

2023

# CHARTRE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA VILLE DURABLE

## BILAN DES REUNIONS DE CO ELABORATION DE LA CHARTE, QUI SE SONT TENUES LES 24/05/2023 ET 17/06/2023 A LA MAISON DE L'ENFANT DE MALAKOFF

- INTERVENANTS

Participaient à cette réunion : Jaqueline BELHOMME, Maire de Malakoff ; Sonia FIGUERES, Première adjointe au maire à la Démocratie locale, Vie associative, Affaires générales et Habitat ; Rodéric AARSSE, Deuxième adjoint au maire à l'Urbanisme, Espace public et Bâtiments communaux ; Marc CHOUKOUR, Directeur du Développement Urbain (DDU) ; Irma DUMAS DELAGE, Directrice adjointe du Développement Urbain ; Louis SOUCHIERE, Responsable du pôle habitat, DDU ; Cassandra LIDAR, Chargée de projets urbains, DDU ; Sonia PAGES, Responsable du service Transition écologique, Direction Cadre de vie.

- SUJET DES REUNIONS

24 MAI 2023 : Temps d'échange sous forme d'ateliers sur différentes thématiques de la Charte

17 JUIN 2023 : Restitution des propositions faites durant les ateliers avec les habitants.

- **BILAN DES ECHANGES**

Pour introduire les réunions, Madame la Maire, après avoir présenté les élus et les techniciens présents, a exposé le contexte dans lequel ont été organisée ces rencontres : La ville de Malakoff est un territoire attractif et soumis à de très fortes tensions immobilières. La crise sanitaire, le changement de réglementation environnementale et la hausse constante des prix de l'immobilier sont des éléments que notre charte doit prendre en compte afin de s'adapter en continu à toutes ces évolutions. La responsabilité de la municipalité et la volonté des habitant-es, reste de conduire les promoteurs à une forme de régulation qui empêche la densification massive non prévue dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), en protégeant la mixité sociale et en accélérant la transition écologique.

Pour rappel, lors des ateliers du 24/05/2023, une quarantaine de participants a débattu d'un sujet en petits groupes autour des tables. L'animation était mobile puisqu'à intervalles régulières (15mins), les « hôtes » changeaient de table et les participants restaient à la même place. La restitution des propositions de chaque groupe s'est faite en plénière. Les habitants ont participé, en sous-groupe, à 4 ateliers :

-Vers des logements plus confortables et performants L'animation était mobile puisqu'à intervalles régulières (15mins), les « hôtes » changeaient de table et les participants restaient à la même place. La restitution des propositions de chaque groupe s'est faite en plénière. Les habitants ont participé, en sous-groupe, à 4 ateliers :

- Vers des logements plus confortables et performants,
- Vers des résidences plus végétalisées et plus animées,
- Vers des projets mieux concertés avec la ville et les riverains,
- Vers des chantiers plus respectueux des riverains et de l'environnement.

Le 17/06/2023, l'équipe technique présente la restitution des propositions faites par les habitants, pendant les ateliers, ainsi que les réponses apportées par la ville. Pour cela, toutes les propositions des habitants ont été regroupées suivant les 5 grands axes de la Charte afin de pouvoir les intégrer, ou non, à ceux-ci. Pour rappel, les 5 grands axes de la Charte sont :

- La concertation avec les riverains et la Ville,
- L'écologie et le développement durable,
- Des espaces agréables à vivre,

- La lutte contre la spéculation foncière et immobilière,
- L'amélioration du parcours résidentiel des habitants.

### **AXE 1 : La concertation avec les riverains et la Ville**

Lors de la mise à jour de la charte en 2019, l'axe concertation a été divisé en 3 étapes :

➤ **Etape 1- Le repérage foncier et l'étude de faisabilité :**

Rappel de la Charte en vigueur -> Dès l'identification d'une emprise foncière précise, l'opérateur immobilier prendra rendez-vous avec la Ville (élus et services) afin de présenter une étude de faisabilité ainsi qu'une évaluation des impacts du projet sur son environnement.

