

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

PREAMBULE

Le présent contrat est la traduction de l'ambition politique de la commune de Villemomble, à savoir œuvrer pour construire, ensemble, une ville harmonieuse, écologique et agréable à vivre.

Il doit être le fondement d'une relation de travail bénéfique pour l'ensemble des parties : la commune, les habitants et les promoteurs.

A travers cette charte, la ville de Villemomble et ses partenaires signataires s'engagent à suivre un triple objectif :

- Eviter les surenchères foncières en maîtrisant les prix de sortie des logements, afin de répondre aux ambitions de la ville de Villemomble, d'assurer un logement décent, accessible et de qualité
- Permettre des logements privés de qualité, participant au développement durable de la ville, à la qualité architecturale de son paysage
- Faciliter et améliorer la conduite de projets pour fluidifier leur mise en œuvre grâce à une collaboration renforcée

Le partenariat proposé s'applique pour toute opération de création de logements, ou d'activité. La présente charte concerne toute opération neuve ou de réhabilitation de plus de 400 m² de surface de plancher et/ou de plus de trois niveaux (comble ou attique compris).

Elle vient en complément des règles d'urbanisme et constitue un support d'une relation de partenariat que la ville souhaite mettre en place avec les maîtres d'ouvrage intervenant sur son territoire. Elle se décline en quatre engagements.

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

1^{er} ENGAGEMENT : Placer les habitants au cœur du projet immobilier.

1. Construire des logements confortables

Les logements devront être conçus de manière à garantir la décence pour les habitants. Les surfaces devront être suffisantes avec une pièce principale d'au minimum 20m² (30m² dans le cas de cuisine intégrée), au minimum une chambre de 12m² et dans le cas des T3 et +, une seule chambre de moins de 10m². Des volumes de rangement devront être prévus dès les plans de permis. Les sanitaires devront disposer d'un sas par rapport à la cuisine.

La majorité des logements devra être traversante et aucune pièce à vivre ne pourra être exposée uniquement au nord. Le projet devra être conçu de manière à privilégier une orientation sud pour les espaces de vie.

L'ensemble des pièces d'eau (salle de bain, salle d'eau, WC, cuisine) devra bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation naturels. Uniquement dans le cas d'impossibilité technique, un système mécanique pourra être toléré si son fonctionnement garantit une ventilation suffisante.

La structure des bâtiments devra permettre, sans recours à des systèmes de climatisation, de garantir, même en période de chaleur caniculaire, une température intérieure moyenne de moins de 25°C.

Les appartements devront tous être équipés d'occultations (persiennes, volets, stores..)

2. Typologies attendues

La commune de Villemomble a pour soucis de garantir à ses habitants un parcours résidentiel au sein de la ville. A cette fin, il convient de proscrire les projets d'investisseur et d'encourager le développement de logements familiaux destinés à des propriétaires résidents. Afin de parvenir à ce résultat et à une mixité sociale nécessaire, il est attendu la typologie suivante :

T1 : 10 % maximum

T2 : 30 % maximum

T3 : 25 % minimum

T4 et + : 35 % minimum

3. Qualité de l'air intérieur

Les opérations situées sur des axes majeurs (routiers ou ferroviaires) doivent faire l'objet d'un soin particulier. Ainsi, il est nécessaire de :

- Proposer des systèmes de renouvellement d'air avec des exigences de niveau de filtration, entretien, maintenance, etc..*

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

Par ailleurs pour l'ensemble des opérations, il est proscrit l'utilisation de produits dangereux. Par conséquent :

- *100% des peintures et vernis seront certifiés « NF habitat HQE » ou « Eco Label Européen » sans émission de COV*
- *100% des revêtements et des isolants seront de classe A pour les COV et formaldéhydes.*

4. Aménager des espaces extérieurs de qualité

- *Un nombre important de terrasses ou balcons devra être prévu dans le projet. Il ressort de l'évolution des modes de vie un besoin d'espaces de vie extérieurs.*
- *Au-delà de la recommandation précédente, il est exigé que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif d'une surface minimale permettant à un adulte de se tenir assis.*
- *Il est également exigé la conception d'un espace extérieur commun.*

5. Garantir un niveau de service qualitatif / Un nombre de places de stationnement suffisant

Il doit être prévu, lorsque le règlement du PLU ne l'impose pas, un minimum d'une place de stationnement par logement.

Les locaux vélos et poussettes devront être fonctionnels, sécurisés et implantés en rez de chaussée. Les locaux OM devront disposer d'un accès facilité sur la rue.

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

2^{ème} ENGAGEMENT : Promouvoir une ville verte et intégrer les enjeux écologiques dès la construction.

1. Développer des bâtiments à énergie positive.

La transition écologique est une grande cause nationale et communale. A ce titre, la commune de Villemomble souhaite un développement immobilier en accord avec ce principe. Le promoteur devra s'engager à concevoir un projet plus ambitieux que la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de son projet.

