

# Choisy-le-Roi

## CHARTRE DE LA QUALITÉ CONSTRUCTION

02/09/2024



Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 01/10/2024

VILLE DE  
CHOISY-LE-ROI

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# LE MOT DU MAIRE

Chères Choisyennes, Chers Choisyens,

En tant que maire de notre commune, je vous adresse un message empreint de vision et d'engagement politique en présentant avec fierté la Charte de la Construction Immobilière. La croissance démographique intrinsèquement liée aux dynamiques métropolitaines de développement urbain, implique de résoudre la difficile équation de produire des logements, de qualité tout en contrôlant la densification du territoire, dans un contexte de pression foncière accrue.

C'est pourquoi, en complément du Plan Local de l'Urbanisme (PLU), la Charte de la construction est un véritable outil d'intérêt général qui vient s'adresser à l'ensemble des acteurs de la construction afin qu'ils s'engagent à respecter ses préconisations visant à encadrer la production de logement, et répondre aux besoins de la population tout en garantissant un logement de qualité, assurer la pérennité des copropriétés ou encore affirmer le maintien de la nature en ville dans un contexte de dérèglement climatique et de diminution de la biodiversité. Par ailleurs, la préservation de l'héritage architectural et paysager de la commune de Choisy-le-Roi est au cœur du projet politique. Toute construction immobilière devra s'inscrire dans une réflexion urbaine d'ensemble et participer à la valorisation du tissu urbain existant. Les nouveaux projets devront ainsi s'attacher à interagir et valoriser les qualités architecturales, patrimoniales, paysagères et environnementales des bâtiments avoisinants, tout en préservant des espaces généreux de respiration et de nature en ville.

Dans un souci d'équité et d'inclusion, notre action vise également à faciliter l'accès aux logements de nos concitoyens, sans distinction. Les projets devront répondre notamment à l'ensemble des besoins liés au parcours résidentiel des habitants en développant une offre diversifiée par des typologies variées de logements, avec priorisation aux propriétaires occupants. De plus, nous assumons pleinement notre responsabilité de réduire l'impact environnemental des chantiers, démarche fondamentale portée par l'ensemble de la majorité municipale. Pour cela, de la conception à la livraison de la construction, les porteurs de projets devront garantir la réduction des nuisances, maintenir un chantier propre, assurer une communication régulière, prévenir de la pollution, préserver la biodiversité, contrôler les consommations et assurer la gestion des déchets.

La signature de cette Charte de la construction témoigne de notre engagement collectif en faveur d'un avenir responsable, respectueux de notre patrimoine et de notre. Ensemble, nous forgeons une vision politique pour notre commune, assurant qu'elle demeure un bastion ou l'excellence urbaine et le bien-être collectif prévalent aujourd'hui et pour les générations à venir.

Avec détermination,  
Tonino PANETTA  
Marie de Choisy-le-Roi Vice-Président du Département

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# SOMMAIRE

— A propos de Choisy-le-Roi	5
— Méthodologie	6
— Insertion urbaine et paysagère	8
— Valeur d'usage du logement et des espaces communs	10
— Qualité environnementale, confort et santé	12
— Programmation	15
— Commercialisation	16
— Processus de gestion de projet	16
— Glossaire	18
— Signatures	19
— Fiche bonus	21

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# A PROPOS DE CHOISY-LE-ROI

Située dans le Val-de-Marne, de part et d'autre de la Seine au Sud-Est de Paris, la commune de Choisy-le-Roi offre un cadre de vie singulier auquel les habitants sont fortement attachés. Le territoire est bordé par Vitry-sur-Seine et Alfortville au Nord, par Orly et Villeneuve-Saint-Georges au Sud, par Thiais à l'Ouest et par Créteil et Valenton à l'Est.

Le développement de la commune commence au XVII<sup>e</sup> siècle, en 1678 lorsqu'un château est édifié par Mademoiselle de Montpensier sur Choisy. Puis Louis XV récupère ce château en 1739, et le domaine devient Choisy-le-Roi. Il fait édifier à proximité une nouvelle église, l'église Saint-Louis, autour de laquelle se développe le bourg au cours du XVIII<sup>e</sup> siècle. Il crée également une avenue pour mener au château de Versailles : l'avenue de Versailles. Aujourd'hui, plusieurs bâtiments de ce tissu patrimonial sont classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques.

Durant le XIX<sup>e</sup> siècle, l'industrie se développe le long de la Seine, le pont est construit pour franchir le fleuve en 1811 suivi du chemin de fer en 1840. L'habitat ouvrier se développe sur la rive Est, donnant naissance au quartier des Gondoles. En 1900, face à l'essor démographique, la mairie achète le parc du château (alors déjà détruit) pour le lotir : le quartier pavillonnaire de Choisy Sud se développe et l'expansion de Choisy se poursuit durant l'entre-deux guerres. C'est lors de la 2<sup>e</sup> moitié du XX<sup>e</sup> siècle que deux projets d'envergure vont transformer le territoire choisyen : le grand ensemble des Aviateurs-Navigateurs à cheval sur Orly et Choisy-le-Roi, ainsi que la démolition d'une partie du centre-ville ancien pour y construire deux dalles et des tours de logements.

