



Charte de la construction durable

La Ville d'Aulnay-sous-Bois s'est engagée dans une politique de développement durable en adoptant en 2011 son Agenda 21. En 2012, la ville lance son Plan Climat Énergie Territorial (PCET) dont plusieurs axes concernent la qualité des constructions neuves.

Il y a aujourd'hui nécessité de préserver l'Environnement en sachant que l'activité du bâtiment représente plus d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, réaliser des constructions dans un cadre de développement durable est devenu un impératif.

Pour faire d'Aulnay-sous-Bois une ville exemplaire en matière de qualité des constructions neuves et pour un meilleur confort de vie de ses habitants actuels et futurs, je souhaite établir un partenariat avec les promoteurs et les bailleurs sociaux au travers d'une charte de la construction durable.

Gérard SEGURA

Maire-Vice Président du Conseil Général

I. Objet de la charte

La présente Charte a été approuvée au Conseil Municipal du 18 octobre 2012. Elle a pour objet de fixer un ensemble d'engagements pour favoriser la construction durable dans le respect de l'Environnement, tenant compte du contexte dans lequel sont réalisés les projets et s'assurant de la qualité de leur usage.

Pour atteindre ce but, les promoteurs et bailleurs signataires de la présente charte s'engagent à respecter les objectifs décrits ci-après en matière de construction durable à Aulnay-sous-Bois.

Par ailleurs, les dispositions des chartes «chantier à faibles nuisances environnementales» et «développement commercial» seront annexées à la présente après concertation et décision en conseil municipal.

La présente charte est établie dans un but pédagogique dans sa forme et son contenu pour permettre d'atteindre des objectifs énoncés et d'énoncer les moyens définis à mettre en œuvre.

II. Objectifs à atteindre

1. Intégrer le bâtiment dans son milieu

Les projets immobiliers doivent s'intégrer dans leur contexte urbain, tenir compte de l'existant et de l'histoire du lieu notamment en terme de patrimoine urbain. La règle énergétique, et non architecturale, devra être respectée. Ces deux références pourront évoluer, dans le temps, en fonction des modifications réglementaires et/ou de l'exigence de la ville.

Il y aura lieu d'attacher une grande importance à valoriser le tissu urbain en faisant attention de ne pas se livrer au pastiche mais plutôt en constituant un signal fort de renouveau du quartier.

2. Concerner la population impactée par les projets.

Afin de permettre la meilleure intégration possible des bâtiments dans leur environnement, il est demandé au maître d'ouvrage d'intégrer les outils de concertations permettant d'associer les habitants dans le processus de construction et cela à toutes les phases de celui-ci. (cf chapitre V : processus de partenariat et de concertation.)

3. Préserver le cadre de vie des riverains

Bien construire, c'est aussi tenir compte des riverains pour faire en sorte que le projet soit bien perçu par son environnement.

Les projets devront préserver le cadre de vie des riverains en traitant les risques de privation d'ensoleillement, de perte de calme et de nuisances visuelles.

Tout projet fera l'objet d'une analyse de son impact (visuel, sonore, sur l'écoulement des eaux, etc...).

Les promoteurs respecteront par ailleurs la charte « chantier à faibles nuisances environnementales » dont ils seront également signataires.

4. Opter pour une densité adéquate

La densité du projet est choisie en fonction du contexte et des spécificités du projet :

- .: Le projet sera conçu en adoptant la densité la plus adaptée au site tout en tenant compte des règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.
- .: Les constructions sont conçues de façon compacte afin de limiter les déperditions énergétiques et les quantités de matériaux non renouvelables mis en œuvre.