Les constructions devront respecter, a minima, une architecture bioclimatique grâce à un confort thermique et acoustique maximal et des économies d'énergie, voire indépendance énergétique (photovoltaïque, suppression des ponts thermiques, fenêtres à haut rendement énergétique et bien orientées, avant toit « casquette », choix des matériaux et des couleurs, implantation de végétaux persistants à feuillage, murs végétalisés...). Les constructions devront respecter les normes HQE RGE, et le programme proposer des solutions respectueuses de l'environnement, pérennes et efficaces.

- Label « bio sourcé »

Il devra être privilégié des matériaux bio-sourcés, notamment en second œuvre afin d'atteindre le label « bâtiment Bio sourcé »

- Utiliser les matériaux recyclés

Etre attentif aux cycles de vie des matériaux employés, privilégier ceux qui peuvent être recyclés et ceux qui ont une vie longue. Une attention particulière sera apportée aux matériaux plastiques et à la qualité des isolants.

2. Equilibrer la surface bâtie et la surface d'espaces verts.

Les espaces végétalisés aménagés dans le cadre du projet devront faire l'objet d'un soin particulier. Les arbres de hautes tiges seront conservés sauf exception et toutes les mesures de protection devront être prises durant le chantier. Si des arbres devaient être abattus, le promoteur s'engage à en replanter à nombre équivalent et de taille similaire

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

Nous encourageons les toits végétalisés sur au minimum 50 % de la surface. Ils devront prévoir un substrat de terre végétalisée d'une épaisseur suffisante afin d'assurer une rétention des eaux pluviales et une hydrométrie d'air optimal ou l'utilisation de matériaux nobles. Les arbustes, arbres, haies doivent être variés et faciles à entretenir.

Des espaces de jardin en pleine terre seront également à privilégier pour permettre l'absorption de l'eau.

Les murs végétalisés sont aussi encouragés. En ce sens, nous recommandons des plantations à plusieurs hauteurs et installations de supports verticaux de plantes grimpantes pour couvrir les façades. Le choix des espèces doit contribuer à l'amélioration du confort thermique de l'habitat, ou tous matériaux nobles.

3. Protéger et développer la faune et la flore locales

- *Chaque projet devra contribuer, a minima, à la préservation, et, dans l'idéal, au développement de la faune et de la flore locales.*

- *Le promoteur doit faire une liste de propositions en ce sens :*

Mise en place de nichoirs,

Mise en place d'hôtels à insectes,

Mise en place de ruches,

Aménagement d'espaces en friche facilitant le développement d'insectes et de leurs prédateurs.

Les spécimens végétaux plantés doivent être d'espèces locales.

4. Contribuer au développement des modes de transports doux

- *Aménager des locaux vélos fonctionnels et faciles d'accès.*

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

- *Faciliter le développement des véhicules propres : un nombre de prises électriques suffisant doit permettre de répondre aux besoins actuels et futurs de recharge des véhicules électriques.*

5. Préserver les ressources

Face au défi que représentent la consommation humaine et la gestion des ressources, la commune souhaite encourager les bonnes pratiques. A ce titre, le promoteur devra proposer, dès la conception de son projet, des éléments de solutions.

- *Economiser l'eau (l'eau est une ressource rare. Le promoteur devra proposer, dans son projet, des solutions pour économiser l'eau)*

Récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins.

Récupération de l'eau de pluie pour les chasses d'eau.

Installation de dispositif de limitation de la consommation (pompeau de douche à haute pression...)

- *Limiter les déchets*

Eviter les déchets organiques (végétaux et carnés) par l'installation de composteur.

Encourager la pratique du tri sélectif par un aménagement adapté du local OM.

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

3^{ème} ENGAGEMENT : Œuvrer pour une ville harmonieuse.

1. Développer une architecture respectueuse du paysage urbain existant.

La conception des futurs bâtiments devra tenir compte de la forme et de la surface de l'unité foncière. Elle devra, également, tenir compte de l'environnement immédiat du projet (topographie du terrain, présence d'éléments remarquables, hauteurs, volumes et couleurs des bâtiments voisins, pierres apparentes, points de vues...).

Les constructions devront contribuer à la mise en valeur du secteur. L'intégration du ou des bâtiments devra reposer sur l'harmonisation avec le bâti existant et celui du quartier. Les matériaux choisis devront être en harmonie avec l'architecture du voisinage afin de conserver l'âme du quartier.

Les bâtiments neufs devront minimiser l'impact qu'ils peuvent générer sur le voisinage (vues, ensoleillement, murs pignons, ...)

La pollution lumineuse devra être limitée en hiérarchisant l'éclairage extérieur selon les différents espaces plus ou moins fréquentés et selon les ambiances recherchées.