Choisy-le-Roi est structurée par deux axes majeurs perpendiculaires : un axe Est-Ouest, et un axe Nord-Sud. Ces axes sont desservis par des transports en commun réguliers : le Tvm (Trans Val-de-Marne), le tramway T9, ainsi que le RER C qui longe la Seine. Cela fait de Choisy-le-Roi une commune bien desservie et attractive. Par conséquent, il est prévu pour ces axes structurant qu'ils fassent l'objet d'opérations immobilières visant à en requalifier les franges, qui présentent aujourd'hui une marge d'amélioration urbaine et architecturale. De plus, l'autoroute A86 passe au Nord de Choisy et forme sa limite avec Vitry-sur-Seine, et participe à son ancrage dans la petite couronne parisienne.

La commune de Choisy-le-Roi bénéficie d'espaces naturels importants : elle est traversée par la Seine et est bordée à l'Est par le parc Interdépartemental des Sports et ses bassins artificiels. Par ailleurs, une large part de la ville est constituée par un tissu pavillonnaire, peu dense et qui fait la part belle à la végétalisation. Ces caractéristiques paysagères offrent aux habitants un cadre de vie de qualité qui doit être préservé : biodiversité, îlots de fraîcheur, espaces verts généreux.

Il convient toutefois de prendre en compte que les possibilités de crue représentent un risque important du territoire, et il est primordial d'intégrer ce paramètre dans les projets concernés afin d'y adapter la réponse architecturale et programmatique, en adéquation avec le PPRI en vigueur.

À travers cette charte, il s'agit pour Choisy-le-Roi de procéder à la préservation de son tissu pavillonnaire et à la mutation de secteurs ciblés de manière raisonnée, tout en préservant ses atouts paysagers ainsi que son cadre de vie très apprécié des habitants dans le contexte urbain qui est le sien : celui d'une commune attractive située dans la petite couronne de la métropole parisienne.

094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# MÉTHODOLOGIE

Attention : cette charte n'exonère pas l'opérateur de respecter le PLU.  
Dans le cadre de cette charte, chaque projet devra respecter l'ensemble des points « socle », et atteindre un minimum de 7 points « bonus » (encadrés dans chaque chapitre).  
(Tout ce qui n'est pas encadré en tant que « bonus » est un point « socle »).  
Une fiche d'aide est disponible à la fin de ce document.

Le suivi de cette charte est effectué en partenariat entre la commune de Choisy-le-Roi et un certificateur accrédité par le COFRAC. Les dispositions d'accompagnement sont à la charge de l'opérateur, et doivent être prises entre la première réunion préalable avec la commune et la validation de l'APD.

## RÉUNION D'INFORMATION

A l'initiative de l'opérateur, à partir de 5 logements

- Présentation de l'analyse de site et de la faisabilité aux riverains.

## Prospection et mise en projet

DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

### PREMIÈRE RÉUNION PRÉALABLE

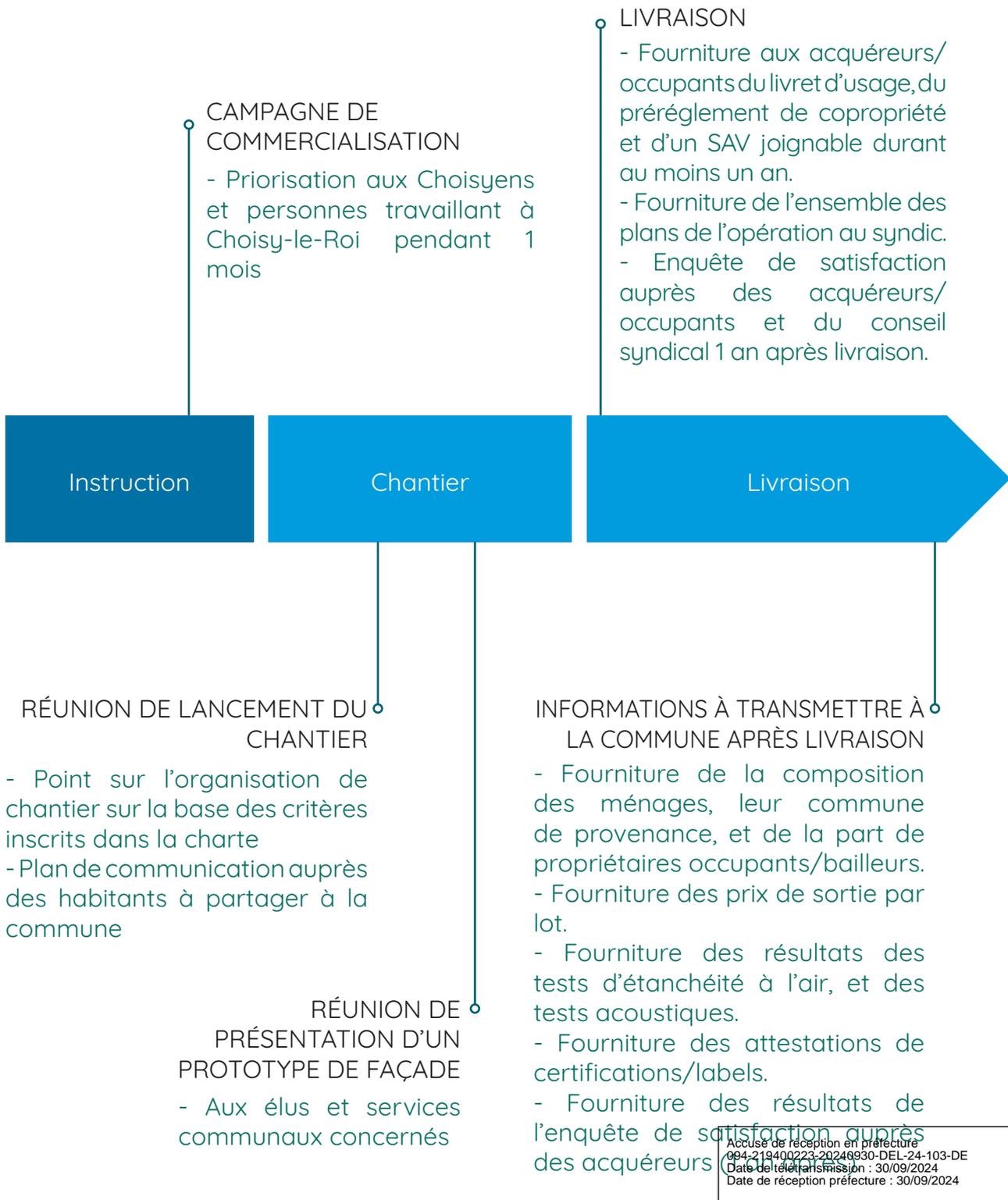
Avant toute négociation avec les propriétaires fonciers

