

Charte des **promoteurs et aménageurs** intervenant au Blanc-Mesnil



PRÉAMBULE

La présente charte s'adresse aux aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux et investisseurs qui souhaitent construire un projet de logements collectifs sur le territoire du Blanc-Mesnil. Elle sera signée à l'occasion de chaque opération immobilière ou projet d'aménagement afin que **les acteurs présents sur le territoire contribuent aux objectifs municipaux** dans la production de leurs projets.

La charte précise les orientations données par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définit les conditions pour construire un partenariat entre la Ville et les porteurs de projet au Blanc-Mesnil.

Elle fixe l'ambition de la Ville en matière de construction immobilière et s'articule avec les différents documents à savoir le cahier de recommandations architecturales et la charte pour la mise en valeur des façades commerciales. La question de la qualité architecturale est un élément central et prioritaire pour la Ville du Blanc-Mesnil.

Ce document vise à créer un cadre d'échange entre les différentes parties prenantes afin d'instaurer une meilleure relation en travaillant conjointement pour assurer la qualité architecturale des opérations à venir et revaloriser l'image de la Ville en améliorant le cadre de vie.

Les nouvelles constructions engagent la forme et l'esthétique de la ville pour les décennies à venir. **Celle-ci veut que les nouveaux projets offrent les meilleures conditions d'habitabilité aux nouveaux résidents tout en améliorant le cadre de vie des habitants.**

Il est de la responsabilité de chaque acteur de prendre en compte les conditions de production de ces opérations d'aménagement et de participer à l'amélioration de la qualité de l'environnement urbain. La présente charte pourra être modifiée pour tenir compte des évolutions réglementaires, techniques ou sociétales.

SOMMAIRE

La démarche et l'esprit de la charte	4
Le projet urbain du Blanc-Mesnil	4
Les exigences programmatiques	4
Le développement des pratiques durables	5
Vers une ville durable	5
Vers des constructions respectueuses de l'environnement	5
Des quartiers vivants et dynamiques	6
La qualité architecturale	7
L'insertion du bâti	7
Le traitement des façades	8
La programmation	9
Le confort d'usage et fonctionnalité des immeubles	10
La valorisation des rez-de-chaussées actifs	11
La qualité des espaces extérieurs et accès des bâtiments	13
La création et le fonctionnement des copropriétés	13
Le chantier propre et à faible nuisance	14
Le développement durable	15
.....	
La procédure	16
.....	
Les signataires	18

La démarche et l'esprit de la charte

Le projet urbain du Blanc-Mesnil

Les objectifs poursuivis par la Ville du Blanc-Mesnil sont :

- Assurer la **qualité architecturale** des opérations immobilières.
- Contribuer à l'**embellissement du patrimoine architectural**.
- Offrir un **cadre de vie** agréable et attractif.
- Continuer à **améliorer l'image de la ville**.



Les exigences programmatiques

Les logements

Améliorer la qualité architecturale des nouveaux logements, notamment en matière d'habitabilité, d'espaces communs et collectifs, d'espaces extérieurs, en fixant des objectifs de superficie minimale des logements et de superficie des pièces et un nombre minimum de trois pièces et plus dans chaque opération pour favoriser l'accès des familles à ces nouveaux programmes.

Les commerces et services

Développer une offre actuelle de services et de commerces de proximité, renouvelée, diversifiée et qualitative. L'activité de ces RDC doit répondre aux besoins de consommation des nouveaux habitants et aux évolutions commerciales plébiscitées par les habitants. Permettre l'accessibilité et le bon fonctionnement de l'activité attendue.

Le développement de pratiques durables



L'un des objectifs de la charte est de stimuler les propositions innovantes pour intégrer la durabilité au sein des nouveaux logements collectifs et de l'aménagement urbain au sens large.

Vers une ville durable

- Créer des **espaces verts de qualité** participant au maintien de la biodiversité.
- Intégrer la **présence de l'eau dans les projets** sous une forme ou une autre (bassins, fontaines, jets d'eau, etc.).
- S'implanter le long des axes structurant pour **générer moins de déplacements** et bénéficier de réseaux bien dimensionnés.
- Permettre le **développement d'activités et de commerces en rez-de-chaussée** notamment dans les secteurs les mieux desservis par le réseau de transport en commun.
- Privilégier la **reconstruction de la ville** sur elle-même.

