

« Charte promoteur »

Thématique 1 : Méthodologie de travail et processus d'élaboration.

Une opération immobilière se distingue par l'intervention de multiples acteurs et la transversalité des thématiques concernées. Cette caractéristique tend à complexifier la conception, le suivi d'un projet ainsi que les échanges entre les services impliqués.

La charte a pour objectif d'établir un cadre de travail collaboratif précis où l'ensemble des intervenants a connaissance de son rôle et de ses obligations pour tendre vers un projet commun.

Ainsi dès la prise de contact avec la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement, l'opérateur est en capacité d'intégrer les exigences de la Ville et les différentes étapes qu'il sera amené à respecter jusqu'à la livraison du projet.

Phase Avant-projet.

- P1-**La fabrique de la Ville résulte d'une démarche collaborative entre les collectivités locales et les acteurs privés de l'immobilier. Dans cette optique de co-construction, toute démarche auprès des propriétaires Rueillois sans accord préalable de la Mairie est proscrit (ex : approche commerciale, engagements contractuels, etc.). La première étape consiste pour les porteurs de projets à prendre contact auprès de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement (DUA) afin de recueillir les orientations de la Ville.
- P2-**Afin de fluidifier les relations entre le porteur du projet et les services de la Mairie, chaque partie doit désigner un référent. Tout changement relatif au suivi de dossier devra être communiqué à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement.
- P3-**Pour tout projet de 5 logements ou plus et/ou supérieur ou égal à 2 000 m² de SDP le pétitionnaire doit présenter deux propositions qui seront soumises à la DUA.
- P4-**Chaque dossier devra contenir : Une esquisse de plan de masse et des étages, la répartition indicative de la SDP par usage, le nombre de logements estimé, la typologie envisagée, les principes d'insertion urbaine, une présentation des choix énergétiques, des procédés constructifs envisagés, les principes du traitement paysager, les matériaux prévus, des espèces végétales identifiées comme présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial. Une grille des prix de sortie devra également être transmise à la Ville.
- P5-**Afin d'exploiter pleinement la filière du réemploi et de l'intégrer dans la conception de son programme, il est demandé au pétitionnaire d'intégrer un AMO réemploi dès la phase avant-projet.
- P6-**Dans le cadre de cette démarche, le pétitionnaire et ses équipes doivent réaliser un diagnostic ressources et Produits Matériaux Déchets. Cette étape permet notamment de disposer des informations liées à la dépose, au conditionnement, et aux contraintes logistiques et d'organiser efficacement la commercialisation des matériaux.
- P7-** La DUA doit être informée des modalités d'exploitation de la filière du réemploi retenues par le pétitionnaire (réemploi in et/ou ex-situ), lequel doit également assurer la traçabilité des matériaux.

P8- Sur la base des études réalisées, le pétitionnaire s'engage à fixer un taux de réemploi en % par lots.

Projet sélectionné.

P9- Le pétitionnaire prend l'engagement de déposer un permis de construire conforme à l'avant-projet sélectionné.

P10- La mission de suivi du chantier doit en priorité être attribuée à l'architecte désigné ou à défaut à un maître d'œuvre d'exécution qu'il aura validé. Ce dernier devra conserver sa mission de visa et de suivi architectural d'exécution.

P11- La Ville de Rueil-Malmaison souhaite favoriser la mise en place de clauses sociales sur les projets immobiliers réalisés sur son territoire et ainsi contribuer à l'emploi local et à la lutte contre le chômage et l'exclusion. Dans ce cadre, le constructeur s'engage à fixer, sur ses marchés, un nombre minimum d'heures dédiées à l'insertion sur la base du montant HT initial des travaux. Ce nombre d'heures sera de l'ordre de 5% ou 6% du nombre prévisionnel d'heures travaillées, calculé par la formule suivante :

$\text{Nombre d'heures d'insertion} = \frac{\text{Montant HT du marché} \times \text{indice de masse salariale} \times 5\%}{\text{prix unitaire de la masse salariale}}$ <p>(ou 6% pour les bailleurs sociaux)</p>
--

<p>Avec : Indice de masse salariale = 35% Prix unitaire de la masse salariale = 32€</p>
--

L'élaboration et la signature d'une convention entre le constructeur et la Ville seront accomplies en lien avec le Service Relations Entreprises et Emploi de Rueil-Malmaison.

