



# Charte qualité et durabilité des constructions

---

*Ville de Mainvilliers*

## Présentation

Dans le cadre de sa politique en matière d'urbanisme, de développement durable et d'habitat, la ville de Mainvilliers a souhaité se doter d'un outil permettant d'encourager les projets urbains sur le plan qualitatif et environnemental. La charte à destination des opérateurs immobiliers, bailleurs sociaux et aménageurs impliqués dans la réalisation d'opérations immobilières permet de répondre à ses exigences et vient compléter les règles d'urbanisme déjà applicables sur la commune. La charte a pour objectif de constituer le support d'une relation de partenariat et de confiance entre la ville et les maîtres d'ouvrage intervenant sur son territoire.

Elle vise à faciliter le dialogue en vue de parvenir à la meilleure configuration possible des nouveaux projets immobiliers dans le respect de l'environnement et le bien-être de ses futurs habitants. Différentes propositions sont énumérées, se répartissant dans les 5 axes suivants qui correspondent à la réalité des problématiques qui se posent dans les projets de construction sur le territoire Mainvillois :

- CONCERTATION ET VIVRE ENSEMBLE
- INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE, ARCHITECTURE, MATERIAUX ET SOBRIETE ENERGETIQUE
- PROGRAMME, QUALITE D'USAGE ET FONCTIONNALITE
- BIODIVERSITE
- CHANTIER ET PREVENTION DES MALFACONS

Ce partenariat s'applique à toute opération comprenant plusieurs logements qu'elle soit publiques ou privées.

## Procédure

Parmi l'ensemble des exigences énumérées dans la présente charte, l'opérateur devra obligatoirement s'engager à respecter le niveau 1 des axes mentionnés.

Ensuite, selon la taille de l'opération, le maître d'ouvrage devra s'engager à respecter le niveau 2 sur :

- Un axe pour les programmes de moins de 10 logements
- Deux axes pour les programmes comprenant entre 10 et 30 logements
- Trois axes pour les projets de plus de 30 logements

Sur chaque opération, des échanges pourront être engagés pour adapter les performances demandées aux spécificités de l'opération et un principe de compensation pourra être mis en place pour un projet qui, de par ses contraintes particulières ne pourrait atteindre les engagements demandés. Dans ce cas, il devra proposer une compensation par une approche innovante sur d'autres enjeux de la qualité des constructions.

Sur chaque opération une fiche de renseignement sera remplie par l'opérateur sur la base des exigences de la Charte, en même temps que le dépôt de permis de construire et comportant l'ensemble des éléments démontrant le respect des engagements.

**NB : A la fin de l'opération, l'opérateur transmettra à la ville un bilan complet de la commercialisation afin de pouvoir mesurer précisément l'impact de l'opération sur les équipements scolaires.  
Il devra également transmettre un bilan de la présente charte.**

Dans un contexte de crise écologique et économique, il est indispensable de trouver des solutions pour construire des bâtiments de qualité qui restent abordables en termes de coûts de sortie. L'enjeu de la charte est d'inciter à l'innovation pour « faire mieux avec moins » dans les modes constructifs et de conception qui sont attendus.

## CONCERTATION ET VIVRE ENSEMBLE

La concertation/communication avec les habitants est un axe prioritaire dans la politique portée par les élus. Elle vise à favoriser une meilleure intégration du projet dans son environnement et une meilleure acceptation par les riverains. De même, l'accompagnement des futurs occupants au-delà de la livraison du bâtiment est nécessaire pour favoriser leur bonne intégration dans la vie de la copropriété, du quartier et la mise en œuvre de bonnes habitudes au sein des logements.

