



15 décembre 2021

Qualité des logements

EpaMarne et Bussy-Saint-Georges encadrent la réalisation des logements

EpaMarne, aménageur de Bussy-Saint-Georges et la Ville, mènent ensemble la construction d'un cadre de vie confortable, où la santé, la nature et la qualité de équipements publics font les marqueurs identitaires de la ville. Pour garantir cette ambition, ils ont défini ensemble une charte de qualité pour la réalisation des logements.

Une charte qualité pour encadrer la réalisation des logements

La charte « Qualité logement » est fondée sur trois piliers

- Qualité d'usage,
- Performance environnementale,
- Qualité de réalisation.

Elle s'applique à toute opération de logement réalisée sur le territoire communal de Bussy-Saint-Georges dans le périmètre des ZAC pilotées par EpaMarne. Elle est complétée par les CPAUPE (cahier des prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales) propres à chaque ZAC. Un urbaniste coordonnateur a pour mission, notamment, de contrôler la conformité des projets au CPAUPE et leur intégration urbaine dans le plan guide de la ZAC.

La charte « Qualité logement » est volontairement synthétique pour constituer un socle dont chaque promoteur-constructeur devra s'approprier. Elle s'impose contractuellement à tout promoteur qui acquière un terrain dans les ZAC Sycomore et Centre-ville pour réaliser une opération de logement. EpaMarne, en partenariat avec la Ville, contrôle à chaque étape du processus de conception et de réalisation du projet, le respect des prescriptions.

Qualité d'usage

La première qualité d'usage d'un logement est sa superficie. Elle garantit un confort de vie au quotidien, une évolutivité dans l'organisation du logement et une adaptation aux nouveaux modes de vie, notamment avec l'essor du télétravail.

Il est donc imposé, pour toutes les nouvelles constructions, des surfaces minimales revues à la hausse, pour chaque type de logement ainsi que pour certaines pièces.

Surface par type	T1 : 28 m ² T2 : 45 m ² T3 : 62 m ² T4 : 79 m ² T5 : 96 m ²	-
Surface Chambre	-	Min. 10,5 m ² Moyenne de 12m ²
Surface Séjour-Cuisine	-	T1 : 23 m ² T2 : 25 m ² T3 : 27 m ² T4 : 29 m ² T5 : 31 m ²

Un espace de rangement sera proposé soit par un cellier, soit un local fermé en terrasse, soit sur le palier du logement dans les espaces de distribution.

La hauteur sous plafond est fixée à minimum 2,7 m dans les pièces de vie. Il est imposé que les logements soient majoritairement traversants ou bi-orientés. Afin de favoriser l'évolution de l'occupation du logement, toute cuisine sera éclairée et ventilée naturellement – par une fenêtre - à partir du T3 et les structures de type poteau-poutre seront favorisées.

Les espaces extérieurs seront suffisamment grands pour y installer, par exemple, une table et des chaises.

Performance environnementale

La Ville et la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire ont mis en place une desserte de chauffage urbain pour les ZAC Sycomore et de Centre-Ville, dont 80 % de l'énergie est issue de ressources renouvelables, biomasse en l'espèce.

La performance environnementale des constructions bénéficiera à la qualité des logements. Le niveau de performance doit atteindre à minima les critères de la RE2020 qui sera mise en vigueur à partir de 2022 et fixe des objectifs forts en termes de réduction des consommations énergétiques, de bilan carbone, de confort d'été.

Les matériaux biosourcés sont privilégiés dans la continuité de la stratégie mise en place par EpaMarne dans l'EcoQuartier du Sycomore, qui d'ores et déjà, a permis d'engager 50 % de logements en ossature bois.

Pour chaque projet, des démarches pour favoriser la santé et optimiser l'offre de mobilités sont également conduites.

Qualité de réalisation

La qualité de réalisation passe par des étapes clés et un processus spécifique, qui devront être respectés par les promoteurs. EpaMarne collecte auprès du promoteur, à la signature de la promesse de vente du terrain, un dépôt de garantie permettant d'appliquer si nécessaire les pénalités pour non-respect des clauses liées à la qualité de réalisation ainsi que le non-respect de la propreté et de la sécurité des chantiers.

Ce dépôt de garantie est de minimum 60 000 €.

Un processus de contrôle de la charte « Qualité logement » en plusieurs étapes :

- En phase conception
Le dépôt du permis de construire (PC) sera autorisé à la condition que le promoteur réponde aux exigences de qualité de logement. EpaMarne ne donnera son accord pour le démarrage du chantier que si les dossiers de consultation des entreprises sont conformes à l'ambition portée dans le dossier du permis de construire.
- En phase de réalisation
Un prototype de façade sera installé sur site en phase de clos et couvert du bâtiment et contrôlé par la Ville et EpaMarne.
- En phase de livraison
Un contrôle de la conformité de la construction, par rapport au permis de construire délivré, sera effectué sur site en présence d'EpaMarne, de l'urbaniste coordonnateur de la ZAC et de la Ville. Le promoteur devra respecter le processus rigoureux de mise à l'habitation, défini dans le Cahier des Prescriptions Générales, afin d'assurer une entrée dans les lieux des habitants respectueuse de la qualité de vie.



