

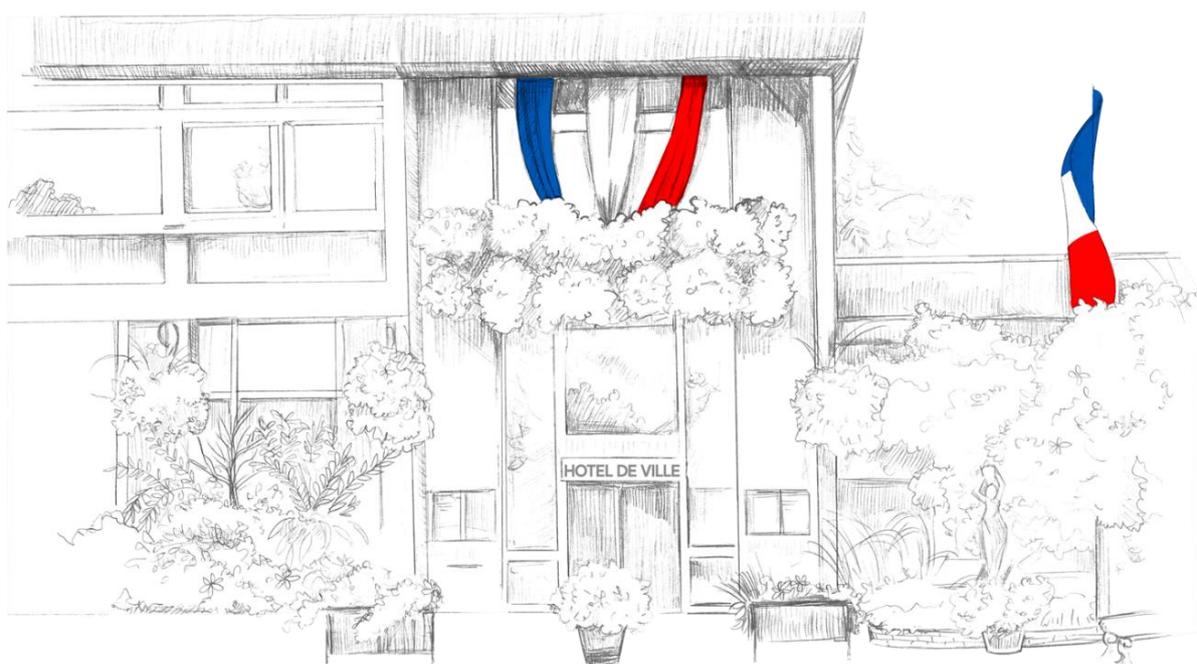
## VILLE de FRANCONVILLE-la-GARENNE



# Charte des promoteurs de la commune de Franconville-la-Garenne

Référentiel de performances urbaines, architecturales, environnementales et techniques destinées aux maîtres d'ouvrages, aux opérateurs immobiliers et aux constructeurs.





## Préambule

### ❖ La commune de Franconville-la-Garenne : un cadre de vie à préserver :

La commune de Franconville-la-Garenne est située au sein du département du Val-d'Oise et de la Communauté d'Agglomération Val Parisis, elle appartient à la deuxième couronne de l'agglomération parisienne. D'une superficie de 619 hectares, elle se situe à 17km de Paris et à 13 km de Cergy-Pontoise. Franconville-la-Garenne, s'inscrit dans la continuité Est-Ouest d'un territoire largement urbanisé.

La commune bénéficie d'une situation géographique et historique particulière dans le territoire de la Vallée de Montmorency.

Cette vallée s'étend, d'Ouest en Est, de l'Oise à la naissance du plateau de France et, du Nord au Sud, de la forêt de Montmorency, aux Buttes de Parisis.

Historiquement, Franconville-la-Garenne était un lieu de passage important sur la route entre Paris et Pontoise. Aujourd'hui, les axes routiers et ferrés que constituent l'autoroute A15, l'Avenue du Général Leclerc (RD14), la Chaussée Jules César, la voie SNCF perpétuent la dominance des liaisons entre la capitale et Cergy.

### ❖ Pourquoi une charte des promoteurs :

La commune a connu une période de forte croissance au cours des dernières années, liée à la mise en œuvre de nombreux projets ambitieux. Franconville-la-Garenne est ainsi passée d'une ville d'environ 33 000 habitants en 2010 à environ 40 000 aujourd'hui.