- Présentation de l'analyse du site et discussion autour d'une faisabilité architecturale accompagnée d'une note d'intention
- Précision du programme avec la commune
- Présentation de références de l'opérateur
- Lecture et signature de la charte

### VALIDATION DE L'AVANT-PROJET DÉFINITIF

- Sur la base des critères de qualité inscrits dans la charte
- Sur la base d'échantillons de matériaux
- Présentation des modalités de commercialisation

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024



# INSERTION URBAINE ET PAYSAGÈRE

## Analyse du paysage urbain et ses paramètres naturels

- Le site de construction doit être analysé afin de s'assurer qu'un projet cohérent avec son environnement peut être proposé :

- trames naturelles et topographie
- histoire et patrimoine local
- diagnostic qui identifie la présence de milieux d'intérêt à ne pas détériorer ou détruire sur le site du projet ou à proximité.
- contexte environnant

Cette analyse est présentée lors de la réunion préalable.

## Préserver l'existant

- Le végétal existant sur la parcelle, et notamment les arbres de grand développement, sont préservés et servent de structure au projet.

- Les arbres existant sur l'espace public ne peuvent être altérés et doivent être pris en compte dans la conception de l'opération.

- Le cœur d'îlot est laissé libre de construction et préserve biodiversité et pleine terre.

- Le projet compose avec les éléments bâtis existant sur la parcelle. Selon son gabarit et sa qualité, et en concertation avec la commune, le bâti existant peut être démoli.

## Forme urbaine

- L'opération s'insère harmonieusement dans son contexte, et en respect du quartier :

- la trame bâtie existante est préservée par un travail de graduations des volumes ;
- des analogies avec les bâtiments voisins favorisent une bonne intégration :

formes, teintes, matériaux, proportions, rythmes ...

- les accroches avec le mitoyen sont traitées.
- la qualité du traitement du vis-à-vis entre l'opération neuve et les parcelles voisines est démontrée. Des images d'insertion à hauteur de piéton sont à présenter.
- une étude d'ensoleillement (héliodons) « avant/ après » est présentée. Elle révèle la luminosité dans les logements neufs et l'impact de l'opération sur les parcelles voisines.
- une étude d'artificialisation des sols "avant/après" est présentée. Les solutions pour éviter l'imperméabilisation y sont indiquées.

## Dessin des façades

- Les façades sont rendues vivantes au moyen de procédés architecturaux (par exemple : différents plans de façade, loggias ou balcons, intégration de volets, marquage des étages...).

- Les édicules techniques et les garde-corps de sécurité en toiture sont invisibles depuis la rue ou à défaut traités en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

- Les façades sur cœur d'îlot sont traitées avec la même attention que les façades sur rue.

- L'architecture pastiche (faux toits Mansart, faux ancien avec mauvaises proportions ou finitions) est proscrite.

- Les façades aveugles sont évitées ; à défaut, elles sont traitées afin de minimiser leur impact sur le paysage.

