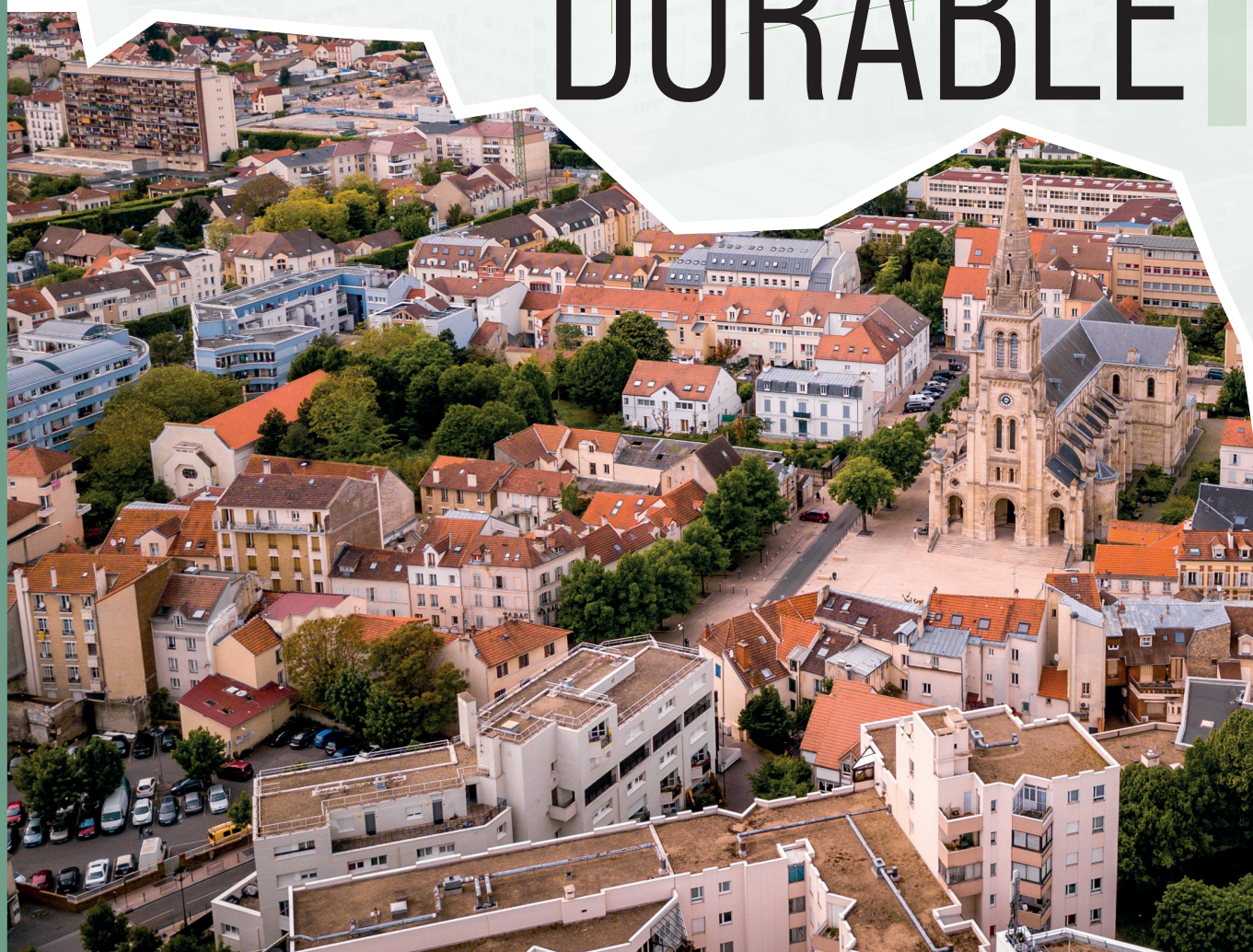


CHARTRE de la

construction

DURABLE



► Pourquoi mettre en place une Charte ?

► Processus de suivi

► Qualité urbaine, architecturale et environnementale des nouvelles constructions

Orientation 1 - Prendre en compte le patrimoine naturel et architectural existant

Orientation 2 - Intégrer l'opération à l'environnement urbain

Orientation 3 - Optimiser l'accessibilité de l'opération

Orientation 4 - Rechercher une écriture architecturale de qualité et pérenne

Orientation 5 - Préserver l'environnement

► Qualité à l'échelle de l'opération

Orientation 1 - Qualifier les limites entre les espaces privés et publics

Orientation 2 - Adapter le traitement des rez-de-chaussée

Orientation 3 - Offrir des accès accueillants et ouverts

Orientation 4 - Organiser et aménager le stationnement

Orientation 5 - Offrir des espaces communs conviviaux

Orientation 6 - Aménager des cœurs d'îlots attractifs

► Programme : produire des logements qualitatifs, confortables et adaptés

Orientation 1 - Offrir des logements confortables

Orientation 2 - Concevoir un aménagement intérieur fonctionnel

Orientation 3 - Favoriser l'accès à un espace extérieur privatif

Orientation 4 - Veiller à la qualité sanitaire du logement

Orientation 5 - Maîtriser les consommations énergétiques

Orientation 6 - Proposer des logements adaptables

► Annexe 1 : fiche d'identité du projet

► Annexe 2 : fiche suivi de la commercialisation

Édito

La mise en place d'une charte de la construction durable est le fruit de la volonté de l'équipe municipale d'affirmer sa détermination, dans l'intérêt de la ville et de ses habitants, à réguler l'acte de construire au moment où la pression immobilière s'accroît sur le territoire communal. Si Argenteuil est pleinement inscrite dans la dynamique métropolitaine du Grand Paris, elle doit, cependant, préserver ses nombreux atouts : la Seine, les buttes-du-Paris, la diversité d'identité de ses quartiers et cette culture du vivre ensemble et de la solidarité qui la caractérise.

Cette ambition passe nécessairement par l'amélioration du cadre de vie des Argenteuillais et de la qualité de l'habitat. L'année 2020, marquée par une crise sanitaire sans précédent, a remis le logement au centre des préoccupations des Français.

À Argenteuil, nous affirmons, par cette charte, la nécessité de définir de nouvelles règles relatives à la construction de logements en complément des documents d'urbanisme réglementaires.

Le développement de nouvelles opérations doit être un levier pour le territoire de valoriser ses paysages à travers une insertion urbaine réfléchie et maîtrisée. Les constructeurs se doivent d'offrir des espaces communs où le vivre ensemble est préservé et des espaces privatifs respectueux du confort et de la santé de leurs occupants.

Élaborée avec l'aide des professionnels de l'immobilier, avec l'expertise du Conseil d'architecture, d'urbanisme et l'environnement du Val-d'Oise (Cauv 95) et en discussion avec les comités de quartier, cette Charte est avant tout un document collaboratif. Elle sera, bien entendu, amenée à évoluer, en fonction de son usage et des modifications de la réglementation.

La Charte de la construction durable marque notre volonté de mobiliser collectivités, habitants et acteurs économiques privés, autour d'objectifs de qualité pour proposer des solutions d'habitat innovantes, plus respectueuses d'Argenteuil, de l'environnement, du cadre de vie mais aussi accessibles à tous.

