

# ÉDITO





Inscrire Nancy dans une nouvelle dynamique de développement urbain maîtrisé, plus respectueux des enjeux de transition écologique, et permettant une offre plus qualitative et plus représentative des besoins des habitants sur le territoire, est une étape indispensable pour le bien-vivre et le rayonnement de notre ville.

La richesse patrimoniale de Nancy, ainsi que son identité singulière, se sont forgées au fil des siècles, avec notamment l'influence majeure de la Renaissance, du XVIIIème siècle, et de l'Art Nouveau avec l'École de Nancy.

Aujourd'hui les défis environnementaux, économiques, sociaux et sociétaux, nous appellent à penser et à bâtir la ville autrement, à agir à « tous les étages », pour une ville moins minérale et plus apaisée ; pour un habitat plus responsable, plus diversifié et plus accessible ; et pour des aménagements qui préservent les ressources et remettent de la cohérence entre les quartiers.

Rives de Meurthe, Austrasie, Nancy Centre Gare ou Saint Pierre René 2: les enjeux locaux de transformation urbaine sont nombreux, et ont nécessité des orientations nouvelles, que nous avons prises très rapidement, en lien avec la Métropole du Grand Nancy, afin notamment de faire plus de place à la mixité, à la végétalisation, et aux services nécessaires à l'installation des familles.

La stratégie métropolitaine de transition énergétique récemment adoptée avec l'élaboration du nouveau Plan Climat, nous incite à accélérer encore plus fortement dans les prochaines années la transition du parc bâti, et à tendre vers une sobriété foncière, avec une politique particulièrement volontariste de rénovation et de production neuve.

Cette charte pose aujourd'hui les conditions de pratiques responsables, que ce soit dans l'élaboration des projets de construction, au niveau du foncier, ou encore dans la méthodologie et les procédés, afin d'offrir des logements attractifs et accessibles, comme le récent Plan Métropolitain de l'Habitat le préconise, et des constructions durables et respectueuses de l'environnement.

Notre volonté d'ouvrir une nouvelle page dans la «fabrique» de la ville, de renouer avec une haute exigence de qualité dans l'acte de construire, s'est engagée naturellement avec l'ensemble des professions et intervenants concernés, pour faire de Nancy une vitrine de cette qualité produite collectivement.

**Mathieu KLEIN** Maire de Nancy

#### Isabelle LUCAS

1<sup>ère</sup> Adjointe déléguée à l'urbanisme écologique, au logement, à l'autonomie énergétique et alimentaire, au plan climat

# SOMMAIRE

ÉDITO		3
DES PRATIQUES RES	PONSABLES	6
1. LES BONNES PRATIQU	ES DE LA PROSPECTION FONCIÈRE	7
2. LES ÉTAPES À SUIVRE F	POUR LA CONCEPTION DU PROJET	8
3. LES CONDITIONS DE L	A MODIFICATION DU PROJET	8
4. UNE INFORMATION D	ES RIVERAINS ADAPTÉE À LA TAILLE DES PROJE	ts 9
5. DES MARCHÉS BÉNÉF	QUES POUR L'EMPLOI LOCAL ET L'INSERTION	11
6. UN CHANTIER À FAIBL	E NUISANCE ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL	12
7. UNE APPROCHE RESP	ONSABLE DE LA COMMERCIALISATION	14
8. LA PRÉPARATION ET LI	E SUIVI DES LIVRAISONS	15
UN PROJET RESPECT	TUEUX DE L'ENVIRONNEMENT	16
9. LA DIVERSITÉ DES FOR	MES URBAINES	17
10. UNE ARCHITECTURE A	AU SERVICE DE L'INSERTION URBAINE	17
11. UN AMÉNAGEMENT ÉC	COLOGIQUE	19
DES CONSTRUCTION	NS DURABLES	22
12. LA PERFORMANCE ÉN	ERGIE / CARBONE	23
13. LA GESTION DURABLE	DE L'IMMEUBLE	24
UNE OFFRE DE LOGEA	MENTS	
ATTRACTIFS ET ACCES	SIBLES	26
14.UNE QUALITÉ D'USAGI	E RENFORCÉE	27
15. UNE OUVERTURE SUR	L'ART	28
16. UN PROGRAMME DE L	OGEMENTS DIVERSIFIÉ	29
17. DES PRIX MAÎTRISÉS		30

LA CERTIFICATION  18. LA CERTIFICATION EFFINATURE CONSTRUCTION  19. LA CERTIFICATION NF HABITAT HQE «VILLE DE NANCY»	31 31 31
ANNEXE 1 Grille pour les enquêtes de satisfaction	32
ANNEXE 2 Objectifs et calcul du Coefficient de Biotope par Surface	33
ANNEXE 3 Les qualités du logement	34
ANNEXE 4 Profil NF HABITAT HQE «Ville de Nancy»	36
SIGNATURE ET PARTENARIAT	39



Le porteur de projet s'engage à adopter des pratiques répondant aux enjeux de développement durable à chaque étape de l'opération et dans ses relations avec la collectivité et ses administrés, qu'ils soient propriétaires fonciers, riverains, futurs occupants ou futurs propriétaires des biens produits.

# 1. LES BONNES PRATIQUES DE LA PROSPECTION FONCIÈRE

Pour améliorer le démarchage des propriétaires fonciers et fixer les prix de transaction de façon responsable, le porteur de projet s'engage à :

- Présenter sans ambiguïté l'entité à l'origine du démarchage ;
- Ne jamais utiliser de procédés de démarchage massif ou excessivement insistant;
- Respecter le refus des propriétaires et ne pas utiliser l'argument du risque de dévalorisation patrimoniale ou de perte de qualité de vie ;
- Ne pas entretenir la confusion entre un potentiel constructible au regard des règles du PLU et un accord de la collectivité pour ce démarchage ;
- Consulter les services de la ville pour échanger sur les contours du projet avant de faire une offre de prix d'acquisition aux propriétaires, notamment pour éviter de surévaluer le potentiel d'un site et tenir compte des règles de mixité sociale ;
- Informer les propriétaires sur leurs droits et leur rappeler la possibilité de se faire conseiller par un tiers de confiance, en particulier par un notaire ;
- S'assurer de la présence d'un tiers de confiance (membre de la famille, notaire...) dans le cas où le propriétaire démarché est une personne vulnérable ;
- Faire figurer l'adhésion du promoteur à la charte dans les courriers d'offre avec un renvoi vers la charte en version numérique (lien de téléchargement) et la remise en version papier aux personnes démarchées.

# **DES PRATIQUES**RESPONSABLES

#### 2. LES ÉTAPES À SUIVRE POUR LA CONCEPTION DU PROJET

Le porteur de projet et la Ville de Nancy placent la qualité des opérations immobilières au cœur de leurs préoccupations, conscients de participer à la transformation de la ville et du territoire. Pour cela, ils agissent de concert selon un processus d'échange à partir d'enjeux clairement définis et partagés, encadrés par la présente charte. Ce processus se décline en plusieurs étapes liées à l'avancement du dossier.