Niveau 1	Niveau 2*
<b>CONCERTATION</b>	
<input type="checkbox"/> En phase d'étude, l'opérateur qui achète une parcelle privée présentera à la ville le projet architectural et le programme. Suite à cette présentation et avant le dépôt de la demande du permis de construire, il devra organiser une phase de concertation avec le public et en particulier avec les riverains concernés par le projet en intégrant, entre autre, des vues d'insertion et des schémas pédagogiques pour une bonne compréhension du projet.. Les dates de la concertation seront communiquées en amont à la ville et un compte-rendu détaillé sera transmis à son issue.	
<b>ACCOMPAGNEMENT DE LA COPROPRIETE</b>	
<input type="checkbox"/> Les futurs accédants seront destinataires d'un livret d'information sur leur rôle de futurs copropriétaires et les bonnes pratiques dans le bâtiment notamment en terme écologique (consommation d'eau, énergie...) et de vivre ensemble. Ce livret d'information sera transmis à la Mairie et cosigné par le Maire.  <input type="checkbox"/> Le maître d'ouvrage transmettra le règlement de la copropriété à la ville et au bailleur avant adoption.	<input type="checkbox"/> A la livraison du bâtiment, l'opérateur devra prévoir une session de formation sur le rôle des futurs copropriétaires pour les accédants par un organisme indépendant (ARC ou ADIL).  <input type="checkbox"/> A la livraison du bâtiment, l'opérateur devra prévoir une session de formation sur les éco-gestes par un organisme indépendant.
<b>VIVRE ENSEMBLE</b>	
	<input type="checkbox"/> L'opérateur devra intégrer dans son opération un espace favorisant le vivre-ensemble : Cet espace fera l'objet d'une co-construction avec les propriétaires (jardin partagé, espace de vie commun...) Un travail sera mis en œuvre autour du mode de gestion de cet espace pour en assurer son appropriation  <input type="checkbox"/> Le nombre de logements co-construit avec les habitants sera déterminé en lien avec la ville (notamment pour la part de logements adaptés aux personnes handicapées).
<b>INTEGRATION D'ŒUVRES D'ART</b>	
	<input type="checkbox"/> L'opérateur devra intégrer au moins une œuvre d'art dans le projet (hall d'entrée, cœur d'îlot...) en passant par un artiste local.

\* Pour le niveau 2 : le maître d'ouvrage pourra proposer des actions complémentaires, ou en substitution de certaines.

## INSERTION URBAINE ET PAYSAGERE, ARCHITECTURE, MATERIAUX ET SOBRIETE ENERGETIQUE

Concilier cadre de vie et densité urbaine est l'un des enjeux majeur de la charte. L'objectif est de favoriser l'insertion urbaine des projets et permettent de proposer une écriture architecturale à la fois contemporaine, sobre et de qualité, tout en respectant le contexte dans lequel s'inscrit l'opération. L'étude de faisabilité devra interroger le contexte environnant et s'adapter aux différentes contraintes du site.

L'enjeu consiste également à concevoir des bâtiments performants en proposant une architecture passive permettant de réduire les besoins énergétiques. Cette recherche doit passer par une approche bioclimatique. La pérennité des matériaux devra garantir la qualité et la tenue dans le temps, en excluant le recours à des matériaux polluants et nocifs pour la santé. Il conviendra de proposer des équipements énergétiques performants et pouvant dépasser le cadre des exigences de la réglementation thermique (mutualisation des systèmes de chauffage et d'eau chaude, équipement à haut rendement, système de programmation). La mise en œuvre d'énergie renouvelable pourra venir compléter la démarche. L'ensemble de ces dispositions devront permettre de produire des bâtiments ayant un impact le plus faible possible en matière d'émission de gaz à effet de serre.

