VILLE DE CARRIÈRES-SOUS-POISSY

Charte pour une construction durable et qualitative à Carrières-sous-Poissy

WWW.CARRIERES-SOUS-POISSY.FR

Édito du maire

Mesdames, messieurs,

Depuis plus de 10 ans, Carrières-sous-Poissy connaît une véritable transformation urbaine. Les biens bâtis ou à bâtir revêtent un enjeu majeur, engendrant une pression foncière et immobilière importante.

La situation géographique de la Ville, au sein de l'opération d'intérêt national Seine-Aval, participe à son attractivité grandissante et attire les porteurs de projets, tant dans les zones à urbaniser que dans celles déjà bâties.

La municipalité, consciente de ces problématiques, a décidé de reprendre en main l'urbanisation de son territoire, notamment dans le diffus. À cet effet, la Ville a fait le choix de se doter d'outils pertinents et adaptés permettant non seulement de redéfinir les rapports avec les professionnels du secteur mais également d'être en capacité d'intervenir sur des projets incompatibles avec les spécificités du territoire.

Avec le soutien du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines (CAUE 78), nous avons fait le choix d'élaborer une charte de la qualité architecturale et de la promotion immobilière.

Pour l'élaboration de cette charte, et fort de nos engagements de démocratie participative, nous avons demandé à une trentaine d'habitants, d'élus, de représentants d'associations, de promoteurs et de bailleurs sociaux de travailler ensemble à la définition des éléments de compréhension du contexte local.

Ce document, issu des ateliers de concertation et à destination de tous les porteurs de projets souhaitant intervenir sur Carrières-sous-Poissy, a pour objectif de retranscrire les attentes en matière d'aménagement urbain et de cadre de vie. Les porteurs seront ainsi invités à la signer avant de pouvoir prospecter sur le territoire.

Outil de dialogue et de négociation, la charte est un levier pour les élus et une garantie pour les habitants. Elle vient en complément des règles d'urbanisme, et constitue le support d'une relation de partenariat que la Ville souhaite mettre en place avec les promoteurs immobiliers intervenant sur la commune. Par ce biais, la Ville entend sortir de la logique trop souvent quantitative de la promotion immobilière, afin de privilégier des projets de qualité qui nous permettront de renforcer l'attractivité des quartiers carriérois.

En adhérant à cette charte, les acteurs s'engagent à maîtriser les prix de construction et à participer au développement durable de la ville, à la qualité architecturale de son paysage et à la satisfaction des besoins des habitants. Cette démarche se concrétise par la recherche d'une meilleure qualité des projets à réaliser puisqu'elle permet d'aller au-delà de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ainsi que des prescriptions du Programme Local de l'Habitat Intercommunal.

Eddie Aït
Maire
Vice-président
Grand Paris Seine & Oise

Sommaire

1. S'engager dans un processus de projet commun 4

En amont du projet 4

> Prise de contact avec la ville et transmission de la charte et de la fiche-projet

> Rendez-vous de faisabilité

Pendant la conception du projet 4

> Mise au point et conception du projet en dialogue avec la ville

> Concertation avec les habitants

Permis de construire et temps d'instruction 5

> Dépôt du Permis de Construire et phase d'instruction

> Communication et commercialisation en accord avec la ville

> Information et réunion avec les riverains avant le lancement du chantier

Chantier 5

> Phases de chantier

> Réunion de formation des nouveaux copropriétaires

> Livraison et visite de conformité

Après la livraison 6

> Emménagement des habitants

> Identifications des personnes ressources (conseil syndical, syndic…)