P12- Dans l'hypothèse où le cadre réglementaire imposerait la création de logements sociaux, le choix du bailleur se fera en partenariat avec la Ville. Par ailleurs, une réunion entre le pétitionnaire, le service logement, la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement et le bailleur social désigné doit être organisée afin d'échanger sur la typologie et les compositions des logements requis par le bailleur.

P13- Une réunion sera organisée avec la DUA et les services techniques de la mairie afin de garantir l'intégration du projet dans son environnement (modalités de ramassage des ordures ménagères, interface avec l'espace public, organisation du chantier, aspect paysagé, raccordement au réseau de chaleur...).

P14- En cas de locaux à rez-de-chaussée une réflexion conjointe doit être menée avec le Service Commerce et/ou le Service Prévention-Santé afin d'identifier l'activité appropriée. Le choix définitif des commerces ou activités doit être validé avec la Ville avant toute signature définitive.

Phase pré-instruction.

P15- Pour s'assurer de la conformité du projet au PLU et garantir la bonne composition du dossier de permis de construire, une réunion avec le service du droit des sols et l'élu(e) délégué(e) sera organisée avant le dépôt de l'autorisation.

P16- 15 jours avant cette réunion, le pétitionnaire doit remettre à la DUA une note de présentation du projet afin d'attester la conformité du projet à la présente charte.

P17- La date de dépôt du permis de construire sera fixée après accord du service du droit des sols et de la DUA.

P18- Avant le dépôt du permis de construire le pétitionnaire s'engage à présenter le plan d'installation du chantier à la DUA ainsi qu'aux services techniques.

P19- Avant le dépôt du permis de construire, une réunion publique de présentation du projet sera organisée afin d'informer les riverains. Cette présentation sera assurée par le porteur du projet avec le soutien des services de la Ville. Par la suite des comités de suivi de chantier seront régulièrement organisés par la Ville en présence du porteur de projet et des entreprises afin d'informer les riverains des évolutions du chantier.

Phase post-instruction.

P20- Dès l'obtention du permis, le pétitionnaire s'engage à respecter la charte chantier propre.

P21- Avant le début du chantier, le pétitionnaire s'engage à nommer un référent chargé de suivre le déroulé de l'opération et d'assurer la protection des espèces végétales identifiées comme présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial.

P22- Toute demande de permis modificatif sera refusée si les évolutions remettent en cause les qualités du projet (exemple : changement des matériaux pour des raisons économiques).

Thématique 2 : Performances environnementales.

En complément du cadre normatif en vigueur, Rueil-Malmaison souhaite, à travers cette charte, affirmer sa stratégie qui vise à promouvoir un urbanisme durable.

Pour l'ensemble des opérations, la Ville enjoint les opérateurs à respecter les objectifs portés par la charte afin d'optimiser les performances environnementales des constructions. Cette approche n'est pas sans conséquence pour les opérateurs qui doivent se doter de l'ingénierie nécessaire au respect de ces ambitions dès la phase de conception.

Grâce à la charte la Ville souhaite que des thèmes tels que, la gestion de l'eau, le choix des matériaux et des modes constructifs, les performances thermiques dès l'origine, la réversibilité des constructions guident la conception d'un projet. Rueil-Malmaison veut également faire du réemploi des matériaux, filière encore sous exploitée, un des piliers de sa stratégie.

Energie.

P23- Le projet doit se raccorder au réseau de géothermie sous couvert de la faisabilité technique et/ou économique.