Niveau 1	Niveau 2*
<b>ADAPTATION DU PROJET AU CONTEXTE ENVIRONNANT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Le projet devra prendre en compte les spécificités réglementaires, spatiales et paysagères notamment la topographie, la présence d'éléments remarquables, les hauteurs, les volumes, les couleurs des bâtiments voisins, ou encore les points de vue à préserver, etc. L'opérateur devra également prendre en considération l'histoire du lieu.</li> <li><input type="checkbox"/> L'opération contribuera à la mise en valeur du site et à la cohérence du tissu urbain. L'intégration du bâtiment pourra reposer sur l'harmonisation avec le bâti existant ou au contraire en affirmer sa différence tout en respectant le cadre préexistant.</li> </ul>	
<b>PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT DU PROJET SUR LE VOISINAGE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Les bâtiments devront minimiser l'impact qu'ils peuvent générer sur le voisinage par ses vues, ses pertes d'ensoleillement, ses vis-à-vis, ses volumes, etc.</li> </ul>	
<b>DENSITE RAISONNEE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> L'analyse relative à l'étude permettra d'opter pour une densité adaptée au site et non simplement selon les règles de densité maximale possibles issues du règlement du PLU.</li> </ul>	
<b>ARCHITECTURE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Il conviendra de travailler avec cohérence sur l'ensemble des éléments du bâtiment, notamment les clôtures, les passages et trouées visuelles, les volumes et proportions, les soubassements et couronnements etc. Les façades arrière d'un bâtiment devront être traitées avec la même attention que les façades sur rues. Un soin particulier sera apporté aux occultations (persiennes, volets, stores,...), aux garde-corps ainsi qu'aux paires vues.</li> <li><input type="checkbox"/> Pour les immeubles de plus de 3 niveaux (supérieur au R+2), et afin d'éviter les bâtiments trop massifs, un travail est demandé sur les mouvements de façades avec par exemple des balcons, des loggias, des pergolas, des volumes en attique, des coursives, etc.</li> <li><input type="checkbox"/> Les détails de façade seront pensés de sorte à éviter le vieillissement prématuré des bâtiments lié à l'écoulement de l'eau, à l'humidité et aux remontées capillaires.</li> <li><input type="checkbox"/> De manière générale, les programmes seront conçus en</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Les espaces de circulation intérieurs seront en majorité pourvus d'un point d'éclairage naturel.</li> <li><input type="checkbox"/> Les espaces de vie extérieurs (balcon, jardins, terrasses...) seront accessibles depuis les pièces de vie commune et non exclusivement depuis les chambres.</li> </ul>

<p>intégrant dans le dessin de la façade les différents éléments techniques (climatisation, descentes eaux pluviales, aérations...).</p> <p><input type="checkbox"/> Un maximum de logements disposera en moyenne d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse...) d'une surface minimum de 4m<sup>2</sup>.</p> <p><input type="checkbox"/> L'usage de matériaux naturels et pérennes sera favorisé. Tout effet de pastiche et l'utilisation de matériaux non durables doit être évité.</p>	
<b>STATIONNEMENT</b>	
<p><input type="checkbox"/> Les places de stationnement en souterrain ou semi-enterré seront à privilégier lorsque cela est possible.</p> <p><input type="checkbox"/> Les places de stationnement extérieures seront perméables.</p>	<p><input type="checkbox"/> 20% des places de stationnement seront pré-équipées de fourreaux en attente pour l'installation futur de recharge électrique.</p> <p><input type="checkbox"/> Des places de parking visiteurs (dont places handicapées) seront aménagées afin de ne pas encombrer la rue dès que cela est possible.</p>
<b>MATERIAUX</b>	
<p><input type="checkbox"/> L'utilisation de bois non-exotique et certifié FSC ou PEFC sera favorisée.</p> <p><input type="checkbox"/> 100% des peintures et vernis seront certifiés « NF Habitat HQE » ou « EcoLabel Européen ».</p> <p><input type="checkbox"/> L'opération prévoira l'utilisation d'au moins un matériau naturel en façade (tel que la pierre non plaquée, la terre cuite, le bois...)</p> <p><input type="checkbox"/> Les matériaux seront sélectionnés selon leur entretien et leur pérennité et correspondront à des choix environnementaux ou esthétiques. La mixité des matériaux sera privilégiée.</p> <p><input type="checkbox"/> 100% des revêtements et des isolants seront de classe A pour les COV et formaldéhydes.</p>	<p><input type="checkbox"/> Un recueil faisant la synthèse de l'ensemble des matériaux mis en œuvre dans le bâtiment, les raisons de leur choix, les informations concernant leur pérennité, leur entretien sera à remettre à la copropriété. Un suivi de la tenue des matériaux dans le temps sera assuré sur plusieurs années.</p> <p><input type="checkbox"/> L'utilisation des ressources de proximité sera favorisée via l'économie circulaire (matériaux ou terres végétales, pierres des façades issues de carrières, etc) ainsi que l'utilisation de matériaux issues de chantiers de démolition.</p>
<b>SOBRIETE ENERGETIQUE ET DECHETS</b>	
<p><input type="checkbox"/> L'implantation bioclimatique associée au rôle des plantations aura pour but de réduire l'effet îlot de chaleur.</p> <p><input type="checkbox"/> Les ouvertures des espaces de vie exposées Sud-Est, Sud-Ouest seront équipées de protection solaire extérieure. La mono-orientation nord des logements sera à éviter.</p> <p><input type="checkbox"/> La conception devra généraliser autant que possible les logements traversant. L'éclairage et la ventilation naturelle seront favorisés dans l'ensemble des pièces des logements.</p> <p><input type="checkbox"/> Des composteurs seront installés dans espaces extérieurs. La taille sera adaptée au nombre de logements.</p>	<p><input type="checkbox"/> Des dispositifs d'énergies renouvelables seront mis en œuvre</p> <p style="text-align: center;">○</p> <p><input type="checkbox"/> 100% des opérations feront l'objet d'un bilan carbone</p>

