



# **CHARTRE**

## **CONSTRUIRE LA VILLE DURABLEMENT À CACHAN**

**ADOPTÉE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU 14 NOVEMBRE 2019**





# SOMMAIRE

<b>MOT DE LA MAIRE.....</b>	<b>p.03</b>
<b>ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CHARTE.....</b>	<b>p.04</b>
<b>LES SPÉCIFICITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA VILLE DE CACHAN.....</b>	<b>p.05</b>
<b>PROGRAMMATION.....</b>	<b>p.06</b>
<b>COMMERCIALISATION.....</b>	<b>p.07</b>
<b>INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE.....</b>	<b>p.08</b>
<b>VALEUR D’USAGE ET DE FONCTIONNALITÉ DU LOGEMENT.....</b>	<b>p.10</b>
<b>QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, CONFORT ET SANTÉ.....</b>	<b>p.13</b>
<b>PROCESSUS DE GESTION DU PROJET.....</b>	<b>p.16</b>
<b>LEXIQUE.....</b>	<b>p.17</b>
<b>SIGNATAIRES DE LA CHARTE.....</b>	<b>p.18</b>



© Thierry Borredon

Aujourd'hui, dans nos sociétés très urbanisées où l'espace est rare, il appartient aux élus, avec les habitants, de définir des règles de bonne conduite, pour maîtriser encore plus la fabrique de la cité et s'inscrire dans un développement qui soit durable, raisonnable et écologique pour les territoires et les populations, localement comme à l'échelle de notre planète.

Avec l'équipe municipale, il m'est donc apparu indispensable de poser un acte fort, dans l'intérêt des Cachanais, consistant à réguler l'acte de construire au moment où la pression immobilière dans notre commune s'accroît. En effet, Cachan prend sa part de la dynamique métropolitaine, ce qui est positif, mais doit garder son identité, qui est notre bien commun et c'est notre responsabilité d'en offrir les conditions. En cela, nos objectifs répondent à l'attente de nos concitoyens.

À Cachan, nous affirmons donc la nécessité de définir davantage et au-delà des documents d'urbanisme réglementaires, de nouvelles règles. Ces règles doivent affirmer ce que nous voulons que Cachan devienne et offre comme cadre de vie aux habitants, pour le présent et le futur. Cela concerne aussi bien la préservation des paysages, l'insertion du bâti nouveau dans son environnement, que la typologie, que la fonctionnalité des habitats privés, ou encore leur qualité de confort et de santé ; et cela avec comme impératifs : créer du développement durable et limiter au maximum l'empreinte écologique des nouveaux bâtiments et permettre aux Cachanais, aujourd'hui et demain, d'avoir la possibilité de continuer d'habiter à Cachan, ville de mixité, quelles que soient leurs possibilités.

Ces règles et ces exigences sont rassemblées dans un document que devront respecter ceux qui veulent faire la ville avec les Cachanais, document intitulé Charte construire la ville durablement à cachan.

Je remercie tous ceux qui ont participé à l'élaboration de notre charte, professionnels de l'architecture et de la construction et citoyens engagés. C'est donc un document collaboratif, comme nous l'avons souhaité, où la confrontation des propositions des experts et des citoyens a permis un enrichissement mutuel, pour aboutir à ce document. Il pourra bien sûr évoluer, en fonction de son usage et des modifications de réglementations.

Hélène de Comarmond  
Maire de Cachan

# ENJEUX ET OBJECTIFS DE LA CHARTE

La présente charte a été élaborée avec la participation des habitants et des professionnels, avec pour objectif d'accompagner les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les aménageurs du territoire vers la production de projets cohérents et respectueux des équilibres actuels de la ville.

La qualité environnementale des constructions, l'organisation de la participation citoyenne, la cohérence urbaine et architecturale avec l'environnement ainsi que les objectifs de mixité sociale sont développés dans cette charte.

Ce document vient compléter les règles d'urbanisme définies dans le PLU et les objectifs inscrits dans le PLH, et constitue le cadre d'une relation partenariale que la ville souhaite initier avec l'ensemble des opérateurs intervenant sur le territoire. Elle vient également compléter l'ensemble des réglementations en vigueur (accessibilité handicapé, normes incendie, etc.).

Ainsi, les engagements de la charte s'appliquent aussi bien aux opérations d'aménagement situées dans les secteurs stratégiques de la ville ou celles situées dans le diffus. Tout opérateur qui souhaite développer un projet de construction de logements collectifs ou de locaux d'activité sur le territoire, devra être signataire de cette charte, et s'y conformer.

La charte est signée pour une durée de 5 ans, et devra évoluer en intégrant les réformes réglementaires, l'évolution de la ville et les remarques des professionnels et des habitants qui resteront associés au processus de rédaction de la charte et à son suivi. Un comité de suivi se réunira une fois par an pour évaluer sa mise en œuvre.

# SPÉCIFICITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES DE LA VILLE DE CACHAN

Située à 2 kilomètres de la ville de Paris, à l'ouest du département du Val-de-Marne, au cœur du territoire de la Métropole, la ville de Cachan offre un paysage singulier auquel les habitants sont fortement attachés. Le site est lié par la présence de la Bièvre, qui dessine une faible pente sud-nord dans la vallée, et bordé par la présence des deux coteaux à l'est et à l'ouest du territoire..