Camille Gicquel

Adjointe au Maire
déléguée à l'Urbanisme, à
l'Aménagement, à l'Urbanisme
et aux Projets urbains

Georges Mothron

Maire d'Argenteuil
Président Boucle Nord de Seine





POURQUOI METTRE EN PLACE UNE CHARTE ?

La Charte de la construction durable, élaborée en impliquant les élus, les services techniques et les Comités de quartier de la Ville, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement du Val-d'Oise (Caue 95), ainsi que les promoteurs, a pour objectif d'accompagner les opérateurs immobiliers et les bailleurs sociaux dans le développement d'un projet révélateur de l'identité culturelle et paysagère d'Argenteuil, ainsi que dans la production de logements confortables et innovants répondant aux besoins des habitants.

Véritable outil de valorisation et de dynamisation de la Ville, elle est axée autour de quatre grandes orientations stratégiques :

- ▶ **Argenteuil, ville à vivre** en garantissant une offre de logements innovante s'adaptant au parcours de vie et à l'évolution des modes d'habiter de la population argenteuillaise.
- ▶ **Argenteuil, ville vivante** en instaurant une dynamique partenariale et collaborative avec l'ensemble des acteurs de l'immobilier tout en dialoguant avec les habitants.
- ▶ **Argenteuil, ville attractive** en améliorant le cadre de vie et la qualité résidentielle du territoire argenteuillais.
- ▶ **Argenteuil, ville équilibrée** en favorisant la production de logements plus performants et en réduisant l'impact environnemental des bâtiments neufs.

La présente Charte vient en complément des règles d'urbanisme définies dans le Plan local d'urbanisme (PLU) communal ainsi que de l'ensemble des réglementations en vigueur relatives au logement. Elle constitue le cadre d'une relation partenariale que la ville d'Argenteuil souhaite initier avec l'ensemble des opérateurs intervenant sur le territoire communal. L'enjeu de cette démarche est d'accompagner le développement et le renouvellement urbains d'Argenteuil, en recherchant la meilleure qualité des projets à réaliser. La Charte vise à faciliter une démarche de dialogue en vue d'obtenir la meilleure configuration possible en fonction du contexte et des contraintes du site sur lequel sera développé le projet immobilier.

Les engagements inscrits dans la Charte de la construction durable s'appliquent à toute opération d'immeuble collectif neuf ou en rénovation développée sur le territoire argenteuillais.

La Charte proprement dite rassemble les engagements pris par la société..... et la Ville pour un urbanisme intégré, durable et de qualité. Elle s'articule avec la Charte des espaces urbains, approuvée par le Conseil municipal le 30 septembre 2019 et la Charte chantier, approuvée par le Conseil municipale le 17 décembre 2018.

Les engagements pris par la société....., et listés dans le présent document, garantissent à l'opérateur de bénéficier d'un accompagnement du projet de sa conception à sa livraison par les services de la Ville.

Le

Pour la Ville d'Argenteuil,

Pour la Société,





ARGENTEUIL

Valoriser ses spécificités paysagères et urbaines

Argenteuil se situe à la confluence du Val-d'Oise et de la Métropole du Grand Paris dont elle a rejoint l'Établissement public territorial « Boucle Nord de Seine » (constitué de Gennevilliers, Asnières-sur-Seine, Colombes, Bois-Colombes, Clichy-la-Garenne et Villeneuve-la-Garenne) le 1^{er} janvier 2016. Avec un peu plus de 110 000 habitants, elle est la première ville du Val-d'Oise et la troisième d'Île-de-France. Sa proximité avec Paris et les pôles de Roissy et de Cergy Pontoise, en plein cœur d'une agglomération dense, lui assure une bonne accessibilité.

Ses bords de Seine, ses vastes espaces agricoles et naturels, comme les buttes-du-Parisis, offrent un paysage singulier et un cadre de vie privilégié auquel les habitants sont fortement attachés. Ces derniers jouissent également d'un patrimoine bâti hérité de l'histoire de son développement, comparable à celui des villes de proche banlieue parisienne. Autant d'atouts qu'il est aujourd'hui nécessaire de préserver et de valoriser.

Entre la Seine et les buttes-du-Parisis



Argenteuil représente un vaste territoire de 1770 hectares bordé au sud par la Seine et inséré, à l'est et au nord, entre les buttes-du-Parisis, ensemble de collines dominant le fleuve. La présence de la Seine a aidé à l'occupation humaine et à l'appropriation du territoire. Le développement de la ville est profondément lié au fleuve. Ce sont les alluvions, rendant la terre fertile, qui ont d'ailleurs permis de faire d'Argenteuil historiquement un territoire agricole. Au XIX^e siècle, l'industrie commence à s'installer sur les bords du fleuve et à modifier les caractéristiques naturelles et paysagères du site. Les berges de Seine argenteuillaises s'étendent sur près de sept kilomètres. Aujourd'hui, elles sont occupées par une voie rapide sur cinq kilomètres (RD311) qui longe l'espace historique de la ville en créant une coupure véritable entre le territoire et son fleuve. Un effort de reconquête est actuellement à l'œuvre pour requalifier l'axe routier en boulevard urbain et au travers le développement de projets urbains ambitieux en front de Seine. Il doit permettre de reconnecter la ville à la Seine et d'offrir aux habitants un accès aux berges en les transformant en espace de promenade.

Près de 20 % du territoire communal est composé d'espaces naturels (soit 340 ha). Les buttes-du-Parisis (Châtaigniers et Orgemont) par leurs aménagements et leur situation en belvédère permettent aux Argenteuillais de bénéficier d'une vraie relation avec le bassin parisien. Ils sont complétés, au nord, par l'espace agricole de la Plaine, dernière trace du passé agricole intense du territoire argenteuillais. Cet ensemble de coteaux engendre une topographie qui marque le paysage urbain de la ville.

Il est essentiel que l'ensemble de ces caractéristiques naturelles et paysagères du territoire soient prises en compte et préservées lors de la conception d'un projet d'habitation.

Autant d'identités que de quartiers

Les développements successifs d'Argenteuil ont abouti à des formes urbaines très diverses, dont la juxtaposition crée une ville aux multiples facettes.

Argenteuil est divisée en six quartiers : Centre-Ville, Orgemont, Val-Notre-Dame, Coteaux, Val-d'Argent-Sud et Val-d'Argent-Nord. Chacun se différencie par une très forte identité architecturale, sociale et culturelle. Pour que les nouvelles opérations de logements soient des éléments de continuité urbaine mais aussi de révélation des atouts urbains et architecturaux de la commune, il est primordial que l'ensemble des opérateurs en ait une appréhension historique et formelle.