\* Pour le niveau 2 : le maître d'ouvrage pourra proposer des actions complémentaires, ou en substitution de certaines.

## QUALITE D'USAGE ET FONCTIONNALITE

L'ergonomie et l'habitabilité des locaux devront être prévus de sorte à concevoir des programmes travaillés et agréables tout en étant fonctionnels pour ses habitants. Les petits logements devront être qualitatifs. L'ensemble devra être soigné et prendre en compte des matériaux pérennes, un éclairage naturel et des dimensions adaptées notamment dans les espaces communs tout en limitant les espaces « perdus ».

La conception et la réalisation des bâtiments participeront à la mise en œuvre de pratiques responsables par exemple en facilitant les mobilités douces par les choix opérés en matière de stationnement ou encore dans la gestion des déchets par des locaux adaptés au tri sélectif.

Par ailleurs, la ville est attentive à la diversité de l'offre de logements qui est produite sur son territoire en réponse à la multiplicité des besoins et à l'équilibre social. Ces besoins devront être pris en compte à travers une programmation adaptée et conforme à la demande des élus.

Niveau 1	Niveau 2*
<b>FONCTIONNALITE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Un local dédié au vélo sera intégré au projet en rez-de-chaussée sur le trajet du quotidien des usagers.</li> <li><input type="checkbox"/> Des systèmes hydro-économiques devront être installés dans les logements.</li> <li><input type="checkbox"/> Dans le cadre de la construction de bureaux et de commerces, la conception permettra la transformation des bureaux et/ou commerces en logements.</li> <li><input type="checkbox"/> Le local déchet sera facilement accessible et ventilé sur l'extérieur avec un point d'eau pour faciliter l'entretien des lieux. Les aires de stockages extérieures devront être végétalisées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> L'aménagement intérieur des logements et les parties communes seront optimisés par des placards, des espaces de rangement et de stockage.</li> </ul>
<b>QUALITE D'USAGE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Le programme assurera un bon confort thermique et acoustique intérieur et extérieur.</li> <li><input type="checkbox"/> Les eaux de pluie seront récupérées et stockées pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes (prévoir un volume de stockage, une pompe et un robinet indépendant)</li> <li><input type="checkbox"/> Un principe de qualité de traitement équivalent sera appliqué entre les différents types de logements (accession de marché, logement social...) d'un même programme.</li> <li><input type="checkbox"/> Les sols seront carrelés dans les pièces d'eau</li> <li><input type="checkbox"/> Les bâtiments seront équipés de fourreaux pour recevoir la fibre optique et la vidéo surveillance.</li> <li><input type="checkbox"/> L'intimité des logements situés en rez-de-chaussée sera assurée par un traitement adapté (retrait, surélévation, espace de transition, végétaux, etc.).</li> <li><input type="checkbox"/> L'éclairage naturel de toutes les pièces de vie est à rechercher y compris les cuisines et salles de bain.</li> <li><input type="checkbox"/> Des détecteurs de présence seront installés dans les espaces intérieurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Les espaces communs seront spacieux et agréables, les halls d'accès seront soit traversant, soit avec des transparences visuelles sur le cœur d'îlot, soit présentant une grande hauteur sous plafond.</li> </ul>
<b>TYPOLOGIE</b>	