À l'est, le coteau menant au plateau de Villejuif, offre une vue imprenable sur le grand paysage tandis qu'à l'ouest, une pente plus douce relie Cachan au plateau de Villacoublay. La présence de cette topographie dans le paysage urbain implique de fortes co-visibilités entre les deux versants que la ville s'efforce de conserver comme identité. Ce paysage des coteaux implique une réflexion sur une implantation adaptée du bâti, tout comme sur les lignes de crête.

La topographie induit également un paysage urbain fortement marqué. En effet, l'urbanisation s'est tout d'abord implantée à proximité de la Bièvre dans la vallée, puis vers les coteaux aux abords l'ex RN 20 et du réseau ferré de la ligne de Sceaux (actuellement RER B). Deux grands axes routiers viennent border à l'ouest et à l'est le territoire, et dessiner les limites communales : l'avenue Aristide Briand (ex RN 20) et la rue Gabriel Péri.

L'axe routier nord-sud (RD 57) rappelle l'héritage historique du développement dans la vallée. Le développement des axes est-ouest est plus faible, lié à la topographie et à la présence de grandes emprises foncières liées à l'enseignement supérieur.

De nombreux espaces verts (sentes piétonnes, jardins...) permettent la continuité végétale dans la vallée, mais aussi vers les coteaux. Au nord de la ville, la présence de l'aqueduc de la Vanne élément patrimonial inscrit aux Monuments historiques, vient organiser le tissu urbain et faire la liaison avec la ville d'Arcueil.

Au-delà de la topographie et des axes forts structurant la ville, de nombreux éléments paysagés renforcent l'identité de la commune. Il s'agit donc de les préserver d'une part, mais aussi de les renforcer, voire de créer de nouvelles perspectives paysagères valorisant le territoire communal.

La ville de Cachan présente des formes urbaines variées, un tissu pavillonnaire sur les coteaux et de l'habitat collectif situé dans la vallée. Les quartiers de la Plaine et de la Prairie se caractérisent par la présence de bâtiments collectifs de grandes hauteurs, construits dans les années 1960 et 1970.

Désormais, il s'agit pour Cachan de développer la ville de manière raisonnée, tout en préservant ses atouts paysagers ainsi que son cadre de vie apprécié des habitants, dans un contexte urbain densifié par l'attraction métropolitaine de la petite couronne autour de Paris.

# PROGRAMMATION

Pour maintenir une offre complète et satisfaire les besoins en logements liés au parcours résidentiel des habitants et à l'accueil des nouveaux arrivants, l'offre de ceux-ci doit être anticipée, diversifiée et évolutive. La ville est attentive à la programmation des typologies de logements mais aussi à leur statut d'occupation pour renforcer la mixité sociale de l'ensemble des quartiers. La mixité des usages dans les opérations est encouragée, et pourra prendre la forme de commerces de proximité, de locaux d'activité, de lieu de rencontres (tiers lieux...), et s'accompagnera d'une démarche culturelle dans les opérations.

## 1. FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

### a. Typologie variée de l'habitat à privilégier

- La répartition des typologies de logements neufs devra répondre à la diversité des besoins du territoire sur la base des critères suivants : 30% maximum de T1/T2 sans seuil particulier et 10% minimum de T5 à partir de 10 logements.
- Repartir les typologies de logements sociaux y compris dans les opérations en VEFA afin de permettre un rééquilibrage de la production vers les petits logements. Se rapprocher au maximum de : 40% T1-T2, 35% T3, 20% T4 et 5% T5 et plus.
- Dans le cadre de VEFA à programme mixte, les bâtiments devront intégrer un fonctionnement indépendant pour les logements sociaux (accès, parties communes...) afin d'assurer la pérennité du bâti à terme.
- Pour les programmes spécifiques type résidences étudiantes, programmes hôteliers, etc. la typologie sera adaptée en accord avec la Ville.

### b. Statut d'occupation diversifié des logements

- Prévoir une répartition de 30% de logements sociaux sur les opérations identifiées (selon la taille, selon le lieu...). Se rapprocher de la ville pour les conditions de mise en œuvre.
- Privilégier les logements sociaux PLAI, PLUS dans les quartiers nord et sur le coteau.
- Prévoir une répartition de 30% PLAI, 50% PLUS et 20% PLS afin de favoriser la mixité sociale et le parcours résidentiel.
- Favoriser une part à l'accession sociale, y compris l'habitat participatif.
- Dans le cadre de VEFA mixte avec les bailleurs sociaux, réaliser au minimum 20% de logements PLAI et PLUS sur l'ensemble des opérations.

## 2. MAINTENIR ET DÉVELOPPER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

### a. Démarche culturelle

- À partir de 30 logements le maître d'ouvrage devra adopter une démarche artistique valorisant l'opération. Il devra proposer une sélection d'artistes et associer la Ville.

### b. Renforcer le lien social

- Le maître d'ouvrage devra favoriser des espaces supports de lien social, notamment dans les parties communes, en toiture ou en cœur d'îlot. Dans le cas où ces espaces supports ont une emprise définie et matérialisée, ils pourront être loués par des tiers à condition que leur gestion soit définie en amont.

