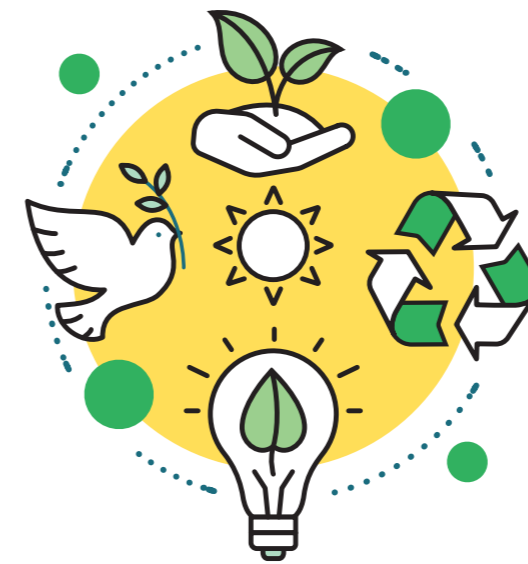
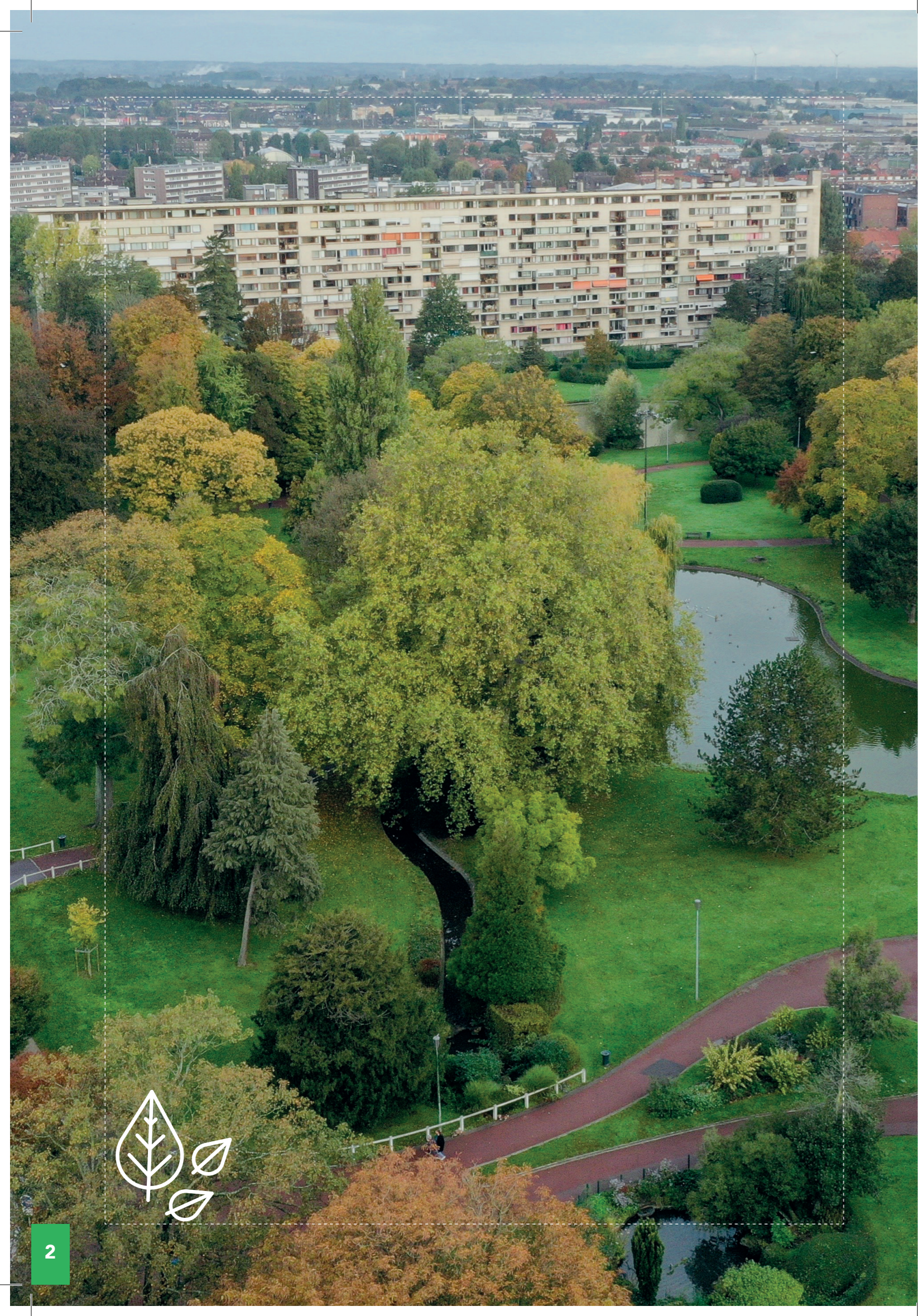