> Entretien et propreté des copropriétés

2. Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations 7

Insertion urbaine et paysagère 7

> Interfaces entre espaces privés et publics

> Les clôtures

> Patrimoine et évolution de l'existant dans le bourg ancien

> Zéro artificialisation nette (ZAN), végétalisation et biodiversité

> Mobilité

Qualité architecturale et matériaux 13

> Pérennité des matériaux et économie d'entretien

> Performances énergétiques

> Réemploi

Gestion des ressources 16

> L'eau

> Stockage et gestion des déchets

3. Améliorer la qualité d'usage des logements et favoriser les espaces communs 17

Les logements 17

> Variété de types de logement : intermédiaire, semi-collectif, collectif

> Surfaces, confort et usages

> Diversification des statuts d'occupation : logement social, BRS, VEFA…

Les espaces de rencontre 18

> Espaces extérieurs, balcons et terrasses

> Gestion des immeubles et espaces communs

> Destination des rez-de-chaussée

> Stationnement

4. Respecter les riverains et communiquer avec la Ville durant le chantier 21

Avant le chantier 21

> Clauses d'insertion dans les marchés de travaux

> Référé préventif et plan d'installation (PIC)

> Protection des arbres

Pendant le chantier 22

> Visites de chantier pour les riverains et avec la ville aux moments clés

> Nettoyage quotidien et gestion des déchets

> Stationnement des véhicules et stockage des matériaux

> Respect des règles pour la livraison des matériaux et des jours et heures autorisées

À la livraison 22

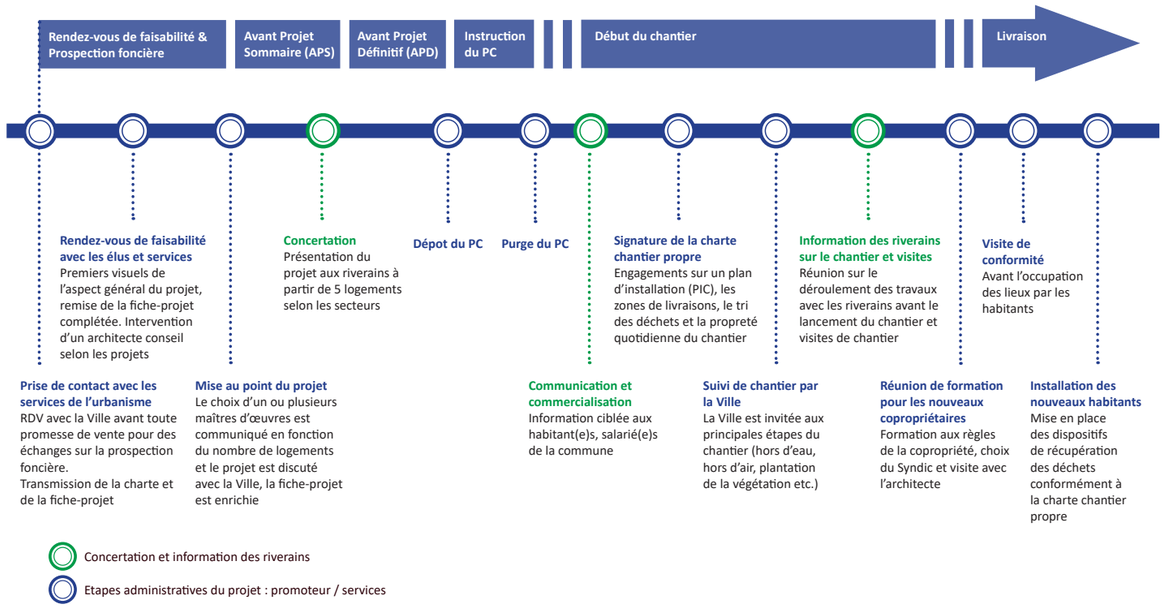
> Consultation des futurs habitants sur les finitions (cuisine, SDB) pour d'éventuels réemplois

> Gestion des déchets et cartons à l'emménagement

Lexique 23

Fiche projet - Carrières-sous-Poissy 25

1. S'engager dans un processus de projet commun



01_ Schéma processus de projet pour Carrières-sous-Poissy – © CAUE 78

En amont du projet

> Prise de contact avec la ville et transmission de la charte et de la fiche-projet

Il est demandé à tout porteur de projet de prendre contact avec la Ville le plus tôt possible et avant toute prospection foncière. Ce rendez-vous permettra de prendre connaissance du PLUi, de la présente charte et la fiche-projet. La fiche-projet est un document servant de support pour les échanges entre la ville et le promoteur tout au long d'une opération de logements. C'est un document évolutif qui permet de voir si les ambitions du projet s'inscrivent bien dans les ambitions de la Ville.