- Rencontre préalable avec les élus délégués, l'Architecte Conseil et les services de la Ville pour présenter les intentions du porteur de projet en termes de programmation, sur la base d'une étude de faisabilité;
- Signature de la charte ;
- Présentation de l'avancement du projet en atelier, en présence du service instructeur, de l'Architecte Conseil de la Ville et si nécessaire de l'Architecte des Bâtiments de France;

- Mise au point du projet;
- Dépôt de permis de construire ;
- Engagements de labellisation et fourniture à la ville des certificats de labellisation de la phase conception ;
- Référé préventif quand cela s'avère nécessaire ;
- Ouverture du chantier ;
- Information régulière de la collectivité sur la commercialisation ;
- Livraison;
- Certificat d'obtention du label NF Habitat HQE
   « Ville de Nancy » (voir profil annexe 4 page 36);
- Conformité :
- Retour d'expérience auprès de la Ville.

#### 3. LES CONDITIONS DE LA MODIFICATION DU PROJET

Le maître d'ouvrage et l'architecte s'engagent à livrer un projet conforme au permis de construire. Un permis modificatif ne pourra être délivré dès lors qu'il remettrait en cause les qualités essentielles du projet (architecturales, qualité des matériaux et des prestations intérieures, etc...).





#### 4. UNE INFORMATION DES RIVERAINS ADAPTÉE À LA TAILLE DES PROJETS

Des temps de dialogue doivent être organisés en fonction d'un système de seuils simple, lisible et appuyé sur le nombre de logements (ou surface équivalente). Les exigences sont graduelles : l'information est possible pour tous les projets, mais selon des niveaux et un dispositif adaptés à chaque contexte.

## Pour les opérations de 50 logements et plus (ou l'équivalent en mètres carrés) :

L'information doit démarrer dès la délivrance du permis de construire.

Le maître d'ouvrage met en place un dispositif d'échange (voir encadré ).

Le processus peut être animé par un tiers spécialisé désigné par le porteur de projet pour faciliter les échanges, la Ville y est associée.

Une restitution des échanges est mise à disposition de la Ville de Nancy.

## Pour les opérations de 30 à 50 logements (ou l'équivalent en mètres carrés) :

L'information des riverains doit se faire dès la délivrance du permis de construire, sous la forme d'une rencontre. Elle est précédée par une information individuelle préalable sur le projet (boîtage, porte à porte,...). Lors de cette rencontre, des éléments sont présentés, permettant d'apprécier les incidences du projet sur les parcelles voisines (ensoleillement, vis-àvis...) et sur l'environnement proche (circulation, stationnement...).

# **DES PRATIQUES**RESPONSABLES

Si un groupe de riverains le souhaite, un dispositif d'échange (voir encadré) est initié par le promoteur, pour identifier les ajustements possibles du projet.

## Pour les opérations entre 10 et 30 logements (ou l'équivalent en mètres carrés) :

L'information individuelle des riverains doit se faire dès la délivrance du permis de construire.

Si un groupe de riverains le souhaite, une rencontre est organisée par le promoteur, facilitée par les services de la Ville de Nancy, pour trouver les ajustements possibles du projet.

#### Dans tous les cas, le maître d'ouvrage :

 met l'information sur le projet à disposition de la Ville de Nancy;

- précise à la Ville le périmètre du voisinage pris en compte, les modalités d'information, les formats et le calendrier des échanges, l'accompagnement mis en place;
- s'engage, s'il y a un dispositif d'échange à mettre en place, à dialoguer en plusieurs étapes (voir encadré).

#### Dans tous les cas, la Ville de Nancy

- facilite l'accès à l'information ;
- fournit les éléments de contexte permettant de comprendre comment le projet s'intègre dans l'espace urbain ;
- conseille le maître d'ouvrage pour l'organisation des temps d'échange (locaux, matériel).

#### UN DISPOSITIF D'ÉCHANGE EN 3 ETAPES

- 1. Une rencontre pour expliquer le projet, son programme, ses enjeux urbains, ses choix architecturaux : recueil des questions des riverains.
- 2. Une rencontre pour dialoguer, avec des éléments de réponse sur le contexte général et les évolutions envisageables sur le projet.
- 3. Une rencontre pour présenter des adaptations du projet.

Une synthèse des échanges est mise à disposition de la Ville de Nancy.

Ce dispositif d'échange est à adapter en fonction des contextes et spécificités des projets.

#### 5. DES MARCHÉS BÉNÉFIQUES POUR L'EMPLOI LOCAL ET L'INSERTION

Les chantiers sont une occasion de promouvoir l'emploi local et de participer à l'insertion. À ce titre, le porteur de projet s'engage à :

- prévoir des clauses d'insertion dans les marchés de travaux, et ce sur les différents lots ;
- être attentifs aux candidatures des entreprises locales (TPE et PME) et, autant que faire se peut, de les retenir dans le respect des règles de la concurrence.

# **DES PRATIQUES**RESPONSABLES

#### 6. UN CHANTIER À FAIBLE NUISANCE ET IMPACT ENVIRONNEMENTAL

#### 6.1 LES MESURES PRÉALABLES AU DÉMARRAGE DU CHANTIER

Le porteur de projet s'engage à désigner un ou plusieurs responsables environnementaux afin de faire appliquer les dispositions du chantier à faibles nuisances. Ces responsables seront les interlocuteurs des services municipaux concernés et partageront avec eux les informations utiles du bilan environnemental du chantier.

Dans le cadre de bonnes relations entre les porteurs de projets et le voisinage, lorsque cela sera nécessaire, un référé préventif devra être réalisé par le maître d'ouvrage avant l'ouverture du chantier. Au titre des espaces publics, la Ville devra être partie prenante de ce référé préventif.



#### 6.2 LA SENSIBILISATION DES ENTREPRISES À LA DÉMARCHE CHANTIER FAIBLE NUISANCE

Le maître d'ouvrage doit piloter une démarche de sensibilisation des entreprises à la nécessité de :

- Limiter les émissions de poussières et de polluants atmosphériques ;
- Se doter de matériels récents sur les chantiers ;

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les exigences prévues pour les opérations NF Habitat HQE en matière de chantier à faibles nuisances dans ses marchés de démolition et ses marchés de travaux.

#### 6.3 LA GESTION DES DÉCHETS

Le maître d'ouvrage s'engage à éviter la démolition et à favoriser la déconstruction qui permet la récupération des matières premières et la réutilisation de parties de la construction.

Le cas échéant, il travaillera à un partenariat avec des associations favorisant le réemploi.

#### 6.4 LES MESURES NÉCESSAIRES PENDANT LE CHANTIER

- Gérer les flux des engins en accord avec les procédures définies en lien avec la collectivité ;
- Assurer la bonne tenue et la propreté du chantier notamment en limite et sur le domaine public.

#### 6.5 L'INFORMATION DES RIVERAINS

- Avant le début du chantier, le maître d'ouvrage informe le voisinage sur son déroulement : calendrier, étapes à fortes nuisances, horaires de travail, plans de circulation voiture et vélo...
- Il communique les coordonnées d'un référent chantier unique, clairement identifié ;
- En cours de chantier, il signale tout changement par rapport aux renseignements fournis ;
- Il communique le cas échéant les coordonnées du syndic ou du gestionnaire pour signaler d'éventuelles nuisances après l'achèvement des travaux.