### c. Activer les rez-de-chaussée

- Selon le contexte urbain, privilégier en rez-de-chaussée la création de commerces de proximité de qualité, de petits locaux d'activités, d'artisanats et de services contribuant à l'animation urbaine.
- Anticiper l'évolutivité et la réversibilité de certains locaux (commerces, ateliers, logement, ressourcerie...), notamment dans la conception structurelle des bâtiments. Auquel cas, prévoir une hauteur minimale des rez-de-chaussée adaptée à l'évolution du contexte urbain.



# COMMERCIALISATION

Dans un contexte de disponibilités foncières locales de plus en plus rares et de prix élevés sur le marché immobilier, la ville de Cachan engage une maîtrise des prix de sortie des logements en accession privé et en accession sociale, pour maintenir l'accès à la propriété et la fluidité des parcours résidentiels des Cachanais. Cette démarche s'accompagne également d'une politique d'encadrement des loyers afin de lutter contre la spéculation abusive et exponentielle des logements et plus largement du prix du foncier. La maîtrise des prix de sortie ne doit pas aller à l'encontre de la qualité de la construction.

## **1. MAÎTRISER LES PRIX DE SORTIE DES OPÉRATIONS TOUT EN FAVORISANT UNE QUALITÉ DE CONSTRUCTION**

- Le prix de sortie des logements devra correspondre aux valeurs de références (chambre des notaires). Tout dépassement devra être limité ou justifié. Ces prix seront remis à jour tous les 3 ans. Le prix des logements en accession sociale à la propriété devra être plafonné dans les 70% du prix de sortie.

## **2-PRIORISER LES VENTES**

- La maîtrise d'ouvrage s'engage à une priorisation exclusive auprès des habitants et des salariés des entreprises de la ville pendant 1 mois, selon les modalités à déterminer avec l'opérateur. Au préalable, un dispositif d'information devra être mis en place en amont, de manière effective, adaptée et accessible.
- Les clauses de pré-commercialisation ne seront pas envisageables.

# INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les engagements ci-dessous ont pour but de trouver un équilibre en conciliant densité et cadre de vie, mais également de compléter les règlements d'urbanisme et de la construction en favorisant les conditions de l'insertion urbaine. Il s'agit également de proposer une écriture architecturale à la fois contemporaine, sobre et de qualité, tout en respectant le contexte dans lequel s'inscrit l'opération.

## 1-INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

### a. Prendre en compte le paysage urbain et les paramètres climatologiques

- Prendre en compte les contraintes topographiques du lieu et adapter les hauteurs.
- Préserver les vues et points de vue sur le paysage en étant attentif à la co-visibilité des deux coteaux.
- Prendre en compte les éléments patrimoniaux et paysagers remarquables.
- Prendre en compte le contexte géologique (nappe phréatique, carrières, argiles), notamment pour les constructions en sous-sol et la disposition des végétaux.

### b. Adapter la forme urbaine au contexte existant

- Adapter le gabarit, la forme et la densité sur la parcelle en adéquation avec le contexte urbain existant tout en prenant en compte le voisinage.
- Adapter la densité au site nonobstant la densité maximale possible issue des règles de gabarit du PLU.
- Envisager une étude d'ensoleillement (héliodon) des gabarits, voire de l'îlot.
- Dégager des lignes de force et des continuités tant dans le bâti que dans le végétal.
- Lors du dépôt du permis de construire, fournir un relevé topographique réalisé par un géomètre.

### c. Valoriser les éléments bâtis entre eux

- Rendre invisibles les lignes de vie installées en toiture depuis l'espace public. Dans le cas contraire, les traiter de manière qualitative par un matériau et dessin adaptés et cohérents au bâti.
- Mise en œuvre d'éléments de séparation des balcons qualitatifs (forme, matériaux, couleur...) en cohérence avec le bâti.
- Proposer un dessin de façade travaillant sur différents plans du bâtiment (balcon, loggia, volume en attiques, mouvements de façades...).
- Traiter les façades arrières ou en cœur d'îlot avec la même attention et qualité que les façades sur rue.
- Être attentif à la qualité de traitement de la 5<sup>e</sup> façade (toiture), notamment lorsque la topographie augmente sa visibilité (sur les coteaux).

## 2-TRAITEMENT DE L'INTERFACE PUBLIC/PRIVÉ

- Mettre en avant un traitement de qualité des interfaces public/privé par le traitement des soubassements, des clôtures, des haies...
- Travailler les continuités de traitement des clôtures.

Les rez-de-chaussée :

- Traiter les rez-de-chaussée (ainsi que ses hauteurs) et les accès parking en corrélation avec l'espace public et adaptés à la topographie du lieu. Selon la topographie, travailler la ligne d'assise du bâtiment, et son rapport au sol.
- Selon l'épaisseur du bâti, envisager des espaces « tampons » (végétalisés, aménagements adaptés du logement...) lorsque les rez-de-chaussée sont habités.
- Différencier les entrées des commerces des entrées des logements, tout en les intégrant.
- Intégrer les portes de parking dans le dessin de la façade.
- Prévoir des emplacements pour les enseignes dès la conception, afin d'optimiser leur insertion en façade et ne pas modifier à terme la composition de la façade.