Afin d'éviter des constructions massives, un travail est requis sur les différents plans du bâtiment (ex : balcons, loggias, terrasses, pergolas ou par des volumes en attiques, des débords et des mouvements de façades avec des briquettes ou de la pierre).

2. Proposer trois esquisses avant le dépôt du permis de construire

Les opérations de plus de 30 logements devront faire l'objet de trois propositions issues de maitres d'œuvre différents.

Un jury réunissant, a minima, la ville et l'opérateur désignera le lauréat.

3. Utiliser des matériaux nobles et garantir une qualité de façade sur l'ensemble du bâtiment

La ville souhaite garantir à l'ensemble de ses futurs résidents des immeubles de qualité et pérennes. Des matériaux nobles devront être privilégiés (zinc, tuile, pierre de taille...).

Une attention sera portée, notamment, sur l'aspect extérieur et intérieur, aux clôtures, aux façades, aux gardes corps, aux paires vues, aux murs pignons, aux soubassements et couronnements, aux sous-sols et traitements des sols (nappe phréatique), aux traitements des façades

Intégrer la porte de parking dans le dessin de la façade, ainsi que les signalétiques spécifiques.

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

4. Respecter le voisinage

Les accords écrits avec le voisinage pour les ravalements de façade devront être produits dans le dossier d'instruction, afin de limiter les immeubles inachevés qui se trouvent en limite séparative.

5. Assurer le développement commercial

L'ensemble des immeubles, dans le périmètre de sauvegarde des commerces, devra accueillir en rez-de-chaussée, une ou des cellules commerciales ou artisanales. La surface minimale attendue est de 80 m² et le nombre de local limité à un par tranche de 20 mètres linéaires. La façade devra être travaillée pour permettre l'intégration des enseignes sans surplomb du domaine public et sans excroissance disgracieuse. Chaque cellule devra disposer d'un accès séparé, d'un local OM indépendant, d'une ouverture livraison et de gaines préinstallées pour permettre l'installation d'un dispositif d'extraction d'air et d'un assainissement adapté. Enfin, les cloisons et planchers devront garantir l'étanchéité sonore et olfactive entre les cellules et les logements.

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

4^{ème} ENGAGEMENT : S'investir dans une relation de confiance.

1. Travailler de façon transparente et honnête avec les vendeurs.

La commune de Villemomble ne souhaite pas interférer dans la relation privée et commerciale entre vendeurs et acheteurs. Toutefois, elle souhaite assurer un dialogue honnête basé sur des arguments sincères.

A titre d'exemple, il est évident qu'au regard de la nature des sous-sols villemomblois (nappes phréatiques hautes, argiles, carrières...), des frais importants seront nécessaires pour la partie en infrastructure (sous-sol et fondations). La renégociation d'un contrat sur ce point précis est donc intellectuellement contestable.

2. Respecter les promesses initiales.

Tout changement dans le programme (typologie ou financement) devra faire l'objet d'une discussion préalable avec les services de la ville, sans accord écrit de la mairie, un nouveau dossier devra être redéposé afin qu'il soit ré instruit.

3. Travailler en intelligence avec le voisinage.

Une réunion préalable au début des travaux devra être organisée pour permettre aux riverains de connaître notamment :

- l'ampleur du programme,
- les caractéristiques du chantier,
- le calendrier,
- le responsable du chantier joignable si nécessaire.

4. Développer des chantiers respectueux.

Les modalités du chantier devront être travaillées en amont du projet. Aucune modification de la réglementation de voirie ne sera autorisée sans accord préalable au permis de construire (autorisation d'occupation du domaine public, dérogation à la circulation des véhicules...).

Le chantier devra être respectueux de son environnement : les horaires de travaux devront être respectés et la tranche comprise entre 7h et 8h30 devra être limitée aux ouvrages non générateurs de nuisances sonores.

Les cabanes de chantier et les objets de protection devront arborer des éléments décoratifs limitant leur impact visuel.

CHARTRE DES PROMOTEURS & DES MAITRES D'OUVRAGE

Le comportement des ouvriers et livreurs devra être exemplaire (proscrire les cris, les invectives, les stationnements en double file, les blocages de voirie...). Tout manquement pourra être sanctionné au regard des pouvoirs de police générale du maire.

Dans le cadre de ses orientations écologiques et environnementales, la ville souhaite que les chantiers tendent vers la neutralité carbone, l'usage contrôlée et réutilisable des plastiques. L'intégration du chantier dans sa globalité dans le respect de l'environnement : recyclage et traitement de l'eau, protection de l'air et des particules, traitement des déchets qui devront être recyclés.

Cette charte est remise au Promoteur ou Maitre d'ouvrage

Signé à Villemomble, le

Promoteur ou Maitre d'ouvrage

Mme VERBEQUE Sandrine

Maire Adjointe déléguée à l'Urbanisme