



**Ville du Plessis Tréville**



## **CHARTRE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE ET**



## **DE LA CONSTRUCTION DURABLE**



**Décembre 2017**  
**Modifiée le 6 juillet 2020**

## SOMMAIRE :

1. Approche foncière et biodiversité.....	p 3
2. Étude de faisabilité et projet.....	p 3
2.1. Contenu des études préalables	
2.2. Processus de validation du projet par la commune et information des riverains, préalablement au dépôt du Permis de Construire	
2.3. Détail du projet architectural et des études annexes	
3. Certifications et labels.....	p 5
4. Commercialisation.....	p 6
4.1. Calendrier et supports de communication	
4.2. Commercialisation auprès des habitants de la commune	
5. Déroulement du chantier.....	p 6
6. Entretien et pérennité du bâti.....	p 7
7. Information des occupants.....	p 7
8. Engagements de la Ville.....	p 7

-----

**Charte approuvée par délibération du Conseil Municipal n° 2017-056 du 27 novembre 2017**

**Modifiée et complétée par délibération du n°2020-043 du 6 juillet 2020**

-----

## **1. Approche foncière et de la biodiversité**

Avant toute étude sur un ou des terrains, et préalablement à toute démarche auprès des propriétaires, l'opérateur immobilier devra se rapprocher de la Ville. L'opérateur devra tout particulièrement intégrer les attentes de la Ville au regard du respect de la faune et de la flore.

Ce premier contact permettra de vérifier la pertinence du projet, sa compatibilité avec les gabarits et l'échelle du quartier, les équipements publics disponibles, et l'offre de logements nécessaire le cas échéant. Il portera également sur les intentions de la commune et les règles du PLU applicables pour le secteur concerné, ainsi que les orientations de la présente charte notamment la préservation du végétal.

Le promoteur devra vérifier ses hypothèses de construction avant toute offre ou négociation avec les propriétaires fonciers, afin de ne pas troubler inutilement leur sérénité. De même, cette constructibilité ne devra pas être exagérément optimiste, afin de ne pas avoir à revoir à la baisse les offres initiales dans un deuxième temps.

De la même façon, il s'interdira toute surenchère susceptible d'hypothéquer l'issue du dossier ou de nuire à la qualité finale de l'ensemble.

Par ailleurs, le calendrier annoncé aux propriétaires devra être réaliste, afin de permettre aux propriétaires effectivement vendeurs de s'organiser en toute connaissance de cause pour leur relogement.

## **2. Étude de faisabilité et projet**

### **2.1 Contenu du projet et des études préalables**

Le promoteur réalisera une étude de faisabilité détaillée, ainsi qu'une évaluation des impacts du projet sur son environnement. Les enjeux écologiques devront être identifiés à ce stade de l'étude en incluant le terrain d'assiette du projet mais également ses abords afin de présenter de manière exhaustive les incidences attendues.

En particulier, il veillera à la bonne intégration urbaine du projet en envisageant des volumes proportionnés au quartier et à ses voies, un style architectural respectant l'identité de la commune, une proportion d'arbres et espaces verts suffisante (respectant bien entendu au minimum le coefficient de biotope indiqué au PLU pour le secteur). Une attention particulière devra également être apportée à la qualité de vie des habitants, en évitant toute vue défavorable, densité ou promiscuité excessive.

Par ailleurs, un bilan de faisabilité économique sera présenté ; celui-ci devra en particulier intégrer sans les sous-évaluer les coûts liés au type de sol (prise en compte du plan de prévention des risques liés au sol argileux et pollution fréquente au fluorure), aux démolitions et éventuels désamiantages ou dépollutions, ainsi que ceux liés au bon déroulement de leur futur chantier en minimisant les contraintes aux riverains et à la vie du quartier, en termes de sécurité et de tranquillité en particulier.

Le bilan économique précité sera impérativement complété par un rapport des enjeux écologiques établi par un bureau d'étude, une agence spécialisée dans le domaine environnemental ou une association naturaliste.

L'étude devra aborder les aspects liés :

- à la faune, dont les insectes, les oiseaux, les petits carnivores et omnivores (fouines, renards, écureuils...) les chauves-souris, les batraciens, (présence, trace, passage, terrier...)
- à la flore (sujets remarquables, arbres, bosquets...)
- aux zones humides (mares, prairies, bassins, puits...)