Précision apportée par la ville -> l'étude de faisabilité comprend une note d'intention urbaine, un plan de situation et un plan masse, des coupes significatives ainsi que des vues d'insertion permettant d'apprécier la volumétrie du bâtiment.

➤ **Etape 2- Le projet :**

Rappel de la Charte en vigueur -> L'opérateur immobilier présentera à la Ville le projet architectural, le programme et le prix moyen de l'opération. Suite à cette présentation et avant le dépôt de la demande de permis de construire, l'opérateur organisera une réunion de présentation du projet aux riverains.

| Propositions des habitants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Réponses de la Ville                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Rendre plus attractifs les supports d'information des projets (plus lisibles, plus visuels, moins techniques)</b></p> <p><b>Garantir aux habitants la transmission et la diffusion des informations sur les projets</b></p> <p><b>Améliorer la communication autour des projets (sortir de la communication générale pour mieux informer les zones/quartiers concernés)</b></p> <p><b>Planter un panneau d'information des réunions sur le lieu du projet</b></p> <p><b>Utiliser les vitrines dans les rues (commerces, restaurants) pour afficher des invitations aux réunions de concertation</b></p> <p><b>Mettre en place une procédure d'accord des habitants, qui le souhaitent, pour recevoir les communications des promoteurs</b></p> <p><b>Informers les habitants des grandes étapes du projet</b></p> | <p>➔ Ajout : l'opérateur immobilier présentera à la ville un processus de communication (attractivité des supports, affichage des invitations/informations sur les panneaux publics, mise en place d'une adresse mail de suivi de chantier, d'un listing, référent communication, CR réunion de présentation du projet).</p> |

➤ **Etape 3- Le chantier :**

Rappel de la Charte en vigueur -> La Ville encourage les constructeurs à s'engager dans une démarche de « chantier vert ». L'opérateur immobilier présentera à la Ville un calendrier prévisionnel de déroulement des travaux ainsi que les mesures prévues pour limiter les nuisances. Il organisera ensuite une réunion d'information avec les riverains en lien avec la Ville. Il devra prévoir la présence d'une personne relai sur site durant toute la durée des travaux.

| Propositions des habitants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Réponses de la Ville                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Systématiser l'arrosage lors des démolitions pour réduire la poussière</b><br><b>Mettre en place un planning bruit pour informer les habitants des nuisances sonores</b><br><b>Imposer une technique pour éviter les résidus de polystyrène</b><br><b>Imposer une norme signalétique pour la sécurité des piétons et communiquer sur la gestion des circulations</b><br><b>Mettre en place un filet de protection pour éviter les projections d'eau</b><br><b>Imposer un délai rapide de ramassage des déchets (enlèvement des bennes)</b><br><b>Nettoyer systématiquement les abords des chantiers</b> | ➔ Ajout : L'opérateur immobilier devra fournir un document exposant les mesures prévues pour limiter les nuisances (organisation et tenue du chantier, préservation des continuités de déplacements piétons et vélos, schéma d'organisation et de gestion des déchets de chantier, habillage des palissades, pollutions lumineuses, etc.). |
| <b>Réemployer les matériaux du chantier (gravats) pour la construction des habitats</b><br><b>Mettre en œuvre le principe de l'économie circulaire sur les chantiers</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ➔ Ajout : La ville encourage les opérateurs immobiliers à utiliser des ressources de proximité issues du réemploi ou de la revalorisation de déchets, afin de mettre en avant les principes de l'économie circulaire.                                                                                                                      |
| <b>Rendre obligatoire l'affichage des horaires et des dates des travaux</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ➔ Ajout : l'opérateur immobilier présentera à la ville un processus de communication (attractivité des supports, affichage des invitations/informations sur les panneaux publics, mise en place d'une adresse mail de suivi de chantier, d'un listing, référent communication, CR réunion de présentation du projet).                      |
| <b>Favoriser la rénovation/réhabilitation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ➔ Ajout : Favoriser la réhabilitation quand cela est possible.                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## AXE 2 : L'écologie et le développement durable

### ➤ Certification et labels environnementaux

Rappel de la Charte en vigueur -> La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans une démarche de labels et certifications prenant en compte l'efficacité énergétique et le cycle de vie des constructions. Ceux-ci permettent aux maîtres d'ouvrages de valoriser leurs opérations.