Après la mise en œuvre de cette importante phase de projet, la commune s'inscrit désormais dans l'objectif d'une évolution plus apaisée et maîtrisée. L'ambition est de poursuivre une démarche durable et qualitative au service des Franconvillois à tous les niveaux et dans tous les domaines. Il s'agira de permettre une évolution raisonnée répondant aux besoins des habitants. L'accent sera mis sur la valorisation des atouts du territoire et l'amélioration de la qualité de vie et du cadre de vie dans chacun des quartiers de la ville.

La qualité des constructions et des logements sera la pierre angulaire de cette charte avec la mise en place d'un partenariat actif entre la Commune, les maîtres d'ouvrages, les opérateurs immobiliers, les constructeurs, les riverains.

Cette charte a pour objectif de rendre possible une ville mixte et accessible à tous, de défendre la qualité de vie et la qualité d'usage des logements dans une démarche environnementale de construction en donnant priorité au développement de l'économie locale.

## ❖ Cadre d'application de la charte

Cette charte présente les principales caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales de la Commune de Franconville-la-Garenne, afin de les porter à la connaissance des opérateurs souhaitant y construire, qu'ils soient société de promotion ou particuliers. Elle formule également des propositions et des recommandations concernant le processus de projet, de développement durable, de confort, de qualité de logements et de développement économique local.

Elle met à disposition des maîtres d'ouvrage, de leurs programmistes, des équipes de maîtrise d'œuvre et, plus généralement, de tout constructeur, un référentiel pour la bonne prise en compte des nombreuses préoccupations relatives à l'utilisateur, depuis l'émergence du besoin lié à un projet de construction jusqu'à la mise en service du bâtiment et son évolution.

La charte crée un cadre d'échange formalisé entre les différentes parties prenantes d'un projet de construction : promoteur, architecte, Commune, habitants et riverains.

Elle a pour objectif d'harmoniser les relations entre la Commune et les opérateurs avant l'obtention du permis de construire.

La charte est un outil de dialogue, afin de guider les acteurs du cadre de vie, dans l'élaboration, la conception et la réalisation d'un projet de construction. Elle rend compte des ambitions de la Commune, pour accompagner les opérateurs dans une démarche vertueuse. Elle n'a pas vocation à se substituer aux documents d'urbanisme mais s'inscrit dans une démarche incitative et indicative. La mettre en œuvre témoigne d'un engagement de chaque acteur dans une approche de qualité.

La charte donne des recommandations pour la gestion des bâtiments et l'accompagnement de leurs habitants. Le signataire de la Charte devra, s'il n'est pas le gestionnaire de copropriété, s'assurer auprès des partenaires, des représentants et des gestionnaires de copropriété de la prise en compte des demandes de la Ville.

La présente Charte peut être amenée à être modifiée pour tenir compte de l'évolution réglementaire ou des évolutions techniques ou sociétales.

La charte des promoteurs doit s'appliquer à l'ensemble des opérations neuves du territoire à partir de 5 logements collectifs et pour les opérations neuves à usage d'activité de plus de 600 m<sup>2</sup>.

## Mettre en place un partenariat actif entre la Commune de Franconville-la-Garenne, les maîtres d’ouvrages, les opérateurs immobiliers, les constructeurs, les riverains

### Enjeux partagés :

La Commune de Franconville-la-Garenne souhaite établir un processus vertueux entre les acteurs du projet de construction et la Ville. Avant le dépôt du permis de construire, l’opérateur s’engage à rencontrer la commune à plusieurs moments clés du projet, et à fournir les documents nécessaires à la bonne compréhension et analyse de celui-ci.

Le contact sera établi entre le promoteur et la commune bien en amont du projet, dès la phase de prospection foncière et insertion de programme. La mise en place de ce processus permettra également de simplifier les démarches du promoteur auprès de la commune.

Le dépôt de permis de construire sans réunion de travail préalable avec les services, ou tout dépôt de permis volontairement lacunaire dans le but de réserver le foncier auprès des propriétaires vendeurs ne seront pas acceptés par la Commune de Franconville-la-Garenne.

### Engagements :

#### 1. Phase programmation :

- Prendre en amont connaissance du PLU de la commune.
- Prendre contact avec la commune le plus tôt possible pour présenter les intentions de projet.
- Apporter une attention particulière au site d’insertion du projet (effets de rupture, choix des matériaux et coloris etc...) pour respecter l’identité du quartier.