Vers des constructions respectueuses de l'environnement

- Prendre en compte l'ensemble du cycle de vie des constructions.
- Adopter les **certifications et labels environnementaux pertinents** : performances énergétiques (BBC, HQE, RE2020...), systèmes hydro-économiques, etc.
- S'assurer d'une **bonne gestion des eaux pluviales** en privilégiant l'infiltration dans les sols et en prévoyant le bon dimensionnement des ouvrages de stockage.
- Relier les bâtiments au réseau public de **géothermie** quand cela est possible.
- Anticiper l'**évolution du dispositif de chauffage** lorsque l'opération est située à proximité d'une zone d'extension du réseau.
- Assurer un chantier propre avec une **limitation des nuisances**.

Des quartiers vivants et dynamiques

La Ville souhaite créer des quartiers faisant penser au **cœur des villages d'antan** qui accueilleraient une **pluralité de fonctions** sur un même espace, pensés de manière cohérente pour en faire des lieux fédérateurs pour les habitants.

Les réflexions sur la mixité fonctionnelle d'un projet devront être menées en amont pour trouver

du sens au regard des **besoins des usagers** et s'intégrer dans le schéma de fonctionnement d'ensemble de la ville.

Les projets d'aménagement doivent contribuer au **développement économique, commercial et** favoriser les **services de proximité** du Blanc-Mesnil.

Projet quartier centre-ville



La qualité architecturale

La Ville est particulièrement attentive à la **qualité architecturale** des nouvelles constructions ainsi qu'à l'**amélioration du cadre de vie urbain**. L'image architecturale de la ville s'inspire du style **néo-classique, de type haussmannien**. Les nouveaux projets doivent répondre aux critères cités après.



L'insertion du bâti

- Porter une **attention particulière aux sites, aux paysages naturels ou urbains**.
- Prendre en compte l'existant (zone UG) et **travailler le paysage urbain**.
- Prendre en compte l'**histoire du lieu** notamment en matière de **patrimoine urbain**.
- **Minimiser l'impact du bâtiment** sur le voisinage (vis-à-vis, ensoleillement...).
- **S'implanter le long des axes structurants** pour générer moins de déplacements.





Le traitement des façades

- Rechercher un **séquençage des façades** : rythme, jeu de hauteur, détails, modénatures, signaux architecturaux...
- Adopter des **styles architecturaux remarquables** et diversifiés **dans une écriture classique**.
- Les clôtures, les balcons, les espaces extérieurs privés et communs doivent être traités (**caractéristiques, matériaux et coloris**) en fonction du caractère du site et de façon à **s'harmoniser** avec l'environnement architectural et paysager.
- **Les clôtures sur rue, jardins privés et espaces communs du rez-de-chaussée** doivent assurer l'intimité des occupants tout en gardant l'aspect esthétique du

bâtiment. **Les clôtures doivent être mi-ajourées** (éviter l'effet de masse), **composées d'une partie à claire-voie** (entre le soubassement et le corps de la clôture ainsi que sur la partie haute de la clôture) et d'un corps plein pour assurer l'intimité, empêcher le vis-à-vis et garder l'esthétisme.

- Proposer un **travail qualitatif** sur le traitement des balcons. Les espaces privés extérieurs en étages doivent garder l'aspect esthétique de la façade de manière à ne pas dénaturer l'architecture du bâtiment. Afin d'assurer l'intimité, il est préconisé de : privilégier les soubassements pleins, d'opter pour les balcons encastrés.
- Privilégier l'emplacement de **balcons au cœur de l'ilot** et traiter les façades arrière de la même qualité que les façades sur rue.
- **Les brises-vues** sur clôtures, balcons, jardins privés et espaces communs doivent avoir la même couleur et matériaux que la clôture. Ils doivent être placés derrière et au milieu de la clôture afin de limiter le vis-à-vis. Ils doivent respecter l'aspect esthétique de l'ensemble des éléments composant la clôture et garantir une continuité visuelle.