5. Permettre une mixité fonctionnelle, sociale et territoriale

Les projets doivent proposer une mixité fonctionnelle (habitats, commerces et activités) sous réserve de la compatibilité des différentes fonctions :

- .: Dans l'esprit du développement durable, il sera étudié le regroupement des activités, des logements, des commerces et des loisirs pour limiter les déplacements et réduire la dépendance liée à la voiture.
- .: L'implantation des activités commerciales et notamment leur typologie devront intégrer la stratégie définie dans la Charte promoteur développement commercial et économique qui fera l'objet d'une annexe à la présente charte.
- .: Il est important de produire une offre de logements diversifiée, équilibrée et territorialisée en fonction des sites repérés dans la ville.
- .: Un projet doit permettre la mixité sociale, venant de différents milieux, de différentes classes d'âge, de différents parcours et le mode d'accession au logement (accession libre, accession sociale, accession abordable, locatif libre, conventionné...).

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

Les logements disposeront d'une surface confortable puisqu'un logement où il fait bon vivre est avant tout un logement fonctionnel où l'on peut vivre ensemble tout en ménageant à chacun sa sphère privée. C'est pourquoi :

- .: Les logements devront développer les surfaces habitables suivantes : T2 > 40m², T3 >60 m², T4 >75m², T5 >85m² environ.
- .: Ils devront disposer si possible de prolongements sur l'extérieur de type véranda, terrasse, serre, loggia...

Ces « accessoires » améliorent grandement le confort intérieur, donnent plus d'espace à vivre aux habitants et doivent apporter des réponses en terme d'isolation.

- .: Les balcons auront une taille permettant d'installer une table et des chaises afin de profiter réellement de cet espace extérieur. Les séparations seront traitées en matériaux opaques pour éviter des ajouts ultérieurs par les occupants.
- .: Les logements traversant ou avec double orientation sont favorisés. En effet, un logement traversant offre une meilleure ventilation.
- .: Des immeubles sécurisés munis de dispositifs de contrôle d'accès aux logements et aux parkings seront préconisés.
- .: Il y sera notamment étudié le rechargement des véhicules électriques dans des parkings boxés.
- .: Des parkings vélos seront prévus et conçus suffisamment grand.

Par ailleurs, une réflexion en coût global sera menée afin d'anticiper les coûts de fonctionnement des futurs bâtiments.

La charge finale résulte du cumul des postes coût d'investissement + coût d'exploitation + coût d'entretien à venir + renouvellement des matériaux.

Il sera fourni aux futurs habitants une évaluation de leur facture énergétique.

Dès la conception du projet, le promoteur ou le maître d'ouvrage envisage les dispositions concernant l'entretien du ou des bâtiment(s) et sa commodité (vitrage, éclairage, façade, etc...) :

- .: La maintenance du bâtiment (accessibilité des éléments techniques et des points d'alimentation en eau et en électricité...) est notamment prévue dans le but de garantir la pérennité du bâtiment dans le temps et donc le confort de ses habitants.
- .: Les matériaux utilisés pour les murs, les façades (isolants, enduits, bardage etc...), les menuiseries, les revêtements de sols, les toitures sont choisis au regard notamment d'un objectif de durabilité.
- .: La santé des occupants (qualité de l'air, utilisation de matériaux et de revêtements inertes, peinture sans solvant, qualité de l'eau, qualité sanitaire des espaces...), le confort acoustique et le confort olfactif sont recherchés.
- .: Les espaces communs sont conçus de telle manière que les futurs occupants puissent en jouir en toute tranquillité.
L'accent sera mis particulièrement sur les transparences et la lisibilité des espaces communs afin d'établir un climat de sécurité.
- .: L'éclairage naturel sera recherché apportant le confort visuel et la sécurité sera recherchée pour notamment dans les cages d'escaliers. La surface de baie vitrée devra au minimum représenter 1/6 de la surface habitable du logement.
- .: Le dégagement de zones de calme à l'arrière du bâti sera privilégié (continuité des façades sur rue, adaptation de la hauteur des bâtiments aux conditions de propagation du bruit ...).
- .: Le traitement paysager des aménagements extérieurs (espèces végétales, nature des revêtements, espaces en pleine terre, éclairage, entretien, etc...) avec l'importance du végétal par rapport au minéral.

Pour les programmes importants, le traitement des liaisons douces sera soigné : celles-ci contribuent à une meilleure accessibilité au quartier et favorisent l'émergence de pratiques alternatives de déplacements.