# DES PRATIQUES RESPONSABLES

# 7. UNE APPROCHE RESPONSABLE DE LA COMMERCIALISATION

#### 7.1 UNE COMMERCIALISATION LOCALE PRIORITAIRE

Hormis les cas de vente en bloc, le porteur de projet s'engage à orienter la commercialisation des programmes neufs sur les propriétaires occupants dont les primo-accédants, les habitants et les salariés du territoire et éviter les produits de défiscalisation.

Les propriétaires-occupant-es et les investisseurs locaux sont privilégiés pour garantir une pérennité de la qualité du parc immobilier.

#### 7.2 LA COMMUNICATION RÉGULIÈRE D'INFORMATIONS SUR LA COMMERCIALISATION

Dans le cadre du suivi de la commercialisation des opérations de logements, le porteur de projet s'engage à communiquer les éléments de commercialisation tous les 3 mois après le début du processus de vente.

Une fois la commercialisation achevée, le porteur de projet fournira un bilan global sur l'ensemble de l'opération, précisant la réalité des prix de vente de chacun des logements et les éléments d'information d'ordre sociologique concernant les acquéreurs ; notamment les occupants, en conservant les conditions d'anonymat requises par la loi.



Les informations requises sont les suivantes :

- Les caractéristiques du logement (type, surface, étage) ;
- Le prix de vente hors parking et avec parking et le taux de TVA applicable ;
- L'origine géographique de l'acquéreur ;
- Le statut de l'acquéreur vis-à-vis de son logement avant l'achat et après l'achat (propriétaire
- occupant, investisseur particulier, investisseur institutionnel);
- La catégorie socioprofessionnelle des occupants ;
- La composition familiale des occupants.

Les informations seront transmises suivant un tableau type dont le fichier informatique sera transmis au signataire de la charte.

#### 8. LA PRÉPARATION ET LE SUIVI DES LIVRAISONS

#### 8.1 LA PRÉVENTION DES MALFAÇONS

Le porteur de projet s'engage à faire respecter les règles de l'art par les entreprises et in fine à limiter au maximum les risques financiers en termes de coûts de fonctionnement et d'entretien pour les acquéreurs.

#### 8.2 L'ACCOMPAGNEMENT DE LA COPROPRIÉTÉ

- Organiser la première assemblée générale des copropriétaires avant la livraison;
- Procéder à la livraison des parties communes avec des représentants du conseil syndical et du bailleur social pour les copropriétés mixtes;
- Associer le Syndic et le bailleur social à la reprise des désordres.
- Organiser une réunion commune avec CERQUAL organisme de certification pour

informer la copropriété et le syndic des outils proposés concernant la certification NF Habitat exploitation et l'outil CLEA.

#### 8.3 UNE ENQUÊTE DE SATISFACTION

Une enquête de satisfaction devra être réalisée auprès des clients ou des occupants des logements, une année après le dépôt de la déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) par un tiers indépendant. Le résultat de cette enquête devra être communiqué à la Ville de Nancy. Une grille type d'enquête est proposée en annexe 1 page 32 de la charte.

Cette enquête alimentera le travail mené par la Ville de Nancy en partenariat avec les signataires et la métropole du Grand Nancy pour l'évaluation de la charte.

# UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Pour garantir une bonne insertion dans la ville, l'opération doit reposer sur un projet architectural de qualité et un projet d'aménagement écologique.

Le porteur de projet s'engage donc à respecter des critères esthétiques, fonctionnels et écologiques pour insérer au mieux son opération dans le paysage et dans l'écosystème urbain.

#### 9. LA DIVERSITÉ DES FORMES URBAINES

Le porteur de projet s'engage à proposer une offre de maisons de ville ou d'habitat intermédiaire pour les opérations de plus de 50 logements, conformément aux objectifs de diversification des produits de logement sur la ville ;

# 10. UNE ARCHITECTURE AU SERVICE DE L'INSERTION URBAINE

## 10.1 UNE ANALYSE MULTICRITÈRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

La qualité architecturale du projet sera appréciée selon les critères suivants :

#### Le rapport au territoire :

Le territoire contient les ferments du projet architectural. La ville de Nancy prend place dans un site remarquable. C'est le cœur battant de la vallée de la Meurthe et de son bassin culturel, artistique et industriel qui lui donne une identité riche dans un contexte urbain étonnamment diversifié.

Le porteur de projet s'engage à produire une analyse des caractéristiques urbaine du site et du parti architectural proposé pour contribuer à un renouvellement urbain respectueux des atouts de la ville.

#### La volumétrie et l'implantation du bâti :

- Adapter la densité au contexte de l'opération.
- Prendre en compte la topographie du site.
- Minimiser l'impact des bâtiments neufs sur le voisinage (vues, ensoleillement, murs pignons...).
- Prendre en compte les gabarits et les écritures des bâtiments mitoyens.
- Traiter qualitativement le lien entre cœur d'îlot et espaces publics.

# UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

#### Le traitement des façades :

Il est nécessaire de porter une attention particulière au :

- aux proportions,
- à l'ordonnancement des façades et des murs pignons,
- au soubassement et au couronnement,
- aux occultations, aux pare-vues, aux clôtures
- et aux garde-corps.

#### Le rapport au paysage:

- La préservation et la protection des arbres existants ainsi que les haies et les talus ;
- L'adaptation de la palette paysagère au milieu ;
- L'élévation des bâtiments selon les hauteurs des arbres alentours et la topographie.

#### La ville à l'échelle du piéton :

• L'animation des rez-de-chaussée par leur traitement architectural, leur conception et la programmation, fera l'objet d'une attention toute particulière.

#### La qualité et la mise en œuvre des matériaux :

- Privilégier l'utilisation en façade d'au moins un matériau naturel tels que la pierre non plaquée, la terre cuite, le bois...);
- Les enduits devront être teintés dans la masse ;
- L'utilisation du PVC sur l'ensemble de l'enveloppe extérieure des bâtiments du projet (menuiseries, volets, bardage, sous-faces, descentes d'eaux pluviales et protections solaires) doit être limitée et réservé à du PVC recyclé;





- Être très attentifs aux détails de façade qui permettent d'éviter les vieillissements prématurés lié à l'écoulement de l'eau, à l'humidité et aux remontées capillaires;
- Des conditions optimales de mise en œuvre des matériaux devront être respectées pour assurer la durabilité des ouvrages (ex : éviter le faïençage des enduits);
- Ne pas installer de pissettes sur des murs de façade;
- Choisir pour les rez-de-chaussée, des matériaux résistants aux chocs et intégrer dans le dessin de la façade, les éventuels éléments techniques;
- Ne pas réaliser de façade uniformément noire ou grise anthracite, quel que soit le matériau ; privilégier les teintes chaudes.

#### 10.2 UN PROCESSUS OUVERT DE SÉLECTION DES ESQUISSES

Pour prendre en compte au mieux ces exigences de qualité architecturale du projet, le maître d'ouvrage s'engage à fournir 3 esquisses pour les opérations comportant plus de 50 logements.

L'esquisse qui sera retenue aura été choisie conjointement entre le porteur de projet et la Ville.