## 3-ÉCRITURE ARCHITECTURALE

### a. Les matériaux de façade

- Traiter les teintes et matériaux de façade en relation avec le contexte existant, en évitant de les multiplier
- Utiliser des matériaux pérennes et de qualité
- Proposer un traitement qualitatif des garde-corps par leur aspect, leurs matériaux... en harmonie avec l'ensemble du bâti. Ils préserveront aussi l'intimité tout en garantissant la lumière dans les logements.

### b. Préserver le patrimoine existant

- Composer avec les éléments patrimoniaux (maisons de ville, patrimoine industriel, mémoire ouvrière et agricole...) par la transformation, la conservation ou l'utilisation de références historiques culturelles et symboliques à la ville.



# VALEUR D'USAGE ET FONCTIONNEMENT DU LOGEMENT

L'engagement des maîtres d'ouvrage a pour enjeux d'identifier les caractéristiques essentielles de l'architecture et de présenter des conditions de fabrication du projet favorables à une architecture fonctionnelle et de qualité.

## 1-LES ESPACES COMMUNS

### a. Soigner les espaces communs

- Être attentif à la fonctionnalité des espaces communs.
- Proposer au maximum 5 logements par palier.
- Rendre lisible (signalétique, implantation) et facilement accessible la distribution des espaces communs (locaux poubelles, vélos, poussettes, caves ...).
- Proposer des largeurs de couloirs de distribution confortables.
- Privilégier l'éclairage naturel dans les circulations verticales et horizontales.
- Mettre en place des dispositifs de sécurisation au niveau des accès aux immeubles et aux parkings.
- Traiter de manière qualitative le local technique en toiture.

### b. Valeur d'usage des locaux communs en rez-de-chaussée affectés aux logements

- Valoriser les cheminements piétons en cœur d'îlots, en lien avec l'environnement existant.
- Prévoir un local déchets facilement accessible, ventilé sur l'extérieur avec un point d'eau afin de permettre l'entretien des lieux collectifs.
- Favoriser l'usage du vélo par un local dédié qui sera totalement intégré à l'architecture du bâtiment par son traitement et son implantation en rez-de-chaussée, sur le trajet du quotidien.
- Fournir un mobilier adapté au rangement des vélos et proposer une surface suffisante pour que le local soit fonctionnel.
- Prévoir une boîte aux lettres pouvant réceptionner des colis. Elle peut être connectée.

### c. Le stationnement

- Traiter les espaces parkings comme un espace à part entière.

- Favoriser l'éclairage naturel dans les parkings.
- Aménager des places de parking visiteurs (dont places handicapées) afin de ne pas encombrer la rue dès que cela est possible.
- Équiper l'ensemble des stationnements souterrains de fourreaux pour la mise en place éventuelle d'un système de vidéo-surveillance.

## 2-LES LOGEMENTS

### a. Typologie du logement

- Hors programme spécifique (logements étudiants, programmes hôteliers...), prévoir une surface minimale des logements selon leur typologie : T1 : 25m<sup>2</sup> / T2 : 45m<sup>2</sup> / T3 : 63m<sup>2</sup> / T4 : 75m<sup>2</sup> / T5 : 90m<sup>2</sup>. Cet objectif peut être atténué lorsque l'opérateur s'engage à créer des espaces mutualisés.

## 3-ACCESSIBILITÉ

### a. Répartition

- Les 20% de logements accessibles et adaptés notamment aux personnes en fauteuil roulant reflèteront quantitativement la diversité des types de logements proposés à la vente (T1, T2, T3, T4, T5)
- Répartir les logements accessibles et adaptés sur l'ensemble de l'opération (y compris dans les étages pour les immeubles disposant d'ascenseurs). Attribuer en priorité 10% des places de parking aux logements accessibles.

### b. Adaptabilité

- Favoriser l'accessibilité des logements : se référer à la « charte handicap » et aux avis de la Commission Communale pour l'Accessibilité.
- Veiller à l'adaptation des logements et à leur évolutivité (structure, cloison, tuyauterie, plomberie...)
- Envisager une part de logement modulable afin de répondre au parcours de vie des occupants (une

part de T5 transformable en T2-T3 ou une part de T4 transformable en T1-T3 ou 2xT2...)

### **b. Distribution et répartition des pièces**

- Proposer des T1 de qualité, en tendant vers des T1bis ou proposer un espace nuit séparé du séjour.
- À partir du T3 :
  - Séparer l'espace nuit et l'espace jour afin de permettre des usages différenciés ;
  - Les séjours devront avoir une surface supérieure à 20m<sup>2</sup> ;
  - Séparer les sanitaires de la salle de bain ;
  - Aménager une véritable entrée à l'entrée du logement afin d'y intégrer notamment un espace de rangements ;
  - Proposer un réel espace cuisine qui soit cloisonnable ;
- Aménager des chambres confortables.

### **c. Fonctionnalité**

- Permettre une flexibilité des usages des pièces de vie pour répondre à l'évolution des modes de vie (télétravail, habitat intergénérationnel, colocation...).
- Mettre en place des espaces de rangement suffisants, optimisés et adaptés afin d'éviter des stockages inesthétiques. Ces espaces pourront se trouver dans le logement ou bien sur l'espace extérieur à condition que son traitement

architectural soit adapté et de qualité. Un espace dissocié des logements pourra être envisagé pour une surface de rangement supplémentaire (type cave).