RÉFÉRENTIEL de la CONSTRUCTION DURABLE



Tourcoing



Préambule

De nombreux projets de logements et d'aménagement se développent actuellement sur la Ville de Tourcoing. Chaque année, ce sont près de 500 nouveaux logements qui sont livrés. Dans ce contexte, la Ville souhaite accueillir des programmes répondant à des enjeux de mixité, de qualité architecturale, environnementale et de bien vivre ensemble.

Ce référentiel permet d'orienter les opérateurs dans l'élaboration de leur projet.

L'objectif est de disposer d'un document vivant, qui favorise le dialogue entre acteurs du secteur de la construction. À cette fin, une rencontre annuelle organisée à l'initiative de la Ville permettra d'évaluer sa mise en œuvre et de le faire évoluer.



Valoriser les qualités patrimoniales et urbaines



Un patrimoine préservé :

85 % de la commune de Tourcoing est située en secteur de Site Patrimonial Remarquable. À ce titre, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis sur la grande majorité des projets tourquennois et il est demandé une grande vigilance en matière de qualité architecturale.

L'utilisation des bâtis existants est encouragée et les démolitions doivent être justifiées. Les projets doivent préserver les éléments patrimoniaux remarquables et les valoriser.

Pour les projets étalés dans le temps, les usages transitoires sont à étudier de manière à éviter la dégradation des bâtiments, favoriser la sécurisation des sites sans obérer leur caractère patrimonial et préfigurer les usages à venir.

Le réemploi est à favoriser.

Un projet harmonieusement inséré dans le contexte urbain avec une volumétrie adaptée :

L'échelle d'un projet et sa volumétrie sont à définir au regard du site d'implantation et des environnants. L'insertion de nouvelles constructions est à justifier par une analyse fine des potentialités existantes et à venir. À ce titre, il est demandé à chaque opérateur de fournir à la Ville au stade Esquisse, une note synthétique comprenant :

- Les caractéristiques du site d'implantation ;
- Un schéma faisant figurer les hauteurs et les densités voisines pour apprécier la bonne insertion du projet dans son contexte et son impact ;
- Un argumentaire explicitant les choix d'implantation des bâtiments, leur échelle et leur insertion sur le site.
- Un argumentaire à l'appui de la programmation proposée (commerces, services, etc.)



Tourcoing se caractérise par un tissu urbain riche en maisons individuelles, notamment de « maisons 1930 ». L'offre immobilière récente a largement privilégié les formes d'habitat collectif. Dans un souci de rééquilibrage et de respect du tissu existant, la Ville est attentive au développement de maisons de ville « nouvelle génération » (réinvention de la « 1930 ») ou d'habitat intermédiaire sur les sites peu propices au collectif.

Les opérateurs associeront la Ville au choix de l'architecte. L'organisation d'un concours d'architecture pour les opérations de plus de 30 logements est à privilégier.

Un traitement soigné des limites et des façades :

Les limites entre espaces publics et privés doivent être traitées en transparence et de manière qualitative et paysagère. L'objectif est de permettre des porosités, des percées visuelles entre la rue et les intérieurs d'îlots végétalisés.



De manière générale, pour les espaces extérieurs, la mobilisation d'un paysagiste au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre est fortement appréciée.

Pour les façades, l'usage de matériaux qualitatifs pérennes et régionaux est à favoriser (voir références en annexe 1). L'usage de la brique est fortement encouragé, ainsi qu'une recherche spécifique sur sa mise en œuvre (calepinage, type de pose, type de joints, rapport au sol, au ciel...). Les coffrets et boîtes aux lettres sont à intégrer aux façades.

En cas de démolitions, les pignons et murs mis à nu devront être traités de manière qualitative.

Les stockages de poubelles enterrés sont à privilégier. En cas de local extérieur de stockage des containers, il est nécessaire de prévoir un traitement paysager et végétalisé et d'envisager la mutualisation avec d'autres usages : stationnements vélos, production d'énergies renouvelables, etc.

