

Sommaire de la Charte

1. Champ d'application de la charte
2. Objectifs
3. Méthodologie de projet
4. Exigences urbaines, environnementales, architecturales et paysagères
5. Exigences en matière de programmation et de suivi de la commercialisation
6. Exigences sur les locaux non résidentiels
7. Exigences en matière de copropriété durable
8. Chantier à faibles nuisances
9. Dynamique de clauses d'insertion sociale
10. Annexes

1. Champ d'application de la charte

La Charte de la construction durable de la Ville d'Evry-Courcouronnes a pour objectifs d'accompagner un développement harmonieux de la commune et de garantir un niveau élevé d'exigence de qualité pour les opérations immobilières réalisées sur le territoire, ainsi que la production de logements confortables et innovants répondant aux besoins des habitants.

Véritable outil de valorisation et de dynamisation de la Ville, elle n'a pas vocation à se substituer aux documents d'urbanisme. Elle complète les règles d'urbanisme du PLU applicables sur la commune par des engagements pour la qualité des opérations immobilières ainsi que l'ensemble des réglementations en vigueur relatives au logement. Constituant le cadre d'une relation partenariale que la Ville souhaite initier avec l'ensemble des opérateurs sur le territoire communal, cette charte a une valeur incitative et indicative. La mettre en œuvre témoigne d'un engagement de chaque acteur dans une démarche de qualité. C'est donc un outil de discussion entre la ville et les opérateurs qui souhaitent y travailler qui vise à augmenter la qualité de la construction et à livrer aux Evry-courcouronnais des copropriétés durables et des logements qui correspondent à leurs besoins ainsi qu'à leurs moyens. La mise en œuvre des engagements dans les projets immobiliers permettra aux opérateurs de bénéficier d'un accompagnement du projet de sa conception à sa livraison. La charte décrit le processus de travail à mettre en œuvre tout au long du projet pour garantir le bon déroulement de l'opération.

La charte vise à faciliter une démarche de dialogue en vue d'obtenir la meilleure configuration possible en fonction du contexte et des contraintes du site sur lequel sera développé le projet immobilier.

La présente charte s'applique à tout opérateur qui souhaite développer un projet de construction de logements neufs sur le territoire communal en diffus.

Sont exclus de la présente charte :

- Les opérations de moins de 20 logements ;
- Les opérations intégrées dans une opération d'aménagement concédée à un aménageur (pour lesquelles des cahiers de prescriptions sont rédigés et validés spécifiquement) ;
- les bâtiments voués strictement à l'activité économique ;
- les équipements publics : la ville d'Evry Courcouronnes a un cahier des charges très strict en la matière ;
- les opérations de réhabilitation ;
- les opérations dont le Permis de Construire (PC) a été déposé avant l'adoption de cette charte en conseil Municipal.

En revanche, les logements avec des locaux d'activités en rez-de-chaussée rentrent dans le champ de la présente charte.

Au cours des échanges, la Ville d'Evry Courcouronnes se porte garante de la confidentialité des informations qui lui seront communiquées, excepté dans le cadre du processus d'information et de participation citoyenne mis en œuvre avec l'opérateur, ou à l'issue de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

La présente charte s'applique à compter de son adoption par le Conseil Municipal.

La mise en œuvre qui fera l'objet d'un suivi au cas le cas par les services municipaux et d'une évaluation régulière qui permettra ainsi d'ajuster au mieux « l'outil charte » au regard de la réalité économique, des enjeux du territoire et de la législation.

2. Objectifs

La rédaction de cette charte répond à différents objectifs :

- Poser les bases d'une relation concertée avec les acteurs de l'immobilier visant à la production de projets innovants, durables et bien insérés dans la Ville ;
- Aller au-delà du cadre réglementaire, en mentionnant des exigences qualitatives pour intégrer au mieux les opérations neuves au tissu existant, pour améliorer le confort des nouveaux logements et donc le bien vivre des habitants ;
- Développer un axe environnemental fort de maintien et de développement des espaces naturels de pleine-terre végétalisés, et d'une compacité suffisante de manière à préserver les sols et à maintenir/créer des espaces de confort climatique et de biodiversité, ainsi que le traitement de la ressource en eau ;
- Diversifier l'offre de logements neufs pour répondre aux besoins de la population ;
- Accompagner la mise en place des nouvelles copropriétés avant et après la livraison des logements ;
- Assurer la participation des habitants aux projets ;
- Limiter l'impact des chantiers en termes de nuisance et d'informer les riverains pendant les chantiers ;
- Contribuer à l'employabilité des habitants du territoire grâce à la mise en place des clauses sociales d'insertion dans la mise en œuvre des projets de construction.

3. Les différentes étapes d'élaboration d'un projet

La porte d'entrée des porteurs de projet est la Direction de l'urbanisme et des affaires foncières. Le service aménagement et patrimoine pourra, sur certaines opérations être l'interlocuteur privilégié selon la nature et la localisation de l'opérations en cas, d'interface avec des projets urbains en cours.

Etapes	Méthodologie à mettre en œuvre	Livrables	Services mobilisés
1.PROSPECTION FONCIÈRE ET INTENTIONS DE PROGRAMMATION	Avant tout engagement foncier, prise de contact avec la Direction de l'urbanisme et des affaires foncières Informations sur le PLU et le contexte urbain Échanges sur les engagements de la charte	Présentation de la société Note d'intention de programmation et capacités constructives évaluées au regard du PLU en vigueur	Direction de l'urbanisme et des affaires foncières
2.VALIDATION POLITIQUE DE LA NATURE DU PROJET		Présentation de la société Note d'intention de programmation et capacités constructives évaluées au regard du PLU en vigueur	Direction de l'urbanisme et des affaires foncières DGA DTU Cabinet du Maire
3.CHOIX DE LA MOE ET COMPOSITION EQUIPE	Méthode à adapter selon les situations : • en dessous de 100 logements, proposition	Dans tous les cas : Références de la MOE	Direction de l'urbanisme et des affaires foncières /

		<p>de plusieurs MOE à la ville sur références et choix final de la MOE laissé à l'opérateur</p> <ul style="list-style-type: none"> • au-dessus de 100 logements, choix entre plusieurs équipes proposées à la ville sur la base de références et d'une note d'intention • Obligation de s'adjoindre les compétences d'un paysagiste pour les opérations de plus de 100 logements • Obligation de confier une mission complète au MOE jusqu'à la livraison du chantier 	<p>Si nécessaire : note d'intention Diffusion du contrat démontrant la mission complète confiée au MOE</p>	<p>aménagement et patrimoine</p>
4.ELABORATION DE L'AVANT PROJET		<p>Construction de l'avant-projet avec la Ville Échanges sur la programmation de logements produits en lien avec la stratégie habitat et les équilibres de mixité sociale sur la commune.</p>	<p>Plan masse, plan de fonctionnement Perspectives Détail de la programmation (typologie, m² au logt moyen, public ciblé...) Bilan d'opération détaillé selon le cadre type ci-joint (coût de construction en HT, TTC, parking inclus, prix de sortie, coût de foncier...) Grille de prix indicative</p>	<p>Direction de l'urbanisme, des affaires foncières DHHRU</p>
5.VALIDATION DES ORIENTATIONS DE PROJET ET DES MODALITES D'ASSOCIATIONS DES HABITANTS		<p>Présentation en COPIL Projet Urbain (en présence du Maire et des élus concernés) pour arbitrer sur la nature du projet, valider les intentions de projet, la programmation et les modalités d'association des habitants adaptées à l'ampleur du projet. Une attention particulière sera portée à l'insertion du projet dans son environnement, la</p>	<p>PWPT de présentation du projet</p>	<p>Direction de l'urbanisme et des affaires foncières / aménagement et patrimoine DGA DTU Cabinet du Maire</p>

