



VILLE DE MONTFERMEIL

CAHIER D'INTÉGRATION URBAINE & DE BONNES PRATIQUES

*POUR TOUTE CONSTRUCTION
DE LOGEMENTS COLLECTIFS*

Préambule

La commune de Montfermeil est située à l'extrémité Sud-Est de la Seine-Saint-Denis, en limite du département de la Seine-et-Marne. Les communes limitrophes de Montfermeil sont Gagny, Clichy-sous-Bois et Coubron dans le département de Seine-Saint-Denis, Chelles dans le département de la Seine-et-Marne.

Développée sur 545 hectares au centre du plateau de l'Aulnoye, le territoire communal se trouve limité au Sud et à l'Est par des coteaux qui descendent rapidement vers les communes voisines, suivant un fort relief laissant souvent apparaître des carrières de gypse.

Le centre-ville de Montfermeil, inscrit en rebord de ce plateau qui sépare l'Ourcq de la Marne (cote altimétrique 116 m NGF), bénéficie de deux belvédères naturels dominant largement les alentours : l'un regarde vers le Sud au Parc des Cèdres, l'autre, vers le Nord-Est, à l'extrémité de la Place Jean Mermoz.

La géographie de cette partie de la Seine-Saint-Denis a induit le développement des infrastructures : les voies de chemins de fer puis de RER et les routes principales (RN3 et RN 302) évitent l'escarpement. La commune est située à 3 km de la RN3 par la RN 370, à 5 km du premier échangeur avec les autoroutes A3 et A86, et à 7 km de l'autoroute A 1 par l'A3.

Pour ces mêmes raisons, la commune n'est pas desservie par les principaux transports en commun régionaux. Cette carence n'est compensée que partiellement par le réseau d'autobus qui assure la liaison avec les gares RER les plus proches du Raincy, de Gagny ou de Chelles, et la route départementale RD 117 qui relie Montfermeil aux communes du Raincy à l'Ouest et de Chelles à l'Est. La ligne 100, relativement récente, permet de desservir en horaires décalés la zone aéroportuaire de l'aéroport Charles de Gaulle / Roissy.

Cet enclavement a un impact direct sur l'activité économique, et celle commerciale, notamment en centre-ville qui n'a pas dans son domaine, à ce jour, le rayonnement nécessaire à l'essor de la Commune.

La commune est par ailleurs bien dotée au niveau santé mais le Groupement intercommunal hospitalier, qui constitue le premier employeur de la commune et génère un flux piétons et automobile conséquent, bien que situé en lisière du centre-ville en est déconnecté.

Le projet du tramtrain T 4, dont les travaux ont débuté permettra d'initier le désenclavement de la Commune. Ce désenclavement ne sera réel qu'avec la mise en service de la ligne 16 du Grand Paris express à l'orée 2024 dans sa partie nord et 2030 avec Noisy Champs.

Depuis le 1er janvier 2016, la Commune de Montfermeil fait partie de l'Établissement Public Territorial Grand Paris Grand Est.

Concernant l'Habitat au sens large de sa définition, la commune est dotée d'un PLH approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2012.

Le PLH donne de grandes orientations ainsi qu'un plan d'actions pour la gestion de la stratégie d'habitat à Montfermeil. Les orientations déterminées dans ce cadre sont :

- Enrayer la dynamique de paupérisation de certains quartiers, lutter contre le mal-logement et conforter la dynamique du PRU,
- Répondre quantitativement et qualitativement à la diversité des besoins, et, sous réserve de désenclavement, s'inscrire dans les objectifs régionaux de la TOL,
- Améliorer la qualité urbaine pour aller vers davantage de mixités sociales et fonctionnelles, inscrire résolument le territoire dans la dynamique du Grand Paris,
- Assurer un suivi intercommunal du PLH et le partager avec l'État et l'ensemble des acteurs.

Une évaluation du potentiel de logements réalisables pendant la durée du PLH a été menée. Les terrains et les projets immobiliers ont été identifiés et pondérés selon la date de l'arrivée du tram T4. Ainsi, le PLH évalue entre 119 et 150 le nombre de logements qui pourraient être construits par an à Montfermeil.