Ainsi, les circulations prendront spécialement en compte les besoins des personnes les plus vulnérables que sont les enfants (poussettes, promenades, jeux, achats, chemin de l'école), personnes âgées, personnes à mobilité réduite (y compris les personnes ayant une déficience visuelle, auditive ou cognitive).

La Ville attache de l'intérêt à la diffusion de guides des bonnes pratiques en matière de réduction des consommations énergétiques à l'attention des futurs utilisateurs. Ce type de guide peut permettre de sensibiliser les usagers à l'importance d'un entretien régulier et de qualité. Les promoteurs comme les bailleurs devront prévoir d'éditer de tels guides, adaptés à leur projet.

Enfin, le projet prendra en compte le tri en installant des colonnes enterrées sur l'espace privé et accessibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, à titre exceptionnel, seront mis en place des locaux poubelles de dimension adaptée en rez-de-chaussée à proximité de la voirie pour faciliter leur présentation à la collecte.

Des locaux devront être prévus pour les encombrants avec les espaces adaptés pour les D3E (déchets d'équipements électriques et électroniques). Des locaux pour poussettes seront également prévus conformément aux règles du PLU en vigueur.

7. Construire des projets performants dans l'utilisation et la gestion des ressources

Les projets immobiliers préciseront les différentes possibilités de récupération et de gestion de l'eau pluviale en favorisant notamment la rétention et l'infiltration.

Le niveau énergétique des opérations sera de type BBC (RT 2012) tout en essayant de viser une consommation plus faible voire des constructions passives et à énergie positive. Les besoins énergétiques sont réduits par un travail sur la qualité de l'enveloppe, l'implantation, la volumétrie, le niveau d'isolation et le recours aux énergies renouvelables, obligatoires pour les maisons individuelles.

- ∴ L'énergie grise des matériaux utilisés doit être la plus faible possible.
- ∴ La provenance des matériaux sera étudiée en privilégiant la production locale.
- ∴ Une démarche d'architecture bioclimatique doit être engagée (ensoleillement, masque, orientation, gestions des apports thermiques et lumineux, suppression des ponts thermiques, confort d'été).
- ∴ La position et la dimension des surfaces vitrées sera réalisée en fonction de cette orientation.
- ∴ Il conviendra d'établir un bilan CO2 prévisionnel pour les consommations énergétiques.
- ∴ La réalisation d'un Bilan Carbone pourra être envisagée pour permettre l'établissement d'un bilan annuel chiffré des émissions de gaz à effets de serre.
- ∴ L'utilisation des toitures et des façades comme support énergétique (support de panneaux solaires ou photovoltaïques) doit être recherchée. En cas de toiture terrasse, la généralisation des toitures asphaltées et végétalisées sera réalisée.
- ∴ Les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire seront envisagés et les dispositifs de ventilation prévus seront adéquatement choisis en privilégiant les énergies renouvelables.

- .: Les bâtiments se raccorderont au réseau de chaleur de la Ville lorsque celui-ci est existant.
- .: Une évaluation du coût des transformations ou destructions des bâtiments devra être intégrée.
Les systèmes d'économiseur d'eau seront systématiquement prévus sur les robinets et les chasses d'eau (WC).

8. Élaborer des projets évolutifs

Au fil du temps, sont constaté également des mutations / réversibilité de bâtiments (transformation de locaux commerciaux / bureaux / activités en logements) afin d'augmenter la durée de vie d'un bâtiment, il conviendra, dès sa phase de conception, de définir le principe de flexibilité, de garantir de pérennité et d'adaptabilité aux évolutions futures.

Le projet doit s'adapter également à l'évolution des styles de vie, des modèles familiaux et intègre, si possible, des hypothèses d'extension (appartements communicants, facilement divisibles ou évolutifs etc.).

9. Organiser un chantier exemplaire

Le chantier sera géré en respectant l'environnement et le voisinage (traitement des déchets et des pollutions diverses, maîtrise des nuisances).