| Propositions des habitants                                  | Réponses de la Ville                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>S'inspirer des modes de construction des pays chauds</b> | <p>Dans le cadre d'une conception bioclimatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-les pignons et façades orientés Sud, Ouest, Sud-est, Sud-ouest, sont considérés comme les façades exposées sur lesquelles les pièces de vie, balcons et loggia devraient être implantées,</li> <li>-les pignons et les façades orientés au nord, est, nord-est et nord-ouest sont considérés comme les façades sous-exposées sur lesquelles sera privilégiée l'implantation des pièces d'eau, de service et dans le cas de grands logements traversant, de chambres.</li> </ul> <p>➔ Ajout : La ville demande aux promoteurs d'aller au-delà de la réglementation sur plusieurs indicateurs d'efficacité énergétique et environnementale. Notamment, dans l'attente d'un label d'Etat, il est demandé que l'indicateur d'efficacité énergétique Bbio (besoin bioclimatique) soit inférieur de 10% à la réglementation en vigueur.</p> |

➤ **Biodiversité**

Rappel de la Charte en vigueur -> Les opérateurs devront se référer aux conseils de plantation des arbres figurant dans les annexes du règlement du Plan Local d'Urbanisme. Ils devront choisir des espèces qui favorisent la biodiversité.

| Propositions des habitants                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Réponses de la Ville                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Favoriser les plantations en pleine terre et pas « hors sol »</b>                                                                                                                                                                                                                                             | ➔ Ajout : La pleine terre sera privilégiée autant que possible.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Intégrer la végétalisation en toiture et en façade</b><br><b>Eviter les murs végétalisés « hors sol »</b>                                                                                                                                                                                                     | ➔ Ajout : Une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm sera privilégiée pour les toitures végétalisées et les dispositifs plantés seront conçus de façon à demander peu d'entretien.<br>➔ Ajout : Les dispositifs modulaires pré plantés pour les toitures végétalisées seront évités autant que possible.<br>➔ Ajout : La plantation en pleine terre de plantes grimpantes sera conseillée pour la végétalisation des façades. |
| <b>Privilégier les essences exotiques et mettre en avant les essences locales qui ont une bonne capacité d'adaptation (plantes durables et autosuffisantes)</b><br><b>Privilégier les arbres à haute performance environnementale</b><br><b>Considérer comme espace végétalisé uniquement ce qui est durable</b> | ➔ Ajout : Les espèces plantées seront choisies comme étant variées, locales, pérennes, résistantes à la sécheresse et demandant peu d'entretien.<br>➔ Ajout : La palette végétale sera favorable aux interactions avec la faune.<br>➔ Ajout : Les espèces exotiques envahissantes seront proscrites.                                                                                                                                |
| <b>Veiller à la perméabilité des sols</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | ➔ Ajout : Les revêtements de sol perméables seront encouragés pour les circulations extérieures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### ➤ Matériaux écologiques

Rappel de la Charte en vigueur -> La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans la démarche d'obtention du label d'Etat « Bâtiment Biosourcé » et à utiliser des ressources de proximité.

| Propositions des habitants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Réponses de la Ville                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Réemployer les matériaux du chantier (gravats) pour la construction des habitats</b><br><b>Mettre en œuvre le principe de l'économie circulaire sur les chantiers</b><br><b>Eviter les constructions en béton</b><br><b>Utiliser des matériaux éco responsables (par exemple terre issues du chantier du Grand Paris, bois, verre)</b> | <p>Ce point est déjà présent dans la charte : « La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans la démarche d'obtention du label d'Etat « Bâtiment Biosourcé » et à utiliser des ressources de proximité ».</p> <p>De plus, la RE2020 incite les constructeurs à concevoir des bâtiments dont l'empreinte carbone est réduite. Cela se traduit souvent dans l'évolution des matériaux employés et dans la réduction de l'usage du béton.</p> <p>➔ Ajout : La ville encourage les opérateurs immobiliers à utiliser des ressources de proximité issues du réemploi ou de la revalorisation de déchets, afin de mettre en avant les principes de l'économie circulaire.</p> |