- Permettre le positionnement d'un bureau dans les chambres.
- Proposer autant que possible des logements disposant d'un espace extérieur (balcon, terrasse, loggia...) accessibles depuis les espaces de vie commune (salle à manger, salon), et non exclusivement depuis les chambres.
- Rationaliser l'implantation des gaines et des équipements et superposer les infrastructures et superstructures afin de maîtriser les coûts, de faciliter la gestion et réduire les nuisances sonores.
- Dans le cas des parkings souterrains, envisager la possibilité de leur mutation en caves (ou d'autres destination) afin d'anticiper la diminution du besoin de stationnements des véhicules.

# QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, CONFORT ET SANTÉ

L'opérateur devra proposer des bâtiments à l'empreinte énergétique et écologique faible tout en assurant des logements respectueux du confort et de la santé de ses habitants.

La démarche engagée devra ainsi être globale et multicritère de type « NF Habitat HQE » ou équivalent.

Les opérateurs seront invités à envisager la démarche Bâtiment Durable Francilien (BDF) afin de fixer un niveau d'ambition et des objectifs de construction durable.

## 1-ÉNERGIE ET CLIMAT

### a.Bioclimatisme

- Engager une démarche de bâtiment bioclimatique en conciliant insertion urbaine et performance du bâti.
- Éviter les couleurs sombres dans le traitement extérieur des constructions pour éviter le stockage de chaleur.

### b.Performances énergétiques

- Atteindre une performance énergétique équivalente à la RT 2012-20% (soit une diminution de 20% par rapport à la consommation maximale exigée par la RT2012), et anticiper les nouvelles réglementations à venir (RE 2020).
- Réaliser une étude de faisabilité énergétique et carbone argumentant le choix du mode de chauffage du type de production d'eau chaude sanitaire, avec une certification « NF Habitat HQE » ou équivalent.

### c.Énergies renouvelables

- Favoriser au maximum le recours aux énergies renouvelables.
- Raccorder l'ensemble des bâtiments au réseau de chaleur de géothermie Cachanais lorsque les besoins énergétiques le justifient et que celui-ci est proche de l'opération. Une étude de faisabilité énergétique fine doit pouvoir aider à la décision.
- Étudier systématiquement dans le cas de toitures terrasses l'implantation d'un dispositif favorisant les énergies renouvelables, de toiture végétalisée ou d'agriculture urbaine.

### d.Suivi des consommations

- Prévoir un compteur individuel dans chaque logement en cas de production collective afin d'offrir la possibilité d'une facturation à la consommation réelle.

## 2-QUALITÉ SANITAIRE ET CONFORT DU LOGEMENT

### a.Confort visuel et luminosité

- Être attentif à ce que le logement ait suffisamment de lumière naturelle.
- Privilégier une vue dégagée vers l'extérieur pour les petits logements.
- Éviter les logements mono-orientés pour les T1 et T2, surtout s'ils donnent sur une rue à fort trafic routier. En cas de mono-orientation, le sud sera à privilégier.
- À partir du T3 :
  - Proposer des logements traversants ou à double orientation ;
  - Éclairer et ventiler naturellement les cuisines ;
  - Éclairer et ventiler naturellement, autant que possible, les salles de bain.

### b.Qualité de l'air

- Proposer un système de ventilation adapté au logement en privilégiant au maximum la ventilation naturelle.
- Si l'opération se situe sur un axe routier important : proposer des systèmes de renouvellement d'air avec des exigences de niveau de filtration, entretien, maintenance, etc., la ventilation naturelle par la double orientation ne suffisant pas.
- 100% des peintures et vernis seront certifiés « NF Habitat HQE » ou « EcoLabel Européen ».
- 100% des revêtements et des isolants seront de classe A pour les COV et formaldéhydes.

### c.Confort acoustique

- Éviter les nuisances sonores dans les espaces extérieurs privés en limitant autant que possible leur seule exposition sur les axes routiers importants. Les espaces extérieurs donneront de préférence vers l'intérieur de l'îlot.
- Imposer des chapes acoustiques entre les pièces d'un même logement, entre les appartements

et par rapport à l'extérieur. Prévoir un indice d'affaiblissement adapté au confort cf. «NF Habitat».

- Proposer des épaisseurs de cloison séparatives des pièces privatives de 70mm minimum.
- Limiter les nuisances sonores des ascenseurs pour les logements limitrophes.

#### **d. Confort thermique**

- Répondre aux exigences du confort thermique d'été et d'hiver (les façades les plus ensoleillées devront présenter des systèmes de protection solaire).
- Éviter la multiplication des ouvrants en toiture qui emmagasinent la chaleur.
- Proposer un espace dans les parties communes permettant un confort d'été par rafraîchissement en cas de fortes chaleurs. Cela passera par le choix des matériaux adéquats, une orientation optimum et la mise en place de protections solaires.

### **3- GESTION DES RESSOURCES**

#### **a. Matériaux à faible impact carbone**

- Privilégier des matériaux bio-sourcés, notamment en second œuvre.
- Atteindre le niveau 2 du label « Bâtiment bio-sourcé ».
- Privilégier des menuiseries en bois ou bois-aluminium pour limiter l'impact écologique et sur la santé. Le bois présentera les certifications permettant de vérifier sa comptabilité avec la préservation de l'environnement.
- Être attentif aux cycles de vie des matériaux employés.