Un bâtiment s’inscrit dans un paysage qu’il ne doit pas dénaturer, il est préférable que son implantation soit en cohérente avec les bâtiments déjà existants ou susceptibles de se construire à proximité. L’intégration d’un bâtiment dans son environnement peut se faire par sa forme, son volume et ses matériaux. Le bâtiment doit être en harmonie avec son environnement ; il peut soit s’y fondre, soit en devenir un élément phare par son usage et sa localisation.

L’analyse du contexte doit également permettre d’opter pour une densité adaptée au site, nonobstant la densité maximale possible issue des règles de gabarit du PLU. Une

attention particulière est demandée sur : la maximisation des espaces verts, le traitement des rez-de-chaussée à destination de logements et sur la cohérence entre la forme architecturale et les usages/fonctions.

## 2. Phase de conception :

- Il est demandé plusieurs projets, présentant des styles architecturaux offrant un réel choix en termes de volumétries et de matériaux qui devront être validés par le Maire.

## 3. Pendant le chantier :

- Respecter strictement l'arrêté permanent n°18-387 relatif à la sécurisation et commodité de chantier ainsi que l'arrêté municipal permanent n° 22-280 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et les bruits sur les chantiers.
- Proposer une gestion raisonnée des déchets de chantier.
- Porter attention, en coopération étroite avec la commune, aux zones d'attentes des camions et définir à l'avance un calendrier des périodes de livraisons utiles à l'approvisionnement du chantier.
- Fournir à la direction de l'urbanisme et au service voirie les comptes-rendus de suivi de chantier, les fiches incidents et la copie du registre des réclamations des riverains. Les services de la Ville concernés par chacun des projets participeront autant que de besoins aux réunions techniques nécessaires au bon déroulement de l'opération en fonction des problématiques rencontrées et auront accès au site à chaque phase du chantier sous la responsabilité de l'opérateur.

## 4. A la livraison :

- Les représentants gestionnaires de la copropriété devront prévoir une réunion de formation pour les nouveaux copropriétaires, en particulier pour les primo-accédants, sur les enjeux et règles de gestions communes d'un immeuble.

## 5. Suivi et gestion du bâtiment, accompagnement de la copropriété et des acquéreurs :

- Inviter, à la livraison des parties communes, les représentants gestionnaires de l'immeuble (conseil syndical, bailleur social...).
- Associer le syndic et le bailleur social à la reprise des désordres, dans le cas d'une copropriété mixte.
- Fournir à tous les usagers un Livret explicatif et d'informations sur l'utilisation du bâtiment et des équipements. Celui-ci doit contenir : 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.
- Réaliser une enquête de satisfaction un an après l'entrée dans les lieux, à transmettre impérativement à la Commune.
- Mettre en place un SAV avec un contact clairement défini.

- Communiquer au syndic les PV de réception des travaux (promoteurs/entreprises).
- Communiquer les plans de recollement de l'ouvrage des parties communes et privatives ainsi que les coordonnées de police dommage ouvrage.

6. Informations aux riverains :

- Présenter le projet aux riverains, après le dépôt du permis de construire ou à un autre moment déterminé amont avec la Commune, selon la sensibilité du projet. Cette présentation sera effectuée dans le cadre d'une réunion publique.
- Le promoteur/constructeur restera vigilant pendant la durée du chantier pour maintenir du lien et de la communication avec les riverains et veiller à la qualité de l'information visible sur l'espace public.

La Ville souhaite que la construction dans la commune se fasse dans une démarche de communication avec les riverains du projet dont le cadre de vie sera modifié.

## Rendre possible une ville mixte et accessible à tous

### Enjeux partagés :

La Ville souhaite que toutes les conditions soient réunies pour favoriser le parcours résidentiel de ses habitants et des nouveaux arrivants.

Dans un contexte de transition écologique et avec la volonté d'attirer de nouveaux talents, la Ville souhaite que les personnes travaillant sur le territoire de la Commune puissent y résider.

La Ville souhaite là aussi que toutes les conditions soient réunies pour répondre à cette préoccupation.

Les programmes immobiliers doivent être en priorité destinés à des propriétaires occupants et répondre à une diversité de besoins liés à la diversité des modes de vie.