La programmation

- Développer des logements avec une hauteur minimale d'étage de **2,70 m du sol au plafond**.
- Limiter la part des propriétaires investisseurs (non institutionnels) à **20 % du volume des surfaces commercialisées**.
- En dehors des programmes spécifiques, la répartition des typologies de logements neufs devra répondre à la diversité des besoins du territoire sur la base des pourcentages suivants :

30 % pour les T1 et T2
(15 % T1 et 15 % T2)

70 % pour les T3 et +
(40 % T3, 20 % T4 et 10 % T5)

Les surfaces habitables moyennes des logements sont les suivantes :

Studio : > 25 m²

T1 : 35 m²

T2 : 45 m²

T3 : 65 m²

T4 : > 82 m²

T5 : > 95 m²

Selon les quartiers et l'opportunité, les rez-de-chaussée doivent pouvoir répondre aux besoins de cellules commerciales, de professions libérales ou de services en correspondance avec les attentes des habitants. Ces RDC doivent être dimensionnées en fonction de l'activité pressentie.

- Les espaces extérieurs privatifs attenants au logement doivent être orientés de préférence vers le cœur d'îlot. Ils doivent disposer d'une **surface minimale de 1/10^e** de la surface du logement.

Le confort d'usage et fonctionnalité des immeubles

- Favoriser la **multi-orientation** (généraliser la double orientation pour les T3 et plus, et de proscrire la mono-orientation Nord pour les T1).
- Tirer au maximum **profit de l'ensoleillement** en positionnant de préférence les **espaces de vie au sud ou à l'ouest**.
- **Tendre à l'éclairage naturel** d'un maximum de pièces par logement (éclairer naturellement les cuisines et les salles de bains si possible).
- Tirer profit de la possibilité d'**une ventilation naturelle** des logements.
- Offrir des **espaces extérieurs généreux** (balcons, loggias, terrasses, jardins).
- Faciliter **l'accès aux espaces communs** (locaux vélos, déchets, poussettes...).
- Concevoir des **espaces communs de qualité** (circulation, hall, etc.) et faciles d'entretien.
- Équiper les bâtiments pour qu'ils puissent **s'adapter aux nouvelles technologies**.
- Assurer le **déploiement vertical de la fibre** si possible.
- Équiper les parkings souterrains avec de la **vidéo-protection** (reliée à la police municipale) et des **bornes électriques de recharge**.
- Assurer l'**intimité des logements situés au rez-de-chaussée** par un traitement adapté (retrait, surélévation, espace de transition, végétaux, etc.).
- Assurer un **bon confort thermique et acoustique** dans les logements.
- Prévoir une **isolation phonique supérieure** à la réglementation le long des axes bruyants afin de garantir le **confort acoustique** des habitants.
- Prévoir des **pièces séparées dédiées** à la cuisine et aux WC à partir du T3.
- Prévoir une **surface minimale de 10 m²** pour les chambres avec une réflexion intelligente sur le positionnement des radiateurs, portes, fenêtres, etc.

- Pour les aménagements intérieurs, **proscrire les matériaux polluants** et nocifs pour la santé et améliorer la qualité de l'air dans les logements.
- Opter pour des **immeubles sains, économes en énergie** et en ressources naturelles.
- Opter pour des **matériaux durables**. Éviter les matériaux vieillissant mal en milieu urbain, anticiper les coûts de gestion d'entretien des matériaux et tendre à les réduire.
- Rendre les **parkings facilement accessibles** depuis le domaine public et ne pas entraîner un risque pour la sécurité publique.
- Prévoir un ascenseur dans les immeubles d'habitation collectifs pourvus de plus de deux étages. Il devra exister **au moins 20% de logements évolutifs**.
- Prévoir **6 logements au maximum par palier** avec une **mixité de typologie** pour permettre une évolutivité.

La valorisation des rez-de-chaussées actifs

Parmi les objectifs de la Ville, le maintien du réseau d'activités économiques et commerciales. La valorisation des rez-de-chaussée des immeubles d'habitation par des locaux commerciaux ou d'activités est une préoccupation importante. En effet, ces derniers contribuent à l'animation urbaine et au développement de l'offre de services de proximité. En plus de la charte pour la mise en valeur des façades commerciales de la Ville du Blanc-Mesnil, une attention particulière sera portée aux éléments suivants :

- Privilégier des **formes linéaires** des locaux et une **hauteur minimum de 4 mètres** du niveau du trottoir au plafond (constructions construites à l'alignement UA 10.2.4) et **3.40 mètres** pour le reste.
- **Permettre une évolutivité des destinations** (commerces, bureaux) sans intervention lourde sur les façades des rez-de-chaussée.
- Faciliter la **réversibilité des affectations** et leur adaptation.