La Ville pourra ainsi vérifier la pertinence des secteurs ambitionnés par le promoteur. Après présentation des points d'attention de la charte, elle sera signée par le promoteur.

> Rendez-vous de faisabilité

Ce seront une ou plusieurs rencontres pour que le porteur présente les intentions du projet et où la fiche projet sera enrichie et complétée. La Ville demandera au promoteur une transparence sur les coûts de sortie et sur le bilan d'opération. À partir de 5 logements, et en fonction de la localisation du projet, une consultation d'architectes sera demandée par la Ville au porteur de projet, afin de présenter des volumes et des matériaux. Les architectes seront sollicités pour une mission complète et seront rémunérés pour leurs études préalables et esquisses par les promoteurs et les bailleurs.

Pendant la conception du projet

> Mise au point et conception du projet en dialogue avec la ville

Le choix du maître d'œuvre sera communiqué à la Ville ainsi qu'une première esquisse du projet. Une attention particulière sera donnée au site dans lequel est envisagé le projet afin qu'il s'y insère au mieux. La fiche projet sera complétée lors des différentes phases de discussion avec la Ville jusqu'au dépôt définitif du Permis de construire.

Extrait du PLUi

Chapitre 4 - Article 4.1.2 - Inscription du projet sur son terrain

La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain.

> Concertation avec les habitants

Au-delà de 5 logements (et en fonction de la localisation du projet), avant le dépôt du Permis de construire, une présentation du projet vers la phase Avant Projet Sommaire (APS) sera organisée pour les riverains afin d'associer les habitants concernés. Cette présentation s'attardera sur les hauteurs, les espaces extérieurs et les héberges qui pourront avoir un impact sur le voisinage. Cette présentation pourra être faite dans le cadre d'un conseil de quartier ou d'une réunion publique.

Permis de construire et temps d'instruction

> Dépôt du Permis de Construire et phase d'instruction

Suite au dépôt du Permis de construire, suit une phase d'instruction par la Ville avec la possibilité de recours des tiers pendant deux mois.

> Communication et commercialisation en accord avec la ville

Les habitants de la Ville et des alentours seront prévenus de l'ouverture de la commercialisation par une communication ciblée. La bulle de vente sera ouverte un mois après cette communication ciblée. Lors de la commercialisation, il est nécessaire que le promoteur puisse communiquer clairement sur le prix que coûte un logement par rapport à ses charges. La commune participera à la programmation et pourra récolter les informations dans le cadre de sa prospective scolaire afin de gérer au mieux les équipements publics futurs ainsi que les effectifs scolaires.

> Information et réunion avec les riverains avant le lancement du chantier

Le calendrier de déroulement du chantier dans ses grandes phases ainsi que le plan d'installation (PIC) seront présentés aux habitants afin qu'ils en prennent connaissance avant le début du chantier.

Chantier

(Les questions relatives à l'organisation et au respect du chantier sont détaillées plus amplement dans la partie 4).

> Phases de chantier

Durant le chantier et afin d'assurer l'acceptabilité des nuisances et du projet en construction, des animations pourront être organisées par l'opérateur, comme des visites pour les riverains, les futurs acquéreurs et les écoles de la commune.

Pour les copropriétés, deux visites seront organisées avec l'acquéreur avant la livraison avec un compte rendu de visite, dont une un mois avant la remise des clés afin qu'il connaisse l'état des réserves avant l'entrée dans les lieux. Dans le cas d'une copropriété mixte, le syndic et le bailleur social seront associés à la reprise des désordres.

> Réunion de formation des nouveaux copropriétaires

Avant la livraison et l'installation des nouveaux habitants, une formation permettra d'expliquer aux futurs acquéreurs, comment fonctionne une copropriété, un conseil syndical, un syndic etc. Le porteur de projet distribuera à tous les usagers un livret d'information sur l'utilisation du bâtiment et de ses équipements. Faire de la pédagogie sur les spécificités d'une opération permet de mettre en place une période d'appropriation et de sensibiliser les nouveaux habitants au fonctionnement et au détail des charges que va nécessiter le fonctionnement de leur copropriété.

