

1. Préambule

La Ville d'Aulnay-sous-Bois s'est engagée dans une politique de développement durable depuis 2004. Elle a adopté son Agenda 21 en 2011 et a lancé son Plan Climat Energie Territorial en 2012.

L'activité du bâtiment génère plus du quart des émissions de gaz à effet de serre. Construire dans le cadre du développement durable est devenu un impératif.

Cette charte permet à la Ville et à ses partenaires : promoteurs et bailleurs, de s'engager ensemble dans cette démarche.

2. Objet

Contractualiser les engagements pris par le promoteur du projet et la Ville

3. Objectifs à atteindre

3.1. Le projet

3.1.1. Organiser un chantier exemplaire

1	Respecter l'environnement et le voisinage en traitant pollution, déchets et nuisances
2	Pratiquer une politique de valorisation des déchets du chantier
3	Informers les riverains de la gêne occasionnée par le bruit, la poussière ou le trafic
4	Recourir dans la mesure du possible à l'emploi local
5	Signer la charte municipale des chantiers à faible nuisance
6	Signer les clauses d'insertion dans les marchés publics quand elles s'appliquent

Les documents 5 et 6 sont annexés dans ce but.

3.1.2. Construire un bâtiment performant sur le plan de la consommation des ressources

7	Construire selon le niveau énergétique BBC (RT2012) au minimum
8	Utiliser des matériaux à énergie grise la plus faible possible
9	S'approvisionner localement en matériaux
10	Utiliser des matériaux à haute durabilité
11	Avoir une démarche d'architecture bioclimatique
12	Réaliser un bilan CO2 préalable et réel en fin d'opération
13	Utiliser toitures et façades comme support énergétique
14	Utiliser les énergies renouvelables pour le chauffage et/ou la production d'eau chaude sanitaire
15	Se raccorder au réseau de chaleur urbain s'il est présent
16	Evaluer les coûts de transformation et de déconstruction du bâtiment
17	Récupérer les eaux pluviales pour l'entretien des espaces verts
18	Installer des économiseurs sur les points d'eau

3.1.3. Proposer un grand confort d'usage aux futurs occupants

19	Respecter des surfaces minimum : T2>40m2, T3>60m2, T4>75m2, T5>85m2
20	Prévoir balcons, vérandas, terrasses, loggias, serres permettant d'installer table et chaises
21	Installer des brises-vue opaque sur ces derniers
22	Faire des logements traversants ou avec double orientation
23	Installer des dispositifs de contrôles d'accès aux appartements, parkings et parties communes
24	Prévoir des box avec bornes de rechargement pour véhicules électriques
25	Installer des parkings à vélos sécurisés
26	Faciliter l'accès pour la maintenance et les ressources du bâtiment
27	Prévoir l'isolation phonique et olfactive des logements
28	Concevoir de façon sécurisée et parfaitement visible les parties communes
29	Utiliser au maximum la lumière naturelle
30	Dégager de zones calmes à l'arrière du bâtiment
31	Aménager les espaces extérieurs en privilégiant le végétal par rapport au minéral
32	Evaluer les coûts de fonctionnement et les remettre aux futurs habitants

3.1.4. Permettre l'évolution future du bâtiment

33	Prévoir la possibilité d'appartements communicants, divisibles, évolutifs
34	Prévoir les hypothèses d'extensions
35	Prévoir la possibilité de transformation du bâtiment

4. Le projet dans son environnement

4.1. Concerter la population impactée par le projet

36	Présenter le projet aux membres du conseil de quartier
37	Présenter le projet aux habitants du quartier
38	Concerte les membres du conseil de quartier et les habitants sur le projet
39	Co-élaborer le projet avec la Ville, les membres du conseil de quartier et les habitants
40	Maintenir le processus de concertation ou de co-élaboration jusqu'à la fin du chantier