<input type="checkbox"/> Pour chaque programme, la typologie des logements sera à déterminer avec la ville.  <input type="checkbox"/> Autant que possible, les T1 seront de qualité type T1bis et/ou prévoyant des espaces nuits séparables.	
<b>COMMERCIALISATION</b>	
<input type="checkbox"/> Lancement commercial après validation avec la ville de la grille de prix, du planning de commercialisation et des supports de communication.  <input type="checkbox"/> Un taux d'investisseurs maximum sera fixé par la ville en fonction de la taille et de l'emplacement du programme. Une communication à la ville d'un bilan détaillé de la commercialisation tout au long du programme est demandée.  <input type="checkbox"/> Une modélisation des charges de copropriété sera transmise à la ville en amont de la commercialisation	

\* Pour le niveau 2 : le maître d'ouvrage pourra proposer des actions complémentaires, ou en substitution de certaines.

## BIODIVERSITE

L'opérateur devra s'engager pour la préservation de la biodiversité et la compensation des impacts du projet sur l'environnement. Il consistera à prendre les mesures de protection et de préservation nécessaire tout en adaptant le projet d'éléments architecturaux et paysagers favorisant le développement de la biodiversité.

Niveau 1	Niveau 2*
<b>VEGETALISATION</b>	
<input type="checkbox"/> Les espaces libres devront être végétalisés. Les cœurs d'îlots seront majoritairement en espace vert de pleine terre. Les espaces verts seront liés autant que possible entre eux par des corridors écologiques.  <input type="checkbox"/> Le choix des essences portera sur des essences à faible consommation d'eau, pérennes et locales.  <input type="checkbox"/> Il conviendra de recourir à des végétaux dont la floraison répartie dans le temps permettra de subvenir aux besoins de la faune en apportant nourriture et habitat. (cf : liste des espèces invasives: <ul style="list-style-type: none"> <li>o <a href="http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/liste_des_photos/album/706">http://www.observatoire-biodiversite-centre.fr/liste_des_photos/album/706</a>).</li> </ul> <input type="checkbox"/> A minima, un arbre remarquable sera planté sur l'emprise du projet. L'essence sera définie par le service espace vert et propre de la ville.	<input type="checkbox"/> Les eaux de pluies seront gérées à ciel ouvert. De petites zones humides pourront être réalisées en traitant les eaux pluviales en noues et mares.  <input type="checkbox"/> La végétalisation intensive ou semi-intensive des toitures sera favorisée.  <input type="checkbox"/> Le coefficient d'espaces verts de pleine terre sera majoré rapport au PLU.  <input type="checkbox"/> Les clôtures végétalisées seront favorisées (y compris en limite séparative entre les jardins privatifs) et pourront être composées de haies d'arbustes locaux à feuillage persistants ou caducs mais aussi de plantes grimpantes, le tout permettant de créer un biotope pour les êtres vivants.
<b>ADAPTATION A LA FAUNE LOCALE</b>	
<input type="checkbox"/> Le programme prévoira l'installation d'au moins deux nichoirs à oiseaux. Une attention sera apportée quant au positionnement des nichoirs afin qu'ils ne provoquent pas de dégradation ni de salissures sur le bâti.  <input type="checkbox"/> Les « cavités pièges » pour la faune tel que les cheminées, les gouttières et gaines d'aération seront sécurisées par l'installation de grillages.	<input type="checkbox"/> La réalisation des façades aura pour objectif de favoriser la biodiversité par des anfractuosités adaptées.  <input type="checkbox"/> Des habitats complémentaires pour la faune seront proposés (abris pour les insectes, hérissons, etc.).

<input type="checkbox"/> Les matériaux réfléchissants et transparents seront proscrits. <input type="checkbox"/> Des passages à hérissons seront installés dans les clôtures.	
--	--

\* Pour le niveau 2 : le maître d'ouvrage pourra proposer des actions complémentaires, ou en substitution de certaines.