EcoQuartier du Sycomore à Bussy-Saint-Georges © EpaMarne / Architectes : Gadan - Valero / photo : Emile Luider

Point d'apport volontaire (PAV) : le dispositif ne sera pas étendu au reste de l'EcoQuartier

Une approche innovante de collecte des déchets a été mise en place dans l'EcoQuartier du Sycomore au travers de points d'apports volontaires (PAV), qui sont enterrés sous les trottoirs et permettent à la fois de gagner de la place à l'intérieur des bâtiments et d'éviter la sortie des bacs poubelles des copropriétés sur le domaine public les jours de collecte. A l'usage, il s'est avéré que les incivilités, avec des dépôts sauvages de détritus à côté des PAV, dégradent l'image de l'EcoQuartier et nuisent à la qualité du cadre de vie.

Face à ce constat, et à l'écoute des habitants, la Ville a donc décidé, en partenariat avec EpaMarne, de limiter le dispositif aux PAV déjà installés pour les logements livrés jusqu'en 2021, soit environ 1/3 des logements du Sycomore. A partir de 2022, pour les programmes de logements à venir, un retour à la collecte classique (avec locaux à l'intérieur des copropriétés) sera opéré.



Point d'apport volontaire, rue Pavée, dans l'EcoQuartier du Sycomore à Bussy-Saint-Georges © EpaMarne / photo : Emile Luidier

Offrir une qualité d'équipements publics et de services de proximité

La qualité de vie du quartier passe par la qualité des logements, mais également par l'offre d'équipements publics et de services à proximité de son lieu de vie. La Ville, appuyée par un financement d'EpaMarne, a livré le groupe scolaire Jacques Chirac qui accueille d'ores et déjà les enfants de l'Ecoquartier du Sycomore.

Dans cette dynamique, le chantier d'un deuxième groupe scolaire de 22 classes a démarré en décembre. Il est situé au nord de l'allée de Montespan. Cette construction en bois répond aux ambitions environnementales les plus fortes et offrira aux enfants un cadre de vie de qualité en bordure du parc. Il sera livré pour la rentrée de septembre 2023.

Par ailleurs, une nouvelle crèche de 45 berceaux est prévue dans le Sycomore et sera livrée dans 2 ans.



Groupe scolaire allée de Montespan,

Outre les équipements publics, la Ville et EpaMarne ont voulu créer une centralité dans l'EcoQuartier, avec la réalisation d'une grande place publique, qui sera animée par des commerces de proximité et des terrasses de restaurants. Le chantier est en cours et les premiers commerces ouvriront mi-2023.

Ces espace de vie et d'échanges, représente 3 500 m² de commerces, dont une supérette de quartier, une boulangerie, des restaurants... Pour assurer une cohérence, les commerces sont commercialisés par un investisseur unique, SOPEC en partenariat avec la collectivité, au travers d'un comité de commercialisation.



Image du Rez-de-chaussée du pôle commercial. Projet habiter autrement 1

Enfin, l'ensemble du quartier s'intègre dans l'écrin vert des parcs du Génitoy et du Sycomore qui propose des lieux de détente et de promenade pour les habitants du Sycomore et des quartiers alentours. Entre les arbres plantés dans les parcs et ceux implantés en alignement des voiries, ce sont 1 650 arbres qui seront plantés dans les 5 années à venir, confortant la qualité de vie du quartier.



Parc du Génitoy dans l'EcoQuartier du Sycomore à Bussy-Saint-Georges © EpaMarne / Paysagiste : Florence Mercier / photo : Emile Luider



À propos

A propos d'EpaMarne - EpaFrance

Aménageurs de référence de l'est parisien, historiquement liés à la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, EpaMarne et EpaFrance interviennent aujourd'hui sur un périmètre élargi, dans un cadre d'intervention diversifié et pour une variété de commanditaires : opérations d'intérêt national, action en initiative propre, traité de concession, filiale commune avec les collectivités.

Ils participent à la production de nouveaux logements et contribuent à l'accueil d'activités économiques en apportant des réponses concrètes aux défis écologiques et sociaux ainsi qu'aux évolutions des modes de vie des habitants.

Les EPA déploient leurs offres de services aux politiques urbaines de 44 communes réparties sur les départements du 77, 93 et 94. Ainsi, leur territoire d'intervention couvre un périmètre de 293 km² - soit 3 fois la superficie de Paris – et compte 610 000 habitants, 46 000 entreprises et 218 000 emplois.

A propos de Bussy-Saint-Georges

Hier un village de quelque 500 habitants, Bussy-Saint-Georges est aujourd'hui l'un des pôles de développement urbain majeur de l'Est parisien. Idéalement située au cœur de Marne-la-Vallée, à proximité des autoroutes A4 et A104, à mi-chemin des deux aéroports, à deux pas de la gare TGV de Chessy Marne-la-Vallée, la commune est érigée à la confluence d'un nœud impressionnant de transports. Sa desserte en transport en commun est également performante, avec la gare RER et les lignes de bus qui y sont associées.

La croissance exponentielle de la population (25 000 habitants début 2013, 35 000 à 40 000 à moyen terme) témoigne du pouvoir d'attraction exercé par la ville auprès de jeunes familles dynamiques, qui décident de s'installer dans la commune des « parcs et jardins », où la qualité de vie se conjugue avec un urbanisme intelligent et une abondance de services à la population.



Contacts presse

EpaMarne EpaFrance
l'âme dans l'aménagement

Amélie Ferrand

Relation presse et médias EpaMarne-EpaFrance

Port. 06.63.27.14.57

a.ferrand@epa-marnelavallee.fr

Corinne Simoni

Directrice de la communication EpaMarne-EpaFrance

c.simoni@epa-marnelavallee.fr

bussy
www.bussy-saint-georges.fr