#### **b. Pérennité des matériaux et leur mise en œuvre**

- Utiliser des matériaux pérennes, en priorité aux endroits où il y a davantage de passage, notamment sur les parties communes.
- Porter une attention particulière sur les écoulements d'eau en façade et les remontées capillaires. Cela permettra d'anticiper les coûts de gestion, mais aussi de limiter l'empreinte carbone du bâtiment.

#### **c. Économie circulaire et réemploi des matériaux**

- Favoriser l'économie circulaire et le réemploi des matériaux.
- Favoriser le recours à des filières locales.

#### **d. Gestion de l'eau**

- En fonction du site et du projet, proposer un

aménagement permettant une gestion des eaux pluviales à la parcelle qui favorise au maximum l'infiltration de l'eau (perméabilité des sols, utilisation de matériaux drainants ...) et sa réutilisation.

- Intégrer si possible des zones humides pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle grâce à l'aménagement de noues ou de mares...
- Installer des cuves de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, voire pour l'entretien des parties communes (poubelle, parking) et des sanitaires.
- Favoriser les équipements économes en eau dans les logements (ex : installation d'adaptateurs de réducteurs de pression d'eau).

### **4- BIODIVERSITÉ**

- Maintenir et développer les continuités écologiques.
- Favoriser la plantation de plantes grimpantes sur les pignons de logements, qui forment un écran tampon en cas de fortes chaleurs
- Choisir de préférence des espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau, nécessitant peu d'entretien, pérennes et adaptées au climat local et à la nature du sol.
- Conserver autant que possible les arbres de haute tige existants.
- Favoriser la perméabilité des parcelles en végétalisant autant que possible les espaces en cœur d'îlot et en privilégiant les plantations en pleine terre. Pour les zones où un pourcentage de pleine terre n'est pas exigé (zone UHd et UHe), un dispositif adapté devra permettre l'infiltration des eaux pluviales et encourager la biodiversité. Prévoir au minimum 80cm de substrat de terre végétale pour les toitures végétalisées.
- Pour les autres secteurs, prévoir une épaisseur de substrat adaptée selon les aménagements et objectifs des espaces végétalisés (bonne croissance des végétaux, la rétention des eaux pluviales, isolation thermique et phonique) :
  - Minimum 10 cm de substrat de terre végétale pour les toitures extensives (sédum).
  - Minimum 20cm de substrat de terre végétale pour les toitures semi-intensives (plantation basse, vivaces...)
  - Minimum 80 cm de substrat de terre végétale au-dessus des infrastructures.
- Limiter la pollution lumineuse en hiérarchisant l'éclairage extérieur selon les différents espaces

plus ou moins fréquentés et selon les ambiances recherchées.

- Lorsque cela est pertinent, prévoir la mise en place de nichoirs, des ruches, des hôtels à insectes, etc.
- Pour les oiseaux, éviter les matériaux transparents et réfléchissants en façade.

## **5-MODE DE VIE DURABLE**

### **a.Mobilité**

- Prévoir des dispositifs de recharge électrique pour les véhicules électriques, vélos, trottinettes... Ceci s'appliquera pour 100% des logements et au minimum 50% des surfaces de stationnement destinées à de l'activité.

### **b. Gestion raisonnée des déchets**

- Envisager un point de compostage pour les logements collectifs à condition qu'il y en ait une valorisation sur la parcelle et que la gestion soit définie par avance.
- Inciter au tri sélectif des déchets par la pose d'affiches pédagogiques et de consignes de tri dans le local poubelles.

# PROCESSUS DE GESTION DU PROJET

Les éléments ci-dessous visent à donner un cadre au processus de projet en valorisant les équipes de maîtrise d'œuvre, en proposant des innovations sociales, en veillant à offrir une communication efficace et en intégrant la participation des habitants à chaque projet.

## 1-VALORISATION DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

### a.Choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre

- Pour les programmes entre 7 et 30 logements, la ville sera associée avec un avis consultatif sur le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'opération selon des critères définis en amont (compétences, références, moyens).
- À partir de 30 logements ou de 2000m<sup>2</sup> de sdp :
  - Le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre se fera par le biais d'une consultation sur références.
  - Des compétences en aménagement paysager et en environnement seront requises dans l'équipe de maîtrise d'œuvre.
  - Des compétences en innovation sociale seront requises dans l'équipe de maîtrise d'œuvre.

### b.Attribution de la mission à l'équipe de maîtrise d'œuvre

- Attribution d'une mission complète aux architectes avec suivi des travaux. À défaut, le suivi des travaux devra être confié à un maître d'œuvre d'exécution agréé par l'architecte. Ce dernier devra conserver sa mission de visa de suivi architectural d'exécution.

### c.Identification de l'équipe de maîtrise d'œuvre suite à la livraison du projet

- Prévoir la pose d'une plaque en façade afin de valoriser le travail des acteurs du projet en phase conception-réalisation en indiquant l'équipe de MOA, de MOE et la date de construction.

## 2-DÉMARCHE PARTICIPATIVE

En parallèle de la démarche participative, les projets sont examinés par la ville et son architecte conseil (atelier d'urbanisme).