	qualité et la durabilité architecturale, la gestion de la future copropriété et le calendrier.		
6.SIGNATURE DE LA CHARTE	Une fois les intentions de projet validées par les élus, l'opérateur signe la charte et la transmet à la Direction Urbanisme et Affaires foncières	Charte signée Fiche de suivi des engagements	Direction de l'urbanisme et des affaires foncières
7.PARTICIPATION CITOYENNE	Modalités à adapter au contexte de l'opération	PWPT de présentation du projet CR de la réunion	Direction de l'urbanisme et des affaires foncières Direction Vie Associative et Participation Citoyenne
8.FINALISATION DU PROJET	Finalisation au regard des remarques faites en COFIL et par les habitants Présentation des principes de fonctionnement et de gestion de la future copropriété et autres documents précisant la gestion future de la copropriété et/ou volumétrie pour validation par la ville (2 réunions à minima). Une expertise par un organisme spécialisé en copropriété pourra être demandé par la ville aux frais du promoteur au regard de la complexité du projet.	Projet de règlement de copropriété et/ou statuts ASL/ASL et/ou plans de cahier des charges de la volumétrie CR des 2 réunions Fiche de suivi des engagements complétée	Direction de l'urbanisme et des affaires foncières Service ADS de GPS Direction Habitat
9.PRE-INSTRUCTION	Obligation de tenir une réunion de pré-instruction en présence de la ville et de GPS (service instructeur mutualisé ainsi que les services à associer) avec transmission des documents 10 jours avant cette réunion	Dossier de pré-PC permettant d'anticiper les consultations au niveau de GPS	Direction de l'urbanisme et des affaires foncières Service ADS de GPS

<p>10.DEPOT DU PC ET INSTRUCTION</p>	<p>Instruction assurée par GPS, au nom et pour le compte de la ville</p> <p>Si transfert du PC => la charte signée doit être annexée au courrier d'acceptation du transfert avec une demande de signature de la charte par le nouveau MOA</p> <p>Nécessité d'informer la ville et GPS des modifications en amont de tout dépôt de PCM.</p> <p>Engagement du promoteur à maintenir tous les éléments qualitatifs validés au stade du PC durant les phases ultérieures jusqu'à la livraison de l'opération même en cas de transfert de PC.</p> <p>Echanges avec la ville sur le plan de principe d'installation de chantier et sur la localisation de la bulle de vente</p> <p>Affichage de l'obtention du PC sur site</p>	<p>Dossier de PC : dépôt dématérialisé de préférence</p> <p>Constats d'affichage</p>	<p>Direction de l'urbanisme et des affaires foncières</p> <p>Service ADS de GPS</p>
<p>11.COMMERCIALISATION (si nécessaire)</p>	<p>Le dispositif de commercialisation doit être discuté avec les services de la ville : phase de pré-commercialisation locale à caler si cela paraît pertinent, transmission par le promoteur de la grille des prix, validation conjointe de la stratégie (bulle de vente, vente en agence immobilière, en réseau...) et du planning commercial...</p>	<p>Document détaillant la stratégie commerciale</p> <p>Plaquette commerciale</p> <p>Outil de suivi de la commercialisation complété transmis sous 1 mois après le lancement commercial puis tous les 4 mois</p>	<p>Direction de l'urbanisme et des affaires foncières</p> <p>DGA DTU</p> <p>Cabinet du Maire</p>

	<p>Transmission du livret pour les nouvelles copropriétés rédigé par la ville à remettre à tous les réservataires</p> <p>Outil de suivi de la commercialisation à remplir et à transmettre à la ville</p> <p>Information de la ville de l'obtention de la GFA qui permet de déclencher le démarrage des travaux</p> <p>Bilan final de la commercialisation à transmettre au plus tard 2 mois après la fin de la commercialisation avec informations d'ordre sociologique concernant les acquéreurs dans le respect du RGPD pour permettre à la Ville de mesurer l'impact de l'opération sur les équipements publics.</p>		
11bis. COMMERCIALISATION EN BLOC	Présentation du preneur aux élus avec garanties en matière de conservation en patrimoine, de gestion et de communication avec la Mairie	Présentation de la société et stratégie dans le cadre d'achat en bloc	<p>Direction de l'urbanisme et des affaires foncières</p> <p>DGA DTU</p> <p>Cabinet du Maire</p>
12.LANCEMENT DES TRAVAUX	<p>Validation du Plan d'installation de chantier par la ville et établissement des demandes d'arrêtés en conséquence</p> <p>Information sur site du démarrage des travaux</p> <p>Modalités de communication avec les riverains et de suivi des réclamations relatives au</p>	<p>Plan d'installation de chantier</p> <p>Charte chantier vert si établie</p> <p>DOC</p> <p>CR des réunions de chantier en cas de participation de la ville</p>	<p>Direction de l'urbanisme et des affaires foncières</p> <p>DGST</p> <p>Direction de la Communication</p>

	chantier à adapter au contexte de l'opération et à faire valider par la ville Transmission de la DOC		
13.DEROULEMENT DES TRAVAUX	Organisation d'une 1ère pierre Présentation des témoins de façade à la ville pour validation	Organisation des évènements ou réunions mentionnés Échantillons de témoins de façade	Direction de l'urbanisme et des affaires foncières Cabinet du Maire
14.RÉCEPTION ET LIVRAISON DES TRAVAUX	Organisation des opérations de réception puis de livraison des logements et des parties communes Transmission de la DAACT Réalisation d'une visite de conformité par les services de la ville Préparation de la 1ère AG et mise en place de la mission d'accompagnement de la copropriété Remise aux copropriétaires du livret explicatif et d'information sur l'utilisation du bâtiment et des équipements Organisation d'une inauguration	DAACT Présentation du 1er syndic Diffusion du contrat du prestataire en charge de la mission d'accompagnement et rencontre du prestataire retenu Copie systématique des courriers adressés aux copropriétaires concernant la 1ère AG, la livraison et la levée des réserves Fiche de suivi complétée et finalisée	Direction de l'urbanisme et des affaires foncières DHHRU
15. POST LIVRAISON	Communication régulière sur le règlement des désordres auprès du conseil syndical à minima Suivi de la levée des réserves avec l'organisation d'une visite avec la ville 6 mois après la livraison	CR de la visite 6 mois après la livraison Retour de l'enquête de satisfaction	

	Éventuellement réalisation d'une enquête de satisfaction		
--	--	--	--

4. Exigences urbaines, environnementales, architecturales et paysagères

Afin de garantir la qualité environnementale effective de leur projet, les porteurs de projet devront obtenir la certification NF Habitat HQE niveau d'entrée. L'organisme certificateur est CERQUAL Qualitel Certification, organisme indépendant. La ville d'Evry Courcouronnes a signé une convention de partenariat avec cet organisme pour disposer des éléments de suivi par opération et consolider des indicateurs à l'échelle de la ville.

La certification étant coûteuse, une remise commerciale est permise par la signature de la convention de partenariat. La certification se base sur une démarche de management responsable et représente un vrai atout en termes d'image auprès des futurs acquéreurs.

4.1 Insertion dans l'environnement

La réussite de l'opération passe nécessairement par son intégration au contexte urbain et au quartier auquel elle appartient.

En effet, la Ville d'Evry-Courcouronnes veut s'inscrire dans une démarche de transitions écologique et énergétique qui permet d'accueillir des projets novateurs accompagnant le changement climatique : réduction des îlots de chaleur, nature en ville, dispositifs d'énergie renouvelable, développement de la biodiversité...

*Engagée dans la lutte contre le réchauffement climatique, la Ville d'Evry-Courcouronnes s'inscrit dans une recherche de bâtiments à l'empreinte énergétique et écologique faible tout en assurant des logements respectueux du confort et de la santé de ses habitants. Les prévisions d'augmentation des températures de 2 à 3°C dans moins de 40 ans nous conduisent à repenser l'organisation des villes pour maintenir la qualité de vie et de confort pour les habitants. **La conception des bâtiments doit jouer son rôle pour améliorer le confort d'été grâce à une architecture bioclimatique.***

Le dessin du parcellaire, la topographie, la présence du végétal comme la morphologie du bâti existant dans le tissu urbain existant, doivent être pris comme des atouts pour développer des projets contemporains, adaptés à l'identité Evry-courcouronnaise et des typologies d'habitat innovantes.