La Ville attire l'attention du signataire pour une bonne prise en compte de ces enjeux partagés dans la déclinaison de ses propositions de commercialisation.

### Engagements attendus :

#### 1 Sur les prix de ventes :

- La ville demande pour sa bonne information qu'une grille des prix lui soit communiquée.

#### 2 Sur la commercialisation :

- Proposer une communication privilégiée sur le territoire de la ville.
- Proposer une pré-commercialisation des logements aux habitant(e)s et salarié(e)s de la commune.
- Informer la commune tout au long de la phase de commercialisation et fournir un bilan de la commercialisation du programme avec la composition des familles afin d'anticiper les besoins en équipements publics.
- Etablir en collaboration avec la Ville les plans de commercialisation des locaux commerciaux, d'activités, de bureaux et services. Dans l'attente de la commercialisation, il convient de réserver un traitement qualitatif des rez-de-chaussée.

#### 3 Sur la mixité sociale :

- Dans le cas d'opérations mixtes, respecter le principe du traitement équivalent entre les différents types de logements (accession libre, encadrée et logement social), dans les formes urbaines et les matériaux mis en œuvre.

- Proposer des formations aux règles de la copropriété pour les primo-accédants et dans le cas de programme d'accession sociale, en amont de la livraison.

## Habitat et développement durable : vers une démarche environnementale

### Enjeux partagés :

La Commune de Franconville-la-Garenne souhaite promouvoir les constructions durables et soucieuses de l'environnement. La conception passive doit être privilégiée, afin d'atteindre des objectifs ambitieux de réduction des consommations d'énergie, de maîtrise des charges et de limitation des émissions de gaz à effet de serre, dans toute la durée de vie du bâtiment (construction, période de fonctionnement, démolition). Les énergies renouvelables doivent être privilégiées. Les innovations techniques et sociales portant sur une meilleure gestion de l'eau, des énergies, limitant les pollutions (sonores, lumineuses, atmosphériques) et préservant la santé humaine seront soutenues.

Les engagements proposés dans ce chapitre sont des pistes pour atteindre des objectifs ambitieux en matière de construction durable.

### Engagements demandés :

#### 1. Espaces Verts

- Privilégier la préservation des espaces verts existants et en particulier les arbres de haute tige (ceux-ci devront être protégés en phase chantier).
- S'attacher à faire toutes propositions au-delà des dispositions du PLU pour réaliser des surfaces d'espaces verts maximales, sur les pourcentages de pleine terre, les coefficients de biotope pour chaque secteur.
- Concevoir des espaces libres et paysagers de qualité en s'adjoignant les compétences d'un paysagiste.
- Favoriser les circulations de l'air à l'intérieur de l'îlot, en évitant les espaces entièrement clos et en envisageant les espaces extérieurs comme des îlots de fraîcheurs, bénéficiant à toute la commune.
- Rechercher l'harmonie avec le projet de construction dans l'aménagement des espaces extérieurs. La lumière doit être recherchée dans le cœur d'îlot et les transparences depuis et vers les espaces publics.
- Proposer des plans de gestion des espaces verts et espaces extérieurs, afin d'anticiper les problématiques de gestion sur le long terme et ainsi limiter les charges et faciliter l'entretien des espaces libres.
- Dans les cas où cela est nécessaire, réaliser une étude d'impact pour connaître la faune et la flore locale, et proposer un dispositif d'accueil adapté à la population et aux espèces recensées sur le site.

- Adapter les végétaux implantés en pleine terre à la configuration des lieux (ombres portées, vent...). Favoriser les plantes endogènes, peu consommatrice d'eau et proscrire les plantes très allergènes dans les espaces verts extérieurs communs. Utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps qui vont apporter nourriture et habitat à la faune.
- Envisager les plantations en pleine terre à plusieurs hauteurs ou la création de murs végétalisés avec ou sans support (type treillage ou fil métallique) pour des plantes grimpantes qui peuvent à la fois offrir un abri pour certains oiseaux et insectes, mais aussi protéger un mur exposé au sud. Le choix des espèces et les implantations peuvent participer à la recherche d'une amélioration du confort thermique de l'habitat.