## CHANTIER ET PREVENTION DES MALFACONS

Pour limiter les risques de mauvaise mise en œuvre des équipements, la montée en compétence de l'ensemble de la chaîne d'acteurs doit être mobilisée. L'objectif consiste à améliorer le savoir-faire tant en termes techniques qu'en termes d'organisation du chantier et des opérations de réception.

Les chantiers devront par ailleurs limiter leur impact sur l'environnement en réduisant à la source la production de déchets. Pour les déchets produits, ils devront être valorisés. Enfin les nuisances relatives au chantier devront être maîtrisées notamment en termes de propreté (poussière, nettoyage du chantier et de ses abords...) mais aussi en termes de nuisances sonores et visuelles et de stationnement des véhicules de chantier en particulier dans les zones fortement urbanisées.

Niveau 1	Niveau 2*
<b>LUTTE CONTRE LES MALFACONS</b>	
<input type="checkbox"/> Le maître d'ouvrage et l'architecte s'engagent à livrer un projet conforme au projet accordé par le permis de construire. Un permis de construire modificatif ne pourra être délivré dès lors qu'il remettrait en cause les qualités essentielles du projet (architecture, qualité des matériaux, prestations...)	<input type="checkbox"/> Enquête de satisfaction annuelle jusqu'à 5 ans après la livraison avec un SAV présent et réactif.
<input type="checkbox"/> Associer le Syndic, des représentants du conseil syndical et le bailleur social à la livraison des parties communes et à la reprise des désordres	
<input type="checkbox"/> Transmission auprès des usagers et du Syndic d'un livret d'information sur l'utilisation du bâtiment et des équipements	
<input type="checkbox"/> Une enquête de satisfaction devra être réalisée un an après l'entrée dans les lieux et transmise à la ville de Mainvilliers	
<input type="checkbox"/> Mettre en place un SAV pour les usagers avec un contact clairement identifié.	
<input type="checkbox"/> Les réserves enregistrées seront traitées dans un délai raisonnable ne pouvant excéder 6 mois.	
<b>CHANTIER DE CONSTRUCTION</b>	
<input type="checkbox"/> Lors du chantier de construction, les travaux bruyants seront proscrits après 20 H et avant 7 H 30 le matin, ni le dimanche.	<input type="checkbox"/> Les déchets seront réemployés sur place ou valorisés dans des filières adaptées
	<input type="checkbox"/> Une visite de chantier pédagogique sera organisée avec les habitants qui le souhaitent.
	<input type="checkbox"/> Mise en place d'une charte chantier vert.

\* Pour le niveau 2 : le maître d'ouvrage pourra proposer des actions complémentaires, ou en substitution de certaines.

## LES ETAPES CHRONOLOGIQUES DU PROJET

---



### 1 - Prospection Foncière

Prise de contact par le porteur de projet avec la Ville pour collecter les informations relatives à la parcelle et à son contexte urbain avant tout engagement avec les propriétaires fonciers.

### 2 - Présentation du projet

Echange Ville/Opérateur sur la base d'études de faisabilités architecturales, d'éléments de programme et de l'ensemble des éléments requis dans la Charte

### 3 - Concertation et communication

Information et concertation avec les habitants et les riverains à l'initiative de l'opérateur

### 4 - Validation du projet

Validation du projet définitif par les deux parties sur la base des critères de qualité inscrits dans la Charte et signature de la Charte

### 5 - Permis de Construire

Dépôt du permis de construire et de la fiche de renseignements

Instruction

### 6 - Mise en œuvre du chantier

7 - Transmission du bilan de commercialisation et du bilan de la charte

## CHARTRE QUALITE DES CONSTRUCTIONS

---

En signant cette charte, les acteurs de la construction et de l'aménagement s'engagent à la respecter pendant toute la durée du chantier.

Un document sera signé par l'opérateur pour chaque projet, présentant les modalités d'application des présents engagements, les solutions proposées et adaptées au contexte local.

Les signataires s'accordent pour assurer une évaluation de la charte afin d'améliorer la présente-charte.

FAIT A :

LE :

NOM – PRENOM et FONCTION du signataire :

ORGANISME SIGNATAIRE :