La bonne connaissance du contexte est indispensable, aussi une étude de l'environnement urbain sera réalisée avant toute esquisse de projet en prenant en compte au moins l'îlot sur lequel se trouve la ou les parcelles intéressée(s). Elle présentera l'histoire du lieu et analysera sa morphologie, le bâti (âge, typologie, hauteurs, épaisseur, mitoyenneté...) et les espaces ouverts environnants, le patrimoine arboré existant sur la parcelle et à proximité, l'ensoleillement, les vues, les perspectives et le paysage.

Les constructions nouvelles doivent être conçues pour s'insérer au mieux dans le tissu existant : respect du site existant (topographie, vues, etc), limitation de l'impact des bâtiments à construire sur le voisinage (vues, ensoleillement, etc), création de mitoyennetés et de cohabitations qualitatives, mise en mémoire des lieux, etc. La hauteur des constructions nouvelles sera étudiée en fonction de l'environnement afin de se raccorder harmonieusement aux constructions existantes.

Il s'agira aussi de rechercher la neutralité structurelle vis-à-vis des usages, pour des facilités de rénovation et/ou de mutation dans quelques décennies. Pour permettre la mutabilité des logements, le recours systématisé à des structures poteaux poutres / poteaux dalles est à retenir. Le recours au voile béton ou mur de refend est à proscrire ou limiter. Dans certains cas, le porteur de projet devra

fournir dans le cadre du PC une étude du potentiel changement de destination (cf. art. L122-1-1 du CCH).

4.2 Qualité paysagère

Renforcer la présence de la nature en ville, d'espaces de respiration, est essentiel pour développer la biodiversité en milieu urbain, mais également pour le bien-être et la santé des habitants. La ville d'Evry Courcouronnes souhaite que l'ensemble des projets de construction et d'aménagement participe à cet effort. Les constructions devront permettre de lutter contre les "îlots de chaleur" et ainsi intégrer une réflexion pour favoriser le rafraîchissement des bâtiments en période de forte chaleur : nature et couleur des matériaux, occultations, failles dans le bâti favorisant les circulations d'air ou encore végétalisation.

Il est demandé une articulation du projet paysager des espaces extérieurs au lot immobilier articulé avec le projet paysager du quartier et favorisant la fraîcheur au sein des logements.

Pour les opérations de plus de 100 logements, l'intervention d'un paysagiste sera demandée, afin que la gestion durable de ces espaces soit favorisée tout comme la présence d'une palette végétale locale.

Il convient de préserver les espaces verts existants et en particulier les arbres de haute tige dans la mesure du possible. Les arbres ont des volumes spécifiques qui évoluent au fil des saisons.

Les cœurs d'îlot sont végétalisés et plantés, une certaine transparence du rez-de-chaussée permettra de faire « sortir » le végétal de l'opération vers l'espace public.

Les espaces libres devront être végétalisés. Il est demandé de privilégier des cœurs d'îlots verts en pleine terre. **Les espèces choisies doivent être non invasives, non allergènes, adaptées à la configuration des lieux (ombres portées, vents, etc.), peu consommatrices en eau, faciles d'entretien, pérennes et provenir de filières locales.**

Il sera privilégié les toitures végétalisées avec substrat 15cm minimum.

La réduction de l'utilisation de l'eau, le recyclage des eaux pluviales pour la gestion des espaces plantés et le nettoyage des parties communes doit être recherchée.

Un programme d'entretien-maintenance en gestion différenciée des espaces verts (sans utilisation de produit phytosanitaire) est impérativement fourni au conseil syndical et au syndic lors de la livraison.

4.3 Exigences environnementales

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.

Les enjeux environnementaux actuels montrent la nécessité d'une architecture durable et adaptable. La prise en compte des apports énergétiques naturels dans les bâtiments est nécessaire pour assurer le confort et la santé des habitants, dans un souci d'économie financière et des ressources.

Il sera recherché l'atteinte systématique d'un niveau RE2020 niveau 2025.

De même, afin de limiter l'érosion des sites d'extraction de sable et une éventuelle pénurie de ce matériau, il est conseillé de se tourner vers des matériaux bio et géo-sourcés comme le bois, la terre, la paille ou le béton de chanvre et de favoriser les filières de fabrication hors-site exemplaires. Pour favoriser la préservation des ressources naturelles, **les projets devront obtenir le label bâtiment biosourcé de niveau 1** (mise en œuvre d'au moins 2 produits de construction biosourcés appartenant ou non à la même famille et remplissant des fonctions différentes : structure, isolation, revêtement de sol...).

La qualité de l'air dans les logements et la santé des occupants dépend du renouvellement de l'air, des matériaux utilisés et de l'apport de lumière naturelle. Des précisions sur les dispositifs mis en place devront être apportés par le promoteur, conformément au référentiel NF Habitat HQE.

En matière de qualité de l'air et de qualité acoustique, les exigences du label NF habitat HQE devront être respectées. L'accompagnement d'un bureau d'étude acoustique est recommandé.

La commune d'Evry-Courcouronnes possède un réseau de chaleur urbain. **Le raccordement de chaque immeuble sera ainsi rendu obligatoire dans la mesure du possible.** Pour le cas où l'opération ne pourrait pas se connecter au réseau de chauffage urbain, une solution alternative mobilisant massivement des énergies renouvelables sera recherchée :

- Pompe à chaleur, qui permet de réduire la consommation énergétique d'un bâtiment d'environ 70 % ;
- Chaudières écologiques : chaudière gaz à condensation, chaudière à granulés de bois, chaudière basse température ;
- solaire thermique s'il ne comble pas les besoins en chauffage, il peut compléter la production d'eau chaude sanitaire.

Le traitement du confort thermique d'été se fera grâce à la ventilation naturelle des logements la nuit et la limitation des surchauffes afin de ne pas recourir à la climatisation. Des protections mobiles - occultations extérieures sont obligatoires. Des brasseurs d'air pourront être prévus si besoin.

La validation des dispositions prises en matière de confort thermique sera faite sur la base de Simulation Thermique Dynamique, en climat standard, en climat caniculaire.

Afin de favoriser un éclairage naturel, facteur de bien être une surface vitrée minimale est demandée : Surface vitrée / SHAB ~25%.

Le promoteur s'engage à prendre en compte la réduction des consommations d'eau potable (réseau performant, appareils économes en eau, équipement de bonne qualité...), mais aussi à mieux gérer les eaux pluviales en tendant vers le rejet zéro, comme le prévoit le règlement d'assainissement.

Il sera étudié la mise en place de compteurs d'eau individuels dits « intelligents », situés dans les parties communes dans la mesure du possible afin de permettre aux résidents de maîtriser leur consommation et de prévenir les fuites.

Il devra proposer des aménagements permettant une gestion des eaux pluviales qui favorise au maximum l'infiltration de l'eau et sa réutilisation en cohérence avec le site et le projet. Il s'agira d'utiliser les techniques alternatives (noues, tranchées drainantes...) de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de ruissellement, de végétaliser des toitures et organiser le stockage, la récupération et la réutilisation sur site des eaux pluviales, qui pourront faire l'objet de récupérations particulières ou communes.

4.4 Qualité architecturale et matériaux

*La facilité d'entretien des bâtiments, tout au long de leur durée de vie, assure leur pérennité et un meilleur respect de l'environnement. **Aussi, les matériaux de construction, de façade, et de revêtements de sols seront pensés dans cette optique de durabilité.** Toutes les façades d'un bâtiment, y compris la toiture, qui est la 5ème façade, doivent être traitées de manière équivalente et qualitative.*

La recherche d'une architecture bioclimatique ainsi que l'utilisation de matériaux écologiques et durables ou de récupération est encouragée. Favoriser la qualité environnementale d'un projet implique :

- *de privilégier les matériaux naturels et pérennes : bois, terre cuite, terre crue, pierre massive...;*
- *d'encourager l'usage du bois en structure ;*
- *de privilégier l'utilisation pour les fenêtres, de l'aluminium ou du bois au détriment du PVC ;*
- *d'encourager l'utilisation de matériaux biosourcés*
- *de prendre en compte leur recyclabilité.*

Les filières éco-responsables ou locales et de réemploi sont privilégiées, visant à minorer le volume d'énergie grise.