P24- Les performances énergétiques des constructions doivent être optimisées. Ainsi le porteur du projet doit mettre en place une conception bioclimatique. La Ville attend une réflexion sur l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), sur les caractéristique du terrain (topographie, zones de bruit, infiltrabilité des sols, ...) et sur les modalités de construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, caractère traversant des logements pour les ventilations naturelles du bâti ...).

P25- En fonction de la localisation du projet, les énergies renouvelables les plus pertinentes seront identifiées et mises en œuvre.

P26- Le porteur du projet doit définir le taux d'ENR minimum qu'atteindra son programme.

Cycle de vie des Matériaux.

- P27-** Privilégier l'utilisation de matériaux issus de filières locales (circuits courts).
- P28-** Privilégier l'utilisation de matériaux bio-sourcés et/ou géo-sourcés.
- P29-** L'utilisation du PVC en façade est interdite (menuiseries, volets roulants etc.).
- P30-** Tout au long de l'opération, le porteur du projet doit privilégier le réemploi ex-situ et/ou in-situ au recyclage ou à la transformation des matériaux.
- P31-** La filière du réemploi, en opération de déconstruction et en fourniture doit a minima être mise en œuvre pour : les revêtements de sol, les équipements techniques, les menuiseries intérieures, mobiliers, les éléments considérés remarquables.

Eau.

- P32-** Chaque programme doit prévoir un dispositif permettant le réemploi domestique des eaux pluviales (arrosage, sanitaires...).
- P33-** Optimiser la gestion des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et en installant systématiquement des dispositifs de rétention d'eau parcellaire.

Air et bruit.

- P34-** Préserver et améliorer la qualité de l'air à l'intérieur des logements en ayant recours à des matériaux de construction, d'isolation, de finition ou de décoration sains (utilisation de matériaux constructifs qui limitent la présence de composés organiques volatils utilisation de produits notés A ou A+ en termes d'émissions dans l'air).
- P35-** Veiller à la qualité du système de ventilation. Le mécanisme installé doit assurer une maîtrise de l'humidité ambiante, réduire les polluants extérieurs, garantir le confort acoustique des habitants et/ou usagers, limiter la consommation électrique, être facile de fonctionnement et d'entretien (privilégier un système hygroréglable lorsque celui-ci est compatible avec le système de chauffage).
- P36-** En cas d'équipements bruyants (chaufferie, moteurs VMC ou groupes froids, pompes, ascenseurs...), privilégier des emplacements limitant les nuisances (loin des habitations, pas de moteur dans une cour fermée privée ou sur une toiture en face d'une terrasse).
- P37-** Assurer une qualité acoustique au sein des logements en minimisant les nuisances sonores dues aux voisins ainsi qu'aux phénomènes extérieurs. Les épaisseurs des cloisons séparatives entre appartement et entre les pièces d'un même logement doivent assurer un confort acoustique optimal.

Evolutivité/ Réversibilité.

- P38-** Pour permettre de changer l'affectation des immeubles sans difficultés techniques et financières et ainsi accompagner les évolutions des modes de vie et la mutation des territoires, il est demandé au pétitionnaire de réfléchir à l'usage dans le temps du bâtiment. La conception du projet doit intégrer les principes de réversibilité et d'évolutivité des espaces (logements, bureaux, commerces...).

P39- Il est nécessaire d'anticiper les changements de destinations et l'évolution des activités pouvant être exercées dans les locaux situés à rez-de-chaussée. Ainsi une hauteur sous plafond de 4.5 mètres doit être prévue pour permettre une évolutivité de ces locaux.

Thématique 3 : Traitement paysager et biodiversité.

Le végétal est une composante forte de l'ADN communal qu'il convient non seulement de protéger et de valoriser mais également de développer. En effet, la Ville comptait en 2020 plus de 490 hectares d'espaces verts. La charte veut renforcer cette singularité Rueilloise.

En complément des dispositions du PLU, la Charte détaille les attentes de la Ville quant à la palette végétale prévue par le pétitionnaire, à l'insertion paysagère du projet dans son environnement ainsi qu'à la pérennité des végétaux et/ou des dispositifs paysagés développés.