La propriété foncière simple et lisible limitera au maximum les divisions en volume et les servitudes d'un bâtiment sur un autre.

Des noms d'opération ancrés dans le contexte local

La Ville souhaite être associée à la dénomination des opérations immobilières, notamment afin d'éviter les doublons. La Ville pourra fournir des propositions de noms ancrés dans le contexte local.



2 Proposer des logements confortables et agréables à vivre



Des logements aux surfaces généreuses :

Les logements respectent au minimum les surfaces habitables moyennes suivantes : T1>28m², T2>40m², T3>60m², T4>75m², et T5>85m².

Les pièces de vie sont largement dimensionnées et adaptées à la typologie du logement. De manière générale, la cuisine en « second jour » est proscrite.

Dans les grandes typologies, la mise en place d'une « pièce en plus » est à étudier de manière à augmenter le confort d'usage des logements (celliers, buanderies, placards, petits bureaux, etc.).

Un éclairage naturel favorisé :

Les logements sont largement éclairés par de grandes et généreuses baies. La proportion plein/vide (façade/vitrage) favorise la luminosité.

Les ouvertures comportent idéalement des volets roulants pour éviter la mise en place de dispositifs d'occultation par les occupants.

L'implantation d'appartements à double orientation, voire traversants est à favoriser. La conception d'appartements mono-orientés plein Nord est proscrite.

Des espaces extérieurs privatifs systématisés :

Dans la mesure du possible, l'ensemble des logements dispose d'un espace extérieur privatif, suffisamment dimensionné pour permettre l'accueil d'une table et deux chaises. La dimension de cet extérieur est adaptée à la typologie du logement.

Des espaces communs pensés avec soin :

L'organisation spatiale des bâtiments est pensée de façon à restreindre le nombre de logements par cage d'escalier (idéal de 4 logements maximum par palier). Cet objectif pourra être modulé en cas de réhabilitation.

Le cheminement depuis l'espace public jusqu'à la sphère privée des logements est étudié finement. Les sas, halls d'entrées, circulations communes, sont conçus pour être confortables et naturellement éclairés.

Une attention est apportée à la signalétique des boîtes aux lettres afin d'installer des dispositifs d'identification facilement modifiables.

3 Favoriser la mixité



Une offre locative adaptée aux revenus des ménages

Il est important de produire une offre de logements équilibrée et diversifiée. Un projet doit permettre l'accueil d'habitants de tous âges, états de santé, revenus...

La part de logements locatifs sociaux au sein de chaque projet est à définir en concertation avec la Ville en fonction des caractéristiques de l'offre locative déjà présente sur le quartier. Quelques règles sont cependant à suivre :

- Tous les projets immobiliers créant plus de 80 logements doivent viser 30 % de logements locatifs sociaux (qui peuvent être comptabilisés à l'échelle du contexte élargi d'une opération d'ensemble).
- La part des logements destinés à la location conventionnée et intermédiaire ne doit pas dépasser 30 % du nombre total de logements créés.
- Les logements financés en PLAI sont de préférence équipés pour un public PMR ou senior.

Une offre en accession à des prix maîtrisés

La commercialisation des programmes neufs doit être orientée en priorité vers les propriétaires occupants dont les primo-accédants, les habitants et les salariés de la métropole et limiter les produits de défiscalisation.

Lors de la présentation des projets et au plus tard au dépôt du permis de construire, les grilles de prix de vente pratiqués (HT et TTC y compris parking) par typologie devront être communiquées.

En zone de TVA à taux réduit (QPV et 300 mètres alentour), les prix de sortie doivent faciliter l'accession des ménages modestes.

Pour les opérations en accession qui comprendraient plus de 55 logements, 10 % des logements doivent être vendus à un organisme HLM pour développer l'accession sociale.

Des typologies variées pour accueillir des personnes seules comme des familles

La répartition typologique respecte les proportions suivantes : un nombre de T2 inférieur ou égal au nombre de T3, peu ou pas de T1 et 15 % minimum de grandes typologies (T4 et +).

De l'habitat inclusif de qualité

Pour les opérations comprenant du logement en locatif social, et sous réserve d'un positionnement favorable (proche des commerces, services et transports) une part de 20 % des logements est à réserver à de l'habitat inclusif (adaptation à l'intérieur des logements : douches, barres de relevage...) Ces logements seront fléchés pour attribution en CAL sur le public visé. Ils doivent présenter des typologies diversifiées (petits et grands logements).