Le caractère architectural contribue à l'écriture de l'identité de la ville d'Evry-Courcouronnes. **Les nouvelles constructions auront une écriture contemporaine** s'inspirant des qualités de l'existant pour s'insérer au mieux et sobrement dans le quartier (matériaux, modénatures, hauteurs de balcons et terrasses, corniches...). L'architecture pastiche est prohibée.

Les façades

Les façades traduisent un rapport au sol et au ciel, qui peut être souligné par un traitement particulier du soubassement et de la partie supérieure du bâtiment. Les rez-de-chaussée, points de contact entre l'espace public et l'espace privé, seront particulièrement soignés. Dans le cas où des logements y sont installés, ils pourront être surélevés d'un demi-étage, ou les pieds d'immeuble pourront être végétalisés et/ou en recul de la rue selon leur situation afin de rendre les logements confortables.

Pour toute construction nouvelle, le choix des matériaux se fera en fonction des caractéristiques physiques et constructives du programme demandé et en fonction des matériaux utilisés à proximité. **L'utilisation de matériaux nobles comme les pierres, meulières, briques, autres que des enduits sera exigée sur au moins 30 % de la surface des façades de l'opération.** Les enduits utilisés seront sélectionnés et appliqués de manière à limiter les salissures et la fixation de particules de pollution sur les façades.

Des dispositif(s) de végétalisation des façades pourront être proposés avec par exemple la réalisation d'une ou plusieurs façades végétalisées soit à partir du sol directement, les racines de plantes grimpantes y puisant leur nourriture et l'eau, soit en intégrant la flore au bâtiment, via des balconnières, des jardinières ou des systèmes de murs végétaux. Les végétaux choisis ne doivent pas nécessiter un arrosage et une fertilisation permanente et doivent tenir compte des conditions climatiques du site d'installation.

Le traitement des garde-corps des balcons et des limites de propriété en rez-de-chaussée sera particulièrement soigné pour limiter l'implantation de canisse et autres brises vue à posteriori.

Les locaux techniques, les coffrets des concessionnaires ainsi que les entrées de locaux communs seront conçus avec grand soin pour faire partie intégrante du dessin de la façade. Les descentes d'eau pluviales seront traitées de manière qualitative en façade et les barbacanes proscrites, notamment au

droit de l'espace public ou d'aménagements minéraux en cœur d'îlot. Les gouttières, chéneaux et descentes EP visibles seront uniquement en zinc, aluminium ou fonte.

Sur l'ensemble des façades les matériaux utilisés auront une durabilité très longue avec une fréquence d'entretien limitée, et un niveau de pérennité de classe B selon calcul CERQUAL.

Il est demandé de porter une attention particulière sur :

- le traitement et l'ordonnement des façades (rythme, qualité et pérennité des matériaux, etc) et notamment de la 5ème façade (végétalisation, terrasses, etc). Pour les façades visibles depuis l'espace public, les matériaux agrafés et les enduits et bardages bois non protégés des intempéries sont interdits. Les façades au RDC accessibles depuis l'espace public disposent de parements lourds, robustes et durables. Les matériaux agrafés, les enduits et tous les types de bardages sont interdits. Pour les façades en fond de loggias, sous balcons filants ou non visibles depuis l'espace public, les parements doivent être durables, adaptés à l'exposition aux intempéries, et facile d'entretien.
- le traitement des attiques,
- le traitement des balcons (anticiper le risque d'occupation dévalorisante),
- l'optimisation de la lumière naturelle dans les parties communes et dans les logements,
- La conception des rez-de-chaussée doit permettre une évolutivité des destinations (professions libérales, commerces, bureaux). Les logements en rez-de-chaussée quant à eux devront faire l'objet d'un traitement adapté pour assurer l'intimité et la sécurité (retrait, surélévation, espaces de transition, plantations, etc),

Les modénatures seront conçues pour limiter le vieillissement et le besoin d'entretien.

Un effort de limitation de l'absorption de chaleur et de réverbération du rayonnement solaire sera demandé en façade.

Les toitures

Les combles perdus seront évités, lorsque cela est possible : les toitures pourront trouver de nouveaux usages sous les combles ou en creux...

Les revêtements foncés, pouvant amener à une surchauffe en été, sont à éviter.

Il sera privilégié les toitures végétalisées avec substrat 15cm minimum. Les concepteurs pourront se baser sur les recommandations des différents guides : « Guide des toitures végétalisées et cultivées : toutes les étapes pour un projet de qualité », « Réaliser des toitures végétalisées favorables à la biodiversité », notamment :

- Aménager des zones-refuge pour la faune (nichoirs, insectes...),
- Privilégier une épaisseur moyenne de substrat d'au moins 15 cm, avec des hauteurs variables (de 5 cm à 25 cm, voire 1 m) pour créer différents habitats,
- Varier la composition, l'origine et la granulométrie du substrat.

Il sera possible de recourir à des systèmes de végétalisation potagère sur toiture-terrasse.

L'impact visuel des édicules techniques, des garde-corps techniques ou des lignes de vie pour l'entretien du bâtiment doit être minimisé et intégré au dessin des façades. Les garde-corps techniques sont interdits, les protections collectives seront traitées par des dispositifs architecturaux (acrotères hauts, "vrais" garde-corps).

4.5 Qualité de vie et d'usage des logements

Dans le cadre de sa stratégie d'urbanisme favorable à la santé et dans une logique de durabilité, la ville d'Evry Courcouronnes souhaite être ambitieuse sur la qualité de vie et d'usage des futurs logements. Souvent le fruit d'une équation économique complexe, l'unité logement a pu être mise de côté ces dernières années. La crise sanitaire récente et son corollaire, l'essor du télétravail ont profondément modifié les modes d'habiter. L'attractivité, la durabilité et l'adaptabilité des logements passent par l'édiction de certains principes fondamentaux garant de l'épanouissement des habitants au sein de leur logement, de leur quartier et donc de leur ville.

Les principes détaillés ci-dessous sont issus du rapport "Référentiel du logement de qualité" rédigé par Laurent Girometti et François Leclercq en septembre 2021.

Les espaces communs (halls, jardins partagés, salles communes, salles de co-working, etc) devront être traités comme des espaces de sociabilité et d'échanges et pouvoir faire l'objet de réversibilité.

Le promoteur s'engage à maintenir tous les éléments qualitatifs validés au stade du PC durant les phases ultérieures jusqu'à la livraison de l'opération.

Orientations des logements :

Les logements, dans leur grande majorité, devront être traversants ou à double orientation, en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest.

À partir du T3, presque tous (au moins 80%) les logements doivent être au minimum bi-orientés. A partir du T4, presque tous (au moins 80%) les logements doivent être traversants (ouvrants présents sur 2 façades opposées), et la mono-orientation au nord est proscrite pour les petits logements.

Tous les logements doivent pouvoir bénéficier de 2h d'ensoleillement minimum au 21 décembre.

De plus, toutes les baies possèdent des occultations extérieures :

- pour toutes les orientations en séjour, cuisine ouverte sur séjour et chambre
- pour les orientations Est à Ouest via le Sud en cuisine fermée

Les circulations communes devront respecter l'une des dispositions suivantes :

- les circulations horizontales desservant les logements disposent d'un éclairage naturel direct ou en second jour ;
- les circulations verticales disposent d'un éclairage naturel direct ;
- les circulations desservent 6 logements maximum par palier.