Le choix des essences et leur mode de plantation sont également abordés dans le présent document. Souvent délaissé, la protection du patrimoine arboré existant est un objectif fort de la charte.

Au-delà de l'aspect esthétique, le volet paysager doit participer de la préservation de la biodiversité et faire de chaque projet une opportunité supplémentaire d'affirmer la présence de la nature en ville.

Arbres et plantations.

P40- Le programme doit prévoir la réalisation d'espaces verts communs. En dehors de ces espaces la présence du végétal doit être développée (cheminements internes à la résidence, végétalisation des façades et en toiture...). La plantation d'un arbre de grand développement qui devra symboliser le projet devra être étudiée avec les services de la Ville.

P41- La conception de l'opération doit se faire dans le sens de la préservation du sol et des arbres existants.

P42- Le porteur du projet doit procéder à la réalisation d'un état phytosanitaire des sujets présents sur site.

P43- Le pétitionnaire devra réaliser un relevé de géomètre identifiant les arbres présents sur l'emprise opérationnelle projetée. Ce document devra mentionner la hauteur de l'arbre, la taille au collet (altimétrie), la taille du houppier et mettre en évidence les arbres impactés par le projet. Ce relevé devra être annexé au permis futur et être présentée dès la phase d'AVP.

P44- L'abattage éventuel d'un arbre devra être justifié pour des motifs techniques ou des raisons phytosanitaires.

P45- Pour les arbres présentant un intérêt patrimonial ou paysager, le pétitionnaire s'engage à solliciter les services de la Mairie afin de définir les moyens qui doivent être mis en œuvre pour en assurer la préservation (avant, pendant et après le chantier).

P46- Les espèces indigènes doivent être privilégiées et être en adéquation avec le contexte local.

P47- Les espèces invasives sont interdites (espèces nuisibles qui constituent une menace pour la biodiversité locale et l'environnement où elles sont implantées).

P48- Les espèces plantées doivent être étudiées pour répondre à un cadre paysager défini. Toutefois la réussite de l'ambiance paysagère ne s'arrête pas à l'aspect esthétique et pour en assurer la pérennité, les essences retenues doivent prendre en considération la composition des lieux et du sol.

P49- Une distance à même d'assurer la pérennité des arbres devra être respectée entre chaque sujet mais également entre chaque arbre et futures constructions. La présence de réseaux enterrés doit être anticipée afin de garantir la préservation du système racinaire et du houppier des végétaux.

P50- En cas de végétalisation de façades, les végétaux utilisés doivent être plantés en pleine terre. En cas de végétalisation par dispositifs d'accroche, le pétitionnaire doit démontrer la viabilité du mécanisme et assurer la pérennité des végétaux.

P51- En cas de toiture terrasse végétalisée le pétitionnaire devra en préciser la nature (extensive, semi-intensive, intensive).

Biodiversité.

P52- Offrir une place la plus large possible à la biodiversité (installation de nichoirs, de jardinière intégrée au balcon, éviter les matériaux réfléchissants...).

P53- Végétaliser les noues afin de conserver la capacité d'infiltration du sol grâce aux rhizomes et racines et favoriser le développement de la petite faune.

P54- Privilégier les haies végétales aux clôtures.

Thématique 4 : Qualité du projet et confort d'usage.

Souvent perçues comme les éléments déterminants de la réussite d'un projet, l'écriture architecturale et l'intégration urbaine sont en réalité deux des nombreux critères qui permettent de juger la qualité d'une opération.

L'agencement, la conception des logements, la composition et la fonctionnalité des espaces communs sont autant de sujets qui doivent faire l'objet d'une attention particulière de la part du pétitionnaire.

Grâce à la présente charte la Ville de Rueil-Malmaison entend s'assurer que toutes les facettes, d'un projet immobilier, y compris les moins perceptibles, seront traitées. L'objectif étant de parvenir à un programme conjuguant dimension esthétique et confort d'usage.

Traitement esthétique et interaction avec l'environnement.