Par exemple, les futurs habitants seront sensibilisés aux qualités spécifiques de leur copropriété et aux charges qui y sont associées comme :

- les espaces partagés ;
- la buanderie ;
- les plantations ;
- le parking ;
- les caves ;
- etc

Le promoteur devra organiser la première assemblée générale des copropriétaires avant la livraison, il proposera un syndic que le conseil syndical peut ou non accepter.

> Livraison et visite de conformité

À la réception et à la livraison d'une opération, l'achèvement du chantier et la conformité de la construction avec l'autorisation d'urbanisme sera vérifiée par la commune. L'absence d'un certificat de conformité peut empêcher la vente d'un bien et la non conformité peut entraîner des poursuites.

Il est demandé de :

- communiquer au syndic les procès verbaux de réception des travaux (promoteurs / entreprises).
- procéder à la livraison des parties communes avec des représentants du conseil syndical et du bailleur social pour les copropriétés mixtes.
- lever 100% des réserves enregistrées dans un délai de 1 mois maximum et 2 mois pour les sinistres et les commandes de matériel.

Ce n'est qu'après cette étape que les nouveaux habitants pourront rejoindre leurs logements.

Après la livraison

> Emménagement des habitants

Le promoteur doit s'engager avec le syndic à ce qu'un ramassage privé avec des bennes de tri sélectif d'un volume suffisant soient disposées devant l'opération afin que les cartons et emballages liés à l'installation des nouveaux habitants soient correctement récupérés. Par ailleurs, sera demandé au promoteur de réaliser une enquête de satisfaction un an après l'entrée dans les lieux qui sera à transmettre à la Ville.

02_ mauvais exemple de gestion de l'emménagement – © CAUE 78

> Identifications des personnes ressources (conseil syndical, syndic…)

Une fois le syndic choisi et le conseil syndical formé, le promoteur communiquera les différentes personnes ressources associées au fonctionnement de la copropriété afin de faciliter les échanges avec la ville sur différents sujets.

> Entretien et propreté des copropriétés

« Les promoteurs disparaissent une fois les logements livrés et les propriétaires le restent rarement après la période de défiscalisation. Ne subsistent que des locataires habitant des logements dessinés sans eux et des bâtiments pas vraiment conçus pour durer. »

(Sylvain Grisot, urbaniste et Christine Leconte, présidente du Conseil national de l'ordre des architectes Grisot et Leconte (2022). Réparons la ville ! Propositions pour nos villes et nos territoires. Apogée.)

L'implication des futurs copropriétaires lors d'ateliers pour les finitions de l'aménagement des espaces communs (halls, jardins partagés, potager etc.), permet une meilleure appropriation des lieux et un soin particulier de ces espaces tout en facilitant l'entretien. De plus, la bonne connaissance des spécificités d'une copropriété amène plus d'acceptabilité face aux charges liées à l'entretien.

2. Promouvoir la qualité urbaine, architecturale et environnementale des opérations

« Plus que la performance de l'enveloppe, souvent réduite à la résistance thermique des isolants, le confort devient un paramètre du projet, au même titre que le programme, les usages, la structure ou la matérialité. La thermique doit être pensée dans toutes ses dimensions : inertie et effusivité des matériaux, migration de la vapeur d'eau dans les parois, confort d'hiver et d'été, etc. Les contraintes réglementaires incitent à questionner la nature de la façade, qui, une fois épaissie, dédoublée ou dématérialisée pour résoudre des questions climatiques, devient prétexte à la création d'espaces intermédiaires, propice à de multiples usages, où s'exprime le plaisir d'habiter. Ce que nous nommons «la croûte», épaisse, autour de l'espace chauffé devient une interface riche de situations. *» (Simon Teyssou, architecte, Atelier du Rouget)*

Insertion urbaine et paysagère

Extrait du PLUi
Article 3.1 - Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

3.1.1 - Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie par le présent règlement. L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti et est intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à l'insertion des constructions dans leur paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels, l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique, l'enrichissement de la biodiversité, la gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

> Interfaces entre espaces privés et publics

Le rez-de-chaussée d'un bâtiment est un des premiers éléments visibles depuis la rue, c'est le point de contact entre l'espace privé et l'espace public, c'est aussi l'entrée d'un bâtiment. En cela, il est nécessaire que cet espace soit traité avec soin et sans rupture trop nette.