Le secteur du BTP produit chaque année des milliers de tonnes de déchets. Une réflexion doit être engagée dès la phase de conception en vue de mettre en œuvre une politique d'élimination et de valorisation des déchets de chantier.

Les riverains doivent être informés des éventuelles gênes occasionnées par le chantier (bruits, poussières, trafic des véhicules...) et en être protégés.

Les riverains concernés constituent l'ensemble des personnes susceptibles d'être incommodées par le chantier : habitants, usagers, professionnels du quartier, associations... Lors de la réalisation d'un chantier, leur environnement est profondément modifié. Il est donc important d'informer et d'échanger avec les riverains sur le déroulement des travaux, la réduction des nuisances dues au chantier ainsi que sur l'insertion du projet dans le site.

Pour respecter ces objectifs, les promoteurs et bailleurs seront signataires de la charte « chantier à faibles nuisances environnementales ».

III. Des copropriétés simples à gérer

Tout projet devra établir un parcellaire clair, simple et lisible. La division en volumes sera traitée et limitera au maximum les servitudes d'un bâtiment à un autre, tout en évitant l'imperméabilisation des parcelles. Dès lors, les mesures suivantes seront encouragées :

- .: Délimitation domaine public/domaine privé claire, lisible, avec des voiries privées éventuelles (lotissements ...). Celles-ci seront conçues pour permettre si besoin leur classement ultérieur dans le domaine public. Affectation d'un numéro de parcelle spécifique, absence d'ouvrages en sous-sol notamment des ouvrages d'assainissement relevant du domaine privé, un règlement de copropriété ou d'ASL

donnant mandat au syndic pour la cession éventuelle à la personne publique de la voirie et réseaux associés sera réalisé.

- .: Accès parking sécurisés pour la circulation sur l'espace public.
- .: En limite de voie publique, des dessins de clôture de qualité à l'avant de l'opération et à l'arrière, et recours à des clôtures végétalisées à l'intérieur de la parcelle.
- .: Rez-de-chaussée traités avec soin avec des matériaux pérennes et dans les secteurs à vocation commerciale, rez-de-chaussée à hauteur adaptée permettant l'implantation d'activités / services, le cas échéant dans le respect du linéaire commercial s'il préexiste.
- .: Immeubles développant une cinquantaine de logements maximum par copropriété (avec parkings liés en sous sol sauf impossibilité liée à la nature du sol).

Seuls les immeubles locatifs sociaux pourront dépasser ce nombre jusqu'à 100 logements, pour optimiser la gestion ultérieure, en respectant une cinquantaine de logements par parcelle.

Pour la gestion de la copropriété, les syndicats de copropriété bénévoles seront en fonction du choix des résidents préférés aux syndicats professionnels.

IV. La commercialisation

La commercialisation des programmes neufs doit être orientée en priorité vers des propriétaires occupants, principalement les primo-accédants et les habitants résidant déjà sur le territoire. Les produits de défiscalisation doivent être évités.

Le promoteur ou maître d'ouvrage devra présenter à la ville une étude de commercialisation avec engagements précisant :

- .: La cible commerciale : propriétaire occupant (en privilégiant les primo-accédants) propriétaire bailleur, investisseur, locataires.
- .: Le taux le plus élevé de propriétaires occupants sera recherché.
- .: Les grilles de prix de vente (et loyers) pratiqués (TTC y compris parkings) par typologie, sur lesquels les promoteurs s'engagent par écrit.
- .: Les modalités de commercialisation (localisation du bureau de vente, mailing auprès des entreprises du territoire...).
- .: La transmission du projet de règlement de copropriété, avec bilan prévisionnel des charges aux occupants.

De plus, une fiche de commercialisation sera adressée mensuellement au service Habitat de la ville.