- Étudier l'**intégration harmonieuse** des enseignes et leur signalétique sur la façade (cf. charte des enseignes).
- Mettre en place des **systèmes de ventilation** et/ou de climatisation y compris si ce n'est pas nécessaire pour la première affectation prévue des locaux. Prévoir les gaines aboutissant jusqu'en toiture et les prises d'air en façade.
- Prendre en compte l'**environnement concurrentiel** et les attentes en termes d'activité pour proposer un dimensionnement adapté de la cellule commerciale attendue.
- Prendre en compte l'**accessibilité et le stationnement** au regard de l'activité attendue dans le rez-de-chaussée afin de ne pas entraîner des nuisances sur la circulation et /ou un risque pour la sécurité publique.
- Promouvoir l'attractivité du territoire, **favoriser la mixité d'activité** et permettre une **offre qualitative** de proximité.
- Favoriser au maximum la **visibilité de la cellule commerciale** depuis l'espace public.
- Les locaux proposés doivent répondre à la vente ou à la location aux **contraintes économiques et aux besoins** en termes d'activités attendues dans le but de favoriser au mieux la pérennité des acteurs et éviter la vacance commerciale.
- Dans le but de pouvoir conserver une maîtrise sur la programmation commerciale attendue par la Ville, dans la mesure du possible, cette dernière souhaite une **commercialisation en direct par les promoteurs** en lien avec les services commerce et urbanisme de la Ville.



La qualité des espaces extérieurs et accès des bâtiments

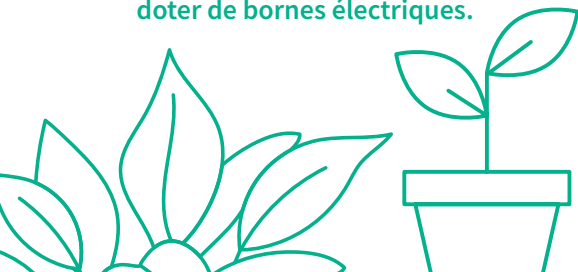
- Prévoir des espaces libres conjuguant **esthétisme et pérennité** afin de **limiter les charges et faciliter l'entretien**.
- Rechercher l'**harmonie dans la conception** des espaces extérieurs et favoriser un aménagement approprié pour les usagers du lieu.
- Intégrer le **maximum de lumière** au cœur des îlots.
- Mener une réflexion sur le développement de la **nature en ville** et au sein des opérations.
- Tenir compte de la rareté des espaces verts et **assurer leur préservation**.
- Concevoir des **espaces verts de qualité et visibles** depuis un maximum de logements.
- Rendre les parkings sécurisés (vidéo-protection reliée à la Police Municipale) **facilement accessibles** depuis le domaine public **et les doter de bornes électriques**.

→ La **végétalisation de la clôture côté privatif** est à privilégier avec l'installation de plantes grimpantes en jardinières posées au sol en pleine terre.

→ Intégrer les **accès futurs** en tenant compte des circulations existantes (passages piétons, arrêts de bus...).

La création et le fonctionnement des copropriétés

- Limiter le nombre de **logements à 50** par copropriété.
- Privilégier les **organisations juridiques simples**. Le recours aux organisations complexes (division en volume, ASL/AFUL) **ne pourra s'entendre que pour les opérations atypiques justifiant précisément de l'opportunité de ce type d'organisation**.
- Avant la première assemblée générale, **organiser au moins une session de formation** des acquéreurs sur l'essentiel du droit de la copropriété et une session d'information sur les modalités de fonctionnement et d'usage de la future copropriété.



- Lors de la 1^{re} AG, **mettre en concurrence au moins 2 contrats de syndicats** non liés au promoteur.
- Transmettre les projets de **règlement de copropriété** à la Ville pour validation.
- La gestion quotidienne du bâtiment doit être **anticipée** dès sa construction.
- Accompagner les emménagements par la **mise à disposition et l'enlèvement de bennes à gravats** pendant 1 mois à la suite de la remise des clés.
- Fournir au syndic et aux membres du conseil syndical désignés à la 1^{re} AG le **PV de livraison et le DIUO**.
- Privilégier une **pré-commercialisation** en local :
 - « *Commercialisation prioritaire à destination des Blanc-Mesnilois* », à savoir les personnes « *habitant ou travaillant au Blanc-Mesnil depuis un an* », qu'ils soient ou non primo-accédants. À cet effet, une période de pré-commercialisation spécifique d'une durée d'**un mois** est prévue.
- Ne pas dépasser **20 % de logements** vendus à des « **profils investisseurs** » par opération.