#### 11. UN AMÉNAGEMENT ÉCOLOGIQUE

La nature en ville est une composante essentielle de la nouvelle politique d'aménagement de la Ville de Nancy. Ménager plus de place pour la nature dans les projets est une nécessité pour la qualité paysagère mais aussi pour préserver ou retrouver plus de biodiversité, créer des microclimats permettant une ville résiliente, gérer de façon raisonnée le cycle de l'eau et lutter contre la pollution.

L'objectif est ici d'améliorer le bilan écologique du site en favorisant l'intégration et le maintien des êtres vivants et des écosystèmes dans le périmètre de l'opération.

#### 11.1 LA DÉFINITION DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES DU SITE

Le maître d'ouvrage s'engage à faire réaliser par un expert un diagnostic écologique et un rapport de préconisations. Il s'engage également à lui confier une mission de suivi de la bonne mise en œuvre de ces préconisations.

Le porteur de projet s'engage à observer les indicateurs et les objectifs définis dans la norme EFFINATURE Construction pour identifier les enjeux écologiques du site, concevoir et réaliser les aménagements en matière de préservation du sol

vivant, de traitement des espaces végétalisés, de préservation de la faune et de dépollution du site.

#### Les objectifs à atteindre sont :

- un indice des témoins de cohérence écologique (ITCE) ≥ 4;
- une amélioration de l'indice de valorisation écologique du site (IVE) ;
- un indice de valorisation du site (IVS) > 30 %

# UN PROJET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

#### 11.2 LA PRÉSERVATION DU SOL VIVANT

Le maître d'ouvrage s'engage à ménager sur la parcelle des surfaces propices à :

- l'accueil de la biodiversité :
- l'infiltration de l'eau dans le sol pour conserver les fonctions d'approvisionnement ;
- la création de zones végétalisées favorables aux aménités des usagers ;
- la limitation de l'effet d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU).

Pour cela, il s'engage à atteindre un objectif minimum de surfaces éco-aménageables calculé sous forme de coefficient de biotope par surface (CBS) à partir de l'emprise au sol du projet. Les objectifs et la méthode de calcul du CBS sont détaillés en annexe 2 page 33.





#### 11.3 DES PRÉCONISATIONS POUR LE TRAITEMENT DES ESPACES VÉGÉTALISÉS

Afin de favoriser la végétalisation, le projet doit comporter :

- > Des espaces végétalisés (en pleine terre, sur dalle, sur toit, sur mur, plantes en bacs intégrées au projet architectural,...).
- > Au moins 30 % de la surface de la parcelle en espaces verts pleine terre (c'est à dire sans construction dessous). Dans le cas d'un site urbain ne présentant pas sur la parcelle de possibilités de pleine terre, l'épaisseur minimale de substrat devra être de 1,5 m. (dans le cas d'une opération de rénovation, cet engagement sera adapté à la situation existante)

Les espèces plantées sont :

- non invasives;
- peu allergènes : l'introduction d'espèces allergènes ne dépasse pas 25 %, en particulier les allergènes classés à risque 4 et 5;
- · adaptées au climat et au terrain,
- s'appuyant sur des strates végétales diversifiées.

Le traitement des espaces végétalisés devra :

- Favoriser la plantation d'arbres de hautes tiges, la création de haies végétales composées notamment de feuillus :
- Favoriser la plantation d'espèces locales ;
- Favoriser la gestion écologique des espaces créés ;
- Utiliser la récupération des eaux de pluies pour arroser en période « sèche » les jardins et les toitures végétalisées pour maintenir leurs intérêts contre les îlots de chaleur.

Le porteur de projet s'engage à fournir aux futurs gestionnaires, le programme d'entretien et de maintenance de ces espaces.

#### 11.4 DES AMÉNAGEMENTS POUR LA PRÉSERVATION DE LA FAUNE

Afin de favoriser la biodiversité, le porteur de projet s'engage à aménager des gîtes pour la faune.

- un nichoir à oiseaux intégré à la façade ou en bordure de toiture et un nichoir à insectes seront réalisés par tranche entamée de 10 logements. Les nichoirs devront être de différents types afin de favoriser diverses espèces et plus particulièrement les rouges-queues, les martinets noirs et les moineaux domestiques.
- En complément des nichoirs à oiseaux, la pose de gîtes à chauve-souris doit être favorisée, espèce protégée et grande consommatrice de moustiques.

Le porteur de projet s'engage en outre à prendre au moins une disposition pour neutraliser des risques pour la faune liés aux installations.

Il s'engage également à prendre au moins une disposition pour limiter les nuisances de l'éclairage artificiel sur la biodiversité.

Le guide technique « biodiversité et bâti » de la Ligue pour la Protection des Oiseaux, est disponible sur le site biodiversiteetbati.fr, pour que le porteur de projet puisse s'inspirer de bonnes pratiques.

#### 11.5 TRAITER LA POLLUTION DES SOLS

- Réaliser un diagnostic pollution des sols pour toutes les opérations;
- Réaliser un plan de gestion des pollutions.



La construction d'une ville résiliente dépend aussi de qualités intrinsèques des bâtiments construits.

Le changement climatique et le renchérissement du coût des énergies qui impacteront durablement nos vies, nous obligent en effet à concevoir des bâtiments toujours plus économes en ressources sur l'ensemble de leur cycle de vie (construction, exploitation, démolition).

Ils nous obligent également à prévenir une obsolescence prématurée de l'immeuble qui sera de plus en plus coûteuse. L'adaptation du bâti aux modes de gestion et à l'évolution des usages est par conséquent devenue une priorité.

#### 12. LA PERFORMANCE ÉNERGIE / CARBONE

Malgré la dégradation des conditions économiques de la construction, il est nécessaire de progresser rapidement dans la diffusion des expériences permettant d'atteindre des niveaux de consommation soutenables à long terme tant en énergie qu'en ressources.

La Ville de Nancy s'engage à valoriser par ses propres outils de communication les opérations qui obtiendront des performances supérieures à celles imposées par la Réglementation Environnementale 2020 :

- Icconstruction ≤ Ic construction \_max (seuil 2022)
- Icénergie ≤ Icénergie\_max (seuil 2022)

CERQUAL attestera le cas échéant de cet engagement supplémentaire. Il apparaîtra dans la certification et les bilans annuels rendus à la Ville de Nancy.

# **DES CONSTRUCTIONS**DURABLES

#### 13. LA GESTION DURABLE DE L'IMMEUBLE

Le porteur de projet s'engage à lutter contre l'obsolescence des immeubles en facilitant une gestion pérenne des copropriétés et en facilitant l'adaptation des locaux à l'évolution des usages et aux changements de destination.