En lien avec le Plan Climat Energie Territorial de la Ville, l'étiquette énergétique des logements devra être intégrée dans les plaquettes commerciales de vente

Pour faciliter l'acquisition des logements par les habitants et salariés du territoire, seront instaurés :

- .: Un mailing auprès des entreprises implantées sur le territoire de la Ville.
- .: Un mailing auprès des locataires des bailleurs de la ville afin de faciliter leur parcours résidentiel.
- .: La mise en ligne de l'information sur les sites Internet.

.∴ Une information dans le journal de la Ville (« *Oxygène* »).

Une manifestation publique in situ pourra être proposée avec l'ensemble des partenaires du projet (pose de la première pierre ou inauguration).

V. Processus de partenariat et de concertation

La ville d'Aulnay-sous-Bois ambitionne d'occuper une place de plus en plus importante dans le paysage de la Démocratie locale participative. Elle a su au fil du temps, notamment ces 3 dernières années, nouer des liens très forts avec les habitants au sein d'initiatives et d'instances participatives diverses en particulier avec ses 12 Conseils de Quartier couvrant l'ensemble du territoire et la dynamique qui les accompagne. La ville contribue, impulse et soutient la création d'initiatives citoyennes nombreuses : conseil des seniors, observatoire des engagements, débats citoyens, rencontres publiques, conseil local des jeunes et conseil des enfants en cours de constitution. Si aujourd'hui environ 600 personnes différentes s'impliquent régulièrement dans ces différentes initiatives, l'enjeu reste bien de tourner toute l'action municipale vers plus grand nombre d'habitants afin de mieux FAIRE ENSEMBLE.

La démarche générale, dans laquelle s'inscrit la charte des promoteurs, consiste à créer **un processus dynamique permettant la réalisation de projets ascendants et descendants où les habitants doivent avoir une place centrale**. Elle se construit pas à pas avec une préoccupation de tous les instants qui vise à contribuer à sortir chacun de son isolement en travaillant sur des projets coopératifs basés sur le partage des savoirs, des connaissances et des pouvoirs.

Tout projet de création d'équipement, d'immeuble d'habitation privé ou public, avec ou sans commerces, services ou activités doit être travaillé très en amont avec les habitants, les services de la ville (notamment « la démocratie participative ») dans cette dynamique partenariale et coopérative. L'organisation d'un processus de concertation en conseil de quartier, ateliers urbains et autres dispositifs participatifs sera au centre des préoccupations des signataires de la charte. Dans toutes les phases du projet, la recherche d'un consensus avec les habitants et les riverains du chantier sera proposée.

Les principes fondamentaux de cette démarche :

Partage de l'information condition de base de la démocratie.

Consultation régulière des habitants et des services concernés.

Processus de co-élaboration habitant/ville/promoteur/bailleur le plus en amont possible et jusque la livraison.

Accompagnement social qui doit permettre par de multiples initiatives ascendantes la meilleure appropriation du projet par les riverains et les habitants concernés.

Pour y parvenir la ville souhaite :

La mise en place de réunions «groupe de suivi projet» Ville / Constructeurs / Promoteurs / Bailleurs en amont et jusque la livraison le l'opération.

Ce «groupe de suivi projet» travaillera en partenariat sur :

- .: Les modalités de suivi de l'avancé du projet.
- .: Le respect de la charte des promoteurs et les modalités pour atteindre les objectifs.
- .: La nature des travaux et les échéanciers de réalisation.
- .: Les conséquences financières (Taxe d' Aménagement et autres...).
- .: La concertation, l'information.
- .: Les modalités d'embauches locales dans le cadre des clauses d'insertion voire au-delà.

Le Promoteur réalisera une « fiche projet » présentant le contexte, les objectifs, les partenaires associés, le plan de financement de l'opération, les échéanciers et les grandes étapes de réalisation du projet. Une fiche « Processus de participation » avec les habitants sera jointe (cf annexe jointe).

La ville pilotera un comité de pilotage Ville / Constructeurs / Promoteurs / riverains et délégués des conseils de quartiers. Il s'agira de définir des modalités de concertation et d'élaboration du projet.

L'ensemble des partenaires participera régulièrement au comité de pilotage. Des points d'information réguliers seront réalisés en conseil de quartier par les promoteurs et les membres du comité de pilotage.