De la mixité fonctionnelle

L'opérateur analysera les offres en activités économiques à proximité. La création de cellules commerciales en secteurs stratégiques est la bienvenue en adaptant le prix de loyer au marché. Dans la mesure du possible, ils doivent être conçus de façon à assurer une possible réversibilité en cas de nécessité et en accord avec la Ville.



Réseau de chaleur

La ville de Tourcoing devrait être raccordée dans les prochaines années au réseau de chaleur urbain de la MEL. Cet horizon est à anticiper dans la conception des projets immobiliers.

Maintien de la végétation

Tout abattage d'arbre devra être compensé : remplacement d'un arbre abattu par trois nouveaux arbres (dits « gros sujets », de circonférence 18/20 à 1 m du sol, création de fosses, fourniture végétale, plantation), organisation et financement de l'arrosage des nouveaux arbres sur une durée de deux ans. L'opérateur veillera à ne pas abattre d'arbre durant la période de nidification.

Dans le cadre de la modification du PLU2, il a été intégré au document d'urbanisme métropolitain une nouvelle Orientation d'aménagement et programmation (OAP) Climat, air, énergie, risques et santé. Avec cette OAP, il s'agit de concevoir des projets qui :

- Atténuent le changement climatique ;
- Favorisent l'adaptation du territoire au changement climatique ;
- Maîtrisent les pollutions, nuisances et risques technologiques et améliorent la santé des habitants.

Ces objectifs se déclinent sous forme de recommandations détaillées servant de support de dialogue entre les maîtres d'ouvrage et les villes.

La Ville de Tourcoing souhaite se saisir activement sur cette OAP et attend des promoteurs qu'ils formalisent leur niveau d'engagement pour chaque axe proposé.

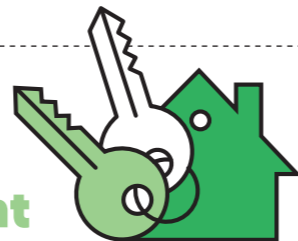
Tourcoing a notamment des attentes sur les points recensés dans le tableau (page suivante) (recommandations extraites de l'OAP du PLU2).

Chaque projet ayant ses spécificités, il n'est pas attendu qu'ils répondent à l'ensemble des objectifs listés mais qu'ils soient ambitieux sur les caractéristiques choisies.



| | OBJECTIFS | POSITIONNEMENT DU PROJET |
|--|---|--------------------------|
| MOBILITÉ | <p>Aménager des cheminements et des accès favorisant les déplacements doux et l'accès aux transports en commun</p> <p>Proposer des stationnements vélos faciles d'accès, adaptés et sécurisés</p> <p>Permettre l'accueil de bornes de recharge de véhicules électriques</p> <p>Favoriser les mutualisations de stationnement entre opérations</p> | |
| PROJET BAS CARBONE | <p>Privilégier la rénovation plutôt que la démolition</p> <p>Justifier les démolitions et :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réaliser un diagnostic matériaux pour faciliter le réemploi - Atteindre un taux de valorisation des déchets de déconstruction supérieur à 50 % <p>Privilégier l'utilisation de matériaux durables et/ou locaux (matériaux biosourcés, recyclés, issus du réemploi...)</p> <p>Permettre la modularité / l'adaptabilité des locaux</p> <p>Faciliter la collecte des déchets ménagers, le tri, la valorisation sur place (compostage collectif)</p> | |
| ÉNERGIE | <p>Concevoir un projet bioclimatique exploitant les potentialités du site (orientation, implantation...)</p> <p>Viser un niveau de performance énergétique ambitieux (passif)</p> <p>Recourir à de l'énergie verte (raccordement à un réseau de chaleur, biomasse...)</p> <p>Faire de chaque opération une opportunité de production d'énergie renouvelable (sur les espaces extérieurs, en toiture...)</p> | |
| EAU | <p>Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration quand cela est possible (notamment au niveau des espaces de stationnement)</p> <p>Récupérer et réutiliser l'eau de pluie</p> | |
| NATURE EN VILLE ET BIODIVERSITÉ | <p>Réaliser un relevé du patrimoine végétal et arboré existant</p> <p>Préserver/valoriser ce patrimoine</p> <p>Aménager des espaces végétalisés en pleine terre (au minimum 30 % de la parcelle)</p> <p>Préserver et renforcer la biodiversité avec des aménagements favorables à la faune et la flore (mares écologiques, gîtes et nichoirs, limitation pollution lumineuse...)</p> <p>Privilégier les toitures végétalisées</p> | |

Penser le projet de sa conception jusqu'à sa livraison en accompagnant les riverains et ses futurs habitants à chaque étape



La Ville encourage le suivi du projet de l'étude à la réalisation par une même maîtrise d'œuvre.