## Matériaux de façade

- Les teintes et matériaux sont en harmonie avec le contexte, sans les multiplier.
- Les matériaux de façades sont pérennes.
- Les matériaux de façade, leur fixation et calepinage sont présentés à la commune :
  - lors de la réunion de validation de l'APD, avec des échantillons et des détails de mise en œuvre ;
  - au cours du chantier, avec un prototype de façade.
- Les garde-corps présentent un aspect cohérent avec l'ensemble du bâti ; ils préservent l'intimité tout en laissant passer la lumière.
- Les sous-faces des balcons, loggias et porches sont traitées en cohérence et avec la même attention que la façade.

## Rapport à la rue

- Le traitement des différents accès – doux et motorisés – se fait en cohérence avec la rue et la circulation.
- L'accès parking est intégré au dessin de façade, et l'éventuelle rampe d'accès est intégrée dans le bâtiment.
- Des seuils successifs entre public et privé assurent l'intimité des logements.
- Des porosités visuelles sont créées vers le cœur d'îlot : porches, halls transparents, venelles...
- Les clôtures sur rue sont traitées de manière continue.

### Points bonus

- L'opération améliore les circulations piétonnes publiques et rend accessible le cœur d'îlot apaisé (création de venelles, ...).
- Les menuiseries sont en bois (filères certifiées) et/ou en aluminium.

# VALEUR D'USAGE DU LOGEMENT ET DES ESPACES COMMUNS

## 1. Les espaces communs

### Soin des espaces communs

- Les paliers ne desservent pas plus de 5 logements chacun.
- Depuis les parties communes :
  - prévoir un accès à la toiture ;
  - prévoir un accès aux locaux techniques ;
  - prévoir un local entretien (régé par le Code du Travail)
- La surface des toitures terrasse est valorisée (pas de gravillonnage); les usages admis sont :
  - toiture accessible
  - production d'ENR
  - végétalisation

### Locaux de rez-de-chaussée

- Le local déchets est accessible depuis les parties communes et depuis la rue. Il est ventilé sur l'extérieur et bénéficie d'un point d'eau.
- Prévoir une aire de collecte des OM, ou bien prévoir l'ouverture sur l'extérieur du local OM les jours de collecte.
- Le local vélos est en rez-de-chaussée sur le trajet du quotidien, il est facilement praticable. Il est dimensionné selon le guide ministériel « Stationnement des vélos dans les espaces privés », et pourvu de mobilier adapté au rangement et à la sécurisation des vélos.
- A partir de 15 logements, un local poussettes d'au moins 5m<sup>2</sup> est en rez-de-chaussée sur le trajet du quotidien, il est facilement praticable.

### Points bonus

- Les circulations verticales et horizontales sont éclairées naturellement, le hall est ample, l'escalier est confortable. En cas de circulations à l'air libre, elles sont protégées des intempéries (couvertes et protégées latéralement). Elles ne passent pas devant une baie principale de logement.
- Le local vélo et le local poussettes sont éclairés naturellement.
- Un local pour encombrants est situé en rez-de-chaussée.
- Pour anticiper sa réversibilité, le stationnement intérieur est éclairé naturellement (semi-enterré ou en rez-de-chaussée). Le traitement de façade est particulièrement soigné.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## 2. Les logements

### Surfaces

- Des grands et des petits logements devront être proposés pour chaque typologie. Les surfaces minimales sont les suivantes :

- T1  $\geq 28\text{m}^2$
- T2  $\geq 45\text{m}^2$
- T3  $\geq 60\text{m}^2$
- T4  $\geq 78\text{m}^2$
- T5  $\geq 90\text{m}^2$

### Distribution et agencement

- Une attention est portée aux grands T1 afin de les faire tendre vers des T1 bis avec un espace nuit.

- A partir du T3 :

- les sanitaires sont séparés ;
- la cuisine est séparée ou séparable (lumière et ventilation naturelles) ;
- l'aménagement de la cuisine permet de recevoir un minimum de 6 modules de 60x60cm ;
- si une chambre est commandée par le séjour, elle bénéficie de sa propre salle d'eau ;

- A partir du T4, une salle d'eau supplémentaire est proposée.

- Chaque logement propose des espaces de rangement, d'une surface totale minimale de 2,5% de la surface habitable du logement. Ils sont situés à des endroits adaptés (entrée, couloirs, chambres) et intégrés à l'aménagement des pièces.

- Les chambres ont une largeur minimale de 2,40m et ont une surface minimum de 10m<sup>2</sup>, et de 12m<sup>2</sup> pour la chambre principale.

- Les séjours ont une largeur minimale de 3,50m.

- Les cuisines ont une largeur minimale de 2,10m.

- Les plans du projet sont meublés à l'échelle afin de justifier de l'habitabilité des logements :

- lit, bureau et placard(s) dans les chambres ;
- lanapé et table dans le séjour (nombre d'assises adapté à la typologie

du logement) ;

- table et chaises pour l'espace extérieur ;
- radiateurs (dimensionnés pour de la géothermie en cas de raccordement de l'opération).