P55- Veiller à l'intégration urbaine du projet dans son environnement afin de minimiser l'impact qu'il peut générer sur le voisinage (vue ensoleillement, traitement des murs pignons, etc...). Il convient d'adapter la densité du projet au site nonobstant la densité maximale autorisée par les dispositions du document d'urbanisme.

P56- Adapter le projet aux contraintes de l'espace public. Une vigilance particulière devra être portée au nivellement du terrain afin de garantir le raccord entre le projet et l'espace public.

P57- Les matériaux constructifs seront sélectionnés en fonction de leur qualité et de leur pérennité dans le temps.

P58- Dans un souci d'homogénéité il n'est pas souhaitable de multiplier les matériaux en façade.

P59- Les coffrets des volets roulants doivent être intégrés à la composition bâtie et installés à l'intérieur. Par ailleurs la couleur des volets doit être identique à celle des menuiseries.

P60- Les volets en PVC sont proscrits.

P61- La 5ème façade doit faire l'objet d'une attention particulière. A ce titre les édicules techniques doivent être intégrés à la composition globale du bâtiment. Les lignes de vie ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. A défaut elles doivent être traitées de manière qualitative par un matériau et dessin adaptés au projet et à son environnement.

Confort et composition des logements.

P62- Assurer des prestations équivalentes entre les logements sociaux et les logements libres.

P63- Une offre de rangement sur les espaces extérieurs peut également être envisagée dès lors que sa conception est en accord avec l'architecture du bâtiment afin d'éviter des stockages inesthétiques.

P64- La conception des logements doit chercher à optimiser l'apport en lumière naturelle. Dans cette optique le projet cherchera à développer un maximum d'appartements avec une double orientation. A partir du T3 la double orientation est obligatoire.

P65- Dans un souci de confort des logements, le projet doit privilégier les espaces de vie exposés Sud ou Ouest. A l'inverse les logements mono-orientés Nord doivent être évités.

P66- Prévoir un maximum de logements avec des espaces extérieurs privatifs.

P67- Privilégier une ventilation naturelle des pièces humides.

P68- Les logements enterrés et semi-enterrés sont interdits.

P69- Limiter le nombre de logements à rez-de-chaussée. Privilégier ces espaces pour l'implantation des locaux techniques ou locaux communs.

P70- En cas de logements à rez-de-chaussée, il est impératif d'assurer l'intimité de ses habitants (création d'un espace tampon entre le logement et l'espace public, création d'un rez-de-chaussée surélevé etc...).

P71- Interdiction de réaliser des T1 et des logements à rez-de-chaussée mono orientés nord.

Locaux communs.

P72- Veiller à la qualité et à la fonctionnalité des espaces communs (confort des halls d'entrée, largeur et éclairage des espaces circulation...).

P73- Prévoir un local vélo et un local poussette par cage d'escalier ou un seul local bien organisé et accessible par l'ensemble des copropriétaires. A ce titre, les locaux vélos/poussette et les locaux poubelles en sous-sol doivent être évités.

P74- Etudier la création d'espaces et de services partagés créateurs de lien social (jardin partagé, compost collectif, local commun dédié à la résidence, etc.). pour la

réalisation de ces espaces, il est impératif d'en définir le modèle économique et leur mode de gestion dans le temps.

P75- Dans un souci d'accessibilité, l'emplacement du local à déchets se fera en fonction des accès et des espaces de circulation.

P76- Prévoir un espace pour les déchets encombrants.

P77- Prévoir un local poubelle par cage d'escalier. Pour en faciliter l'entretien, le local à ordures ménagères devra être carrelé avec de la faïence sur les murs (hauteur 1m50). Ce local devra disposer d'un point d'eau, d'un siphon au sol et d'une aération.

P78- Dans le cas de bornes d'apport volontaire, le pétitionnaire doit s'engager à respecter le cahier des charges établi par la Ville.

Thématique 5 : Commercialisation, livraison et suivi du projet achevé.