Cette démarche ne soustrait en rien la responsabilité des promoteurs au bon déroulement du chantier et face à la pérennité de l'ouvrage ou aux éventuels recours d'un tiers.

VI. Réalisation du chantier et livraison de l'immeuble

Clause d'insertion et emploi local

Afin de favoriser l'emploi local et l'insertion, le recours aux entreprises du secteur de l'économie sociale et solidaire sera encouragé. Pour chacun des projets, le promoteur avec les entreprises mandatées mettra en œuvre un plan d'insertion et d'embauche locale en amont et durant les chantiers. Il s'appuiera pour cela sur le réseau local d'insertion et d'emploi (direction du développement économique et commercial, Pôle emploi, MEIFE, mission locale...). Ce plan devra prévoir précisément les dispositions en matière de créations d'heures d'insertion et d'emplois à durée déterminée ou durable proposées. Pour les projets d'ampleur, les formations d'adaptation à l'emploi nécessaires pour mettre en cohérence l'offre et la demande seront prévues. Une attention particulière sera apportée dans ce cadre aux jeunes demandeurs d'emploi de la ville.

Les entreprises d'insertion du territoire seront systématiquement sollicitées pour travailler sur ce plan d'insertion et d'embauche locale.

Pour les bailleurs sociaux, les clauses d'insertion dans les marchés publics sont préconisées y compris dans les opérations hors ANRU. Pour les

promoteurs privés, la même démarche est encouragée.

Les services de la Ville se tiennent à la disposition des opérateurs pour les accompagner :

- ∴ Appui technique dans la mise en œuvre du volet emploi des marchés/appels d'offres.
- ∴ Présentation aux entreprises sélectionnées des différents dispositifs existants.
- ∴ Modélisation du réseau emploi.
- ∴ Accompagnement tout au long du chantier dans les recrutements.
- ∴ Suivi de la réalisation des heures d'insertion.
- ∴ Avertissement du maître d'ouvrage en cas de dysfonctionnement.

Une fois les dispositions déterminées, une convention de partenariat Ville / Constructeurs / Promoteurs "mesures de co-développement" sera proposée pour chacune des opérations envisagées. Celle-ci permettra de mesurer l'impact des engagements retenus et fera l'objet d'un examen attentif en comité de pilotage Ville/ Constructeurs / Promoteurs /Habitants.

Information communication

Pour favoriser la qualité de l'usage de ces immeubles neufs, les opérateurs s'attacheront à mener tout au long du chantier et à la fin de celui-ci, des vérifications de la performance thermique de l'immeuble pour mesurer l'atteinte des objectifs.

Pour la livraison de l'immeuble, une déclaration d'achèvement des travaux sera envoyée au service communal en charge de l'instruction des permis de construire.

Des initiatives de sensibilisation des occupants aux comportements écologiques rapidement générateurs d'économies seront recherchées notamment par :

- ∴ La diffusion d'un livret d'accueil sur un comportement responsable (vivre ensemble, gestion des déchets....) et la consommation raisonnée des ressources (énergie, eau notamment).
- ∴ L'information sur le diagnostic de performance énergétique, ainsi qu'une proposition aux occupants volontaires d'un suivi et d'un accompagnement de leurs consommations en eau et en énergie. Le livret d'accueil devra également être fourni aux services municipaux.
- ∴ L'organisation de séances de formations et/ou informations avec l'association « voisins malins », l'école de la copropriété, l'ADIL 93, etc...
- ∴ Des initiatives permettant de favoriser l'ancrage local des nouveaux résidents.
- ∴ Une inauguration de l'immeuble en présence des habitants, des élus et des services municipaux concernés.

VII. Engagements des parties

Les signataires de la présente charte s'engagent à mettre en place la démarche de développement durable précitée et remplissent, pour permettre son suivi, la grille méthodologique annexée.

Pour tout projet immobilier, chaque opérateur doit pouvoir avoir connaissance des objectifs de la Ville en matière de Développement durable.