Ces plans sont présentés lors de la réunion de validation de l'APD (se référer à la frise méthodologique p.6)

- Les logements disposent d'un espace extérieur privatif :

- accessible depuis la pièce de vie ;
- d'une surface minimum de 10% de la surface du logement, sans pouvoir être inférieur à 4m<sup>2</sup> ;
- d'une profondeur permettant de disposer table et chaises.

- Les espaces de nuit et de jour se superposent pour limiter les nuisances.

### Accessibilité

- Des logements de chaque typologie sont adaptés aux PMR.

- Les logements adaptés aux PMR sont répartis en diffus dans l'opération, y compris dans les étages lorsque l'immeuble bénéficie d'un ascenseur.

### Points bonus

- Un aménagement modulable des typologies est proposé (T5 transformable en T2+T2, T4 transformable en T1+T2...)

- Les pièces humides bénéficient d'éclairage naturel ; les fenêtres sont oscillo-battantes.

- Chaque logement bénéficie d'une cave ou d'un cellier.

- Une flexibilité des pièces de vie est envisagée afin de répondre à l'évolution des modes de vie (télétravail, colocation...).

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE, CONFORT ET SANTÉ

## Bioclimatisme

- Les procédés bioclimatiques élémentaires sont intégrés à la conception de l'opération :

- volumétrie
- orientations
- isolation (nature, épaisseur)
- protections contre les surchauffes

Ces procédés sont essentiels pour limiter les consommations énergétiques du bâtiment.

## Performances énergétiques

- Le raccordement au réseau de chaleur permet à une opération d'être approvisionnée en ENR à hauteur de plus de 68 % de sa consommation énergétique globale. Par conséquent :

- l'opération est raccordée au réseau de chaleur (si le raccordement est possible) ;
- l'opération produit au moins 25% de sa consommation propre par d'autres procédés (panneaux photovoltaïques, pompe à chaleur...).

- Pour réduire les consommations d'énergie dans l'opération :

- pourvoir les logements d'équipements basse consommation ;
- les parties communes intérieures et extérieures sont équipées d'éclairage LED sur détecteur de présence ; la minuterie n'excède pas 1 minute.

- Des espaces non éclairés sont prévus au sein des espaces extérieurs afin de contribuer à la formation d'une trame noire.

## Matériaux pérennes et écologiques

- Le choix de l'ensemble des matériaux est motivé par une volonté de faible empreinte

écologique et de pérennité : pas de "tout béton".

- Le projet comprend des matériaux biosourcés, issus de filières locales et responsables en circuit court :

- Niveau 1 : le taux d'incorporation minimum de matériaux biosourcés dans l'opération est 18 kg/m<sup>2</sup> de SDP. Les biosourcés utilisés remplissent au moins deux fonctions différentes (structure, isolation, menuiseries...)
- Niveau 2 : bonus

Les matériaux de toiture sont pérennes (pas de tôle acier, membrane PVC...)

## Confort thermique

- Toutes les baies qui ne sont pas orientées plein nord bénéficient de protections solaires extérieures (lames brise-soleil, volets, persiennes).

- Les façades et la toiture sont de teinte claire pour éviter d'emmagasiner la chaleur.

- La multiplication de vitrages en toiture est peu recommandée. Ils bénéficient tous de protections solaires.

- Si des arbres sont plantés devant la façade sud, ils sont à feuilles caduques.

## Confort visuel et luminosité

- Tous les logements bénéficient de vues dégagées vers l'extérieur, y compris les petits logements. Les cours anglaises sont proscrites.

- La hauteur minimum dans les logements est de 2,50m (y compris sous faux-plafond).

- Les bâtiments ont une épaisseur maximale de 12m (hors balcons) pour la luminosité et la ventilation.

- Une double orientation est encouragée pour les T1 et T2.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de dépôt : 26/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

- mono-orientés au Nord ;
  - mono-orientés sur des axes de circulation importants.
- Les T3 sont double-orientés ou traversants.
- A partir du T4 les logements sont traversants.

### Confort acoustique

- Les cloisons séparatives mesurent 7cm d'épaisseur au minimum.
- Pas de cloisons alvéolaires.
- Les logements accolés aux circulations verticales en sont isolés acoustiquement.
- En cas d'exposition à des nuisances urbaines importantes, un triple vitrage est mis en œuvre sur les façades les plus exposées.

### Gestion de l'eau

- Les eaux pluviales sont gérées et infiltrées sur la parcelle, de façon gravitaire et à ciel ouvert : pleine terre, noues, jardins de pluie, fossés, toiture végétalisée.
- Afin de permettre l'écoulement et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, éviter les bordures décoratives le long des espaces verts.
- Les matériaux de revêtements extérieurs sont perméables.
- Un dispositif de stockage pour l'arrosage et l'entretien des locaux communs est prévu.
- Utiliser des dispositifs d'économie d'eau pour l'arrosage : programmateur, goutte à goutte, etc.

### Qualité des sols

- Un bilan de l'imperméabilité des sols avant/après est dressé et présenté lors de la réunion de validation de l'APD (se référer à la frise méthodologique p.6). Les solutions pour éviter l'imperméabilisation sur l'opération y sont indiquées.