## 2. Gestion raisonnée de l'eau :

- Respecter les coefficients d'imperméabilisation, le ratio espaces bâtis / espaces libres, de pleine terre etc...figurant dans le règlement du PLU.
- Maximiser la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle et limiter le rejet de ces eaux dans le réseau unitaire de la commune.
- Envisager la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes et des jardins privatifs (prévoir un volume de stockage, une pompe et un robinet indépendant).
- Mettre en place des compteurs d'eau individuels dits « intelligents » dans les logements afin de permettre aux résidents de maîtriser leur consommation et de prévenir les fuites.

## 3. Constructions durables :

- Réaliser un bilan Carbone de l'opération.
- Réaliser en amont, une étude du cycle de vie pour l'ensemble des matériaux envisagés pour la construction ; cette étude présentera les raisons des choix de mise en œuvre, les informations concernant leur pérennité et leur entretien. Cette étude sera remise à la copropriété.
- Privilégier l'usage des matériaux durables, qui ne nécessitent pas de remplacement fréquent. Les matériaux doivent également être réutilisables, ailleurs ou autrement, ou recyclables en fin de vie.
- En cas de démolition sur la parcelle, des solutions de réemploi ou de recyclages doivent être proposées pour les matériaux évacués, gravas et divers déchets issus de la transformation / démolition. Certains matériaux peuvent être aisément réemployés s'ils sont démontés avec précaution, comme les ferronneries, les menuiseries intérieures et extérieures, les céramiques, carrelages etc...
- Privilégier l'usage des matériaux naturels. Les matériaux doivent avant tout être choisis selon la logique constructive et de pérennité, c'est-à-dire utilisés de manière structurelle plutôt qu'un parement.
- Favoriser l'installation de protections solaires extérieures sur les fenêtres situées sur les façades exposées au Sud, Sud-Est, sud-Ouest.
- Ne pas installer de pissettes sur les murs de façades et sur les façades donnant directement sur le domaine public. Les pissettes devront être installées strictement sur les façades donnant sur le domaine privé.

- Eviter les matériaux réfléchissants et transparents et les façades entièrement sombres et éviter les couleurs vives.
- Être attentif aux détails de façade afin d'éviter les vieillissements prématurés lié par exemple à l'écoulement des eaux, à l'humidité ou des remontées capillaires.
- Envisager le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergies (mix énergétique).
- Favoriser les bâtiments autonomes

#### 4. Pollutions atmosphériques et de l'air intérieur :

- Pollution lumineuse : respecter l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.
- Respecter les exigences contenues dans le référentiel NF Habitat HQ en matière d'acoustique extérieure et intérieure et proposer éventuellement des solutions novatrices dans la gestion du bruit urbain relatif au projet de construction.
- Les revêtements (sols et murs), les peintures et les isolants doivent être de classe A pour les COV et les formaldéhydes.
- La commune encouragera les bonnes pratiques pour l'utilisation de matériaux ne contenant pas de perturbateurs endocriniens tant sur les parties communes que privées.
- Une information sur les matériaux, les revêtements et les mobiliers mis en œuvre sera transmise aux acquéreurs dans le Livret explicatif et d'information.

## Défendre la qualité de vie des occupants et d'usage des logements

### Enjeux partagés :

La commune de Franconville-la-Garenne incite les opérateurs à entreprendre une démarche de programme détaillée, basée sur une analyse des usagers et des besoins du territoire, avant toute faisabilité à l'échelle d'une parcelle. Cette analyse permettra d'envisager la production de logements dans une démarche globale, en prenant en compte les usages, en construisant un programme adapté aux besoins des futurs habitants et adapté aux spécificités du territoire. Le principe pragmatique du projet sera présenté à la Commune qui vérifiera alors l'adéquation de ces principes avec ceux de la Charte et avec les enjeux propres à la commune ou à un quartier.

Les logements doivent être bien conçus et proposer des qualités de confort et des espaces généreux, dans un souci de respect des acquéreurs. Les outils mis à disposition de ceux-ci doivent leur permettre de faire un choix dans les meilleures conditions possibles : les plans de commercialisation doivent permettre aux habitants de se projeter réellement dans les espaces, grâce à des images 3D intérieures. Quelques plans meublés peuvent également être présentés à la Commune, avant le permis de construire, pour illustrer leur adéquation avec le principe de la charte.

Les logements proposés doivent prendre en compte les problématiques actuelles d'évolution des modes de vie et de vieillissement de la population, en proposant des solutions innovantes d'adaptation du logement. Les démarches visant à intégrer dans le programme des offres spécifiques ou singulières de logements comme des logements adaptés au handicap, au vieillissement, aux reconfigurations familiales ; ou encore des logements dont l'usage des pièces peut être « réversibles », seront encouragées.