La Ville d'Aulnay-sous-Bois convient avec les constructeurs de décliner la grille méthodologique en fonction des trois grandes étapes de la mise en œuvre d'un projet: **la programmation, la conception et la réalisation.**

Les interrogations indiquées dans les deux premières phases seront renseignées tout au long de l'avancement des projets jusqu'au dépôt du permis de construire et celles de la dernière phase lors de la réalisation du chantier.

Pour que le promoteur puisse intégrer les opérations dans le contexte foncier, social et économique, la Ville s'engage à fournir dans la mesure des données en sa possession, les informations techniques (dans un cadre légal) après analyse et discussions autour des réponses apportées à la grille méthodologique.

VIII. Evaluation et suivi 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 à venir.

Les signataires s'accordent pour assurer une évaluation annuelle de la charte, à compter de sa signature. Dans ce but, ils consentent à se réunir au minimum une fois par an pour poursuivre le dialogue et échanger sur les expériences de chacun dans les démarches de construction durable.

Date :

Gérard SEGURA
Maire d'Aulnay-sous-Bois
Vice Président du Conseil Général de la Seine-saint-Denis

Grille méthodologique des projets de construction durable

PHASE PROGRAMMATION

L'approche environnementale

- Les grands principes de la démarche environnementale du projet ont-ils été bien définis ?
- Votre projet ira-t-il au delà de la réglementation en vigueur ?
- Comment sera menée la réflexion en coût global du projet ?

L'analyse du site

- Les ressources potentielles ont-elles été prises en compte et comment ?
- Pour l'élaboration du projet, les problèmes liés à la nature du terrain (degré de pollution, nature du sol, dégradation du gypse, fouilles archéologiques préventives) ont-ils bien été pris en compte et comment ?

L'intégration dans le fonctionnement urbain, social et économique du quartier

- Comment votre projet s'insère-t-il dans le maillage viaire existant ?
- Si démolition de bâtiments existants, quelles sont les raisons de ce choix ?
- Dans votre projet, comment est gérée la mixité fonctionnelle ?
- Comment est gérée la mixité sociale ?
- Comment est prise en compte l'intimité des futurs occupants et des riverains (vue, vis-à-vis) ?
- Comment sont organisées la typologie des logements et la surface ?
- Quel choix pour la gestion et la typologie en logements des copropriétés ?
- Quels sont les pouvoirs du syndic ?

PHASE CONCEPTION

L'impact du projet environnemental

- Quel est le taux de densité ?
- Quelles solutions avez vous choisies pour traiter le problème de l'imperméabilisation des sols (écrêtage des crues, stockage des eaux) ?
Une étude des nuisances potentielles de votre projet a-t-elle été réalisée (impact visuel, sonore, sur l'écoulement des eaux etc.) ?

Adaptabilité du programme

- Comment organisez-vous la modification ultérieure des usages ?
- Les possibilités d'extension et de modularité ont-elles été envisagées ?

Procédés constructifs

- Décrire les matériaux utilisés pour les murs, les façades (isolants, enduits, bardage etc.), les menuiseries, les revêtements de sols, les toitures, et leur provenance.

Confort et santé des occupants

- Par quelles mesures garanzissez-vous la santé des occupants (qualité de l'air, utilisation de matériaux et de revêtements sans émission, qualité de l'eau courante, qualité sanitaire des espaces en particulier leur agencement...) ?
- Dans le projet, la qualité des prestations des parties communes (éclairage, mobilier, revêtement...) a-t-elle bien été prise en compte ? et comment ?
- Quelle est la proportion dans le programme des logements traversant ou avec double orientation ?
- Quels types de prolongements extérieurs vérandas, serres, loggias etc. ont été prévus ?
- Comment la qualité de l'éclairage naturel a-t-elle été prévue ?
- Comment garanzissez-vous le confort acoustique et olfactif des futurs occupants ?