Ce n'est qu'après validation de cette étude que l'opérateur pourra engager les négociations avec les propriétaires fonciers.

## **2.2 Processus de validation du projet par la commune et information des riverains par le promoteur, préalablement au dépôt du Permis de Construire**

Avant tout dépôt de Permis de Construire, le projet devra faire l'objet :

- d'une présentation préalable à la Ville, comprenant, a minima, des plans d'avant-projet et des esquisses pour validation du projet architectural, la programmation et le prix moyen de l'opération,
- d'une information auprès des riverains, voire, si jugée nécessaire, d'une réunion de concertation des habitants impactés, organisée par le promoteur.

Un Maître d'Œuvre susceptible de répondre aux attentes de chacun sera proposé. A défaut d'accord, deux autres propositions seront effectuées (sur références et réalisations).

Il est en outre rappelé ici que tout dépôt de Permis sera conditionné à la signature de la présente charte ; les éléments du bilan prévisionnel de l'opération devront être fournis avant tout accord définitif entre un propriétaire foncier et l'opérateur, afin de garantir son respect.

Ce bilan comportera impérativement un volet environnemental visant à intégrer les enjeux écologiques cités au paragraphe 2.1 en prévoyant au besoin des compensations. Celles-ci seront définies en accord avec la ville.

## **2.3 Détail du projet architectural et des études annexes**

La future implantation bâtie sera déterminée en fonction des contraintes du site, qu'elles soient spatiales, paysagères ou réglementaires, et notamment de la forme de la parcelle, de la topographie du terrain, du relevé des arbres existants et de leur état sanitaire, et de la présence éventuelle d'éléments remarquables naturels ou bâtis à conserver, ainsi que des bâtiments voisins ou vues pertinentes.

La commune est concernée par le **schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)** Marne Confluence et notamment par son article 2 relatif à la gestion à la source des eaux pluviales.

Tout projet devra répondre à l'obligation d'assurer la rétention et l'infiltration/évapotranspiration des "pluies courantes" (= pluies fréquentes et de faible intensité) par la mise en œuvre de dispositifs constructifs et d'aménagement tels que : toitures végétalisées (lorsque le PLU l'autorise), recours à des revêtements perméables (ex : dalles à joint enherbés, béton poreux...), aménagement d'ouvrages de rétention à ciel ouvert type noues ou jardins végétalisés, tranchée drainante, ou à défaut structure réservoir infiltrante.

Cette réglementation applicable depuis 2018 vise notamment à répondre aux problèmes récurrents d'inondation dans le bassin versant du Morbras, dont la commune fait partie.

L'impact des bâtiments neufs sur leur voisinage sera minimisé autant que faire ce peut (vues, murs-pignons, ensoleillement...), la trame existante respectée, et on conservera si possible des éléments liés à la mémoire du lieu.

Une intégration et une qualité architecturale optimums seront recherchées, en jouant notamment sur l'animation et le rythme des façades, les matériaux utilisés, un traitement soigné des ouvertures, ferronneries, toitures.

Les clôtures sur rue seront étudiées de manière à assurer le passage de la petite faune (porosité ponctuelle pour la circulation des petits mammifères et amphibiens...)

La répartition des typologies de logements sera déterminée en accord avec la Ville, en fonction des besoins constatés. Les appartements T3 et plus devront être traversants ou multi orientés. Les cuisines devront bénéficier d'un éclairage naturel direct pour les T3 et plus.

Les espaces communs (entrées, escaliers et circulations, jardins partagés, locaux complémentaires) sont des lieux de sociabilité et d'échanges. Leur générosité au sein d'une opération sera valorisée, et ils doivent être conçus avec soin : qualité de l'éclairage (de préférence naturel), des matériaux, des espaces et choix de couleurs...

Leur entretien devra être facilité, et leur aspect préservé, en particulier en façade sur rue, et les charges communes minimisées. Le nombre de logements desservi par palier ne dépassera pas, sauf contrainte exceptionnelle, 4 ou 5 appartements. Des zones de collecte des bacs roulants pour les différents types de déchets seront réservées, facilement accessibles, sans empiéter sur l'espace public, ni créer de recoins ingrats. Ces espaces devront être adaptés à la collecte des encombrants de par leur dimension et leur intégration visuelle dans le site.