CENTRE-VILLE

Le centre-ville d'Argenteuil a subi des destructions successives suite aux bombardements de la Seconde Guerre mondiale et à la rénovation engagée par la politique de résorption de l'habitat insalubre (années 1970). De ce fait, plusieurs familles morphologiques correspondant aux urbanisations successives se distinguent :

► L'îlot urbain fermé du centre ancien densément bâti avec un découpage parcellaire le plus souvent en lanière et perpendiculaire à la rue. Les constructions sont à l'alignement sur voie et correspondent à l'origine à l'habitat traditionnel de la ville au Moyen Âge auquel se substituera l'immeuble de rapport au XIXe siècle. Si les constructions présentent des hauteurs de façade différentes, les soubassements, corniches, bandeaux ou hauteurs de porches sont autant d'éléments qui assurent une continuité horizontale à la rue offrant ainsi une homogénéité d'ensemble.

► L'îlot urbain ouvert de la ville moderne bâti sur des parcelles remembrées de largeur plus importante. Les constructions y sont implantées librement tout en maintenant un alignement à la rue et des cheminements d'accès aux cours intérieures. Ces dernières deviennent des espaces collectifs et sont souvent plantées. De hauteur maximale R+4, ces constructions restent en continuité avec les formes traditionnelles du centre-ville.

► La rénovation des années 1970 bouscule les principes urbains traditionnels. Conjointement, les îlots insalubres disparaissent et à leur place sont créées des voies de circulation et des nouvelles résidences dont la composition suit la règle du « plan libre ». L'espace public est maintenu dans sa forme et sa fonction par un socle constitué d'une barre sur deux niveaux abritant des commerces. Au-dessus, s'érigent de façon régulière des immeubles sous la forme de plots orientés perpendiculairement à cette barre. La façade arrière de l'îlot ainsi formée est constituée d'une succession de cours dont la lisibilité du statut par rapport à l'espace public n'est pas claire.



Une attention particulière sera portée à la valorisation du patrimoine bâti comme trace du développement historique de la ville et au traitement qualitatif de l'insertion urbaine de la nouvelle opération notamment en travaillant finement les cheminements et le traitement du seuil entre le domaine privé et l'espace public.

VAL-NOTRE-DAME

Il se caractérise par la coexistence de formes d'habitat hétérogènes, du pavillonnaire loti d'entre-deux-guerres, peu connecté à la voirie principale, à l'immeuble collectif des années 1970, implanté sans continuité par rapport à l'urbanisation précédente (le long de l'avenue Jean-Jaurès par exemple), et par des poches d'activités industrielles en bordure de Seine. De nombreuses parcelles débouchent sur des impasses ou des voiries de petite largeur. La structure parcellaire en lanière - témoignage du passé agricole du secteur - engendre de la profondeur et des îlots structurés autour d'impasses ou de voiries de petite largeur.

Ce patrimoine bien que modeste doit faire l'objet d'une grande attention et être intégré lors de la construction d'une nouvelle opération de logements. Cette intégration nécessitera une approche fine et adaptée en cohérence avec le contexte environnant : rue, impasse, venelle.



COTEAUX

Il accueille un habitat pavillonnaire diffus sur un terrain relativement accidenté dont la structure parcellaire maraîchère est restée intacte, comme en attestent la forme en lanière des parcelles et la présence d'anciens cheminements ruraux. Ce quartier est ainsi doté d'une trame végétale intéressante alimentée par de nombreux emprunts végétaux au sein des parcelles habitées et par la présence de friches agricoles.

Les opérations futures devront permettre de (re)créer des parcelles aux formes régulières et aux limites latérales perpendiculaires à la voirie pour une implantation optimale. Le relief étant très marqué et les vues sur la Seine et le bassin parisien souvent remarquables, les continuités visuelles seront préservées.





ORGEMONT

Ce quartier pavillonnaire présente une forte homogénéité grâce à l'harmonie de l'architecture des habitations (parement en meulière, clôtures similaires) et dans leur implantation en retrait par rapport à la rue. Il accueille des pavillons d'une grande qualité architecturale qui composent d'anciens lotissements de la fin du XIX^e et du début XX^e siècle destinés à une population bourgeoise.

Les nouvelles constructions de logements, devront permettre de valoriser ce patrimoine urbain bâti mais aussi de préserver les vues qu'offrent notamment les parcelles situées sur le haut d'Orgemont. La place de la nature en ville et le traitement paysager des opérations devront être traités en cohérence avec le contexte environnant.

VAL-D'ARGENT-SUD ET VAL-D'ARGENT-NORD

Ce sont deux quartiers où les grands ensembles dominent. Ils ont été construits dans une logique d'urbanisation planifiée entre 1960 et 1975 en périphérie de la ville sur des terrains agricoles et des interstices laissés libres par les urbanisations précédentes. Le Val-d'Argent-Nord, situé au nord-ouest d'Argenteuil est identifié pleinement comme un quartier de grands ensembles sur dalle. Au nord, il a pour limite le parc des Cerisiers et la Plaine d'Argenteuil. Le Val-d'Argent-Sud présente un paysage anarchique où se juxtaposent les constructions d'habitat d'ensemble et les équipements scolaires, et l'habitat individuel du tissu pavillonnaire préexistant.

Le développement d'un nouveau projet immobilier devra permettre d'atténuer les coupures qui existent entre les différents tissus urbains qui composent ces deux quartiers. La densité devra également être maîtrisée.





LES CITÉS-JARDINS

un patrimoine à prendre en compte

Témoins de l'urbanisation spécifique de l'entre-deux-guerres, les cités-jardins sont des ensembles urbains dont l'implantation des habitations, des équipements, leurs formes architecturales et leur composition urbaine en font des entités distinctes du tissu urbain environnant. Elles restent néanmoins connectées à la ville, grâce à la conservation des alignements du bâti sur rue et la distribution des espaces publics et collectifs. À Argenteuil, il existe trois cités-jardins différentes et une cité patronale :

- ▶ la cité-jardin du Marais
- ▶ la cité-jardin d'Orgemont
- ▶ la cité-jardin du Perreux
- ▶ la cité patronale de la Lorraine-Dietrich



PROCESSUS DE SUIVI DU PROJET

La charte constitue un cadre d'échange entre les différentes parties prenantes d'un projet de construction : promoteur, bailleur, architecte, commune, habitants et riverains. Elle doit permettre de fluidifier et d'améliorer le processus de travail entre les services de la ville d'Argenteuil et les acteurs de la construction de logements publics ou privés.

ÉTAPE 1 PROSPECTION FONCIÈRE ET MISE EN PROJET

- ▶ Dès la prospection foncière, le porteur de projet prendra contact avec la commune pour s'assurer de la bonne mise en œuvre du projet au regard du PLU et de la Charte.
- ▶ Présentation des intentions du projet (localisation et programmation), recueil auprès du service Urbanisme réglementaire du contexte urbain et parcellaire dans lequel s'insérera le projet.
- ▶ Communication et signature de la Charte de la construction durable.
- ▶ Transmission de la Charte des espaces urbains.

ÉTAPE 2 ACCOMPAGNEMENT DANS L'ÉLABORATION DU PROJET

- ▶ Échange entre la Ville et l'opérateur sur la base d'études de faisabilités architecturales, d'éléments de programmes et l'ensemble des pièces requises dans la Charte. Cette phase d'échange peut durer tant que besoin avec l'objectif d'aboutir au projet le plus qualitatif possible.
- ▶ Choix du maître d'œuvre :
 - systématiquement en discussion avec la Ville ;
 - proposer plusieurs projets pour les programmes de 30 logements et plus ou de 2 000 m² de SDP ;
 - organiser une consultation si l'opération est située dans un secteur emblématique de la Ville ;
- ▶ Validation du choix du site et de la programmation par la direction de l'Urbanisme et de l'aménagement durable et l'élu à l'Urbanisme.
 - Mise au point du projet de Permis de construire.
 - Présentation aux riverains (cf. chapitre suivant).