### Engagements attendus :

#### A. A l'échelle de l'opération et des espaces communs

##### 1. Surfaces minimums des logements

- Respecter les surfaces minimums suivantes pour les logements (en m<sup>2</sup> habitables) : 35 m<sup>2</sup> pour les T1 ; 45 m<sup>2</sup> pour les T2 ; 60 m<sup>2</sup> pour les T3 ; 78 m<sup>2</sup> pour les T4 ; 90 m<sup>2</sup> pour les T5.
- Privilégier des T1 de qualité type T1bis et/ou prévoyant des espaces nuits séparables.

- Respecter un maximum de 20% de petits logements (T1/T2) par opérations. Ce chiffre peut être moduler en fonction de l'opération.

## 2. Organisation de l'immeuble :

- Respecter un maximum de 6 logements desservis par paliers.
- Les immeubles doivent créer des copropriétés simples et lisibles à gérer en évitant les divisions en volumes, la superposition de servitudes et de contraintes.
- Encourager le recrutement de gardiens, la mise en place de syndics bénévoles (pour les petites copropriétés) et la formation de référents sur la sécurité et le lien social.
- Veiller, dès que cela est possible, à une bonne intégration des lignes de vie installées en toitures terrasses. Elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et dans le cas contraire faire l'objet d'un traitement qualitatif par le choix des matériaux et un dessin soigneux de tous les éléments de sécurisation.
- Intégrer des prolongements extérieurs des logements (balcons, terrasses, loggias) à partir du T3, de préférence à l'écart des nuisances liées à la circulation automobile et privilégier leur orientation au sud.
- Favoriser une conception d'immeuble qui favorise les déplacements doux, avec des locaux vélos identifiés, sécurisés par un contrôle d'accès, intégrés en rez-de-chaussée et situés à proximité de l'entrée des bâtiments (nota : la surface minimale des locaux vélos est imposée par le PLU).
- Intégrer le plus tôt possible dans la conception le traitement des gardes corps des balcons et terrasses (anticiper les risques d'occupations dévalorisantes et les occultations).
- Privilégier le confort acoustique de l'usager dans le bâtiment par rapport aux bruits générés par les autres occupants, aux bruits provenant de l'extérieur et aux bruits générés par les équipements techniques du bâtiment (chauffage, ventilation, ascenseur...).
- Prévoir, le cas échéant, l'intégration du transformateur ENEDIS dans l'opération. Son installation sur l'espace public ne peut être envisagé.
- Privilégier les halls d'accès clairs et lumineux, soit traversant, soit permettant des transparences visuelles sur le cœur d'îlot et présentant une plus grande hauteur sous plafond, une surface et un volume généreux.

## 3. Espaces de circulations et de cheminements :

- Faciliter l'accessibilité et la lisibilité des lieux (du parking au logement) et assurer la qualité du cheminement, de l'espace public au privé.
- Positionner et dimensionner correctement les espaces communs, soigner leur traitement (lumière, ventilation, matériaux), en prévoyant autant que possible une circulation d'air et une lumière naturelle.
- Optimiser la fonctionnalité des parties communes et privilégier des revêtements de qualité.
- A partir de R+3, un ascenseur est obligatoire.

#### 4. Parking :

- Les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles depuis le domaine public et ne pas entraîner un risque pour la sécurité publique. Les flux doivent être gérés en tenant en compte des circulations existantes sur la voie, des feux, du passage des piétons.
- Prévoir des espaces dédiés aux véhicules de mobilité douce et aux poussettes.
- Dans les immeubles contenant des logements sociaux, les places de parking doivent être financièrement accessibles aux locataires.
- Les bailleurs sociaux s'engagent à louer toutes les places de parkings de leurs logements aux locataires.
- Equiper les places de stationnements de fourreaux pour la recharge des véhicules électriques et l'éventuelle motorisation des portes en cas de perte d'autonomie.