### a.Organisation de la démarche participative :

- Entre 7 et 30 logements, une réunion de concertation à destination des habitants et des représentants de la CCA sera organisée par le porteur de projet avec le soutien de la ville, sur la base du programme et d'une faisabilité du projet. Cela permettra de recueillir le ressenti et intentions des habitants.
- À partir de 30 logements :

-1<sup>er</sup> temps : une réunion de concertation à destination des habitants et des représentants de la CCA sera organisée par le porteur de projet avec le soutien de la ville, sur la base du programme et d'une faisabilité du projet.

-2<sup>e</sup> temps : une réunion d'information auprès des habitants et des représentants de la CCA, en phase APD avant le dépôt du permis de construire.

- Réaliser un compte-rendu des réunions publiques et les transmettre à la ville afin qu'ils soient publiés sur le site de celle-ci pour informer l'ensemble de la population sur les projets en cours.

### b.Le Comité de suivi :

- Un comité de suivi de la charte se réunira une fois par an pour évaluer sa mise en œuvre.

## 3-ORGANISATION DU CHANTIER

### a.Enjeu social

#### 1.Communication auprès des Cachanais

- Selon la taille du projet, définir un format de communication avec la ville. Cela pourra être un système d'affichage, de vues identifiées sur le chantier, de cabane de chantier, horaires de chantier, personnes référentes...

#### 2.Communication auprès des élus et services de la ville

- Organiser une visite de pré-livraison du projet 6 à 8 semaines avant la livraison de l'opération à destination des services concernés de la ville.

#### 3.Valoriser l'insertion professionnelle

- Durant le chantier, intégrer une clause d'insertion dans le marché de travaux, réservant 5% du nombre total d'heures travaillées à l'insertion professionnelle.

Cela s'appliquera pour :

- Les opérations de constructions neuves de plus de 30 logements.

- Les opérations de constructions neuves de bâtiments d'activité ou de bureaux de plus de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher.



## **b. Préserver le cadre de vie**

### **1. Condition de livraison**

- Livrer les logements une fois l'ensemble des travaux terminé entièrement, y compris ceux des parties communes et des cheminements. Cela permettra de garantir un cadre de vie agréable sans nuisances sonores ou visuelles liées au chantier.
- Réceptionner l'ensemble des parties communes par le syndic de copropriété avant la livraison des parties privatives.
- Possibilité d'organiser une assemblée générale des copropriétaires avant la date de livraison de l'opération.

### **2. Une démarche vertueuse**

- Se référer à la charte chantier de la Ville.

## **4- MAITRISE D'USAGE**

### **a. Préparation et accompagnement des usagers du lieu**

- Réaliser une note d'information à destination des futurs occupants des lieux concernant leur rôle en tant que co-résidents et copropriétaires. Celle-ci sera accompagnée d'un livret d'usages :
  - Usage des lieux et de leurs entretiens.
  - Usage des lieux et économie d'énergies.
  - Vivre ensemble.
  - Charte de bon voisinage de la ville de Cachan.Ce livret pourra servir de base au règlement de co-propriété afin de permettre la continuité des bonnes pratiques. Le règlement de co-propriété ne pourra contredire le livret.
- Associer la ville lors de la rédaction du livret d'usages. La ville pourra fournir selon l'opération des avis prescriptifs.
- S'engager à fournir, sous forme de fiche, la composition des ménages et la part investisseur/occupant afin que la ville puisse anticiper de manière plus fine les besoins en équipement public sur le territoire (équipement scolaire...).