L'articulation des bâtiments neufs avec l'espace urbain sera travaillée en détail, en particulier par le traitement des façades en rez-de-chaussée, l'aménagement des entrées et sorties de parkings, et l'apport de mobilier urbain.

Les espaces privatifs végétalisés situés en rez de chaussée et en façade arrière devront impérativement bénéficier d'abris de jardin individuels pour assurer le stockage des outils de jardinage et l'entretien. En façade sur rue, des locaux individuels devront être intégrés à la construction. Dans le cas contraire les espaces verts seront communs, gérés et entretenus par la copropriété ou le bailleur.

Chaque logement comportant 2 pièces ou plus devra bénéficier d'une cave ou d'un cellier.

Par ailleurs, **au sein des secteurs à vocation commerciale** identifiés par la Ville, une continuité du front commercial en rez-de-chaussée sera privilégiée. Afin de leur donner toutes les chances de réussite, ces surfaces devront être fonctionnelles, et proposées à la vente à des prix accessibles pour les entrepreneurs locaux. L'attention sera portée sur leur bonne articulation avec les entités de logements, ainsi que sur les cheminements piétons facilitant leur fréquentation, et les possibilités de stationnement et de livraison nécessaires aux activités.

Les façades ou les vitrines des locaux commerciaux non occupés lors de la livraison de l'opération devront être habillées par un film adhésif ou tout autre procédé pérenne en trompe l'œil.

De façon générale, les exigences du PLU en termes d'**emplacements de stationnement** seront impérativement prises en compte en tant que seuil minimum ; ces emplacements seront de

préférence localisés en souterrain afin de privilégier les espaces verts et la qualité du cadre de vie en surface, tant pour les habitants du programme envisagé que pour ceux du quartier concerné.

Enfin, on évitera les copropriétés ou ensembles de taille supérieure à 70 logements, sauf dérogation accordée par la Ville.

### 3. Certifications et labels

La Ville impose à toutes les opérations de plus de 15 logements d'obtenir la certification NF Habitat HQE. RT2012-10 à 20 % et s'inscrire dans une démarche globale visant la transition écologique.

Pour la Ville, il est impératif que les opérateurs immobiliers s'engagent dans une démarche de certification et d'obtention de label visant notamment :

**a- un management responsable**

**b- la qualité de vie des habitants :**

\*sécurité et sûreté de l'habitat (garde-corps, détection de substance toxique...)

\*qualité de l'air intérieur, de l'eau, acoustique...

\*confort visuel (apport de lumière naturelle)

**c- respect de l'environnement :** en préservant les ressources naturelles, en limitant l'impact du bâtiment sur son environnement (gestion des déchets tout au long du cycle de vie du bâtiment), en favorisant la biodiversité, en aménageant des espaces naturels communs pour des potagers, des composteurs, des hôtels à insectes....

**d- performance économique :** gestion du coût d'entretien, maîtrise des consommations et des charges dès la conception du bâtiment

Les aspects environnementaux vertueux seront ainsi privilégiés dans les opérations, en fonction de leur contexte urbain (gestion des énergies, entretien, produits de construction, confort acoustique, visuel et olfactif, qualité de l'eau, chantier à faibles nuisances, autres...).

Dans un contexte de développement durable et du bien-être des résidents, la pérennité des bâtiments sera recherchée : chape acoustique, cloisons de 7 cm, faïence toute hauteur dans les douches et baignoires, hauteur libre sous plafond de plus de 2.70 m au rez de chaussée et 2.50 m en étage

### 4. Commercialisation

Le projet devra comprendre la description des outils de commercialisation, le calendrier prévisionnel ainsi que la grille des prix selon la typologie de logements. Le prix de vente effectif des lots réservés sera communiqué à la Ville au minimum chaque trimestre (et de préférence au fil de l'eau). La notice descriptive conforme à l'arrêté du 10 mai 1968 sera présente dans le bureau de vente (une copie sera préalablement fournie à la Ville).

Les prix seront exprimés en surface utile définie conformément aux dispositions de la loi Pinel (Code de la Construction et de l'Habitation article R.111-2 = Surface Habitable + 50% des annexes dans la limite de 8m<sup>2</sup>, parking exclus).

S'agissant des bâtiments d'habitations en accession à la propriété (hors partie sociale), les promoteurs privilégieront les propriétaires occupants, dans l'objectif d'atteindre au moins 80 % des logements vendus dans chaque programme.