#### 5. Espaces de tri

- Proposer des espaces de tri des déchets de qualité, d'une surface suffisante et avec un accès facile uniquement sur le domaine privé et clôturé. Ces espaces doivent permettre le stockage des trois flux de déchets triés : ordures ménagères / emballages / verres, soit trois sortes de bacs différents.
- En l'absence de bornes enterrées, prévoir obligatoirement un local de stockage des déchets en bacs qui doit être ventilé vers l'extérieur, avoir des portes qui ferment hermétiquement et automatiquement, avoir un point d'eau et une évacuation des eaux usées pour permettre l'entretien du local et des contenants.
- Prévoir un local encombrant intérieur dimensionné par rapport au nombre de logements et une aire de présentation de ces encombrants à l'extérieur.
- Proposer l'installation de bornes d'apport volontaire (BAV) sur l'espace privé collectable depuis d'espace public avec un dispositif d'isolation depuis ce dernier.

#### 6. Espaces extérieurs

- En cas de réalisation de zones humides, favoriser le traitement des eaux pluviales en noues et en mares avec la fourniture d'un cahier des charges explicatif technique et d'entretien.
- Anticiper la mise en place d'espaces de production, de jardins potagers partagés, en prévoyant des espaces de pleine terre à cet effet.
- Prévoir un habillage des façades en pignon aveugle.

### **B. Espaces du logement**

#### 7. Organisation du logement

- Séparer les WC de la salle de bain à partir du T3.
- Concevoir 100% des logements traversants ou à double orientations à partir du T3.

- Ne proposer aucun logement T3, T2 ou T1 mono-orienté au nord.
- Favoriser des salles de bains avec un éclairage naturel et des ouvrants.
- Privilégier des balcons et espaces extérieurs suffisamment ergonomiques pour y installer une table et des chaises.
- Prévoir des chambres avec des surfaces supérieures ou égales à 10m<sup>2</sup>.
- Privilégier les logements à partir du T3 sans desserte des chambres par le séjour.

#### 8. Pièce principale et cuisine

- Ne proposer aucune cuisine en fond de séjour, sans lumière ou ventilation naturelle à partir du T3.
- Dans le cas de cuisine/séjour, prévoir une arrière cuisine ou cellier pour le rangement des denrées alimentaires et/ou le tri.
- Prévoir une pièce de vie (hors cuisine et rangements) de belle dimension et disposant au minimum d'une surface de 20 m<sup>2</sup> pour les T2, 25 m<sup>2</sup> pour les T3 et 30 m<sup>2</sup> pour les T4, 35m<sup>2</sup> pour les T5.
- Permettre un cloisonnement de la cuisine en cas de cuisine ouverte, à partir du T4

#### 9. Rangements

- Intégrer pour tous les logements une surface de rangement à l'intérieur de l'appartement, à minima : 1 placard pour les T1 ; 2 placards pour les T2 ; 3 placards pour les T3 ; 4 placards pour les T4 etc...

## Donner priorité au développement économique local

La commune de Franconville-la-Garenne souhaite associer la dynamique actuelle de développement urbain de son territoire à un développement économique en mettant en place des clauses d'insertion, en développant et en souhaitant les partenariats entre les acteurs de l'acte de construire et les acteurs locaux (commerces, écoles et organismes de formations). A toutes les phases du chantier, l'emploi local pourra-être promu afin de participer à l'insertion par le travail et mettre en avant les compétences présentes localement sur le territoire.

### Engagements attendus :

#### A. Dans l'acte de construire

- Mettre en place des clauses d'insertion dans les marchés de travaux, sur les différents lots. Pour les personnes en insertion, les entreprises doivent prévoir un encadrement technique, un dispositif de formation et un niveau de qualification professionnelle susceptible d'être atteint par les personnes en insertion et/ou une perspective de pérennisation de leur emploi au sein de la société.
- Consulter la mission locale, pôle Emploi et les Centres de formation pour Adultes (CFA) locaux pour favoriser l'embauche de compétences locales.
- Accompagner les entreprises sur le chantier pour que celles-ci puissent participer à la promotion des métiers du bâtiment auprès des habitants du territoire grâce à la mise en place d'actions et stratégies concrètes (accueil des jeunes en stages, participations à des forums, visites d'entreprises, visites de chantiers).
- Prendre en compte les critères géographiques dans la présentation des candidats aux entreprises ayant des clauses d'insertion : les candidatures d'habitants de Franconville-la-Garenne devront être prioritaires.