### ➤ Economies d'eau

Rappel de la Charte en vigueur -> Les opérateurs devront installer dans les logements des systèmes hydro-économes.

| Propositions des habitants                                      | Réponses de la Ville                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Imposer la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie</b> | <p>➔ Ajout : La récupération des eaux de pluie sera prévue dans la conception du bâtiment chaque fois que possible.</p> |



### AXE 3 : Des espaces agréables à vivre

#### ➤ Le confort des bâtiments

Rappel de la Charte en vigueur -> énumération de différents points tels que la ventilation/éclairage naturel des parties communes, les espaces extérieurs généreux, espaces communs, etc.

| Propositions des habitants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Réponses de la Ville                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rendre accessibles les toitures végétalisées</b><br><b>Créer des jardins partagés et des potagers sur les toits</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ➔ Ajout : La toiture sera traitée de façon noble : favoriser sa végétalisation, son accessibilité et/ou son usage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Remplacer les logements en RDC par des espaces communs/polyvalents (pouvant accueillir des activités para scolaires, etc.) ou des jardins intérieurs</b><br><b>Remplacer les logements du RDC par centres médicaux</b><br><b>Développer des espaces extérieurs pour les enfants et adolescents avec le mobilier adéquat (espaces intergénérationnels)</b><br><b>Séparer les lieux d'habitation des lieux commerciaux pour éviter les nuisances (sonores, olfactives)</b><br><b>Eviter de mettre au RDC les activités liées au stockage/logistique pour les livraisons</b> | ➔ Ajout : Travailler en concertation avec la ville au développement de rez-de-chaussée actifs répondant aux besoins des habitants ; faire coïncider leur ouverture avec la livraison des logements.<br><br>Il est bien pris note des orientations souhaitées. Elles seront prises en compte en amont, lors du travail entre la ville et le promoteur.<br><br>La commune travaille actuellement sur plusieurs RDC pour développer des maisons de santé, en secteur 1, afin de lutter contre la désertification médicale.<br><br>Concernant les activités liées au stockage, si le projet porte atteinte à la sécurité publique, il pourra être refusé au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme par rapport à sa non compatibilité avec une zone comportant de l'habitat. |

Ajout de la ville -> En cas de nécessité de mettre en place un éclairage pour les espaces extérieurs communs, il est recommandé de choisir des installation peu énergivores et respectueuses de la biodiversité.

### ➤ Le confort des logements

Rappel de la Charte en vigueur -> énumération de différents points tels que les logements traversants, modularité des logements, intimité des logements en RDC, confort acoustique.

| Propositions des habitants                                                                                   | Réponses de la Ville                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Veiller à la mise en place d'espaces de rangement dans les logements neufs (placards intégrés, caves)</b> | ➔ Ajout : Veiller à la mise en place d'espaces de rangement dans les logements neufs (placards intégrés, caves).                                                                                                                                      |
| <b>Rendre obligatoire la présence de volets/stores pour la protection solaire</b>                            | ➔ Ajout : Présenter des mesures permettant de favoriser le confort d'été dans les logements,                                                                                                                                                          |
| <b>Imposer des surfaces minimales pour éviter des logements trop petits</b>                                  | ➔ Ajout : garantir l'accessibilité PMR des espaces extérieurs privés.<br>La Charte ne peut pas imposer des surfaces minimales. Les opérateurs doivent développer leur projet sous condition de respect du Code de la Construction et de l'Habitation. |

Ajout de la ville -> Proposer des places de parking aussi bien pour les acquéreurs des logements en accession libre et pour ceux des logements en accession sociale.

Pour conclure, les prochaines étapes de la mise à jour de la Charte sont annoncées à savoir :

-Deuxième semestre 2023 : Adoption de la nouvelle charte de Conseil Municipal puis signature de la nouvelle charte par les promoteurs et Publication de la nouvelle charte sur le site internet de la Ville.

A l'issue de ces échanges, Madame la Maire a remercié les habitants d'avoir participé à cette rencontre.