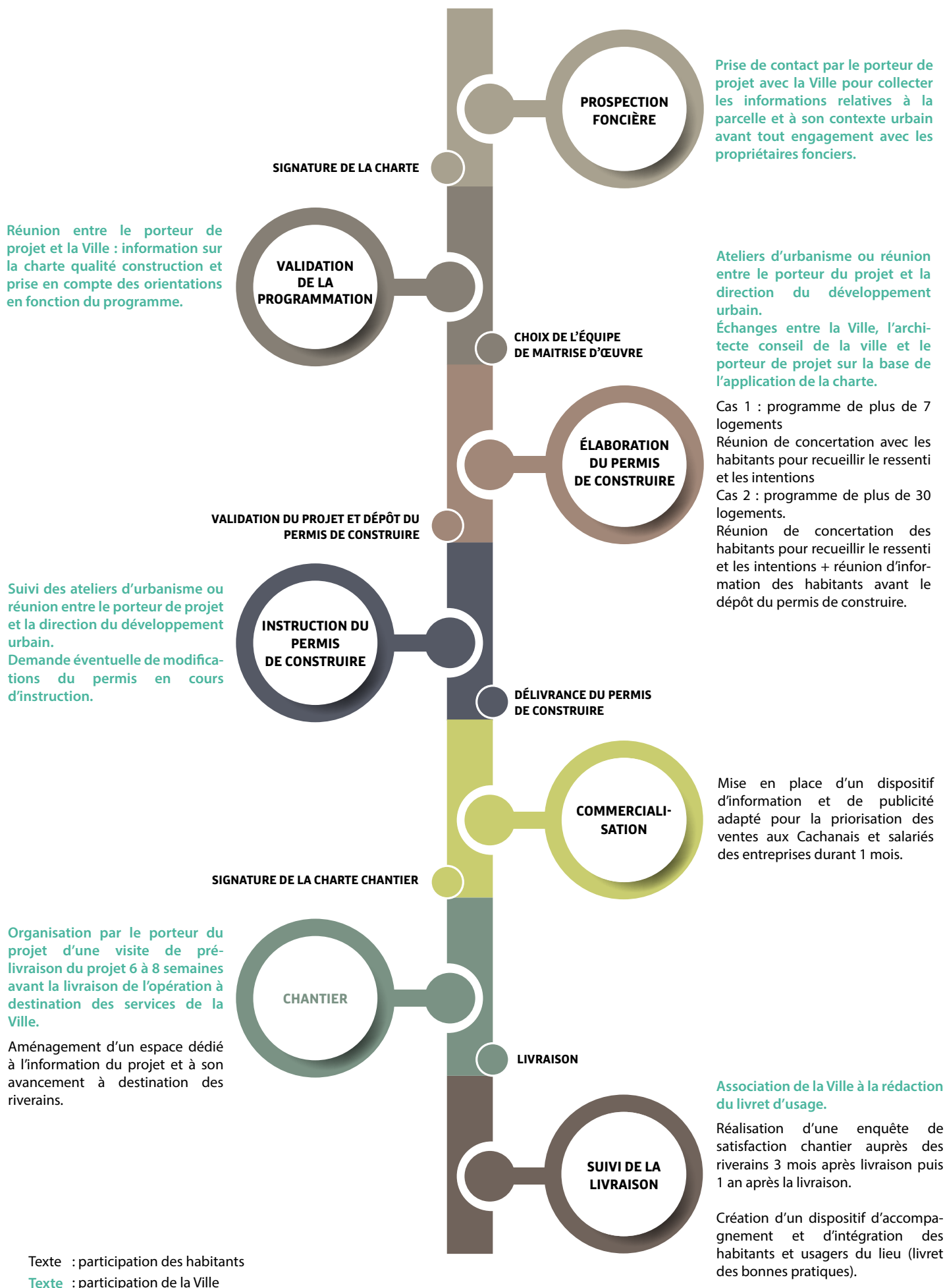
## **b. Suivi de l'opération**

- À partir de 30 logements :
  - Une enquête de satisfaction sera réalisée auprès des riverains après livraison de l'opération concernant la phase chantier.
  - Une enquête de satisfaction sera réalisée auprès des habitants, 1 an après l'entrée dans les lieux. Cette enquête sera réalisée par un organisme extérieur et indépendant.

## **c. Innovation sociale**

- Créer un dispositif d'accompagnement et d'intégration des habitants et usagers dans le lieu.
- Favoriser les outils innovants de mixité sociale de l'habitat : foncier solidaire...
- Favoriser les outils innovants de gestion de l'habitat : habitat participatif...

# LES ÉTAPES DU PROJET



# LEXIQUE

**APD** : avant-projet définitif

**Bâtiment bio-sourcé** : label réglementaire qui permet de mettre en avant la qualité environnementale des bâtiments neufs qui intègre une part significative de matériaux bio-sourcés dans leur construction.

**BDF** : bâtiment durable francilien. Démarche permettant d'évaluer de manière participative un bâtiment, de la conception à l'exploitation, sur les aspects environnementaux, sociaux et économiques, en s'adaptant aux spécificités du territoire francilien tout en appréciant sa «cohérence durable». Cette démarche permet d'accompagner techniquement et humainement les porteurs de projets et les professionnels du secteur pour favoriser leur montée en compétences.

**CCA** : Commission Communale d'Accessibilité

**COV** : composé organique volatil

**EcoLabel Européen** : label qui pousse au développement et à la valorisation de produits (biens et services) plus respectueux de l'environnement et de la santé.

**MOA** : maîtrise d'ouvrage

**MOE** : maîtrise d'œuvre

**NF Habitat HQE** : certification qui atteste de la qualité globale des logements, pour un meilleur confort de vie des habitants.

**PLAI** : prêt locatif aidé d'intégration

**PLS** : prêt locatif social

**PLU** : plan local d'urbanisme

**PLUS** : prêt locatif à usage social

**RE 2020** : réglementation environnementale 2020

**RT 2012** : réglementation thermique 2012

**SDP** : surface de plancher

**VEFA** : vente en état futur d'achèvement



# SIGNATAIRES DE LA CHARTRE

## **BAILLEURS :**

Cachan OPH  
EFIDIS  
Espacil  
France Habitation  
Habitat et humanisme  
I 3F  
Toit et Joie  
VALOPHIS

## **PROMOTEURS :**

ADIM  
Altarea Cogedim  
Arche Promotion  
BDP Marignan  
BNP Paribas Real Estate  
Bouygues Immobilier  
Crédit Agricole Immobilier  
EDELIS  
EIFFAGE Immobilier IDF  
EMERIGE  
Groupe Edgard Denis  
Immobilière Ile-de-France  
Kaufman & Broad  
Les Nouveaux Constructeurs  
Nacarat  
REI Habitat  
SIER  
SOGEPROM  
Terralia  
Vinci Immobilier

**Direction de l'Urbanisme  
et du Développement Urbain**

Square de la Libération

94230 Cachan

01 49 08 55 79 – [ddu@ville-cachan.fr](mailto:ddu@ville-cachan.fr)

[ville-cachan.fr](http://ville-cachan.fr)

