Le projet sera travaillé de façon à rendre 100 % des toits utiles.

### Le traitement des façades

Il est primordial de constituer des accès accueillants, de réaliser des porches généreux et d'offrir des vues intéressantes sur le cœur d'îlot. Les halls d'accès doivent permettre des transparences visuelles sur le cœur d'îlot, et/ou présenter une plus grande hauteur sous plafond.

En cas d'immeubles présentant un nombre de logements importants, les halls d'entrée seront conçus de façon à ne pas présenter un nombre trop élevé de boîtes aux lettres réunies au même endroit.

L'opération participera au développement artistique de la ville depuis le domaine privé, par la réalisation d'une œuvre d'art (sculpture, mosaïque, fresque, ...). Se référer à la charte du ministère de la Culture : un immeuble, une œuvre.

Un travail particulier sera demandé sur les occultations (persiennes, volets, stores, ...), les garde-corps, ou bien encore les parcs vues : souvent représentés de façon schématique ou transparents sur les élévations, les parcs vues et garde-corps prennent une place importante dans la composition de la façade et son esthétique. Ces éléments devront faire partie intégrante des façades. D'autre part, le futur règlement de copropriété devra intégrer l'interdiction d'ajout de canisse ou tout autre matériau occultant.

Afin d'apporter un traitement qualitatif au soubassement, la ligne d'assise du bâtiment, le rapport au sol ainsi que la transition public/privé seront travaillés. La porte de parking sera intégrée dans le dessin de la façade, ainsi que les signalétiques spécifiques (enseignes, éclairages, ...).

De la même façon, le couronnement sera valorisé par les mouvements, émergences, plantations, ligne de toiture. Le projet s'attachera à l'intégration des éléments techniques en toiture. Les toitures terrasses seront, lorsque cela est possible, végétalisées, et leur usage par les résidents sera anticipé (accès facile et sécurisé) par une structure de bâtiment adaptée.

Une attention particulière sera apportée à la préservation de la façade : intérêt du débord de toit et / ou de la corniche afin de protéger du ruissellement de l'eau. Afin d'éviter la détérioration prématurée des façades, privilégier la descente de gouttière, la charpente, la corniche, le larmier, la loggia et même le balcon soutenu en façade par des consoles ou bien filant sur une corniche. Il est nécessaire d'être très attentif aux détails de façade qui permettent d'éviter les vieillissements prématurés liés à l'écoulement de l'eau, à l'humidité et aux remontées capillaires.

Les matériaux constitutifs de la structure du bâtiment ou en parement seront sélectionnés en fonction de leur entretien et de leur pérennité dans le temps. Lors du dépôt de permis de construire, des détails des façades au 50<sup>e</sup> seront fournis. Au moins un matériau naturel tel que la pierre non plaquée, la terre cuite, le bois... sera utilisé en façade. Les enduits devront être en chaux teintée dans la masse. Les menuiseries PVC sont proscrites.

### La lutte contre les malfaçons et la gestion du chantier

Il est demandé au promoteur de limiter à deux le nombre de sous-traitants, et de présenter leurs noms à la mairie. Un planning précis de réunions avec les maîtrises d'œuvre et d'ouvrage ainsi que la mairie sera proposé afin d'assurer un suivi du chantier. Ce dernier sera maintenu propre tout au long de la construction (nettoyage régulier du domaine public, mise en place d'un système de nettoyage des roues de camions ou engins à chaque sortie de chantier), et sera respectueux du voisinage. Les circuits des engins de chantier seront validés par la mairie, et l'opérateur assurera et financera le fléchage de ces itinéraires. Une attention particulière sera portée aux zones d'attente des camions, et le calendrier des périodes des livraisons utiles à l'approvisionnement du chantier sera défini à l'avance.

Des clauses d'insertion seront mises en place dans les marchés de travaux, sur les différents lots. Pour les personnes en insertion, les entreprises doivent prévoir un encadrement technique, un dispositif de formation et un niveau de qualification professionnelle susceptible d'être atteint par les personnes en insertion.

Il est demandé au promoteur et aux entreprises de consulter Pôle Emploi et les Centres de Formation pour Adultes (CFA) locaux pour favoriser l'embauche de compétences locales

(résidant à Montigny-lès-Cormeilles et notamment le quartier des Francs), à toutes les phases du projet.

Le promoteur organisera trois visites de chantier avec les futurs propriétaires. La première assemblée générale sera organisée deux mois avant la livraison des logements. Les PV de réception des travaux seront communiqués au syndic, ainsi que les plans de recollement des parties communes et privatives et les coordonnées de police dommage ouvrage. Un SAV sera mis en place avec un contact clairement identifié.

### Le confort de vie

Dans toute la mesure du possible, il est demandé au porteur de projet de limiter au maximum les logements en rez-de-chaussée et d'utiliser les rez-de-chaussée pour les locaux communs/techniques. A défaut, si des logements sont programmés en rez-de-chaussée, un traitement spécifique sera apporté, permettant de préserver le confort d'habiter (distances par rapport à l'espace public, RDC surélevé, espaces de vie orientés vers le cœur d'îlot, aménagement d'un espace extérieur privatif en cœur d'îlot...).

Pour des raisons liées à leur gestion future, il apparaît nécessaire de limiter le nombre de lots par bâtiment à 50. Le nombre de logements par pallier ne devra pas être supérieur à 8, sauf configuration particulière dictée par un aménagement spécifique au rez-de-chaussée (lors d'opérations mixtes commerces / logements par exemple). Une individualisation des compteurs de fluides pour chaque logement est demandée.

Des espaces communs conviviaux seront proposés, les nouveaux arrivants seront accompagnés dans la prise de possession des lieux, la gestion de la copropriété, des espaces verts, et la maîtrise de la consommation énergétique. Le bâti doit correspondre aux évolutions sociétales (vélo, jardins partagés, ressourceries, ...).

Les futures charges qui incomberont aux copropriétaires seront évaluées (entretien des espaces verts, maîtrise de la consommation d'énergie).

Afin d'éviter des difficultés de gestion de la future copropriété, le porteur de projet s'engage à organiser une réunion d'informations avec l'ensemble des futurs accédants sur les droits et devoirs d'un copropriétaire. Il s'engage également à transmettre aux futurs accédants (en amont de la réservation) une plaquette d'informations rappelant les obligations d'un copropriétaire, mais aussi : le fonctionnement et la maintenance des équipements, l'usage optimal de la ventilation et du chauffage visant à rendre le logement économe en énergie, l'usage des espaces collectifs et l'entretien des espaces extérieurs, ...

### Local poussettes et/ou vélos

Il sera prévu un local vélos et poussettes par cage d'escalier, qui sera facilement accessible depuis la voie publique. Ce dernier devra être équipé d'attaches vélos et poussettes. Une localisation en rez-de-chaussée est à privilégier.