Mettre en place une démarche participative

- ▶ Organiser une réunion de présentation du projet par l'opérateur sur la base du programme et d'une faisabilité en amont du dépôt du permis de construire à destination des habitants, du comité de quartier et des riverains.
- ▶ Intégrer la maîtrise d'usage en préparant et en accompagnant les usagers du lieu dans leur rôle de corésidents et copropriétaires. Le porteur de projet développera un outil adapté qui servira à préfigurer le règlement de copropriété (livret d'usages, formation).
- ▶ Garantir un suivi de la démarche en réunissant un comité de suivi de la Charte de la construction durable une fois tous les deux ans pour évaluer sa mise en œuvre.

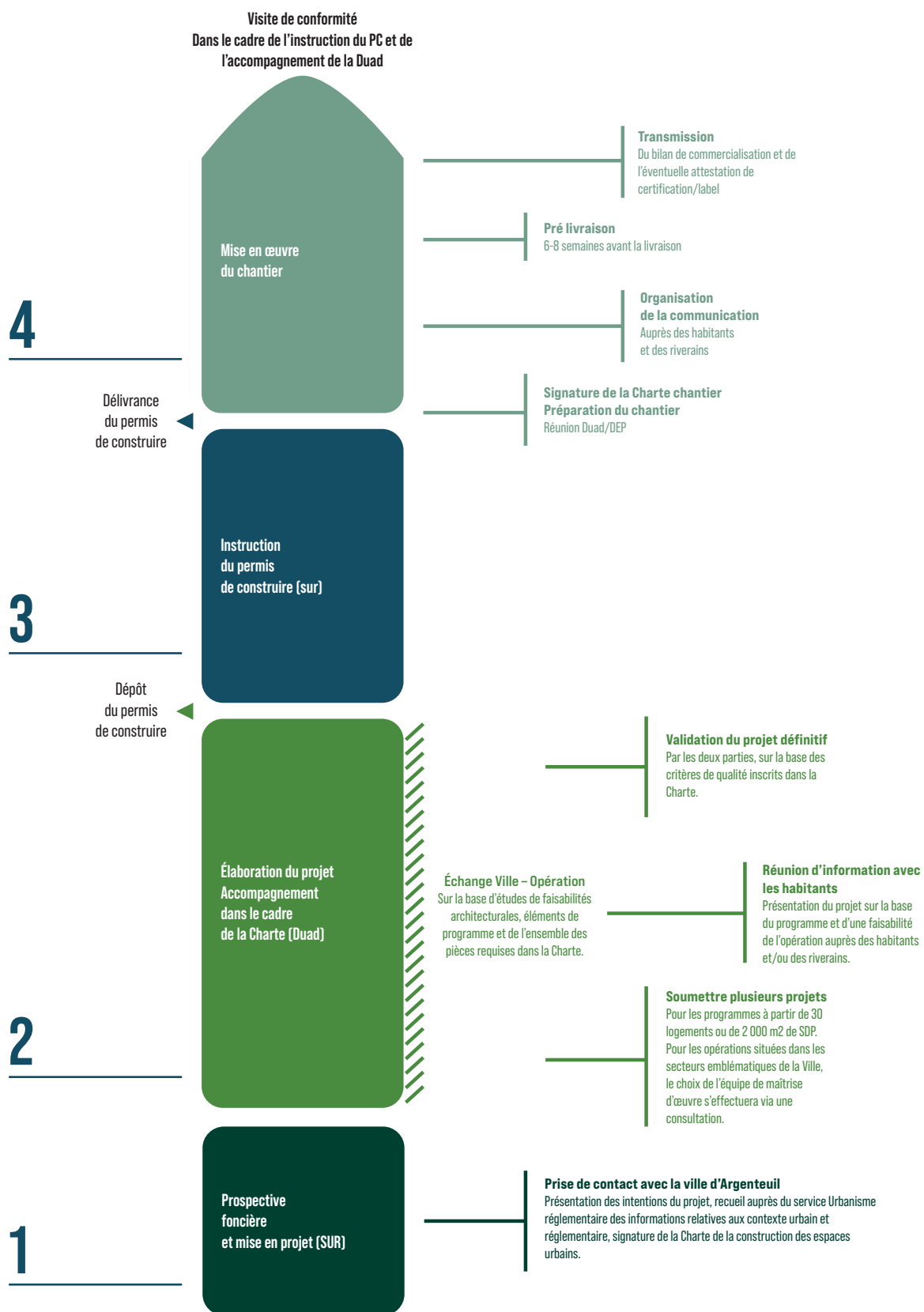
ÉTAPE 3 INSTRUCTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

- ▶ Dépôt et vérification du permis de construire au regard des règles d'urbanismes édictées par le Plan local d'urbanisme (PLU).
- ▶ Transmission de la Fiche d'identité du projet (cf. annexe1).
- ▶ Obtention du permis de construire.

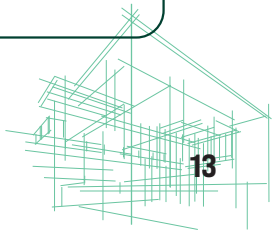
ÉTAPE 4 MISE EN ŒUVRE DU CHANTIER ET DE LA COMMERCIALISATION

- ▶ Signer et se référer systématiquement à la Charte chantier de la Ville.
- ▶ Développer une communication :
 - auprès des Argenteuillais : définir un format de communication avec la Ville à destination des riverains et des habitants en fonction de la taille et de l'impact du projet (système d'affichage, vues identifiées sur le chantier, horaires et durée du chantier, personnes référentes...);
 - auprès des élus et services de la Ville concernés : organiser une visite de pré livraison du projet 6 à 8 semaines avant la livraison de l'opération.
- ▶ Valider le planning de commercialisation avec les services de la Ville.
- ▶ Livrer les logements à l'achèvement de l'ensemble des travaux.
- ▶ Réceptionner l'ensemble des parties communes par le syndic de copropriété avant la livraison des parties privatives.
- ▶ Transmettre un suivi et le bilan de la commercialisation.

L'interlocuteur principal est le service Urbanisme réglementaire de la ville d'Argenteuil joignable par mail : droitduso@ville-argenteuil.fr



Duad : direction de l'urbanisme et de l'aménagement durable
 SUR : service Urbanisme réglementaire
 DEP : direction de l'Espace public



QUALITÉ

À L'ÉCHELLE

de la *Ville et du quartier*

Ces engagements ont pour but de trouver un équilibre permettant à la ville d'Argenteuil de construire et renouveler son parc de logements en améliorant le cadre de vie de tous. Mais aussi de préciser ses attentes en matière d'urbanisme et de construction en favorisant l'insertion urbaine de l'opération. Il s'agit également de favoriser une écriture architecturale de qualité, contemporaine et innovante respectueuse de l'environnement des nouveaux logements. Argenteuil est un territoire de contraste et de rupture d'échelle, les nouvelles opérations sont autant d'opportunités de couture, de transition et d'organisation.