Taille minimum des logements :

80% des logements respectent les tailles minimales par typologie de logements suivantes (SHAB) :

- T1 : 28m²
- T2 : 45m²
- T3 : 62m²
- T4 : 79 m²
- T5 : 96 m²

Taille minimale de l'ensemble séjour + cuisine :

Ainsi la surface minimale du couple cuisine-séjour selon la typologie considérée pourrait être comprise entre 23m² et 31m² et selon la répartition qui suit :

- T1 : 23 m²

- T2 : 25 m²
- T3 : 27 m²
- T4 : 29 m²
- T5 : 31 m²

A partir du T3, 80% des cuisines sont refermables et conçues de la façon suivante :

- si elles sont livrées fermées, elles disposent de cloisons démontables ou abattables qui ne nécessitent pas d'intervention sur les réseaux d'eau et d'électricité
- disposant d'une fenêtre

Taille minimale des chambres :

80% des logements doivent respecter les tailles minimales de chambres suivantes :

- Première chambre : au moins 12m²
- Autres chambres : 10,5m²

Les rangements souvent dévolus aux chambres et sous-évalués dans les programmes, doivent être prévus dès la construction.

Espaces annexes :

Les logements posséderont au moins une chambre et/ou couloirs les espaces de rangement avec un placard fourni posé.

Hauteur sous plafond :

100% des logements doivent respecter les hauteurs sous-plafond minimales suivantes :

- Rez-de-chaussée actif : 3,50 m minimum,
- Rez-de-chaussée : 2,70m minimum,
- Etages : 2,50 m minimum,

Dans un environnement urbain où des socles actifs peuvent occuper les RDC, la hauteur sous plafond de ceux-ci doit permettre un autre usage que du logement ou disposer de planchers fusibles.

Espaces extérieurs :

Au moins 80% des logements disposent d'un espace privatif extérieur d'une surface minimale de 3 m² attenant au logement et d'une profondeur minimale de 1.80 m. Selon la typologie des logements, il est proposé de respecter les surfaces suivantes :

- T1 et T2 : 3m²
- T3 : 5m²
- T4 : 7 m²
- T5 : 9 m²

Ces espaces pourront accueillir des rangements extérieurs intégrés à la construction afin d'éviter le stockage "sauvage".

Adaptabilité

Les principes constructifs retenus doivent permettre une mutabilité du bâti. Il convient de favoriser les structures ponctuelles (type poteaux-poutres) afin de minimiser les voiles intérieurs contraignant la flexibilité de l'aménagement intérieur.

Une attention particulière doit être portée sur la conception des logements et sur leur caractère évolutif. Avec le développement du télétravail ou de l'enseignement à distance, le « distanciel » a rendu très présents ces nouveaux usages à l'intérieur des logements. La ville recommande aux porteurs de projet d'imaginer des logements dans lesquels, sans nécessairement créer des « pièces »

supplémentaires, il est possible de s'isoler. Des dispositifs modulables comme des cloisons mobiles pourront permettre de créer des espaces de bureau isolés du reste du foyer.

Dans au moins 50 % des logements, l'adaptabilité par suppression ou ajout de cloisons est possible entre deux pièces principales, sans nécessité d'intervention sur les réseaux d'eau et d'électricité.

Locaux vélos / poussettes :

Le local vélos respecte le décret n°2022-930 du 25/06/22.

Le local vélos/poussettes sera situé au RDC :

- il est couvert, clos et sécurisé ;
- l'accès à ce local par des vélos est aisé : le nombre de portes à franchir ne doit pas dépasser 3 et une zone est dégagée devant la porte du local correspondant à un cercle de 1,50 m de diamètre minimum ;
- il est prévu l'intégration systématique d'un nombre minimum de places pour vélo cargo (1.4x2.6m) soit 1 place par local.

Stationnement véhicules :

Il est demandé de privilégier le stationnement enterré. Le stationnement en RDC pourra être envisagé mais son intégration urbaine, l'animation de la façade dans son rapport à la rue sera alors étudiée avec grande précision.

Les normes en vigueur en matière de nombre de places sont détaillées dans le PLU en vigueur.

5. Exigences en matière de programmation et de suivi de la commercialisation

La programmation

La Municipalité cherche à limiter les pertes migratoires du territoire en ancrant les étudiants, les propriétaires actuels et les salariés non habitants du territoire dans un parcours résidentiel correspondant à leurs besoins. 40% du parc de logement d'Evry Courcouronnes est social, cela explique la stratégie de diversification de l'offre de logement en parallèle de la réhabilitation de l'offre sociale existante.

La programmation devra être anticipée et construite en concertation avec la Ville en amont du permis de construire. Le nombre et les types de logements produits et leurs typologies s'inscrivent dans le respect de la stratégie habitat du territoire et des équilibres de mixité sociale sur la commune. **Les typologies et statuts des nouveaux logements devront en effet être diversifiés et évolutifs afin de renforcer la mixité sociale sur l'ensemble de la ville.** En fonction des publics ciblés (salariés, familles, seniors, étudiants...) et de la nature de l'opération retenue, la programmation doit s'inscrire dans un objectif de parcours résidentiel des Evry courcouronnais et/ou de nouveaux habitants (agglomération Grand Paris Sud ou autres territoires) auquel la Ville reste particulièrement attentive.

La Ville est également très attentive à la création de logements adaptés à divers modes de vie comme les logements intergénérationnels, les logements à destination des seniors, les logements à destination des jeunes actifs ... Ce type de produit doit toutefois rester maîtrisé en fonction de l'existant et des besoins identifiés. Aussi, la Ville est sensible aux propositions de mixité fonctionnelle intégrant des logements évolutifs capables de s'adapter aux besoins des habitants - notamment en matière de vieillissement.

Afin de permettre une gestion pérenne des copropriétés, la Ville sera attentive au **nombre de logements destinés à l'investissement locatif dans les opérations en accession libre. Le pourcentage maximum de ventes à des investisseurs particuliers sera autant que possible limité à 30% (calculé en nombre de logements).**

De la même manière, les ventes en bloc à des investisseurs privés ou institutionnels, afin d'assurer une pérennité des copropriétés, feront l'objet d'une information auprès de la Ville en amont de la commercialisation du programme. Elles ne peuvent pas avoir lieu en cours de commercialisation sans prévenir la Ville. Cette demande doit être basée sur un état précis de la commercialisation.

La ville d'Evry Courcouronnes dispose de 9 quartiers politique de la ville sur son territoire. A ce titre, de nombreux secteurs de la ville bénéficient d'une TVA réduite à 5,5%. Le bénéfice du taux réduit de TVA pour un immeuble donné est conditionné au respect de plusieurs conditions (localisation - ressources des accédants - usage à titre de résidence principale et plafonnement du prix de vente ou de construction – revente au bout de 10 ans) dont le non-respect peut être sanctionné par une remise en cause du taux de TVA réduit et un reversement de taxe, sauf exceptions admises par l'Administration fiscale.

Exigences sur les locaux non résidentiels

L'usage des locaux non résidentiels en rez-de-ville participe à la qualité de vie urbaine et à son intensité. C'est pourquoi la Ville souhaite encourager la mixité fonctionnelle des opérations, en attirant des activités économiques durables, qui renforcent le lien social et participent à l'identité collective locale. Ces usages peuvent être proprement économiques (tertiaires, artisanaux, commerciaux) mais également associatifs, culturels, artistiques, médicaux, paramédicaux ou d'enseignement.

La programmation sera discutée en amont avec la Ville en tenant compte des besoins du territoire, de la localisation, de la taille des locaux et de la configuration générale de l'opération.

Sur la base des orientations convenues, le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre tous les moyens permettant de proposer une programmation cohérente : consultation d'agences spécialisées, contacts investisseurs, recherche d'utilisateurs, mandatement d'une étude de marché, etc.

Les locaux devront être bien conçus et modulables de manière à permettre une réversibilité des activités (gaines d'extraction pour commerces de bouche, etc). Une attention particulière à la conception de ses locaux permettant leur utilisation sans nuisances sera recherchée. Par exemple, le dépôt des déchets inhérents à ces activités devra être pensé en amont dans des locaux distincts de ceux pour les logements.

Dans tous les cas, il s'agira d'anticiper la recherche d'investisseurs et/ou d'utilisateurs en lien avec la Ville. Les ventes en bloc devront être privilégiées, ainsi que les ventes utilisateurs. Le maître d'ouvrage informera la Ville de toute intention de cession et fera valider à la ville l'utilisateur engagé.