- Si la terre extraite sur site est saine, elle est réutilisée à hauteur d'au moins 30% dans le projet paysager (vallonements, supports de biodiversité et d'infiltration d'eau, toitures végétalisées...).
- La pleine terre est valorisée via de nouvelles formes bâties comme la construction sur pilotis, indispensable en zone inondable.

### Végétation

- Choisir des végétaux portant la mention « végétal local ».
- Diversifier la gamme végétale.
- Prévoir des zones de nature spontanée protégée de la présence du public :
  - dans les opérations situées dans les zones de corridors de la trame verte et bleue ;
  - dans les opérations de plus de 30 logements.

### Accueil de la biodiversité sur le bâtiment

- Les toitures-terrasses végétalisées bénéficient d'un substrat prélevé localement d'une épaisseur minimum de 30cm.
- Afin de rafraîchir tous les niveaux, au moins une façade est végétalisée par le biais de plantes grimpantes sur support fixé à la façade et plantées dans de la pleine terre.

### Préservation de la faune

- Le long des clôtures pleines, prévoir des ouvertures de 20x20cm tous les 10m pour la petite faune, ainsi que des anfractuosités.
- Les « cavités pièges » telles que cheminées, gouttières, gaines d'aération sont sécurisées avec des grilles.
- Les noues présentent des pentes douces pour que les animaux puissent en sortir.
- L'emploi de matériaux transparents ou réfléchissants (hors baies vitrées) en façade est limité pour éviter les collisions d'oiseaux.

094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de transmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## Mobilité

- Des attentes électriques pour la recharge des véhicules sont prévus pour 100% des places affectées aux logements et 50% des places affectées aux activités.

### Points bonus

- Le projet comprend des matériaux biosourcés, issus de filières locales et responsables en circuit court :  
Niveau 2 : Le taux d'incorporation minimum de matériaux biosourcés dans l'opération est 24 kg/m<sup>2</sup> de SDP. Les biosourcés utilisés sont issus d'au moins deux familles différentes (bois, paille, terre, textile...).
- Le projet comprend des matériaux de réemploi en quantité conséquente.
- Mettre en œuvre un système de ventilation passif type puit canadien afin d'améliorer le rafraîchissement et la qualité de l'air des espaces de vie. Lui adjoindre une ventilation mécanique double-flux rend le système encore plus efficace.
- Le substrat des toitures présente une épaisseur de plus de 50cm.

## Gestion des déchets

- Un point de compostage est mis à disposition sur la parcelle.
- Des affiches pédagogiques et des consignes de tri sont affichées, et un emplacement pour le tri est prévu dans toutes les cuisines.

- Pour un gazon plus résistant, choisir les mélanges de graines intégrant un pourcentage de trèfle blanc résistant aux canicules, et capteur d'azote qu'il restitue au reste de la pelouse. Ainsi, le couvre sol ne nécessite pas d'engrais, et devient support de diversité.
- Des nichoirs, abris, espaces creux, recoins, sont prévus dès la conception, y compris sur les façades de l'opération ; ils sont accompagnés de dispositifs anti-salissures.
- Un outil d'assistance de gestion spécialisé est proposé à la copropriété pour rendre des places de parking disponibles au grand public sur certaines plages horaires. Cet outil est financé par l'opérateur durant les deux premières années post livraison.

# PROGRAMMATION

## Répartition typologique

La répartition typologique de l'opération respecte les proportions suivantes :  
25 à 30% de T1/T2, 30 à 40% de T3 et au moins 25% de T4/T5 et plus.

## Lien social

A partir de 10 logements, au moins un espace support de lien social à l'échelle de la résidence est mis en place, accessible depuis les parties communes et bénéficiant de lumière naturelle et d'un point d'eau :

- jardin partagé/potager
- aire de jeux
- toiture accessible
- salle commune
- buanderie
- studio pour les invités
- autres...

Afin d'anticiper leur gestion et leur mutabilité, chaque espace est désigné comme un lot et encadré par un partenaire de gestion à la charge de l'opérateur durant la première année. L'opérateur définit dans le règlement de copropriété leurs conditions de gestion, la répartition de leurs charges (y compris d'entretien), leurs règles d'usage et leurs modalités de transformation.

## Activation des rez-de-chaussée

- L'occupation des rez-de-chaussée est définie en concertation avec les services Commerce et Urbanisme de la commune (création de commerces de proximité, de locaux d'activité, d'artisanat ou de services, etc.)

- Si des logements sont créés en rez-de-chaussée :

- un retrait depuis la rue est respecté ;
- ils sont traversants ou orientés vers le cœur d'îlot ;

- ils bénéficient d'un espace extérieur privatif qui ne donne pas sur la rue.
- D'autres occupations peuvent être prévues en rez-de-chaussée : activités, locaux communs, parkings...
- Pour les locaux commerciaux, prévoir le local OM lié.
  - Les réservations des emplacements d'enseigne (bandeau, drapeau, store) sont prévues en façade.
  - L'évolutivité des rez-de-chaussée est anticipée, notamment dans la conception structurelle (hauteur sous plafond d'au moins 2,80m/ gaines techniques bien dimensionnées/ compteurs différenciés).
  - Les rez-de-chaussée en attente de commercialisation doivent bénéficier d'un aspect fini ou d'une animation de façade qualitative.
  - Dans le cas de locaux d'activités en rez-de-chaussée, prévoir une isolation conséquente avec les étages afin d'éviter nuisances sonores ou odeurs.
  - Les dispositifs d'accessibilité PMR sont intégrés au bâtiment et n'empiètent pas sur l'espace public.