#### 13.1 STRUCTURE ET ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

La taille de la copropriété sera adaptée aux moyens alloués à sa gestion (50 logements max en l'absence d'employé d'immeuble;

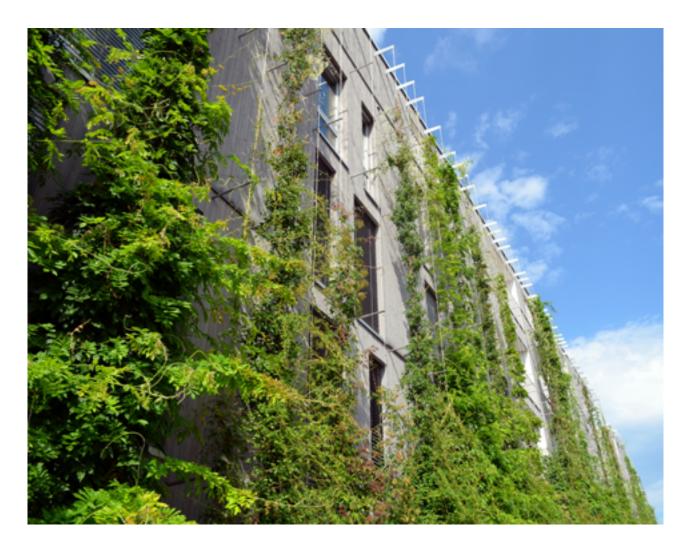
L'organisation de l'immeuble doit éviter la promiscuité dans les espaces communs (6 logements max par pallier) et les problèmes de gestion foncière (éviter les divisions en volume et les servitudes d'un bâtiment sur l'autre).

Le porteur de projet s'engage à accompagner les primo-accédants (qu'ils soient issus du logement social ou du locatif privé) en les formant aux problématiques propres à la copropriété. Pour les opérations de plus de 15 logements, il financera une session de formation sur le rôle de futurs copropriétaires.

Une estimation prévisionnelle des charges d'exploitation du bâtiment, sur une année, est réalisée.







#### 13.2 MODULARITÉ ET ÉVOLUTIVITÉ DES LOCAUX

Le porteur de projet s'engage à prévoir les dispositions architecturales, techniques et réglementaires pour qu'une évolution du bâtiment soit possible. Il s'agit de :

- Proposer une part de logements flexibles pouvant évoluer au moment de la commercialisation ;
- Rendre les logements flexibles à l'ensemble des publics, au fur et à mesure de leurs parcours de vie;
- Permettre la transformation de bureaux en logements en dehors de secteurs présentant de fortes nuisances, incompatibles avec du logement ;
- Prévoir 2,75 m minimum de hauteur sous plafond en rez-de-chaussée, y compris dans le parking.

Le porteur de projet s'engage à réaliser une note prouvant l'évolutivité et la mutabilité de l'opération.

# **UNE OFFRE** DELOGEMENT ATTRACTIFS \*\*ACCESSIBLES

La Ville de Nancy souhaite promouvoir une offre diversifiée de logements de qualité et accessibles au plus grand nombre pour favoriser les parcours résidentiels à l'échelle de la ville et des quartiers.

Le porteur de projet s'engage à adapter les prestations, le programme et les équilibres économiques de ces opérations pour contribuer à ces objectifs.

### 14. UNE QUALITÉ D'USAGE RENFORCÉE

Le porteur de projet s'engage à assurer un confort d'usage attractif pour tous les logements d'une même opération. Il s'agit notamment d'adapter les prestations aux enjeux de l'habitabilité, de l'ergonomie et du confort d'été des logements.

Ainsi, il portera une attention particulières aux 5 points fondamentaux suivants :

- La luminosité : elle peut se traduire par les doubles orientations, la hauteur sous plafond, la surface vitrée... ;
- L'espace : volume, surface et hauteur sous plafond, dimensionnement et position des fenêtres ;
- Le rapport à l'espace extérieur : balcons, terrasses, loggias, jardins. Il est possible de l'envisager en partie via des espaces mutualisés (toit-terrasse, grande terrasse ou jardin accessible à un ensemble d'habitants...);
- La réponse pratique à des fonctions de base telles que ranger, faire sécher du linge, trier ses déchets ;
- La mutabilité, en tant que faculté à adapter la disposition intérieure à des besoins, qui ne sont pas les mêmes pour tous.

Les performances attendues sont précisées en annexe 2 p 33.

# UNE OFFRE DE LOGEMENT ATTRACTIFS ET ACCESSIBLES

#### 15. UNE OUVERTURE SUR L'ART

#### 15.1 L'ADHÉSION À LA CHARTE «1 IMMEUBLE – 1 ŒUVRE»

Pour toute construction de plus de 40 logements, le porteur de projet devra adhérer à la charte «1 immeuble – 1 œuvre » du ministère de la culture. Parallèlement une attention particulière devra être portée sur les halls d'entrée de l'immeuble (hauteurs, matériaux, ...). Les interventions artistiques pourront être intégrées dans ou devant la construction (façades, pignons ;...) ou sur les espaces publics environnants en partenariat avec la Ville de Nancy.

## 15.2 L'ACCOMPAGNEMENT ARTISTIQUE ET CULTUREL DU CHANTIER

Le maître d'ouvrage pourra proposer un accompagnement artistique et culturel des aménagements et du chantier en direction des habitants du programme immobilier et du quartier.

#### 15.3 LES ESPACES DÉDIÉS À LA PRATIQUE ARTISTIQUE

Le porteur de projets devra envisager la possibilité d'intégrer dans les usages mixtes des locaux (en particulier en RDC) des espaces dédiés à la pratique artistique (ateliers d'artistes, lieux d'exposition et de diffusion...) ou à l'artisanat (compagnons du devoir, ou artisanat spécifique).

Les porteurs de projets pourront signer une convention de partenariat avec la Ville de Nancy pour s'engager dans une démarche d'intégration d'œuvres artistiques dans des projets déjà existants qui intégreront le parcours artistique « ADN – Art dans Nancy ». Les financements de ces projets pourront être croisés.



#### 16. UN PROGRAMME DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉ

Mettre en œuvre la diversité de l'offre de logements au sein même des opérations, sur le territoire communal, est une nécessité mise en évidence par le Programme Métropolitain de l'Habitat (PMH) 2022-2027.

Dans une logique de rééquilibrage territorial et de mixité sociale, il fixe les objectifs de production suivants :

- 2629 logements neufs, soit 370 logements par an,
- 1354 logements privés,
- 1223 logements sociaux, dont 332 logements en diffus ou VEFA et 559 en ZAC ou sites mutables,
- 332 logements sociaux en acquisition amélioration,
- 30 % des financements de logements locatifs sociaux en PLAI et 70 % en PLUS (NB : le PLS n'est pas concerné).

En matière de mixité résidentielle, le PMH fixe comme objectif, 10 % de la production consacrés à l'accession abordable à la propriété sur l'agglomération.

Pour contribuer à ces objectifs, le porteur de projet s'engage à mixer les statuts d'occupation, à diversifier les financements du logement social et à adapter les typologies aux besoins propres à chaque produit.

L'opportunité de programmer des logements spécifiques (étudiants, personnes âgées, logements accompagnés) sera étudiée en lien avec la collectivité.

#### 16.1 MIXITÉ DES STATUTS D'OCCUPATION

Sur les secteurs non couverts par une servitude de mixité sociale et le dispositif de TVA à 5,5 %, le porteur de projet s'engage à réserver une part du programme à la production de logements sociaux (voir tableaux ci-dessous).

Pour favoriser l'accession intermédiaire et l'accession abordable, le porteur de projet s'engage:

- soit à expérimenter le Bail Réel Solidaire (BRS) pour l'accession encadrée en opération d'aménagement (lorsque l'Organisme de foncier solidaire sera créé);
- soit à réserver 10 % de la surface de plancher à un organisme ou une coopérative d'HLM pour les opérations en accession qui comprendraient plus de 50 logements;

#### 16.2 DIVERSITÉ DES TYPOLOGIES

Le porteur de projet s'engage à adapter la typologie des logements aux besoins identifiés pour les différents produits.