Engagement 1 Prendre en compte le patrimoine naturel et architectural existant

Argenteuil dispose de **qualités paysagères fortes** (buttes-du-Paris, la Seine), d'un **relief topographique important** et d'un **patrimoine riche** qui doivent être préservés voire révélés lors de l'implantation d'une nouvelle opération. Ces éléments naturels et patrimoniaux participent pleinement à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité de la ville. L'implantation d'une nouvelle opération doit respecter l'identité des lieux, ce qui nécessite pour l'opérateur de :

- ▶ intégrer les données topographiques du site et adapter les hauteurs ;
- ▶ préserver les points de vue sur le paysage en étant attentif à la visibilité des buttes-du-Paris, de la Seine et du bassin parisien ;
- ▶ prendre en compte le contexte géologique (nappe phréatique, carrières), notamment pour les constructions en sous-sol et le projet paysager ;
- ▶ comprendre et composer avec l'existant, les avoisinants et les éléments patrimoniaux (maisons de ville, patrimoine industriel, mémoire et agricole...) par la transformation, la conservation, l'utilisation de références historiques, culturelles et symboliques ou encore la réutilisation des matériaux.

Engagement 2 Intégrer l'opération à l'environnement urbain

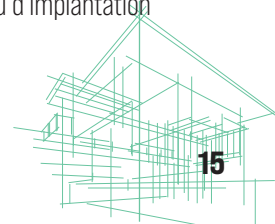
La réussite de l'opération passe nécessairement par son intégration au contexte urbain et au quartier auquel elle appartient (cf. Argenteuil : des spécificités urbaines et paysagères à valoriser p. 7). Dès la phase de conception, il s'agit pour l'opérateur de :

- ▶ veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et le voisinage, en adaptant les gabarits, les formes architecturales et la densité sur la parcelle ;
- ▶ travailler l'insertion de l'opération pour en faire un élément de couture, de réduction des ruptures d'échelle et des contrastes ; ou au contraire d'affirmation d'une disposition dominante cohérente ;
- ▶ proposer un positionnement, un parti architectural argumenté au regard de l'environnement existant dans lequel l'opération s'insère.
- ▶ identifier les vues à privilégier, à conserver, à requalifier depuis l'espace public et depuis la parcelle du projet ;
- ▶ dégager des lignes de force et des continuités tant dans le bâti que dans le végétal ;
- ▶ prévoir une étude héliodon (courbe d'ensoleillement) et de simulation d'ensoleillement du bâtiment et éventuellement d'appartements témoins voire de l'îlot ;
- ▶ veiller au niveau de perméabilité des espaces créés à partir de la continuité des espaces publics (éléments paysagers, places) et de la desserte (routière, cheminement) ;
- ▶ privilégier des maillages de voies internes à l'opération en les inscrivant dans les trames viaires existantes. Limiter les opérations en impasse ;
- ▶ fournir un relevé topographique réalisé par un géomètre ainsi qu'un relevé des essences végétales et d'éventuels arbres remarquables en amont du dépôt du permis de construire.

Engagement 3 Optimiser l'accessibilité de l'opération

Le trafic automobile génère d'importantes émissions de gaz à effet de serre et des nuisances acoustiques qui altèrent le cadre de vie. Sans exclure la voiture, l'enjeu est de faciliter à l'échelle du quartier l'accès et la pratique des déplacements alternatifs (transports en commun, vélo, marche...). Lors de la conception d'une opération il est indispensable de :

- ▶ analyser la desserte en transports en commun pour que l'opérateur privilégie, avec les services de la Ville, un lieu d'implantation bien desservi et en cohérence avec la programmation de l'opération ;
- ▶ offrir une place aux liaisons douces en facilitant leur accès, leur continuité et leur lisibilité ;
- ▶ prévoir des locaux vélos et des stationnements à proximité du raccordement électrique (fourreaux).



Engagement 4 Rechercher une écriture architecturale de qualité et pérenne

L'écriture architecturale correspond à l'identité du bâtiment et à ses caractéristiques (dessin du bâtiment, ordonnancement et traitement des façades, dessin des toitures, qualité et pérennité des matériaux). Les nouveaux projets argenteuillais devront proposer une écriture architecturale capable de construire l'identité de la ville de demain. L'opérateur devra porter une attention particulière à un certain nombre d'éléments :

► Proposer une écriture architecturale contemporaine et innovante

- Adapter l'écriture architecturale au contexte en évitant les imitations ainsi que les références historiques imitées et décontextualisées.
- Le choix constructif et technique doit assurer la pérennité du bâtiment, anticiper sa future gestion et s'adapter aux parcours de vie des occupants.

► Façades

- Traiter avec attention toutes les façades y compris les façades arrière ou orientées sur les parcelles voisines. Les murs pignons visibles depuis l'espace public seront traités architecturalement comme des façades à part entière.
- Traiter les teintes et matériaux de façade en relation avec le contexte existant et éviter de les multiplier. L'opérateur devra fournir une planche présentant les matériaux et couleurs du projet qui seront testés sur site pendant la phase chantier en associant les services de la ville.
- Animer la façade avec les ouvertures et l'éclairage naturel des parties communes.
- Composer les façades en prenant en compte leur orientation par rapport au Nord.

► Percements, baies et ouvertures

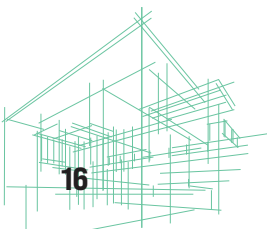
- Prévoir suffisamment de surface vitrée. La somme des surfaces des fenêtres doit être supérieure ou égale à 1/6 de la surface habitable. Les baies vitrées doivent s'ouvrir sur au moins 30 % de leur surface totale (cf. RE 2020).
- Privilégier les volets ou persiennes. Si le choix est de recourir à des volets roulants, les coffres seront non visibles et installés dans le linteau.
- Proposer un traitement qualitatif des garde-corps qui doivent à la fois préserver l'intimité des occupants tout en garantissant la lumière dans les logements.
- Les allèges vitrées ne sont pas souhaitées pour les chambres.

► Balcons, loggias et terrasses

- Éviter l'aménagement d'espaces extérieurs sur les étages bas, orientés au Nord et situés sur les grands axes de circulations.
- Privilégier les loggias pouvant être fermées ou ouvertes sur les grands axes de circulations.

► Toitures

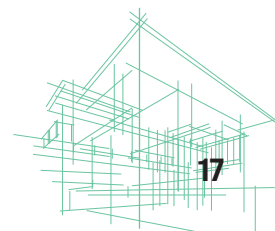
- Apporter une attention particulière aux toitures car le relief les donne à voir très souvent à Argenteuil.
- Dissimuler ou habiller les émergences techniques pour qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue en les intégrant, par exemple, dans les séparatifs de terrasse.
- Prévoir et dessiner les garde-corps en terrasse en limitant leur impact visuel.
- Traiter les toitures-terrasses en les végétalisant, tout en anticipant leurs usages et leur gestion par les résidents par une structure de bâtiment adaptée.