Une fiche de processus de concertation est annexée dans ce but

4.2. Intégrer le bâtiment dans son environnement

41	Prendre en compte le contexte urbain du quartier
42	Prendre en compte le contexte historique du quartier
43	Prendre en compte le contexte architectural du quartier

4.3. Préserver le cadre de vie des riverains

44	Réduire la privation potentielle d'ensoleillement
45	Réduire les nuisances sonores potentielles
46	Réduire les nuisances visuelles potentielles

4.4. Opter pour une densité adaptée à l'environnement proche

47	Adopter la densité la plus appropriée au site et à son environnement
48	Construire de façon compacte pour limiter les matériaux et les déperditions énergétiques

4.5. Permettre une mixité fonctionnelle, sociale et territoriale

49	Regrouper les activités commerces, loisirs avec les logements
50	Implanter les activités commerciales suivant le schéma annexe
51	Mixer l'offre de logement en tenant compte de l'ensemble des sites repérés dans la ville
52	Mixer les modes d'accès au logement : accession libre, sociale, locatif libre, conventionné

4.6. La commercialisation et la livraison

4.6.1. La commercialisation

Présenter aux services municipaux le plan de commercialisation indiquant :

53	Cible commerciale : primo-accédants, propriétaires, bailleurs, investisseurs, locataires
54	Objectif de taux de propriétaires occupants
55	Grilles des prix de vente ou loyers, parkings compris, par typologie
56	Modalités de commercialisation : bureau de vente, mailing, etc
57	Projet de règlement de copropriété
58	Bilan prévisionnel des charges des occupants
59	Etiquette énergétique de la construction
60	Fiche mensuelle de commercialisation

La ville propose également :

61	Système de mailing auprès des entreprises implantées à Aulnay
62	Système de mailing auprès des bailleurs implantés à Aulnay
63	Information sur le site internet de la Ville
64	Information sur le journal municipal Oxygène
65	Participations à des initiatives et manifestations municipales
66	Pose conjointe de la première pierre
67	Inauguration conjointe

4.6.2. La livraison

68	Déclaration d'achèvement des travaux au service d'instruction des permis de construire
69	Diffusion aux occupants d'un livret d'accueil sur le comportement responsable (respect du voisinage, gestion des déchets, consommation raisonnée des ressources)
70	Proposition de suivi des consommations en ressources aux occupants
71	Information des occupants par divers organismes : voisins malins, école de la copropriété, ADIL 93

5. La gestion ultérieure

72	Prévoir un parcellaire clair, simple et lisible
73	Limiter au maximum les servitudes d'un immeuble à un autre
74	Délimiter et matérialiser clairement domaine privé et domaine public
75	Ne pas réaliser d'ouvrage d'assainissement dans le domaine privé
76	Prévoir les voiries privées dans l'éventualité de leur classement dans le domaine public
77	Ne pas dépasser 50 logements par copropriété privée
78	Ne pas dépasser 100 logements par ensemble locatif social
79	Privilégier les syndicats de copropriété bénévole

6. Engagement des parties

Les signataires de la présente charte s'engagent dans une démarche de développement durable et remplissent la grille méthodologique pour assurer son suivi.

Chaque opérateur atteste avoir pris connaissance des objectifs environnementaux de la Ville.

La Ville et l'opérateur suivront par cette grille toutes les étapes du projet : programmation, conception et réalisation.

Les deux premières phases seront renseignées jusqu'au dépôt du permis de construire, la dernière jusqu'à la fin du chantier.

La Ville s'engage à fournir à l'opérateur tous les éléments du contexte foncier, social et économique qu'elle possède.

7. Suivi de l'application de la charte

La présente charte est applicable dès signature.

Elle pourra être modifiée ou abrogée par accord des parties notamment en fonction des évolutions législatives.

Elle fera l'objet d'une évaluation annuelle. Dans ce but, la Ville et les signataires s'engagent à se réunir au minimum une fois par an et à échanger sur leurs expériences sur la démarche de construction durable.

8. Grille méthodologique