Afin de répondre aux grandes orientations qui ont été définies, un programme d'action a été établi et vise à :

- Conforter la dynamique du PRU, améliorer la situation économique et sociale des copropriétés, lutter contre les marchands de sommeil, lutter contre la dégradation du tissu pavillonnaire, poursuivre la requalification du centre-ancien ;
- Amplifier progressivement le niveau de construction et développer une nouvelle offre diversifiée, créer les conditions du développement d'une offre en accession maîtrisée et sécurisée, réaliser les études urbaines/pré-opérationnelles permettant la réalisation des objectifs de logement dans les centralités secondaires, améliorer les

conditions du maintien à domicile des personnes âgées et des personnes en situation de handicap et développer l'offre de logements adaptés, poursuivre le travail des gens du voyage et préciser les projets en matière de création d'aire d'accueil ;

- Œuvrer à la desserte et à la mise en service effective du T4 dans le calendrier prévu, programmer et réaliser les équipements d'accompagnement déficitaires et/ou rendus nécessaires par le développement de l'offre de logements, mettre en œuvre les principes de développement de l'étude LIN validée dans le Contrat de Développement Territorial.

Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme de Montfermeil qui a été approuvé par délibération du Conseil de Territoire du 28 février 2017 et modifié par délibération du Conseil de Territoire du 29 mai 2018, prévoit dans son PADD :

1. Positionner et faire rayonner le territoire au sein de la future métropole
2. Développer et accompagner la mobilité physique et psychologique des personnes
3. Faire de Montfermeil une ville durable
4. Faire de la qualité du cadre de vie la marque de Montfermeil

Aussi, l'objectif du présent cahier d'intégration urbaine et de bonnes pratiques est de préciser les attendus de la ville sur les projets de constructions de logements et d'immeubles à usages mixtes, de poser les bonnes relations partenariales entre la ville et les acteurs de la construction afin que les objectifs du PLH et du PADD soient respectés et que les occupants, copropriétaires ou locataires des futurs logements soient accueillis dans les meilleures conditions.

A cet effet, ce document propose un cadre chronologique d'élaboration du projet afin que tous les acteurs de la construction puisse anticiper et partager les attentes de la ville et un cadre de prescriptions afin que les immeubles livrés puissent s'insérer dans l'espace urbain et offrir des logements de qualité et pérennes. Ces prescriptions constituent un complément aux règles d'urbanisme applicables.

I - De la Prospection à la livraison du programme

La ville de Montfermeil a subi pendant de nombreuses années des programmes de construction de logements, sans avoir le désenclavement ni les équipements publics nécessaires.

Afin de sortir de la spirale de dégradation où certains quartiers s'étaient enfoncés, de nombreux outils opérationnels ont été mis en place, Projet de Rénovation Urbaine de grande envergure, deux OPAH-RU sur le centre ville, une opération isolée ANRU, une OPAH-CD, deux FISAC.

L'arrivée des transports structurants permettent d'envisager un développement de la commune, notamment en terme de production de logements.

Aussi, afin de ne pas reconduire les erreurs du passé, un promoteur ou un bailleur souhaitant pouvoir développer ses projets sur le territoire communal **doit en amont** prendre contact avec les services de la commune afin qu'un échange prospectif et clair puisse être fait.

Une fois l'emplacement et la programmation validés, des échanges entre le promoteur ou bailleur se dérouleront tout au long de l'élaboration du projet, de la prise de contact préalable à la prospection foncière jusqu'à la livraison du programme, notamment au moyen d'un outil de communication spécifique : la « Feuille de route » (Cf VI ci-après).

II - Qualité architecturale et environnementale

Le promoteur (ou le bailleur) devra :

- tenir compte du projet urbain et des orientations d'aménagement de la Ville ;
- veiller à la bonne insertion architecturale et paysagère du projet (insertion dans le site et ses abords) ;
- veiller à l'esthétique générale du projet (cohérence des matériaux, du style, rythme des ouvertures, garde-corps, volets, huisseries, etc.) ;
- créer des interfaces public / privé lisibles et de qualité ;
- privilégier des clôtures végétalisées ;

- préserver et proposer des cœurs d'îlots de qualité, avec un traitement qualitatif et des espaces extérieurs privatifs généreux (balcons, terrasses, loggias, jardins, etc.).