En amont puis durant la phase chantier, les riverains sont informés. Pendant le déroulement des travaux, ils sont alertés des éventuelles nuisances susceptibles d'intervenir même s'il s'agit de limiter au maximum ces désagréments. Un référé préventif devra être mis en œuvre afin d'évaluer d'éventuels dommages occasionnés sur les constructions voisines.

Les modalités d'entretien du bâti sont étudiées dès la conception du projet.

Le promoteur assure pleinement ses obligations en termes de syndicat de copropriétaires provisoire et d'organisation de la première assemblée générale. Il veille à l'accompagnement des nouveaux copropriétaires (formation aux bonnes pratiques, livret d'accueil...) y compris pour les opérations avec changement d'usage (de type vente de plateaux bruts ou lofts).

Pour les projets de plus de 15 logements, la Ville souhaite qu'une méthodologie commune de concertation soit systématiquement définie avec le maître d'ouvrage du projet. Au préalable, Ville et opérateur doivent convenir :

- Des invariants du projet qui seront partagés avec la Ville et présentés aux habitants;
- Des éléments du projet qui donneront lieu à concertation avec les habitants.

La méthodologie doit décrire :

- Le timing de la concertation : date de lancement et de fin de la concertation, nombre de réunions prévisionnelles ;
- Le mode de restitution de ces réunions ;
- L'articulation du calendrier de concertation avec le calendrier du projet (pas de dépôt de PC avant la fin de la concertation notamment).

La durée envisagée prendra en compte, dans la mesure du possible, les engagements pris par l'opérateur auprès du propriétaire foncier qui pourra être partie prenante de la démarche.

La Ville s'attachera à replacer le projet dans son contexte urbain global auprès des habitants et dans le contexte réglementaire du PLU.

NOS ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Les opérateurs

L'opérateur informe la Ville dès qu'il envisage l'acquisition d'un foncier pour y développer un projet immobilier, dès l'étude capacitaire.

Le projet respecte au mieux les recommandations de la Ville notamment pour les sites stratégiques disposant déjà d'un cahier de préconisations ou ayant fait l'objet d'une étude urbaine.

Une présentation aux services de la ville est demandée avant passage en Commission Urbanisme, instance de validation des projets.

Il ne dépose pas de permis de construire sans dialogue préalable avec la Ville et prise en compte des retours communiqués.

Afin de pouvoir analyser le projet et d'en apprécier les grandes lignes, doivent être fournis les éléments suivants :

- Analyse du contexte urbain, de sa densité, des tissus environnants ;
- Analyse des enjeux, connexions à créer, accès, fronts bâtis à tenir ou à ouvrir, etc. ;
- Analyse des activités avoisinantes (utilité de la création de cellules commerciales notamment) ;
- Relevé d'arbres et étude phytosanitaire ;
- Étude de pollution des sols ;
- Plan de masse de l'opération, plans de rez-de-chaussée et d'étages ;
- Façades représentant les matériaux et leur mise en œuvre ;
- Volumétrie d'insertion ;
- Perspectives depuis les espaces publics connectés à l'opération ;
- Tableau récapitulatif des surfaces et typologies par bâtiment et par produit ;
- Recensement des engagements au titre de l'OAP Climat, air, énergie, risques et santé (cf : grille simplifiée ci-dessus) ;
- Grille de prix de vente pratiqués (HT et TTC y compris parking) par typologie.

L'opérateur consulte la Ville avant d'attribuer un nom de commercialisation à l'opération.

Dans la mesure du possible, une fois le permis obtenu, le dépôt ultérieur de permis modificatifs est à éviter.

La Ville de Tourcoing

La Ville apporte son appui technique aux opérateurs par la mobilisation de l'ensemble des services et partenaires concernés et l'organisation chaque semaine de la Commission d'urbanisme réunissant élus et techniciens.

Elle s'engage à fournir des recommandations formalisées à chaque étape de présentation du projet.

Elle est partie prenante des étapes de concertation auprès des opérateurs.

La Ville s'engage à promouvoir les projets de qualité et exemplaires du point de vue environnemental.