Engagement 5 Préserver l'environnement

Au-delà de l'aspect des bâtiments, de la qualité de leur insertion urbaine et du soin apporté à l'habitabilité des logements, la réussite des projets immobiliers est déterminée par leur qualité constructive, conjuguant durabilité, maîtrise des coûts d'entretien et de gestion, et performances environnementales.

- ▶ privilégier les matériaux biosourcés et la filière sèche ;
- ▶ privilégier les menuiseries en bois (essences locales et/ou certifiées). Le PVC est à éviter ;
- ▶ employer des matériaux pérennes d'entretien facile et porter une attention particulière à leurs cycles de vie ;
- ▶ favoriser l'économie circulaire, le réemploi des matériaux et le recours à des filières locales ;
- ▶ proposer un aménagement permettant une gestion des eaux pluviales qui favorise au maximum l'infiltration de l'eau et sa réutilisation en cohérence avec le site et le projet ;
- ▶ favoriser des charges de fonctionnement et des coûts énergétiques maîtrisés.



QUALITÉ

À L'ÉCHELLE DE

l'opération

Toutes nouvelles opérations de logement réalisées doivent entretenir un dialogue entre l'espace privatif et l'espace environnant. Pour que cette liaison entre le dedans et le dehors (et vice-versa) soit harmonieuse et agréable, tant pour les occupants que pour les passants, des principes d'aménagement sont à mettre en œuvre.

La construction d'une nouvelle opération de logement doit être un levier pour offrir des aménités aux futurs occupants ainsi qu'aux Argenteuillais. Elle doit être une opportunité pour intensifier la vie du quartier dans lequel elle s'insère, favoriser la vie collective de la copropriété tout en préservant l'intimité du logement.



Engagement 1 Qualifier les limites entre les espaces privés et publics

Par limite on entend ce qui constitue la séparation entre les domaines privé et public. La limite est parfois linéaire mais elle peut avoir aussi une épaisseur et constitue alors un espace à part entière. La limite acquiert souvent une valeur symbolique en marquant le passage à la propriété privée. Bien matérialisée, elle participe également à améliorer la qualité de l'espace public par sa cohérence d'ensemble. Afin d'apporter une réponse claire en matière de gestion des différents espaces, il est nécessaire que ceux-ci soient bien délimités. Cela passe notamment par une qualification (hauteur, matériaux, degré de perméabilité...) adaptée au contexte urbain. Ainsi, la limite peut se traduire par :

- ▶ son caractère **minéral**, c'est le cas en milieu dense, où le front bâti compose la limite
- ▶ un **ensemble végétal** (haies, arbustes...)
- ▶ une **barrière** ou une **clôture**
- ▶ des **seuils** (escaliers, passerelle)
- ▶ un changement de **revêtement au sol**

Engagement 2 Adapter le traitement des rez-de-chaussée

Penser les rez-de-chaussée, c'est construire la ville à l'échelle du piéton. La qualité de leur aménagement participe pleinement à l'animation de l'espace public. Lien entre public et privé et vecteur d'urbanité, les rez-de-chaussée, doivent bénéficier d'une attention particulière en s'appuyant sur les services techniques de la ville. Il est demandé de :

- ▶ **traiter** les rez-de-chaussée en corrélation avec l'espace public et la topographie du lieu en travaillant la ligne d'assise du bâtiment et son rapport au sol ;
- ▶ **veiller à la qualité** programmatique et à l'occupation des rez-de-chaussée en les adaptant au contexte urbain de l'opération ;
- ▶ **limiter au maximum les logements en rez-de-chaussée.** Prévoir un traitement spécifique permettant de préserver le confort d'habiter : distances et/ou surélévation d'au moins 1 m par rapport à l'espace public, résidentialisation, orientation des espaces de vie ;
- ▶ **privilégier la création de commerces** de proximité, de petits locaux d'activités, d'artisanats et/ou de services attractifs, contribuant à l'animation urbaine en centre-ville et le long des axes structurants. Prévoir un travail en amont avec les services de la Ville et du Territoire concernés pour cibler les besoins du quartier et adapter les occupations ;
- ▶ **anticiper l'évolutivité et la réversibilité** de certains locaux (commerces, ateliers, logements) notamment dans la conception structurelle des bâtiments. Prévoir une hauteur minimale des rez-de-chaussée adaptée à l'évolution du contexte urbain (une hauteur sous poutre de 3,5 mètres au minimum, 6 pour les grands locaux d'activités) afin de rendre par exemple possible la transformation d'un local d'activité en duplex ;
- ▶ **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 tout en anticipant la réversibilité de la fonction commerciale ;
- ▶ **différencier les entrées** des commerces des entrées des logements, tout en les intégrant ;
- ▶ **apporter un traitement architectural** particulier aux rez-de-chaussée (socles surélevés) situés dans les zones du Plan de prévention des risques inondation (PPRI).

Engagement 3 Offrir des accès accueillants et ouverts

Le caractère accueillant et hospitalier d'un lieu, d'un bâtiment est essentiel tant pour participer au cadre de vie que pour favoriser les relations sociales et faire naître un sentiment d'intimité et de sécurité. Cette capacité s'organise autour des accès et de l'ensemble des espaces de transition qui permettent le passage de la sphère publique à la sphère privée. Il est impératif de garantir une sécurisation des lieux tout en aménageant les entrées comme des espaces ouverts et fluides, en lien avec la rue. L'opérateur devra :

- ▶ aménager des entrées spacieuses et privilégier l'éclairage naturel en favorisant des halls traversants. Il en est de même pour les circulations internes (escaliers, paliers et couloirs) dont les aménagements doivent être anticipés (boîtes aux lettres et végétalisations intégrées, décorations qualitatives) ;
- ▶ limiter le nombre de logements desservis par une même entrée ;
- ▶ limiter le nombre de logements situés sur un même palier à 5 ;
- ▶ veiller à l'accessibilité et la praticité des différentes entrées ;
- ▶ favoriser l'aménagement d'espaces de transition (hall, sas, porches) en garantissant une certaine transparence et en différenciant les revêtements de sol.

Engagement 4 Organiser le stationnement et l'aménager comme un espace à part entière

Pour limiter l'impact négatif de la place de la voiture, il est essentiel d'organiser le stationnement à l'échelle globale de l'opération. Cette approche, permet d'éviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement privé. Il est impératif de traiter le stationnement comme un espace à part entière. L'opérateur devra :

- ▶ organiser le stationnement à l'échelle globale de l'opération pour éviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement privé résidentiel ;
- ▶ penser l'aménagement des entrées des parkings pour prévenir les phénomènes de dégradation et d'installation d'usages informels ;
- ▶ traiter qualitativement les émergences nécessaires à la ventilation des parkings ;
- ▶ prévoir des dispositifs de recharge électrique pour les véhicules électriques ;
- ▶ aménager des places de parking visiteurs afin de ne pas encombrer la rue dès que cela est possible ;
- ▶ apporter un traitement paysager et veiller à l'utilisation d'un revêtement perméable lorsque l'aire de stationnement est réalisée en surface.