PHASE RÉALISATION

Gestion du bâti

- Comment ont été pensés l'entretien du bâtiment et sa commodité (vitrage, éclairage, façade, etc.) ?
- Comment a été pensée la maintenance du bâtiment ?
- Comment a été pensé le tri ?

L'efficacité énergétique du programme

- Quel est le niveau de performance énergétique visé pour l'opération ?
- Y-a-t'il une réflexion sur une démarche d'architecture bioclimatique (ensoleillement, masque, orientation, gestions des apports thermiques et lumineux) ?
- Un bilan carbone prévisionnel pour les consommations énergétiques sera-t-il réalisé ?
- Les toitures et façades sont-elles utilisées comme support énergétique (panneaux solaires ; photovoltaïque, éolien urbain ; toiture végétalisée pour l'isolation thermique...) ?
- Quelles réflexions sont menées en matière de chauffage et de production d'ECS ?
- Comment est prévue la ventilation des logements ?
- Quel type de guide des bonnes pratiques en matière de réduction des consommations énergétiques sera proposé aux futurs occupants ?

Traitement des espaces extérieurs

- Comment est envisagé le traitement paysager (espèces végétales, nature des revêtements, espaces en pleine terre, éclairage, entretien, etc) ?
- Comment sont envisagées les transitions entre espaces communs et espaces privatifs ?
- Comment envisagez-vous le traitement des liaisons douces en complément des voies réservées aux véhicules motorisés si le projet est de grande ampleur ?

Gestion de l'eau

- Si récupération et réutilisation des eaux de pluie, quelles dispositions sont mises en place ?
- Comment est prévu le réseau séparatif des eaux (eaux de pluie, eaux usées, eaux vannes) en sortie de propriété ?

Phase de travaux

- Comment est organisée la gestion du chantier (traitement des déchets et des pollutions diverses) ?
- Comment est gérée la question des nuisances liées à l'opération (gênes occasionnées pour les riverains, bruits, poussières, trafic des véhicules, occupation de la voie publique, actions de communication et de prévention) ?
- Quelle information des riverains prévoyez-vous de mettre en place ?
- Avez-vous prévu des clauses d'insertion dans vos marchés de travaux ?
- Comment faites-vous le contrôle et le suivi de ces clauses d'insertion ?

Suivi du projet

- Quelles sont les modifications qui ont pu être apportées aux démarches et réponses annoncées dans les phases de programme et conception du projet ?

Commercialisation

- Comment organisez-vous l'information des futurs occupants ?

FICHE « PROCESSUS DE PARTICIPATION DES HABITANTS »		N°... /	SUIVI :
Objet	Projet immobilier X ou Y ...		
Instance(s) rencontrée(s)	Les Conseils de Quartier ... L'atelier urbain ...		
Date de(s) rencontre(s)	Rencontres préalables au lancement du projet : Rencontres prévues dès le lancement du projet :		
Nombre de participants	L'atelier urbain rassemble à ce jour ? habitants (résidents, associations, usagers).		
Partenaires extérieurs	L'association des commerçants, le Conseil Général, etc.		
Enrichissement des habitants par rapport aux propositions initiales	Complément d'étude, par l'atelier urbain , en terme de « maîtrise d'usage » :		
	Validation des études par l'atelier urbain à chacune des phases d'élaboration et en complément des comités techniques		
	Les Conseils de Quartier enrichissent le travail de connaissance des attentes de la population, d'actions et de moyens (humain, juridique et financier).		
Autres modalités de participations des habitants	Information	Avec les CQ - Avec l'atelier urbain	
	Consultation	Avec les CQ - Avec l'atelier urbain	
	Concertation	Avec l'atelier urbain	
	Co-élaboration	Avec l'atelier urbain	
Modalités de restitution aux habitants	L'atelier urbain possède l'ensemble des documents produits dans le cadre de l'élaboration du projet : cahier des charges, plans, comptes rendus, résultats d'enquêtes de terrain, power point de présentation de tous les comités, dossier de l'étude, Au sein du Conseil Quartier une présentation du projet est prévue à chaque fin d'étape d'élaboration.		