- Faire parvenir des bilans de commercialisation tous les 3 mois.
- Ne pas faire de publicité pour les dispositifs d'investissement locatif dans les bulles de vente.
- Réaliser le **remembrement foncier** avant la fin de l'opération.
- Prévoir une **loge** pour l'employé de l'immeuble (salle de réunion des AG).

Le chantier propre et à faible nuisance

- Demander des démarches de « **chantiers à faibles nuisances** » dans les cahiers des charges à destination des entreprises.
- **Informé le service gestionnaire** de la Ville (DOC / PIC) qui analysera les phases critiques du chantier et leurs impacts sur l'espace public.
- Communiquer les **coordonnées d'un référent unique** et clairement identifié.
- Informer le voisinage et les services de la Ville sur **le déroulement du chantier** : calendrier, périodes de fortes nuisances, horaires de travail...

- **Signaler tout changement** par rapport aux renseignements fournis.
- Garantir une **circulation sûre et jalonnée** aux abords du chantier (signalétique).
- En plus de la parcelle concernée par le projet, réaliser une **opération de dératissage** des parcelles avoisinantes durant e chantier et à la réception du bâtiment.
- Relier les bâtiments au réseau public de géothermie quand cela est possible. Le **raccordement à un réseau de chaleur** permet de mutualiser les dépenses de chauffage.
- Opter pour des luminaires **économiques en énergie**, faciles à entretenir et non polluants.
- Prévoir un **éclairage raisonné** en adoptant la **trame noire** (de 23h à 5h du matin).

Le développement durable

- Faciliter la gestion des **eaux pluviales** par la **perméabilisation des sols** et opter pour les **bétons drainants**.
- Lutter contre les îlots de chaleurs urbains par la mise en œuvre de **béton clair et la diminution de points d'éclairage** (trame noire).
- Favoriser la **biodiversité** en ville et la création des **îlots de fraîcheur** en continuité de la **trame verte**.
- Adopter les **certifications et labels environnementaux** (BBC, HQE, RE 2020 / RT 2021). Le recours à des **énergies renouvelables** est recommandé.



La procédure



Étape 1 : **PROSPECTION FONCIÈRE**

Prise de contact avec la Ville « élus et service instructeur »



Étape 2 : signature de la charte par chaque opérateur et pour chaque opération.



Étape 3 : informer les services techniques



Étape 4 : **PROGRAMMATION**

Travail itératif avant-projet avant dépôt du PC



Étape 5 : validation du projet et dépôt du PC



Étape 6 : **INSTRUCTION**

Réunions avec la Ville



Étape 7 : accord du permis



Étape 8 : consulter les services techniques



Étape 9 : **COMMERCIALISATION**
Transmission d'informations sur le rythme
de la commercialisation.



Étape 10 : **DOC**
Accord d'installation et avis ST (PIC)



Étape 11 : **CHANTIER**



Étape 12 : suivi, visites



Étape 13 : expertise ST



Étape 14 : **VISITE CONFORMITÉ DAACT**



Étape 15 : **LIVRAISON**



Étape 16 : **VISITE N+1**
Enquête de satisfaction



Étape 17 : **VOC**

Les signataires

LE PARTENARIAT EST PROPOSÉ POUR TOUTE OPÉRATION D'IMMEUBLE COLLECTIF NEUF DE PLUS DE 5 LOGEMENTS.

La présente Charte rassemble les engagements pris par la société et la Ville pour un urbanisme de qualité et durable.

La présente société s'engage à respecter l'ensemble des attendus de la Ville du Blanc-Mesnil décrits ci-avant.

La Ville de Blanc-Mesnil s'engage à accompagner dès que possible les porteurs de projets à réaliser les opérations les plus exemplaires et se porte garante de la confidentialité des informations qui lui seront communiquées, sauf exception consentie par l'opérateur, ou pour les informations légalement consultables à l'issue de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Opération concernée :

.....
.....

Adresse :

.....
.....

Pour la Ville du Blanc-Mesnil,
Son Maire
ou son représentant par délégation

Pour la société,
Son représentant,



**POUR PLUS
D'INFORMATIONS**

Service urbanisme
Place Gabriel Péri
93150 Le Blanc-Mesnil
Tél. : 01 45 91 71 50
Mél : urba@blancmesnil.fr