

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	Informer 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 recharge 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 sûre 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	Concerter 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