Il s'agit de limiter les petites typologies pour les programmes en accession et de les réserver pour les logements sociaux où la demande est forte.

#### 16.3 DIVERSITÉ DES FINANCEMENTS

Le porteur de projet prend acte que le taux de PLAI dans la production de logements sociaux est à minima de 33 % et de 60 % dans le cadre d'opérations financées dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain.

## **UNE OFFRE** DE LOGEMENT ATTRACTIFS ET ACCESSIBLES

#### Secteurs où la TVA est à 20 %

	ACCE	SSION	LOCATIF	LOGEMENT SOCIAL FAMILIAL (hors structure)			
Nombres de logements	Libre	Accession sociale BRS	LLI	PLAI	PLUS	PLS*	Démenbrement
≤30	oui	oui	oui	oui	oui	non	non
[30;50]	oui	>10 %	oui	oui	oui	non	non
≥50	>60%	>10 %	oui	>15 %	>15 %	non	non

<sup>\*</sup>Le PLS est envisageable dans les opérations de reconstitution de l'offre en logements du nouveau programme de renouvellement urbain.

#### Secteurs où la TVA est à 5,5 %

	ACCESSION		LOCATIF	LOGEMENT SOCIAL FAMILIAL (hors structure)			
Nombres de logements	Libre	Accession sociale BRS	LLI	PLAI	PLUS*	PLS**	Démenbrement
[30;50]	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non
≥ 50	<60 %	>10 %	<10 %	>10 %	>10 %	oui	non

#### 17. DES PRIX MAÎTRISÉS

Le porteur de projet s'engage à maîtriser les coûts de production pour assurer une cohérence entre les prix de sortie et les prestations attendues.

Une réflexion est menée actuellement par la Métropole avec ses différents partenaires sur les questions de la stratégie foncière et de l'encadrement des prix de sortie. Ses conclusions devront progressivement être prises en compte.

<sup>\*</sup>hors Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) \*\* Le PLS est réservé aux Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

# LA CERTIFICATION

La Ville de Nancy souhaite prendre les meilleures garanties pour la qualité des opérations immobilières développées sur son territoire.

Pour cela elle propose une démarche de certification des opérations faisant appel à des tiers indépendants et des référentiels reconnus dont les critères ont été élaborés en concertation avec des représentants de l'ensemble des professions de l'immobilier et de la construction.

# 18. LA CERTIFICATION EFFINATURE CONSTRUCTION

Les critères méthodologiques et les indicateurs proposés dans la charte pour répondre aux enjeux écologiques de l'aménagement de la parcelle, quel que soit le type d'opération, sont issus du référentiel EFFINATURE Construction élaboré par l'IRICE.

Le porteur de projet s'engage donc à demander auprès de l'organisme de son choix la labellisation EFFINATURE Construction de son opération.

## 19. LA CERTIFICATION NF HABITAT HQE «VILLE DE NANCY»

Le référentiel NF Habitat HQE applicable aux opérations de logements et qui couvre les domaines de la qualité de vie, de la performance économique, du respect de l'environnement et du management responsable d'une opération, a servi à définir de nombreux critères proposés dans la charte.

Un partenariat entre la Ville de Nancy et CERQUAL, organisme certificateur de Qualitel et promoteur de la norme NF Habitat HQE a ainsi permis de définir un profil de certification adapté à la présente Charte.

Le porteur de projet s'engage à demander la certification de son opération auprès de CERQUAL selon le profil NF Habitat HQE « Ville de Nancy » précisé dans le tableau de l'annexe 4 page 36.

Le profil NF Habitat HQE « Ville de Nancy » détermine le socle de performance requis. La Vile de Nancy s'engage à mettre tout particulièrement en valeur, par ses outils de communication, les opérations qui iraient au-delà de ce niveau de performance.

# ANNEXE 1

## GRILLE POUR LES ENQUÊTES DE SATISFACTION

Est-ce votre premier achat?

#### 1. L'ENVIRONNEMENT:

- Avez-vous pu choisir votre localisation?
- Connaissiez-vous l'environnement de votre résidence avant d'acheter votre bien ?
- Êtes-vous satisfait·e de l'environnement de votre résidence ?

#### 2. L'APPARTEMENT:

- Quelle taille d'appartement souhaitiez-vous ?
- Quelle taille d'appartement avez-vous achetée ?
- Êtes-vous satisfait·e de la taille de votre appartement ?

#### 3. L'IMMEUBLE:

- Êtes-vous satisfait·e des parties communes de votre immeuble? pourquoi?
- Les espaces extérieurs sont-ils satisfaisants, en taille, en qualité ?

#### 4. RELATION AVEC LE PROMOTEUR :

- Le promoteur a-t-il été présent et joignable aux différentes étapes de l'acquisition, de la construction et de la livraison de votre appartement?
- Les délais initiaux ont-ils été tenus ?
- Êtes-vous satisfait·e de la date de livraison?

## 5. PROBLÈMES TECHNIQUES DE L'APPARTEMENT :

- Avez-vous eu des problèmes techniques après la livraison dans votre appartement ?
- Ont-ils été résolus ?
- Dans quel délais ont-ils été résolus ?
- Ce délais était-il satisfaisant ?
- Le promoteur était-il à votre écoute concernant ce problème ?

## 6. PROBLÈMES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE :

- Avez-vous eu des problèmes techniques après la livraison dans votre immeuble?
- Ont-ils été résolus ?
- Dans quel délais ont-ils été résolus ?
- Ce délais était-il satisfaisant ?
- Le promoteur était-il à votre écoute concernant ce problème ?

#### 7. SATISFACTION GÉNÉRALE:

- Êtes-vous satisfait·e de votre achat?
- Êtes-vous satisfait·e du promoteur ?

# ANNEXE 2

# OBJECTIFS ET CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

Chaque type de surface du projet est associé à un coefficient compris entre 0 et 1 qui définit sa « valeur écologique », son apport de biodiversité, son potentiel de former un biotope.

Nature de la surface	Coefficient de valeur écologique			
Surface VRD				
→ semi-perméables sans végétation → semi-perméables avec végétation	0,3 0,5			
Espaces verts				
→ terre sur dalle (≤ 80 cm) → terre sur dalle (≥ 80 cm) → pleine terre → potager → infiltration d'eau de pluie	0,5 0,7 1 0,7 1			
Milieu humide				
→ mare → bassin d'agrément	1 0,5			
Toiture				
<ul> <li>→ extensive</li> <li>→ intensive</li> <li>→ semi-intensive</li> <li>→ « brown-roof »</li> </ul>	0,3 0,7 0,5 0,4			
Végétalisation				
→ façade végétalisée → jardinière → mobilier urbain	0,5 0,4 0,4			

Le CBS global d'un projet est calculé en divisant par la surface du terrain d'assiette du projet, la somme de l'ensemble des surfaces (horizontales et verticales), affectée de son coefficient de biotope.