Les dispositions relatives à l'usage des parties privatives et la définition des restrictions d'activité dans le règlement de copropriété devront faire l'objet d'échanges préalables à son élaboration entre le Maître d'Ouvrage et la Ville. L'objectif est de prévenir à terme le changement d'usage des surfaces dédiées à l'activité.

Selon les surfaces construites et la configuration du programme, une mixité de types des locaux devra être recherchée.

Les locaux sur rue doivent intégrer une vitrine et une enseigne, en conformité avec le règlement local de publicité. Selon leur nature, un niveau de prestation minimum sera demandé, qu'il s'agira de convenir avec la Ville dans le strict respect des dispositions du RLP.

Le suivi de la commercialisation

Le dispositif de commercialisation doit être discuté en amont avec les services de la ville notamment pour évaluer les moyens à mettre en œuvre. Dans ce cadre, le promoteur s'engage à transmettre à la Ville à minima :

- la stratégie commerciale : pré-commercialisation locale, bulle de vente, vente en agence immobilière ;
- la communication envisagée dans le cadre du lancement ;
- le planning commercial envisagé ;
- la grille des prix et des surfaces pour l'ensemble du programme ;
- les éléments de présentation de la commune sur lesquels il s'appuiera en phase de commercialisation.

Un outil de suivi de la commercialisation est également transmis par le porteur de projet à la Ville, un mois après le lancement commercial puis tous les 4 mois sur la base d'un fichier annexé à la présente charte.

Un bilan final de la commercialisation est à transmettre au plus tard 2 mois après la fin de la commercialisation pour permettre à la Ville de mesurer l'impact de l'opération sur les équipements publics et les établissements scolaires. Outre le fichier Excel d'outil de suivi de la commercialisation, il s'agira pour le promoteur de produire quelques données complémentaires : nombre de contrats de réservation signés, nombre d'actes de vente réellement signés pour mesurer l'écart, taux de refus de prêt, fréquentation de la bulle de vente...

Enquête de satisfaction post livraison

Dans l'année qui suit le dépôt de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), une enquête de satisfaction pourra être réalisée auprès des acquéreurs et des nouveaux habitants à la charge du promoteur par un tiers indépendant. Le résultat de cette enquête devra, le cas échéant, être communiqué à la Ville d'Evry Courcouronnes. Cette enquête pourra porter sur :

- déroulement de la phase de commercialisation : depuis le 1^{er} échange jusqu'à la signature de l'acte de vente ;
- déroulement des travaux ;
- déroulement de la livraison et la mise en place de la gouvernance de la copropriété ;
- vérification de la compréhension des droits et devoirs d'un propriétaire ;
- détail de leurs profils ;
- appréciation de leur environnement (à différentes échelles).

6. Exigences en matière de copropriété durable : mise en place de la gouvernance et de la gestion des futures copropriétés

La ville d'Evry Courcouronnes compte plus de 220 copropriétés soit plus de 15 500 logements. Parmi elles, 19 sont accompagnées par un dispositif public (OPAH ou Plan de Sauvegarde) piloté par l'Agglomération et la ville. La conception de la ville nouvelle sur dalle a permis d'expérimenter la grande complicité juridique que représente les divisions en volume gérées par des ASL ou des AFUL.

Au regard de ce contexte spécifique, la ville développe une attention très forte pour l'accompagnement de la mise en copropriété des nouvelles résidences d'autant plus quand la part de primo-accédants est importante. Cet accompagnement débute dès la conception et passe notamment par la diffusion d'un outil réalisé par la ville.

Afin de garantir une démarche participative, il conviendra d'intégrer la maîtrise d'usage en préparant et en accompagnant les usagers du lieu dans leur rôle de co-résidents et de copropriétaires. Le porteur de projet développera un outil adapté qui servira de préfiguration au règlement de copropriété.

Attentions portées lors de la conception

Très attentive à la gestion future et pérenne des ensembles immobiliers, la ville souhaite que soit respectées les prescriptions suivantes :

- 70/80 logements maximum par copropriété ;
- 6 logements maximum par palier ;
- Rationalisation des espaces communs au regard des charges d'entretien qu'ils vont générer
- Absence d'espaces communs non accessibles pour l'entretien
- Établissement d'une notice des dispositifs d'occultation ou de pare-soleil autorisés en ayant une idée de leurs coûts et de leur pérennité.

La plus grande simplicité des structures de gestion sera recherchée. Pour se faire, 2 temps d'échanges devront être montés à ce sujet en phase conception avec les équipes de la Direction de l'Habitat (DHHRU) de la Mairie :

- une pour connaître le projet et échanger sur les modalités de gestion les plus adaptées pour le futur ensemble immobilier ;
- une pour valider les modalités de gestion définies.

Au plus tard, lors de l'instruction du pré-PC, le projet de règlement de copropriété et/ou d'ASL sera transmis à la ville pour relecture avec les plans de la copropriété identifiant les lots de volume et/ou de copropriété.

Une expertise par un organisme spécialisé en copropriété pourra être demandé par la ville aux frais du promoteur au regard de la complexité du projet.

Dans le cadre de la commercialisation des logements

Au moment de la signature du contrat de réservation, le promoteur s'engage à remettre systématiquement aux futurs acquéreurs réservataires :

- Une simulation du niveau des charges de copropriété ;
- Un livret d'accueil sur le fonctionnement de la copropriété. Ce livret est fourni en version informatique par la Ville d'Evry Courcouronnes.

Préparation de la 1ère Assemblée générale

Le promoteur s'engage à :

- **Financer et souscrire, pour le compte du syndicat des copropriétaires, un contrat d'assistance via un organisme spécialisé, indépendant et non affilié au promoteur ou au syndic** comprenant, à minima :
 - ✓ Un accompagnement du conseil syndical sur 3 ans comprenant un droit de tirage de 10 questions par an sur des sujets pluridisciplinaires (technique, juridique, comptable) sur la copropriété.
 - ✓ Une analyse ainsi que la rédaction d'un rapport par un juriste sur la convocation de la 1ère AG
 - ✓ 3 réunions la 1^{ère} année entre un expert copropriété et le Conseil syndical, dès sa constitution, pour les aider dans leur compréhension de la copropriété et le suivi des désordres
 - ✓ Une formation par an (pendant les 3 ans) sur les bases de la copropriété donnée aux copropriétaires, par un expert copropriété.

Un point d'information devra être rédigé dans la convocation d'AG et le contrat devra y être annexé.

- **Informé par courrier les copropriétaires (copie Ville systématique) trois mois avant la date de la première assemblée générale : les coordonnées du syndic provisoire, la possibilité de**

mise en concurrence du syndic provisoire et les modalités pratiques. Le promoteur s'assurera également que le syndic provisoire propose un contrat limité à 1 an pour la première année de gestion.