Dans un contexte où le foncier se raréfie et où les prix augmentent, Ville et opérateur se doivent d'être exemplaires vis à vis des administrés. L'accès à la propriété et/ou au marché locatif doit non seulement être facilité, mais doit également correspondre aux besoins réels de la population.

Par ailleurs, en raison de l'empreinte qu'un bâtiment laisse sur la Ville, chaque projet doit faire l'objet d'une attention particulière tout au long de son cycle de vie. En effet, le suivi d'un projet ne doit pas se limiter à la phase opérationnelle. Pour parvenir à cette ambition, l'opérateur a un rôle prépondérant :

P79- D'une part auprès de la ville en lui faisant remonter les avis des habitants et usagers du programme et en lui communiquant un retour d'expertise sur les innovations développées.

P80- D'autre part auprès des résidents et usagers en leur transmettant l'ensemble des moyens et des connaissances nécessaires pour assurer le bon fonctionnement du bâtiment et de ses services.

P81- Les bâtiments devront être équipés en pied d'immeuble de compteur pour alimenter la base de données smart city de la Ville.

Commercialisation des programmes de logements.

P82- Le promoteur doit fournir à la DUA une fiche justifiant les prix de sortie* (prix HTC et TTC parking compris). A ce titre une étude de marché recensant les programmes immobiliers similaires leurs prix moyens par mètre carré, le nombre de ventes réalisées et les profils des acquéreurs doit être réalisée.

** le prix de sortie sera défini selon la typologie des appartements.*

P83- Dans une optique de mixité sociale et afin de garantir la pérennité du cadre de vie de la résidence, le nombre de logements destinés à l'investissement locatif ne pourra excéder 49% des tantièmes de la copropriété.

P84- La maîtrise d'ouvrage s'engage à effectuer une commercialisation pendant 15 jours exclusivement auprès des habitants de la ville afin d'aider les Rueillois à réaliser leur parcours résidentiel sur le territoire de la commune.

P85- L'opérateur s'engage à fournir une fiche sur la composition des ménages et la part investisseur/ occupant afin que la ville puisse anticiper de manière plus fine les besoins en équipements publics sur le territoire.

Préparation et accompagnement des usagers du lieu.

P86- Pour assurer le bon fonctionnement des logements/bureaux le promoteur doit mettre en place une démarche d'accompagnement et de pédagogie auprès des résidents/usagers afin de les familiariser avec les services/particularités de leurs logements (gestion des déchets, compostage, domotique, ventilation...).

P87- Un livret d'accueil rédigé en lien avec la Ville devra être distribué aux habitants.

P88- Le promoteur a la charge d'organiser la première assemblée générale. Il devra également à entretenir les espaces verts la première année suivant la livraison.

Livraison et contrôle de la Ville

P89- Une visite du projet achevé doit être organisée avec des représentants de la Ville (DUA / Service Logement) et des services extérieurs (pompiers, préfecture...). La visite devra se faire en présence du bailleur social pour les logements sociaux.

P90- Si nécessaire, au moment de la livraison le promoteur doit prévoir la location de bennes, durant le « pic » d'emménagement des locataires afin de mieux gérer les déchets ménagers.

P91- Le système de ventilation doit être mis en marche avant la livraison pour exfiltrer les particules et polluants résiduels dus au chantier.

P92- Afin d'assurer un suivi de qualité des projets, le promoteur a la charge d'organiser deux enquêtes satisfactions auprès des résidents et/usagers (au moment de la livraison et 1 an après la fin des travaux). Les résultats de ces enquêtes doivent être transmis à la DUA.

P93- Prévoir un suivi de la pérennité des matériaux et des équipements dans le temps en particulier en cas d'innovations.

P94- Le promoteur doit transmettre un rapport à la Ville un 1 an après la fin des travaux afin que soit effectué un suivi de la pérennité des matériaux et des équipements dans le temps en particulier en cas d'innovations.

P95- Transmettre les certificats de labellisation et informer la Ville régulièrement sur le processus d'obtention des labels.