CBS = 
$$\frac{\text{surface}_{1}^{*} \text{CBS}_{1}^{*} + ... + \text{surface}_{n}^{*} \text{CBS}_{n}^{*}}{\text{surface du terrain d'assiette du projet}}$$

Le CBS minimum est fixé en fonction du coefficient d'emprise au sol du projet sur la parcelle.

Destination	Emprise au sol	CBS	
de la parcelle	du bâti	minimum	
Habitations	Jusqu'à 0,37	0,50	
et installations	de 0,38 à 0,49	0,45	
d'intérêt collectif	au-delà de 0,50	0,30	
Commerces, bureaux, administrations	au-delà de 0,50	0,30	
Industrie			

L'emprise au sol du bâti comprend l'emprise de tous les bâtiments (limite périphérique des fondations, terrasses maçonnées incluses), les locaux extérieurs réglementaires (ordures ménagères, local vélo, transformateur électrique extérieur, etc. ) et les socles (garages enterrés surplombés de parvis).

# <u>annexe 3</u>

## LES QUALITÉS DU LOGEMENT

#### 1. L'HABITABILITÉ

- Àpartir du T3, au moins une chambre a une surface habitable minimum de 12 m²;
- respecter une hauteur sous plafond de 2,75m sol fini dans les pièces de vie ;
- respecter pour 80 % des logements une surface minimale de 3m² dédiée à un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse, jardin...).

## 2. L'ERGONOMIE DU LOGEMENT ET DE SES ANNEXES

Le logement propose des espaces de rangement suffisants :

- 100% des logements disposeront d'un placard fourni posé d'un volume minimum de : - T1/ T2 : 1m3 - T3/T4 : 1,5m3 - T5 et + : 2m3 (Ces rangements peuvent être composés de plusieurs modules de 0,5m3 minimum);
- des espaces de rangements d'une superficie au moins égale à 5% de la surface habitable du logement sont prévus à l'extérieur du logement (cave, cellier sur balcon...).

Le logement propose un agencement fonctionnel :

- 90% des logements à partir du T3 sans desserte des chambres par le séjour sauf si sanitaires privatifs;
- 20% maximum des T3 en accession et en locatif intermédiaire peuvent comporter une cuisine ouverte non séparable située en 1er jour avec fenêtre;
- WC séparé ou 2 WC obligatoire à partir du T4;
- pour permettre l'ameublement de la pièce, le linéaire de murs pleins et libres, dans le séjour ou la pièce principale d'un studio, est d'au moins 2,5 m (en continu) sur 1,80 m de hauteur sur 0,40 m de profondeur. En cas d'angle inclus dans le linéaire, le linéaire minimum est porté à 3 m.

Le logement privilégie l'éclairage et la ventilation naturels :

- les cuisines qui seront séparables du séjour à partir du T3 seront éclairées naturellement;
- les halls d'accès seront soit traversants, soit permettant des transparences visuelles sur le cœur d'îlot, soit présentant une plus grande hauteur sous plafond,
- les logements sont traversants ou bi-orientés à hauteur de 60 % des logements en T3 et plus et aucun studio/T2 mono-orienté sur les orientations Sud à Ouest.;

#### 3. L'ADAPTABILITÉ

Au moins 50% des logements d'un projet de logements collectifs ou de maisons groupées, permettent la suppression ou l'ajout de cloisons entre 2 pièces principales, sans nécessité d'intervention sur les réseaux d'eau et d'électricité.

Si la cuisine est fermée, elle dispose de cloisons démontables ou abattables qui ne nécessitent pas d'intervention sur les réseaux d'eau et d'électricité.

Les dispositions sont prises afin de pouvoir accueillir ultérieurement des barres d'appui en WC et salle d'eau.

#### 4. LA SÛRETÉ

Le maître d'ouvrage s'engage à identifier les risques et à apporter les dispositions et améliorations nécessaires pour assurer un bon niveau de sûreté de l'immeuble et des logements.

#### 5. LES LIEUX DE VIE EN COMMUN ET LES SERVICES

Les projets de plus de 50 logements devront comporter au moins 1 local commun (éclairé et chauffé) ou une terrasse partagée ou un jardin potager permettant l'émergence de nouveaux usages pour les habitantes ou toute autre proposition (espaces de co-working, ateliers,...), hors locaux poubelles et locaux vélos.

Les espaces communs ou mutualisés doivent être conçus pour être à la fois pérennes et mutables.

#### 6. LES REZ-DE-CHAUSSÉE SUR RUE

Les rez-de-chaussée sur rue doivent être actifs et mutables. Pour permettre cette mutabilité, il faut privilégier une hauteur sous-plafond de 2,75 à 4 mètres. Les logements qui seraient créés en rez-dechaussée sur rue devront garantir une intimité et la sécurité vis-à-vis de la rue.

Dans le cas de la création de locaux commerciaux, une discussion partenariale devra s'engager entre la Ville et le porteur de projet afin de préciser le type d'activité à implanter.

#### 7. UNE UTILISATION DES MOBILITÉS DURABLES FACILITÉE

- Réduire au maximum l'offre de stationnement automobiles et prévoir leur future réversibilité;
- encourager le recours aux véhicules électriques ;
- favoriser les véhicules en partage ;
- proposer des locaux à vélos bien identifiés, sécurisés et accessibles depuis l'espace public.

#### 8. FAVORISER LE TRI ET LA COLLECTE DES DÉCHETS

- Prévoir des locaux correctement dimensionnés, équipés et localisés;
- en présence d'espaces verts sur l'opération, un mode de compostage est présent :
- En cas de compostage individuel, au moins 50% des logements dispose d'un équipement spécifique pour le compostage des biodéchets.
- En cas de compostage collectif, il faudra prévoir un référent pour assurer la gérance, le mode d'exploitation et d'entretien du dispositif;
- fournir une poubelle domestique adaptée au tri des déchets à l'intérieur de chaque logement.

# ANNEXE 4

## PROFIL NF HABITAT HQE «VILLE DE NANCY»

## EXIGENCES À RESPECTER DANS LE CADRE DE LA TERRITORIALISATION (+ NF HABITAT HQE NIVEAU D'ENTRÉE)

#### ENGAGEMENT EXIGENCE

### Une qualité d'usage renforcée

#### CH.3.4.18 - Logements traversants ou bi-orientés (HQE 3 points)

Les logements sont traversants ou bi-orientés à hauteur de :

- HQE 3 points : 60 % des logements en T3 et plus et aucun studio/T2 monoorienté sur les orientations Sud à Ouest.

#### FL.1.3.1.2 - Surface chambre (HQE 2 points)

A partir du T3, au moins une chambre a une surface habitable minimum de 12  $\mathrm{m}^2$ .

#### CH.2.4.12 - Hauteur sous plafond des pièces principales (HQE 3 points)

En pièces principales, la hauteur sous plafond horizontal, hors soffites et hors prestations spécifiques d'un acquéreur (TMA), est de 2,75 m minimum sol fini.

#### FL.1.6.1.1 - Rangements (HQE 2 points)

Les logements possèdent au moins en chambres et/ou couloirs les espaces de rangement ou placards suivants : Un placard fourni posé d'un volume minimum de :  $-T1/T2 : 1m^3 - T3/T4 : 1,5m^3 - T5$  et  $+ : 2m^3$  Ces rangements peuvent être composés de plusieurs modules de  $0,5m^3$  minimum.