La question du stationnement est également un élément important dans la conception des programmes, tant du point de vue de l'intégration architecturale que de l'utilisation du parking (les places sur voirie publique étant limitées) :

- le stationnement des véhicules devra être placé obligatoirement en sous-sol ;

- la problématique des remontées de nappe étant prégnante sur la commune, le promoteur devra en tenir compte et les prévenir au moyen de techniques appropriées et efficaces, telles que le cuvelage toute hauteur du parking souterrain ;

- les rampes d'accès véhicules devront être bien dimensionnées, avec contrôle d'accès et sécurisation, ainsi que les accès piétons ;

- la circulation et l'accès aux places de stationnement devront être facilement accessibles (localisation des poteaux, taille des places, giration, places commandées limitées).

Par ailleurs, un local poussettes et un local vélos facilement accessibles (cf. règlement du PLU) devront être prévus dans chaque bâtiment du programme, et de préférence au rez-de-chaussée.

III- Développement durable, sobriété énergétique et carbone

La ville de Montfermeil est fortement impliquée dans le développement durable, la transition énergétique et l'économie circulaire, et attache donc une grande importance à ces questions, notamment dans les constructions de ses équipements publics mais aussi pour l'habitat privé.

Aussi le promoteur ou bailleur devra s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire :

- éco-concevoir les bâtiments afin d'envisager, en cas de déconstruction, la réutilisation de la majeure partie des matériaux ;

- lors de la conception, envisager et privilégier l'évolutivité et le changement d'usage du bâtiment, à moindre coût et en limitant les transformations ;
- proposer des matériaux de construction durables, écologiques, renouvelables, recyclés, biosourcés en privilégiant les ressources locales ;
- prendre en compte l'impact environnemental complet du bâtiment, de la construction à sa fin de vie, en intégrant son exploitation ; tout en assurant un entretien minimum et une pérennité optimale ;
- favoriser une conception passive et bioclimatique, dans une logique notamment de réduction et maîtrise des charges pour les futurs copropriétaires (implanter et concevoir les bâtiments afin d'optimiser les apports énergétiques passifs, comme l'éclairage naturel, le confort d'été ou les apports solaires par exemple) ;
- proposer des systèmes innovants de recyclage et de réemploi de l'eau sur site, afin de limiter les apports dans le système collectif public ;
- prévoir des locaux destinés aux ordures ménagères aérés et dotés d'un point d'eau pour en assurer leur entretien. Ces locaux seront suffisamment spacieux pour accueillir les bacs de tri sélectif et anticiper l'évolution du tri futur, et placés en rez-de-chaussée ;
- proposer des outils innovants de réduction et de traitement des déchets ménagers.

La préservation de la biodiversité étant à privilégier, le promoteur ou le bailleur devra, au-delà des obligations réglementaires du PLU, favoriser et optimiser les surfaces végétalisées et de pleine terre, prévoir des jardins partagés et la plantation d'arbres (essences locales) dès que le site le permet.

Par ailleurs, la mobilité ayant un fort impact sur l'environnement, le promoteur ou le bailleur devra :

- faciliter la multimodalité et favoriser la mutualisation des usages ;
- prévoir des locaux vélos (cf. règlement du PLU à minima) et des prises de recharge pour les véhicules électriques ou une installation permettant des les ajouter par la suite.

Dans le cas où, avant la construction, une déconstruction doit avoir lieu, le promoteur ou le bailleur devra :

- démonter l'ancien bâtiment de façon à préserver le plus de matériaux en l'état, afin de pouvoir les réutiliser sur le chantier, les mettre à disposition d'autres chantiers ou sur une plateforme de réutilisation ;

- tout matériau non-réutilisable en l'état doit être identifié et recyclé, dans la mesure du possible.

Il est souhaité que le promoteur ou le bailleur propose des mesures pour favoriser l'insertion dans l'emploi.

IV - Évolutivité, vivre ensemble et gestion dans le temps

Concernant la conception des logements, le promoteur (ou le bailleur) devra prévoir une diversité de typologies en réponse aux besoins identifiés sur le territoire communal, à savoir un tiers maximum de Studios / T1 / T2 et au moins deux tiers de logements familiaux.

Les logements devront respectés les surfaces minimums suivantes :

25 m² < studio < 40m² < 2 pièces < 60 m² < 3 pièces < 70 m² < 4 pièces < 85 m² < 5 pièces

Tous les logements devront être bien agencés, les dégagements minimisés, la taille des pièces de vie généreuse, les chambres devront être suffisamment calibrées et conçues de façon à pouvoir s'adapter à l'agrandissement d'une famille.

Les logements mono-orientés sont à proscrire.