Par ailleurs, il sera demandé aux investisseurs de s'aligner autant que possible sur les montants des loyers encadrés.

#### **4.1 Calendrier et supports de communication**

Après obtention du Permis de Construire et avant le début de la commercialisation, une réunion entre les services de la Ville et ceux de l'opérateur permettra de définir l'emplacement du bureau de vente, en présentant le cas échéant sa mise en situation, d'arrêter l'éventuel plan de fléchage, ainsi que les emplacements de tous autres supports de communication. Le planning commercial devra également être validé à ce stade.

Une information pourra être publiée dans le magazine municipal selon les modalités à déterminer avec le service de la communication de la ville en fonction des conditions en vigueur à la date de publication.

#### **4.2 Commercialisation auprès des habitants de la commune**

La Ville du Plessis-Tréville souhaite faciliter l'accès des ménages Plesséens aux logements mis en vente. Plusieurs phases doivent permettre d'ouvrir progressivement la commercialisation, en commençant par les ménages prioritaires identifiés par la Ville, pour aller vers un public plus large. Cette première phase aura une durée de 15 jours à un mois (hors période estivale) et pourra s'accompagner d'opérations de communication particulières, telle qu'une réunion d'information dédiée, avec mise à disposition d'une salle par la Ville.

### **5. Déroulement du chantier/ chantier Vert**

Parallèlement au dépôt du permis de Construire, les questions d'organisation du chantier devront être étudiées avec les Services Techniques municipaux : calendrier, plan de circulation, éventuelle occupation du domaine public, droits de voirie, alimentation en fluides, évacuation des déchets, jours et heures de travail, etc.

La Ville demande aux constructeurs d'adopter une démarche « chantier vert » dans le cadre de la certification NF HABITAT HQE, et bien entendu à limiter autant que possible les nuisances aux riverains. Un interlocuteur clairement identifié devra être présent sur site pendant toute la durée de l'opération.

Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs d'un chantier « à faibles nuisances » sont de :

- Elaborer un Plan d'installation de chantier incluant dès sa conception une cellule « trafic » (nettoyage du domaine public et des abords, gestion des flux...)
- Limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier
- Limiter les risques sur la santé des ouvriers
- Sensibiliser les acteurs au respect de l'environnement notamment obligation de protéger physiquement les arbres avant le démarrage du chantier (mise en place de barrière)
- Limiter les pollutions de proximité lors du chantier
- Limiter les consommations énergétiques
- Limiter la quantité de déchets de chantier et réaliser un tri sélectif

L'opérateur est responsable des entreprises et de leurs sous-traitants et s'engage à faire respecter ces démarches auprès de tous les intervenants.

## 6. Entretien et pérennité du bâti

Conformément à la certification NF Habitat et afin d'optimiser la durabilité du bâti, l'opérateur immobilier devra, dès les premières études de conception, proposer des solutions pour faciliter l'entretien des constructions et la maintenance des différents équipements.

Dans le but de préserver l'aspect des façades, les balcons seront traités afin de limiter le stockage d'objets, et les jardins seront dans la mesure du possible entretenus par un seul et même intervenant, ce qui sera facilité par des accès prévus au projet.

## 7. Information des occupants

Un livret d'accueil devra être fourni au moment de la livraison, afin que chaque occupant puisse être informé sur la bonne utilisation de son logement et de sa résidence. Sera également fourni un guide des bonnes pratiques pour une utilisation éco-responsable des lieux.

Pour toute opération de plus de 15 logements, une formation en amont de la première assemblée générale et de la livraison, animée par un organisme indépendant (ARC, ADIL, ...), devra être financée par le promoteur, afin d'accompagner la copropriété dans sa création. Une salle sera mise à disposition par la Ville dans ce cadre.

## 8. Engagements de la Ville

La Ville s'engage quant à elle à :

- instruire les Permis de Construire dans des délais optimums
- faciliter la diffusion de l'information au niveau communal
- communiquer à l'opérateur la liste des ménages souhaitant accéder à la propriété

LES SIGNATAIRES DE LA CHARTE :

Didier DOUSSET,

Maire du PLESSIS-TREVISE

Date :

NOM

FONCTION  
SOCIETE

A handwritten signature in black ink, reading "Didier Dousset", is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "PLESSIS-TREVISE" and "2017" around a central emblem.