#### FL.1.6.1.2 - Rangements supplémentaires (HQE 2 points)

Des espaces de rangements d'une superficie au moins égale à 5% de la surface habitable du logement sont prévus : Ces espaces sont extérieurs au logement (cave, cellier sur balcon...).

**FL1.6.3.1** - au moins 80% des logements disposent d'un espace privatif extérieur d'une surface minimale de 3m² attenant au logement

#### FL.1.1.7.1 - Suppression ou ajout de cloisons (HQE 3 points)

L'adaptabilité par suppression ou ajout de cloisons est possible entre 2 pièces principales, sans nécessité d'intervention sur les réseaux d'eau et d'électricité.

#### FL.1.4.1.3 - Cloison en cuisine (HQE 3 points)

La cuisine est conçue de la façon suivante :

- ouverte ou fermée;
- si elle est fermée, elle dispose de cloisons démontables ou abattables qui ne nécessitent pas d'intervention sur les réseaux d'eau et d'électricité;
- disposant d'une fenêtre.

#### FL.3.6.1 - Barres d'appui (HQE 2 points)

Les dispositions sont prises afin de pouvoir accueillir ultérieurement des barres d'appui en WC et salle d'eau.

#### SE.3.2 - L'outil Sûreté (HQE 2 points)

Les dispositions et améliorations du projet prévues, en réponse à l'identification de situation à risque, sont évaluées en utilisant l'outil de calcul de l'indicateur "Sûreté". Le projet atteint a minima le niveau B.

#### **ST.4.6.1 - Espace collectif** (HQE 3 points)

Un espace collectif supplémentaire est créé.

#### ST.3.3 - Bornes véhicules électriques (HQE 3 points)

En cas de parc de stationnement, au moins 2 places doivent être équipées d'un point de recharge normale pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### ST.4.1.9 - Local vélos/poussettes au RDC (HQE 2 points)

Le local vélos/poussettes est situé au RDC :

- il est couvert, clos et sécurisé;
- il dispose d'un système d'attaches par le cadre et au moins une roue;
- il est dimensionné conformément à la réglementation;
- l'accès à ce local par des vélos est aisé : le nombre de portes à franchir ne doit pas passer 3 et une zone est dégagée devant la porte du local correspondant à un cercle de 1,50 m de diamètre minimum.

#### ST.4.1.6 - Système de contrôle d'accès (HQE 2 points)

Un système de contrôle d'accès par lecteur de badge est mis en place pour le local vélos/poussettes.

#### FL.1.4.4.4 - Équipements tri des déchets (HQE 2 points)

Une poubelle domestique adaptée au tri des déchets est fournie à l'intérieur de chaque logement.

#### FL.2.3.13 - Compostage (HQE 2 points)

En présence d'espaces verts sur l'opération, un mode de compostage est présent :

- En cas de compostage individuel, au moins 50 % des logements dispose d'un équipement spécifique pour le compostage des biodéchets.
- En cas de compostage collectif, il faudra prévoir un référent pour assurer la gérance, le mode d'exploitation et d'entretien du dispositif.

Sinon la collecte des biodéchets est mise en place avec un dimensionnement conforme à l'annexe FL - Dimensionnement du Local de stockage des déchets.

#### La définition des enjeux écologiques du site

#### BDV.3.2 - Diagnostic écologique (HQE 2 points)

Le site initial fait l'objet d'un diagnostic écologique réalisé par un écologue ou une personne compétente qui fournit également un rapport de préconisations.

Une mission de suivi de la bonne mise en œuvre des engagements pris suite à ce rapport est confiée à l'équipe de conception.

#### BDV.3.5 - IVE/ITCE (HQE 3 points)

L'indice de valorisation écologique du site (IVE) et/ou l'indice des Témoins de Cohérences Ecologiques (ITCE) sont calculés et : IVE projet> IVE initial ET (ITCE)  $\geq$  4.

#### **BDV.5.1 - IVS** (HQE 3 points)

L'indice de valorisation du site (IVS) est calculé et IVS > 30%.

#### **ANNEXE 4**

## PROFIL NF HABITAT HQE «VILLE DE NANCY»

#### Des préconisations pour le traitement des espaces végétalisés

#### BDV.4.1 - Minimum de végétalisation (HQE 3 points)

Afin de favoriser la végétalisation, le projet doit comporter : Au moins 30 % de la surface de la parcelle en espaces verts pleine terre (c'est à dire sans construction dessous). Dans le cas d'un site urbain ne présentant pas sur la parcelle de possibilités de pleine terre, l'épaisseur minimale de substrat devra être de 1,5 m.

## Des aménagements pour la préservation de la faune

#### **BDV.5.2 - Neutralisation des risques et pollution lumineuse** (HQE 3 points)

Neutralisation des risques liés aux installations :

- Au moins une disposition est prise pour neutraliser les risques sur la biodiversité liés aux installations.

Pollution lumineuse:

- Au moins une disposition est prise pour limiter les nuisances de l'éclairage artificiel sur la biodiversité.

La performance énergie / carbone **CC.11 - Icénergie** (HQE 3 points)

L'indicateur « Icénergie » est inférieur ou égal à : Icénergie\_max (seuil 2028)

**CC.12 - Icconstruction** (HQE 3 points)

L'indicateur Icconstruction (1) est inférieur ou égal à Icconstruction\_max (seuil 2025).

Modularité et évolutivité des locaux

DEC.3.1 - Potentiel d'évolution du bâtiment (HQE 3 points)

Les dispositions architecturales, techniques et réglementaires sont prévues pour qu'une évolution du bâtiment soit possible.

**DEC.4.1 - Potentiel de démontabilité du bâtiment** (HQE 3 points)

Des dispositions sont prises pour faciliter la démontabilité des produits de construction et équipements du second œuvre.

# SIGNATURE ET PARTENARIAT

La présente charte vient en complément des règles d'urbanisme. Elle constitue le support d'une relation de partenariat que la Ville de Nancy souhaite mettre en place avec les maîtres d'ouvrage d'opérations immobilières intervenant sur son territoire afin d'apprécier chaque projet dans son contexte. L'objectif de cette démarche est d'accompagner le développement et le renouvellement urbain de Nancy.

La charte vise à faciliter une démarche de dialogue en vue d'obtenir une conception écologique, urbaine, architecturale et paysagère de grande qualité.

Elle vise également à travers l'engagement à la labellisation des opérations, à permettre le suivi et l'évaluation d'une démarche dont la transparence est un facteur essentiel de réussite.

Le partenariat est proposé pour toute opération immobilière nécessitant un permis de construire.

En signant	t cette charte រ	our l'ensemble	e de ses projet	s situés sur l	e territoire de la	Ville de Nancy :

représenté par :

l'organisme :

#### s'engage à :

- respecter les attendus de la Ville de Nancy décrits ci-après et dans les annexes ;
- réaliser les démarches de labellisation préconisées.

De son côté, la Ville de Nancy s'engage à accompagner dès l'amont le porteur de projet ainsi qu'à promouvoir et à mettre en valeur les projets les plus exemplaires.

Fait le

pour l'organisme, pour la Ville de Nancy
Nom Prénom et Fonction Son Maire
du signataire ou son représentant par délégation



**NANCY.FR**