## Démarche culturelle et artistique

A partir de 15 logements, une valorisation de l'opération est proposée par l'intégration d'une œuvre d'art d'un artiste choisyen. Le support, la pérennité et le choix de l'expression artistique se font conjointement avec l'artiste et les services de la commune.

### Points bonus

Les espaces supports de lien social peuvent bénéficier également aux riverains

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# COMMERCIALISATION

## Maîtrise des prix

- Les études techniques sont réalisées en amont afin que :
  - l'ensemble des risques et aléas du site et leur impact technique et économique soit pris en compte dès la conception de l'opération ;
  - le prix du foncier soit négocié en conséquence.
- L'opérateur évite la vacance commerciale en pratiquant des prix correspondant au marché.

## Priorisation des ventes

- Lors de l'ouverture à la commercialisation, une réunion est organisée par l'opérateur à destination des habitants et salariés des entreprises de la ville, qui bénéficient d'une priorité d'achat pendant 1 mois.
- En cas de réduction des prix de sortie pour les acquéreurs choisis, le délai de priorisation peut être réduit à deux semaines.
- L'objectif visé est de limiter à 1/3 la part de propriétaires bailleurs parmi les acquéreurs.

# PROCESSUS DE GESTION DE PROJET

## Méthodologie générale

- L'opérateur doit respecter une chronologie de rencontres avec les services concernés de la municipalité :
  - réunion préalable
  - validation de l'APD
  - réunion de lancement du chantier
  - réunion de présentation d'un prototype de façade.
- L'opérateur rencontre les riverains pour présenter l'APD avant le dépôt du permis de construire.

Se référer à la frise méthodologique page 6.

## Valorisation de l'équipe de maîtrise d'oeuvre

- L'opérateur fait des propositions d'architecte à la commune sur la base de références pour la réalisation d'une opération.
- L'architecte du projet se voit confier une mission complète ; à défaut, le suivi des travaux est confié à une maîtrise d'oeuvre d'exécution avec la validation de l'architecte du projet, qui conserve la mission de suivi architectural.
- Sont requises dans l'équipe de maîtrise d'oeuvre :
  - à partir de 5 logements, des compétences en aménagement paysager ;
  - des compétences en architecture.

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de publication : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

## Livraison et prise en main de l'opération

- L'opérateur réalise une « notice » du bâtiment, un livret d'usage annexé au règlement de copropriété, qui explique :
  - entretien du bâtiment
  - entretien des espaces extérieurs rédigé par les concepteurs du projet paysager (une prise en main par une association pour les premières années est recommandée)
  - les systèmes du bâtiment (économies d'énergie ou tout autre système mis en place)
- Un pré-règlement de copropriété est rédigé par l'opérateur. L'éventuelle mutabilité des lots de logements, et celle des parkings et espaces partagés y sont inscrites.
- Une assemblée générale des copropriétaires est organisée par l'opérateur avant la livraison : y sont présentés la « notice » et le pré-règlement de copropriété).
- Le chantier est livré après l'achèvement des travaux, y compris les parties communes et les cheminements extérieurs ; le syndic réceptionne l'ensemble des parties communes avant la livraison des parties privatives.
- Fournir au syndic de copropriété les plans de l'opération, y compris techniques, afin de permettre un entretien facilité du bâtiment.
- A l'issue de la livraison, l'opérateur fournit à la commune :
  - la composition des ménages
  - la commune de provenance des ménages
  - les prix de sortie au m2 par lot
  - la part de propriétaires bailleurs et propriétaires occupants
  - les résultats des tests acoustiques et d'étanchéité à l'air
  - les attestations de certifications ou labels éventuels
- A l'issue de la GPA, l'opérateur réalise une enquête de satisfaction auprès des acquéreurs, menée par un organisme indépendant. Les résultats sont transmis à la commune.