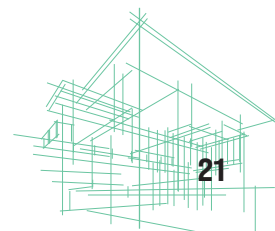
Engagement 5 Offrir des espaces communs conviviaux

Les espaces communs d'une opération de logements doivent être aménagés avec soin puisqu'ils participent d'une bonne organisation des lieux, de leur convivialité et du vivre ensemble. Ils peuvent être situés à l'extérieur (cheminement interne, jardin, aires de jeux) ou à l'intérieur (local poubelle, garages à vélo, local poussette) du bâtiment. Pour favoriser la qualité de l'opération, ils méritent d'être traités avec soin. Il est demandé à l'opérateur de :

- ▶ être attentif à la fonctionnalité des espaces communs ;
- ▶ privilégier l'éclairage naturel pour les espaces de circulation et de distribution (escaliers, paliers et couloirs), et garantir une largeur confortable (1,40 m) ;
- ▶ situer les locaux vélos et poussettes en rez-de-chaussée en favorisant un éclairage naturel. Le local vélo sera séparé du local poussette qui lui sera de manière privilégiée situé à proximité de l'ascenseur ;
- ▶ prévoir des dispositifs de recharge électrique pour les vélos et les trottinettes ;
- ▶ aménager un local poubelle en rez-de-chaussée accessible depuis l'extérieur et sur la parcelle de l'opération. Si la collecte par colonne enterrée est retenue, il est obligatoire de fournir un plan détaillé à l'échelle du positionnement des mobiliers sur le domaine privé en bordure du domaine public (cf. Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés, Azur) ;
- ▶ innover en proposant des espaces partagés de type ressourcerie, buanderie, chambres d'invités, potagers collectifs ;
- ▶ anticiper la création et la gestion de ces espaces dès la phase de conception.

Engagement 6 Aménager des cœurs d'îlot attrayants

- ▶ une surface de pleine terre minimum est requise pour chaque projet (règle du PLU +10 % pour certains secteurs notamment pavillonnaires) ;
- ▶ offrir des cœurs d'îlot végétalisés en accordant une attention particulière à son traitement paysager. Intégrer dans l'équipe un paysagiste concepteur. Fournir un plan des aménagements extérieurs et des plantations avec leur taille à la plantation et dix ans après ;
- ▶ conserver, dans la mesure du possible, les arbres préexistants sains de haute tige et choisir des essences de végétaux adaptés au site et au climat ;
- ▶ adopter une implantation du bâti de manière à générer des transparences ainsi que des vues sur le cœur d'îlot depuis l'espace public ;
- ▶ garantir des cœurs d'îlot ensoleillés en travaillant finement l'orientation du bâti et/ou en créant des failles ;
- ▶ aménager le cœur d'îlot pour faciliter la vie collective de l'immeuble en offrant des espaces de partage et de détente extérieurs (jardins partagés, aires de jeux, mobiliers de confort) ;
- ▶ utiliser des matériaux perméables ou semi-perméables pour le traitement du sol des espaces extérieurs en lien avec les usages projetés.



QUALITÉ À L'ÉCHELLE DU logement

Le logement peut être défini comme « un local utilisé pour l'habitation » composé d'une ou plusieurs pièces communicantes. Pour autant, il comprend une dimension symbolique et affective très forte car c'est aussi l'espace dans lequel les habitants passent la majeure partie de leur vie. Il est donc essentiel qu'ils s'y sentent bien. Les logements neufs répondent actuellement à une série de normes. Toutefois, la ville d'Argenteuil demande que les opérateurs produisent des logements répondant à d'autres conditions afin de favoriser leur confort et leur appropriation par les habitants et qu'ils soient conçus pour pouvoir s'adapter à l'évolution des modes de vie et aux parcours résidentiels de leurs occupants.



Engagement 1 Offrir des logements confortables

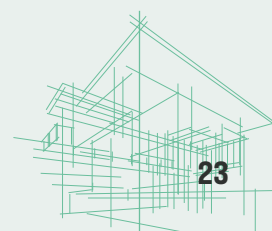
L'opération doit proposer une offre diversifiée de logements répondant aux besoins des personnes seules comme à ceux des familles de tailles différentes. Il est nécessaire d'offrir des logements de morphologies variées. Il est demandé pour chaque opération de logements de :

- ▶ respecter la politique de la ville en matière de logement et selon les secteurs du territoire argenteuillais ;
- ▶ offrir une surface minimale pour chaque typologie afin de garantir un confort de vie aux occupants :

	T1	T2	T3	T4	T5
Surfaces globales minimales	28 m ²	45 m ²	62 m ²	80 m ²	96 m ²

- ▶ garantir une répartition des typologies de logements neufs en cohérence avec les objectifs municipaux de maintien et d'accueil des familles et de limitation de la part d'investisseurs. Cela doit permettre de fluidifier les parcours résidentiels, en offrant des logements familiaux en propriété occupante, et d'assurer dans le temps la gestion de la copropriété ;
- ▶ proposer des plans de logements variés de manière à répondre à l'ensemble des besoins et des demandes (familles monoparentales, familles recomposées, étudiants, jeunes actifs, etc.) ;
- ▶ distribuer et répartir les pièces dans le logement en faisant preuve d'inventivité :
 - tendre vers des T1, T2 voire T2 bis ;
 - aménager des chambres confortables pouvant accueillir suffisamment de mobilier (lit, espace de rangement et bureau). Les surfaces minimales seront de :
 - 10,5 m² pour chaque chambre
 - 12 m² pour la chambre principale à partir du T3
 - pour les T3 et plus :
 - séparer l'espace nuit et l'espace jour pour permettre des usages différenciés ;
 - offrir des sanitaires séparés ;
 - aménager l'entrée du logement en intégrant un espace de rangements ;
 - proposer un espace cuisine qui soit éventuellement cloisonnable. Pour les typologies T3 et plus, cet espace sera systématiquement implanté en façade afin de permettre un éclairage et une ventilation naturelle.
- ▶ garantir une surface de séjour-cuisine selon la répartition suivante :

	T1	T2	T3	T4	T5
Surfaces séjour cuisine	23 m ²	25 m ²	27 m ²	29 m ²	31 m ²



Engagement 2 Concevoir un aménagement fonctionnel et confortable

L'aménagement intérieur du logement doit être fonctionnel

- ▶ 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 :
 - intégrer des pièces annexes de types buanderie, cellier ou arrière-cuisine, au logement, ou sur l'espace extérieur à condition que son traitement architectural soit adapté et de qualité ;
 - envisager systématiquement l'intégration de caves au programme ou de toute autre surface de rangement supplémentaire ;
 - prévoir des rangements adaptés à chaque typologie de logement : 1 placard pour un T1, 2 placards pour un T2, 3 placards pour un T3, etc.
 - aménager les entrées en intégrant des espaces de rangement ;
- ▶ fournir, lors du dépôt du permis de construire, des plans sur lesquels les logements sont représentés meublés pour appréhender l'habitabilité des logements.