#### B. Dans la programmation et la conception des commerces

- Prendre en compte les spécificités locales dans le choix de programmation de commerces et activités.
- Veiller particulièrement à la qualité architecturale des façades des boutiques donnant sur rue et privilégier des linéaires continus, ou le cas échéant veiller à limiter les discontinuités à une proportion minimale et avec l'accord des services de la Ville.
- Concevoir des locaux commerciaux de sorte à ce qu'ils puissent être transformés en prévoyant une hauteur sous plafond suffisante, limitant les cloisonnements non-amovibles ; en anticipant la position des gaines, des ventilations et en intégrant des espaces nécessaires à l'exploitation commerciale : surface de vente, stockage/réserve, locaux pour déchets.

- Anticiper la transformation d'un local commercial non alimentaire en local commercial de restauration, en prévoyant les évacuations adéquates des systèmes de ventilation en toiture et non en façade.
- Permettre l'évolution des façades des rez-de-chaussée (professions libérales, commerces, bureaux) sans intervention lourde et sans dénaturation du projet. Les façades vitrées sur toute la hauteur et toute la largeur sont à éviter car elles réduisent la possibilité d'utilisation des surfaces et engendrent des occultations peu qualitatives des parois. Pour assurer la valorisation de l'offre commerciale, le repérage des services et l'animation des espaces publics, une attention particulière sera portée à l'étude de l'emplacement des enseignes et de la signalétique. Cet emplacement doit être prévu en façade et non à l'intérieur des locaux, derrière une surface vitrée.
- Prévoir un traitement qualitatif en attendant la commercialisation (éviter la pose de bâche avec photo géantes).
- Veiller à la compatibilité des usages entre la vocation économique des lieux et son intégration à l'opération et chercher à limiter les nuisances pouvant être engendrées, que cela soit par l'aménagement des lieux ou l'utilisation de matériaux adéquats.
- Prévoir un local poubelle pour chaque commerce et une zone de présentation sur rue pour la collecte.

**Le partenariat s'impose à tout projet de construction ou réhabilitation en collectif**

Ce document rassemble les engagements pris par la société.....  
et la commune de Franconville-la-Garenne, pour un urbanisme et des logements de qualité. Il s'accompagne en annexe d'une fiche d'identité du projet, à compléter par l'opérateur

Le .....

**Pour la commune  
de Franconville-la-Garenne**

.....  
**Le Maire  
Ou son représentant par  
délégation**

**Pour la Société**

.....  
**Son représentant**

## ANNEXE

### Fiche d'identité du projet

A fournir lors du premier rendez-vous avec la commune et à compléter progressivement jusqu'au dépôt du permis de construire

#### **INFORMATIONS GENERALES**

Adresse du projet	
Maître d'ouvrage / opérateur immobilier / Constructeurs	
Zone du PLU	
Le projet se situe dans un périmètre de protection particulière	

#### **CALENDRIER PREVISIONNEL**

Date prévisionnelle de dépôt PC	
Date prévisionnelle de lancement de commercialisation	
Date prévisionnelle de démarrage du chantier	
Date prévisionnelle de livraison	

#### **TERRAIN**

Prix d'acquisition du terrain	
Etat des négociations foncières	
Date de signature du compromis	
Contenance cadastrale	
Nature et vocation initiale du terrain (habitation, activité, etc...)	
Surface de pleine terre sur le terrain initial	

**PROGRAMME**

Nombre total de logements	
Surface de plancher	
Nombre de logements par typologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ T1 : .....</li> <li>○ T2 : .....</li> <li>○ T3 : .....</li> <li>○ T4 : .....</li> <li>○ T5 : .....</li> </ul>
Nombre de logements sociaux et % du programme	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Locatif social pérenne : .....</li> <li>○ Accession sociale : .....</li> <li>○ Programme spécifique (LLS spécifiques etc...)</li> </ul>
Nombre de logements destinés à de l'investissement locatif et % du programme	
Nombre de places de stationnement :	
Nombre de niveaux de stationnement :	

**IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA CONSTRUCTION :**

Matériaux de constructions envisagés et explication sur les procédés constructifs choisis	
Nombre de BAV envisagées	
Rejet des EP à la parcelle en L/s.ha	
Coefficient d'imperméabilisation	
Coefficient de biotope terre du projet	
Surfaces de pleine terre du projet	
Innovations et mises en œuvre visant à limiter l'impact environnemental de la construction	
Nombre d'arbres / essences prévues	
Traitement prévu des espaces libres	