- **Fournir et annexer à la convocation d'AG, une attestation sur l'honneur du syndic provisoire sur ses compétences en matière de suivi des désordres** (technique, garanties, assurances...). Une copie de cette attestation devra être transmise à la Ville (service habitat).
- Demander au syndic d'inscrire une résolution proposant l'accompagnement par un architecte conseil lors de la livraison des parties communes, financé par le syndicat des copropriétaires.
- **Proposer et annexer à la convocation d'AG, un budget prévisionnel réaliste et adapté aux besoins de la copropriété.**

Réception de l'immeuble et livraison des parties communes et privatives

Le promoteur s'engage à :

- **Informé par courrier les conseillers syndicaux** (copie Ville) de la date de livraison des parties communes en précisant qu'il leur est possible d'y participer s'ils le souhaitent.
- **Communiquer le procès-verbal de livraison des parties communes** et les procès-verbaux des parties privatives au syndic et au conseil syndical et à y consigner la date de réception de l'immeuble. A défaut la date de réception sera celle de la livraison des parties communes.
- **Communiquer au syndic et conseil syndical, les plans de recollement** (plans réalisés après l'achèvement des travaux), notamment pour les réseaux, de l'ouvrage des parties communes et privatives ainsi que les **coordonnées de la police dommage ouvrage**.
- **Fournir, au moment de la remise des clés, à tous les propriétaires et au syndic un livret explicatif et d'information sur l'utilisation du bâtiment et des équipements.** Celui-ci doit contenir (de manière non exhaustive) : 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 ; les matériaux de finitions et leur qualité environnementale, les méthodes d'entretien des matériaux de façade, etc. Ce livret devra aussi être remis en format numérique et papier au syndic afin de participer aux archives de la copropriété.
- **Communiquer, pendant l'année de parfait achèvement,** dans les 20 jours suivants la demande concernant les désordres signalés (parties communes et parties privatives) du syndic et/ou du conseil syndical/copropriétaires, la solution envisagée pour faire face aux désordres signalés. **La résolution de chaque réclamation devra avoir lieu dans un délai de 60 jours calendaires maximum.** A défaut de pouvoir résoudre le désordre dans les temps impartis, un délai de reprise pour chaque désordre devra être clairement communiqué.
- **Organiser, en présence du syndic et du conseil syndical, une visite 6 mois après la livraison** de l'opération pour vérifier le règlement de la levée des réserves.
- **Régler les quotes-parts de charges des lots, dont le promoteur reste propriétaire, jusqu'à la vente effective de tous ses lots.** Ceci afin de ne pas fragiliser dès le début la trésorerie du syndicat, surtout si de nombreux lots n'ont pas trouvé acquéreur.

7. Chantier à faibles nuisances

L'objectif à atteindre est de parvenir à concilier la réalisation de travaux avec le respect des règles ou de mesures limitant au maximum les nuisances afin de préserver un cadre de vie satisfaisant pour les riverains et les usagers. Le chantier doit être géré de façon à éviter tout risque pour la santé et la sécurité des ouvriers, des riverains et des usagers, à limiter toute forme de nuisances, à limiter les pollutions du sol, de l'eau et de l'air, à réduire les déchets et à favoriser leur valorisation. Par ailleurs, un chantier respectueux de l'environnement et des riverains est le prolongement des efforts réalisés pour mieux prendre en compte les questions environnementales lors de la conception d'un projet.

La charte de chantiers propres et à faibles nuisances a pour objectifs principaux :

- **d'en améliorer leur gestion afin d'en limiter les nuisances : pollutions, trafic, bruits, odeurs... ;**
- **d'améliorer les conditions de travail en le sécurisant et en limitant les risques : acoustique, poussières, hygiène, santé, sécurité, droit du travail ;**
- **de gérer efficacement les déchets, de leur réduction à la source à leur valorisation et aux filières d'élimination ;**
- **de limiter l'impact du chantier notamment par la réduction des consommations d'eau, le traitement des effluents, la récupération des eaux de pluie.**

Il sera donc demandé au maître d'ouvrage d'établir et de faire signer une charte de chantier propre à faibles nuisances compatibles avec la réglementation et la législation en vigueur, ainsi que les pratiques professionnelles du BTP. Les Maîtres d'ouvrage, les Maîtres d'œuvre, les opérateurs, les entreprises, et tous les intervenants à l'acte de construire qui participeront directement ou indirectement à la réalisation du projet de construction, seront tenus de s'être informés et d'en avoir alerté et sensibilisé leurs collaborateurs.

A minima, en l'absence de charte, il conviendra de respecter les bonnes pratiques suivantes durant le déroulement du chantier :

- Initier un référé préventif avant le commencement des travaux ;
- Réaliser impérativement un plan d'installation de chantier (PIC) à soumettre dès la phase PC : clôture, sécurité, stationnement temporaire, gestion des flux piétons temporaires (accessibles aux PMR) etc. ;
- Faire un calendrier des livraisons pour l'approvisionnement du chantier ;
- Etablir et communiquer sur les horaires du chantier en respectant les arrêtés de restriction de bruits en vigueur ;
- Planifier les zones d'attente pour les camions et le stationnement des véhicules (y compris particuliers) dans l'enceinte du chantier ;
- Protéger les arbres de haute tige et mettre en place un périmètre de protection racinaire suffisant pendant toute la durée du chantier ;
- Prévoir les zones de tri des déchets : le recyclage d'une partie des déchets sur site est encouragé ;
- Garantir un niveau de propreté de la voirie avoisinante ;
- Gérer les déchets liés à l'emménagement des nouveaux occupants ;
- Nommer un référent chantier propre, correspondant privilégié de la ville, il fera l'interface entre toutes les parties prenantes ;
- Mettre à disposition un Cahier de Consignes/Tableau de Bord, en vue de permettre aux intervenants du chantier et notamment au Maître d'Ouvrage, de consigner toutes informations, difficultés d'application ou dysfonctionnements relatifs aux obligations imposées.

8. Dynamique de clauses d'insertion sociale

Les élus de la ville ont à cœur de permettre l'amélioration du niveau de vie des habitants d'Evry-Courcouronnes. Les grands projets urbains portés par les élus vont façonner le nouveau visage d'Evry-Courcouronnes, mais sont également une opportunité pour certains habitants en insertion d'accéder à des opportunités d'emploi local, à un savoir-faire, à une 1^{ère} expérience professionnelle et de participer à la construction de la ville de demain. Quant aux entreprises, les clauses répondent à un besoin de main-d'œuvre, de former de potentiels nouveaux collaborateurs et tendre vers le progrès social.

A ce titre, la ville est sensible aux efforts faits par les partenaires de la construction qui participent à cette politique d'insertion des personnes éloignées de l'emploi. La ville tâche elle-même d'être exemplaire en développant en interne une politique d'achats socialement et écologiquement responsables depuis plusieurs années. Ainsi, l'ensemble des marchés publics de travaux d'un montant supérieur à 50 000€ comprennent une clause sociale d'insertion qui impose à l'entreprise attributaire de recruter des personnes en situation d'insertion pour 5% des heures de travaux.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain financés par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), les promoteurs, bailleurs et acheteurs publics ont des obligations d'intégrer ces clauses sociales. En dehors de ces périmètres ANRU, la ville ne peut pas obliger les partenaires à intégrer des clauses sociales dans leurs achats, mais encourage fortement la mise en place de ce dispositif, avec la mise à disposition d'outils et de contacts ressources afin d'accompagner au mieux la mise en œuvre de cette politique d'insertion.

Les maîtres d'ouvrage des opérations pourraient réserver au moins 5% des heures travaillées dans le cadre de la réalisation de l'opération au public éligible.

La clause sociale peut être appliquée sur des lots de travaux et d'entretien avec pour objectif d'insérer des personnes éloignées de l'emploi sur des postes peu qualifiés (manœuvre, maçon). Mais, ce dispositif peut également être un levier pour encourager l'emploi sur des fonctions administratives, d'encadrement, d'études techniques et alors s'adresser plutôt à des jeunes diplômés en recherche d'emploi.

Contact utile

Sur le territoire d'Evry-Courcouronnes, c'est la Maison de l'Emploi et de la Formation de Grand Paris Sud (MDEF GPS) qui a la responsabilité de l'accompagnement des maîtres d'ouvrage et des entreprises attributaires dans la mise en œuvre du dispositif de la clause sociale d'insertion.