## Charte chantier

- Une barrière de chantier est mise en place, d'un minimum de 2m de haut, composée de matériaux non dangereux, sur laquelle apparaissent les informations suivantes :
  - une ligne téléphonique et une adresse mail permettant de joindre le référent chantier désigné en interne par l'opérateur
  - les horaires de chantier
  - les grandes étapes du chantier
- Les travaux bruyants sont prévus sur une plage horaire définie en concertation avec les services de la ville.
- Les livraisons ont lieu sur une plage horaire fixe, en journée et en dehors des heures de pointe.
- Les moteurs sont éteints lors des livraisons.
- Pas de groupe électrogène autonome.
- Valoriser les déchets de chantier, dès la phase de conception, en cohérence avec des filières locales.
- Le broyage est fait hors-site, les marteaux-piqueurs et compresseurs sont insonorisés.
- Organiser le chantier afin d'éviter que les engins aient à faire des marche-arrière.
- Les abords du chantier sont maintenus propres quotidiennement.
- Prévoir des dispositifs anti-poussière (humidificateur, aspirateur) sur le matériel produisant de la poussière.
- A partir de 5 logements, une clause d'insertion est intégrée au marché de travaux : 5% du nombre total d'heures travaillées sur le chantier sont réservés à l'insertion professionnelle. Les candidatures d'insertion d'administrés choisyens sont prioritaires. Cette démarche est accompagnée par le service compétent, qui assure la mise en œuvre et le bon fonctionnement de la clause.

### Points bonus

La construction est réalisée hors site afin de réduire les nuisances de chantier

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# GLOSSAIRE

## APD

Avant-projet définitif

## SDP

Surface de plancher

## APS

Avant-projet sommaire

## STD

Simulation thermique dynamique.

## ENR

Energie renouvelable

## GPA

Garantie de parfait achèvement.

1 an après la livraison du chantier, toutes les réserves doivent avoir été levées.

## OM

Ordures ménagères

## PMR

Personne à mobilité réduite

## PRO

Phase d'études du projet qui succède à l'étape de validation de permis de construire dans la chronologie d'une opération architecturale.

# SIGNATURES

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

# FICHE BONUS

Chaque projet devra respecter l'ensemble des points « socle », et atteindre un minimum de **7 points** « bonus », listés ci-dessous.

La sélection des points « bonus » doit être en adéquation avec le projet. Elle doit répondre à une cohérence globale issue de l'analyse préliminaire du site et des choix architecturaux et paysagers qui en découlent.

## Insertion urbaine et paysagère

(p.8)

- L'opération améliore les circulations piétonnes publiques et rend accessible le cœur d'îlot apaisé.
- Les menuiseries sont en bois (filières certifiées) et/ou en aluminium.

## Valeur d'usage du logement et des espaces communs

(p.10)

- Les circulations verticales et horizontales sont éclairées naturellement, le hall est ample, l'escalier est confortable. En cas de circulations à l'air libre, elles sont protégées des intempéries (couvertes et protégées latéralement). Elles ne passent pas devant une baie principale de logement.
- Le local vélo et le local poussettes sont éclairés naturellement.
- Un local pour encombrants est situé en rez-de-chaussée.
- Pour anticiper sa réversibilité, le stationnement intérieur est éclairé naturellement (semi-enterré ou en rez-de-chaussée). Le traitement de façade est particulièrement soigné.
- Un aménagement modulable des typologies est proposé (T5 transformable en T2+T2, T4 transformable en T1+T2...)
- Les pièces humides bénéficient d'éclairage naturel ; leurs fenêtres sont oscillo-battantes.
- Chaque logement bénéficie d'une cave ou d'un cellier.
- Une flexibilité des pièces de vie est envisagée afin de répondre à l'évolution des modes de vie (télétravail, colocation...).

## Qualité environnementale, confort et santé

(p.12)

- Le projet comprend des matériaux biosourcés, issus de filières locales et responsables en circuit court :  
Niveau 2 : Le taux d'incorporation minimum de matériaux biosourcés dans l'opération est 24 kg/m<sup>2</sup> de SDP. Les biosourcés utilisés sont issus d'au moins deux familles différentes (bois, paille, terre, textile...).
- Le projet comprend des matériaux de réemploi en quantité conséquente

Accusé de réception en préfecture  
094-219400223-20240930-DEL-24-103-DE  
Date de télétransmission : 30/09/2024  
Date de réception préfecture : 30/09/2024

- Mettre en œuvre un système de ventilation passif type puit canadien afin d'améliorer le rafraîchissement et la qualité de l'air des espaces de vie. Lui adjoindre une ventilation mécanique double-flux rend le système encore plus efficace.
- Des STD démontrent que le confort d'été est respecté en phases APS puis PRO.
- Pour un gazon plus résistant, choisir les mélanges de graines intégrant un pourcentage de trèfle blanc résistant aux canicules, et capteur d'azote qu'il restitue au reste de la pelouse. Ainsi, le couvre sol ne nécessite pas d'engrais, et devient support de diversité.
- Le substrat des toitures terrasses présente une épaisseur de plus de 50cm.
- Des nichoirs, abris, espaces creux, recoins, sont prévus dès la conception, y compris sur les façades de l'opération ; ils sont accompagnés de dispositifs anti-salissures.
- Un outil d'assistance de gestion spécialisé est proposé à la copropriété pour rendre des places de parking disponibles au grand public sur certaines plages horaires. Cet outil est financé par l'opérateur durant les deux premières années post livraison.

### Programmation

(p.15)

- Les espaces supports de lien social peuvent bénéficier également aux riverains (cc-working, etc...)

### Processus de gestion de projet

(p.16)

- La construction est réalisée hors site afin de réduire les nuisances de chantier.

**TOTAL (minimum = 7)**