Les logements situés en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement particulier, de façon à être isolés de l'espace public.

La Ville de Montfermeil est également particulièrement attachée au fonctionnement et à la gestion des copropriétés. Aussi le promoteur / bailleur devra respecter les points suivants :

- les copropriétés ne devront pas dépasser 50 logements ;

- la répartition des charges générales, d'entretien et de travaux devra se faire par bâtiment ;

- chaque palier / couloir ne devra pas excéder une dizaine de logements (et éviter les couloirs en longueur), et chaque cage d'escaliers devra desservir au maximum une vingtaine de logements ;
- les modalités d'entretien des espaces verts et des parties communes, et de sécurisation de la copropriété devront être anticipées, optimisées et programmées ;
- le promoteur devra mettre en concurrence et proposer plusieurs syndics lors de la première Assemblée Générale des Copropriétaires. Par ailleurs, la ville souhaite être présente au début de cette instance afin d'accueillir les nouveaux habitants. Le promoteur devra donc lui en communiquer en amont la date ;
- le promoteur devra proposer un accompagnement des futurs accédants au sujet du fonctionnement de la copropriété, de leurs droits et obligations et le paiement des charges de copropriété. Il leur transmettra la « Feuille de route » (cf VI) ci-après.

V- Gestion des chantiers - commercialisation - livraison

La phase chantier est sensible et doit générer le moins de nuisances possibles pour le voisinage et la circulation.

Pour ce faire, il est demandé au promoteur / bailleur de :

- avant le début des travaux, le promoteur prendra contact avec les services de la ville pour présenter, pour validation, le PIC, les accès prévus, le plan de gestion des déchets de chantier, etc. ;
- proposer des mesures de valorisation / réemploi des matériaux / déchets du site, dans une démarche d'économie circulaire (cf paragraphe III);
- préserver, protéger et maintenir en état les espaces aux abords du chantier ;
- prévenir et réduire les nuisances potentielles (bruit, poussières, déchets, etc.) ;
- les livraisons devront être organisées, et les camions en attente devront stationner hors zone, afin de ne pas gêner la circulation aux abords du site ;

- le site devra être sécurisé, et les palissades devront être de couleur blanche, avec des ouvertures visuelles et habillées (avec des images du futur programme par exemple) ;

- un rendez-vous avec les services de la ville devra être fixé au moins dix jours à l'avance pour la validation, sur site, des façades (couleurs, matériaux, etc) et des éléments de façades (gardes-corps, menuiseries, etc).

Pendant la phase de commercialisation, si la bulle de vente n'est pas prévue sur site, le promoteur fera valider l'emplacement à la ville, au moins un mois avant son installation.

Par ailleurs, le promoteur remettra la grille de prix définitive à la commune (un projet ayant été déjà discuté en amont), et lui adressera tous les deux mois un état des commercialisations (typologies vendues, données anonymisées sur les acquéreurs telles que ville d'origine, de travail, CSP, nombre d'enfants, etc.).

La Ville est souvent sollicitée lors de la livraison du programme, par les copropriétaires. Aussi, le promoteur sera tenu de communiquer à la ville, sur demande, l'état des levées de réserve et les retours qualités, qui seront relevés après la livraison.

Enfin, au moment des emménagements, le promoteur devra impérativement fournir aux copropriétaires des bacs ou bennes leur permettant de jeter les cartons et autres encombrants liés aux emménagements, et ceci afin qu'ils ne soient ni entassés dans les parties communes, ni sur l'espace public. A défaut, la ville se verra dans l'obligation de faire retirer ses déchets et encombrants au frais du promoteur.

VI- Feuille de route

Lors de l'élaboration de son projet, le promoteur / bailleur rédigera et remettra à la Ville de Montfermeil une « Feuille de route » dans laquelle il décrira comment il entend concrètement mettre en œuvre les prescriptions et recommandations qui précèdent.

Cette « Feuille de route » sera mise à jour à chaque étape essentielle de la réalisation du projet afin de justifier de sa bonne exécution.

Lors de la livraison de l'immeuble, cette « Feuille de route » sera remise au syndicat des copropriétaires lors de la première assemblée générale. Le promoteur y décrira le travail accompli et transmettra aux copropriétaires et au syndic désigné ses recommandations pour assurer la durabilité de la construction (entretien des espaces verts et parties communes, sécurisation, etc.) et l'organisation harmonieuse de la copropriété.