Engagement 3 Favoriser l'accès à un espace extérieur privatif

Proposer autant que possible des logements disposant d'un espace extérieur (jardin, balcon, terrasse, loggia) afin d'offrir aux habitants une surface supplémentaire, un espace de respiration et une source de lumière naturelle.

Ces prolongements du logement devront être configurés de manière à :

- ▶ privilégier l'accès à ces espaces depuis les pièces de vie commune et non exclusivement des chambres ;
- ▶ orienter les ouvertures vers les rues calmes ;
- ▶ dimensionner cet espace pour qu'il soit un espace de détente généreux pouvant accueillir du mobilier (tables et chaises) ;
- ▶ aménager l'espace extérieur en intégrant des espaces de rangement types celliers ;
- ▶ utiliser des matériaux « occultants » appropriés afin d'éviter l'utilisation de canisses ou autres matériaux interdit par le PLU ;
- ▶ veiller à limiter les vues entre les terrasses, les balcons et les logements.

Engagement 4 Veiller à la qualité sanitaire du logement

La qualité du logement a une influence considérable sur la santé de ses occupants. Pour qu'il soit un lieu de vie exempt de nuisances et de risques sanitaires des éléments doivent être garantis :

- ▶ le confort visuel et la luminosité :
 - le logement doit bénéficier de suffisamment de lumière naturelle ;
 - éviter les logements mono-orientés pour les petits logements.
En cas de mono orientation le sud sera privilégié ;
 - proposer obligatoirement des logements traversants ou à double orientation à partir du T3 ;
 - éclairer et ventiler les cuisines et autant que possible les salles de bain.
- ▶ la qualité de l'air :
 - proposer un système de ventilation 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 ou maintenance, la ventilation naturelle par la double orientation ne suffisant pas ;
 - privilégier les matériaux certifiés. Par exemple : peintures et vernis certifiés « NF Habitat HQE » ou « Écolabel Européen », revêtements et isolants de classe A pour les COV et formaldéhydes.

Engagement 4 Veiller à la qualité sanitaire du logement (suite)

- ▶ le confort acoustique :
 - prévoir des épaisseurs de cloisons séparatives des pièces privatives de 70 millimètres minimum ;
 - imposer des chapes acoustiques entre les pièces d'un même logement, entre les appartements et par rapport à l'extérieur ;
 - agencer le logement pour que les pièces situées à proximité des cages d'escalier et des ascenseurs ne soient pas les pièces de vie principales, sinon une isolation acoustique est obligatoire ;
 - sélectionner des équipements (chasse d'eau, chaudière, ventilation, robinetterie) offrant un confort acoustique.

Engagement 5 Maîtriser les consommations énergétiques

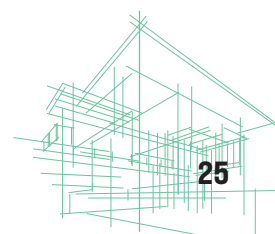
Construire des logements énergétiquement performants contribue à répondre aux enjeux environnementaux tout en permettant aux ménages de réduire leurs dépenses énergétiques.

- ▶ limiter les besoins énergétiques par la conception bioclimatique des logements : implantation et orientation des bâtis, dimensionnement des pièces ;
- ▶ prévoir une bonne isolation thermique extérieure ;
- ▶ favoriser le recours aux énergies renouvelables ;
- ▶ raccorder l'ensemble des bâtiments au réseau de chauffage urbain argenteuillais lorsque cela est possible ;
- ▶ prévoir un compteur individuel dans chaque logement en cas de production collective pour offrir la possibilité d'une facturation à la consommation réelle.

Engagement 6 Proposer des logements adaptables

Les modes de vie ainsi que le cycle de vie des ménages évoluent continuellement (naissances, départ des enfants, recomposition de la famille, travail à domicile, cohabitation intergénérationnelle...). Face à ces évolutions sociétales, les logements doivent pouvoir être adaptés facilement au gré des envies, des besoins ou du nombre de personnes occupant les lieux. Cette tendance forte oblige les opérateurs à penser la mutabilité et l'adaptabilité d'un logement dès sa conception.

- ▶ Dessiner le logement en « plan neutre », c'est-à-dire constitué de pièces de taille équivalente qui peuvent être affectés selon l'évolution du groupe domestique ou de ses besoins ;
- ▶ Envisager une part de logements modulables afin de répondre au parcours de vie des occupants (une part de T5 transformables en T2-T3 ou une part de T4 transformables en T1-T3 ou 2xT2) ;
- ▶ Recourir à un mode constructif permettant des transformations à long terme en privilégiant par exemple le poteau poutre plutôt que la toile béton ;
- ▶ Favoriser l'accessibilité des logements ;
- ▶ Veiller à l'évolutivité des logements : structure, cloison, réseaux EC EF EU EV.



FICHE D'IDENTITÉ DU PROJET

À remettre au service de l'Urbanisme réglementaire de la ville d'Argenteuil lors du dépôt du permis de construire

COORDONNÉES	Nom du pétitionnaire	
	Nom de la personne en charge du projet	
	Tél.	
	Courriel	

PROJET	Adresse du projet		
	Parcelles concernées		
	Zone du PLU		
	Nature de l'opération		
	Nombre total de logements		
	Surface de plancher		
	Nombre de logements par typologies	▶ T1 :	▶ T4 :
		▶ T2 :	▶ T5 :
		▶ T3 :	
	Produits logements proposés et répartition		
Nombre de places de stationnement			
Nombre de niveaux de stationnement			

CALENDRIER PRÉVISIONNEL	Date prévisionnelle de démarrage du chantier	
	Date prévisionnelle de livraison	

COMMERCIALISATION	Date prévisionnelle de pré-commercialisation	
	Date prévisionnelle de commercialisation	
	Coordonnées de la personne référente	

FICHE DE SUIVI DE LA COMMERCIALISATION

Opération :

Opérateur :

Prix de vente moyen :

Adresse :

Année de livraison :

Quartier :

Nombre de logements :

Logement	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	
Typo											
m² SHAB											
TVA											
Prix de vente TTC PK compris											
PROFIL ACQUÉREURS	Inv/RP*										
	CP actuel										
	Quartiers si argenteuillais										
	QPV / hors QPV										
	Composition familiale	Personne seule avec enfant.									
		Personne seule sans enfant.									
		Couple avec enfant									
		Couple sans enfant									
	Nombre d'enfants										
	Année naissance des enfants										
	CSP*	1									
		2									
		3									
		4									
		5									
6											
7											
Lieu de travail	Argenteuil										
	95										
	Paris										
	IDF										
	Autre										
Statut avant achat	LPP*										
	LHLM*										
	PO*										
	Autres										

*CSP : 1. Agriculteurs exploitants / 2. Artisans, commerçants et chefs d'entreprise / 3. Cadres et professions intellectuelles supérieures / 4. Professions intermédiaires / 5. Employés / 6. Ouvriers / 7. Retraités

*INV/RP : nombre d'investisseurs et nombre d'acquéreurs / résidences principales

*LPP : locataire du parc privé

*LHLM : locataire du parc social

*PO : propriétaire occupant

*QPV : quartier Politique de la ville