Facilitateur des clauses sociales : clauses_sociales@mdef-grandparissud.fr

Maison de l'Emploi et de la Formation de Grand Paris Sud
Siège Social : Immeuble le Sextant, 77550 Moissy-Cramayel
Site d'Evry : 9, cours Blaise Pascal, 91000 Evry-Courcouronnes

9. Annexes

- liste des acronymes
- Liste des contacts utiles
- Documents à consulter
- Cartographie des zones en TVA 5,5% sur Evry Courcouronnes
- Signature du promoteur
- Classeur de suivi
- Bilan promoteur type
- Suivi de commercialisation
- Liste des publics éligibles à la clause d'insertion

Annexe – X – Liste des acronymes utilisés dans le document

APS / APD : Avant-projet sommaire /
avant-projet définitif
BET : Bureau d'études techniques
BRS : Bail réel solidaire
DAACT : Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
DOC : Déclaration d'ouverture de chantier
EP : Eaux pluviales
ERP : Établissement recevant du public
HT : Hors taxes
LLI : Logement locatif intermédiaire
LLS : Logement locatif social
PC : Permis de construire
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PSLA : Prêt social location-accession
RE 2020 : Réglementation environnementale 2020
RSD : règlement sanitaire départemental
SDP : Surface de plancher
SHAB : Surface habitable
SU : Surface utile
SUA : Surface utile activité
TTC : Toutes taxes comprises
VEFA : Vente en état futur d'achèvement
VRD : Voiries et réseaux divers

Annexe – X – Liste des contacts utiles

Ville d'Evry Courcouronnes :

Grand Paris Sud :

Annexe – X – Liste des documents à consulter

Ville d'Evry Courcouronnes

PLU :

RLP :

Livret copropriété :

Grand Paris Sud :

PCAET :

SCOT :

PLH :

Règlement d'assainissement :

Schéma directeur développement du chauffage urbain :

Règlement déchets :

Charte d'application des clauses d'insertion :

Certification et démarche environnementale :

NF Habitat HQE

RE2020 : <https://www.rt-re-batiment.fr>

Démarche «Bâtiments Durables Franciliens»: <https://www.ekopolis.fr/batiments-durables-franciliens>

Guide des matériaux durables pour le bâtiment: <https://www.apc-paris.com/publication/guide-materiaux-durables-pour-batiment>

Guide « réaliser des toitures végétalisées favorables à la biodiversité » : http://www.vegetale.com/fichiers/2011-realiser-des-toitures-vegetalisees-favorables-a-la-biodiversite_1524415401.pdf

Guide des plantes natives du bassin parisien : <https://docplayer.fr/16161166-Guide-des-plantes-natives-du-bassin-parisien-produites-par-la-ville-de-paris.html>

Autres :

Référentiel du logement de qualité, Rapport de L. Girometti et F. Leclercq : <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport%20Mission%20Logement%2010904.pdf>

Vadémécum en faveur d'une architecture du logement collectif de qualité, du CAUE Ile de France et de l'ordre des architectes : <https://www.caue-idf.fr/content/vademecum-en-faveur-d-une-architecture-du-logement-collectif-de-qualite>

Guides de la copropriété – ANIL : <https://www.anil.org/publications/publications-grand-public/copropriete/>

Guide sur l'application de la nouvelle norme vélo : « *Stationnement des vélos* dans les espaces privés : *dimensions et caractéristiques* »

Annexe – X – Cartographie des zones en TVA 5,5% sur Evry Courcouronnes

La ville d'Evry-Courcouronnes dispose de 9 QPV. A ce titre, conformément à la loi, un périmètre de 300m autour de ces QPV peut bénéficier d'une TVA réduite à 7% en cas d'acquisition par un propriétaire occupant.

Le bénéfice du taux réduit de TVA pour un immeuble donné est conditionné au respect de plusieurs conditions (localisation - ressources des accédants - usage à titre de résidence principale et plafonnement du prix de vente ou de construction – non revente avant 10 ans.) dont le non-respect peut être sanctionné par une remise en cause du taux de TVA réduit et un reversement de taxe, sauf exceptions admises par l'Administration fiscale.

Annexe – X – Signature du promoteur

Je soussigné, Monsieur/Madame.....

représentant la Société.....

en qualité de.....

Adresse :

Tel :.....

Courriel :

S'engage à respecter les préconisations de la Charte Construction Durable de la ville d'Evry Courcouronnes pour l'opération intitulée.....

Adresse :

Fait à Evry Courcouronnes, le

Fait à Evry Courcouronnes, le

Signature du constructeur :

Stéphane BEAUDET

Maire d'Evry Courcouronnes

Annexe – X – Classeur de suivi

La fiche de suivi est constituée de 2 onglets :

- Un détaillant la réalisation des prescriptions méthodologiques ;
- Un détaillant l'ensemble des engagements indiqués dans la charte.

Cette fiche de suivi est évolutive selon l'avancée du projet et devra être transmise à minima à 3 reprises (selon son état d'avancement) :

- Lors de la signature de l'engagement de la charte ;
- Lors de la pré-instruction ;
- Lors de la réception du bâtiment.

Annexe – X – Bilan promoteur type

Le bilan promoteur est transmis (sous format .xls) par le porteur de projet à la Ville, au moment de l'élaboration de l'avant-projet puis en cas de modification de la programmation.

Annexe – X – Grille de suivi de la commercialisation

L'outil de suivi de la commercialisation est également transmis (sous format .xls) par le porteur de projet à la Ville, un mois après le lancement commercial puis tous les 4 mois sur la base d'un fichier annexé à la présente charte.

Le bilan final de la commercialisation est à transmettre au plus tard 2 mois après la fin de la commercialisation pour permettre à la Ville de mesurer l'impact de l'opération sur les équipements publics et les établissements scolaires.

Outre le fichier Excel d'outil de suivi de la commercialisation, **il s'agira pour le promoteur de produire quelques données complémentaires** : nombre de contrats de réservation signés, nombre d'actes de vente réellement signés pour mesurer l'écart, taux de refus de prêt, fréquentation de la bulle de vente...

Annexe – X – Liste des publics éligibles à la clause d’insertion

Publics éligibles

Les personnes visées par l'action d'insertion professionnelle relèvent notamment de l'une des catégories suivantes :

Personnes recrutées et accompagnées dans une structure reconnue par l'Etat :

- personnes prises en charge dans le secteur adapté ou protégé : salariés des entreprises adaptées, des entreprises adaptées de travail temporaire ou usagers des ESAT ;
- personnes prises en charge dans les structures d'insertion par l'activité économique (IAE) ;
- personnes employées par une régie de quartier ou de territoire agréée ;
- personnes prises en charge dans des dispositifs particuliers, notamment les Etablissements Publics d'Insertion de la Défense (EPIDE) et les Ecoles de la deuxième Chance (E2C) ;
- personnes en parcours d'insertion au sein des groupements d'employeurs pour l'insertion et la qualification (GEIQ) ;
- personnes sous-main de justice employées en régie, dans le cadre du service de l'emploi pénitentiaire de l'agence du travail d'intérêt général et de l'insertion professionnelle (ATIGIP) ou affectées à un emploi auprès d'un concessionnaire de l'administration pénitentiaire.

Personnes répondant à des critères d'éloignement du marché du travail :

- demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription au chômage) sans activité ou en activité partielle (moins de 6 mois dans les 12 derniers mois) ;
- bénéficiaires du RSA en recherche d'emploi ;
- bénéficiaires de l'allocation spécifique de solidarité (ASS), de l'allocation adulte handicapé (AAH), de l'allocation d'insertion (AI), de l'allocation veuvage, ou de l'allocation d'invalidité ;
- jeunes de moins de 26 ans en recherche d'emploi sans qualification (infra niveau 3, soit niveau inférieur au CAP/BEP) et sortis du système scolaire depuis au moins 6 mois ou diplômés, justifiant d'une période d'inactivité de 6 mois depuis leur sortie du système scolaire ou de l'enseignement supérieur ;
- demandeurs d'emploi de plus de 50 ans ;
- jeunes en suivi renforcé de type PACEA, SMA, SMV, en sortie de dispositif Contrat Engagement Jeune ;
- personnes ayant le statut de réfugié ou bénéficiaires de la protection subsidiaire ;
- personnes rencontrant des difficultés particulières sur proposition motivée de Pôle emploi, des maisons de l'emploi, des plans locaux pour l'insertion et l'emploi (PLIE), des missions locales, de Cap emploi ou des maisons départementales des personnes handicapées (MDPH).

En outre, d'autres personnes rencontrant des difficultés particulières peuvent, sur avis motivé de la Maison de l'Emploi et de la Formation de Grand Paris Sud être considérées comme relevant du public cible.