Extrait du PLUi

Article 3.2.3 - Trame verte urbaine - Nature des espaces concernés

Plusieurs types d'espaces identifiés concourent au maintien de la trame verte urbaine.

Régime d'autorisations particulier

Dans ces espaces (coeur d'îlot et lisière de jardin, espace collectif végétalisé, boisement urbain, arbre identifié et continuité paysagère) tous les aménagements, installations, constructions, clôtures et coupes et abattages d'arbres, non soumis à permis de construire, font l'objet d'une déclaration préalable en application des articles L. 421-4, R. 151-43-5°, R. 421-12, R. 421-17 et R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

Article 3.2.3.1 - Coeur d'îlot et lisière de jardin (CIL)

La superficie de ces espaces qui, pour tout ou partie, demeure en pleine terre, entre dans le décompte des espaces de pleine terre.

Les espaces de lisière de jardin

Les lisières de jardins correspondent principalement à des fonds de jardins, en limite d'une zone naturelle ou agricole. Ces espaces constituent des bandes de transition (ou espaces tampons) à potentiels écologiques et paysagers. Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales*. En outre, est prise en compte la perméabilité écologique du lieu, notamment par l'édification de clôtures permettant la circulation de la faune et la mise en place d'espèces végétales locales.

Les coeurs d'îlots

Les cœurs d'îlot correspondent à des espaces végétalisés dans les tissus urbains, constitués par le regroupement de fonds de terrains généralement peu ou pas bâtis. Ils sont préservés et mis en valeur par un traitement paysager de qualité et sont végétalisés dans une composition paysagère structurée dans ses différentes strates végétales.

> Les clôtures

Une clôture exprime une limite entre l'espace public, la rue, et l'espace privé. En cas de retrait d'un bâtiment par rapport à la rue, les clôtures peuvent se matérialiser plus ou moins fortement. Cependant c'est une limite qui doit rester perméable afin de laisser passer le regard vers la végétation, les arbres, le paysage lointain. Le paysage est un bien commun et les rues sont plus agréables si elles sont bordées de clôtures basses et végétalisées qui laissent passer le regard. Il est ainsi conseillé de mettre en place des clôtures doublées par des haies végétalisées et d'être attentif à l'écart entre les barreaux afin de laisser passer la petite faune et de ne pas obstruer les corridors écologiques permettant aux animaux de se déplacer.

Extrait du PLUi – Chapitre 4 - Qualité urbaine, architecturale et environnementale Article 4.2.4.3 Qualité urbaine et architecturale

Traitement des clôtures

Par leur aspect, leurs proportions et le choix de leur traitement, les nouvelles clôtures s'harmonisent avec la construction principale en contribuant à renforcer la qualité esthétique et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes. Lors d'une modification d'une clôture existante, celle-ci répond à une insertion harmonieuse, et en cohérence avec la ou les construction(s) identifiée(s). La hauteur de la clôture d'origine est préservée.

- Les clôtures en maçonnerie pleine (pierre, moellons calcaire, meulière, brique) sont conservées, restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Les clôtures constituées d'un mur bahut surmonté de ferronnerie sont restaurées ou reconstituées dans les mêmes conditions, y compris leurs éléments de décor, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.
- Les murs de clôtures existants en pierre sont maintenus dans leurs matériaux et hauteur d'origine pour préserver le caractère de la rue, y compris dans le cas d'une construction nouvelle.
- Les clôtures, portails et portillons, dès lors qu'ils sont de qualité sont conservés, voire restaurés, notamment lorsqu'ils sont en ressemblance avec la construction existante sur le terrain.
- Les clôtures paysagères participant au caractère patrimonial et paysager sont maintenues.

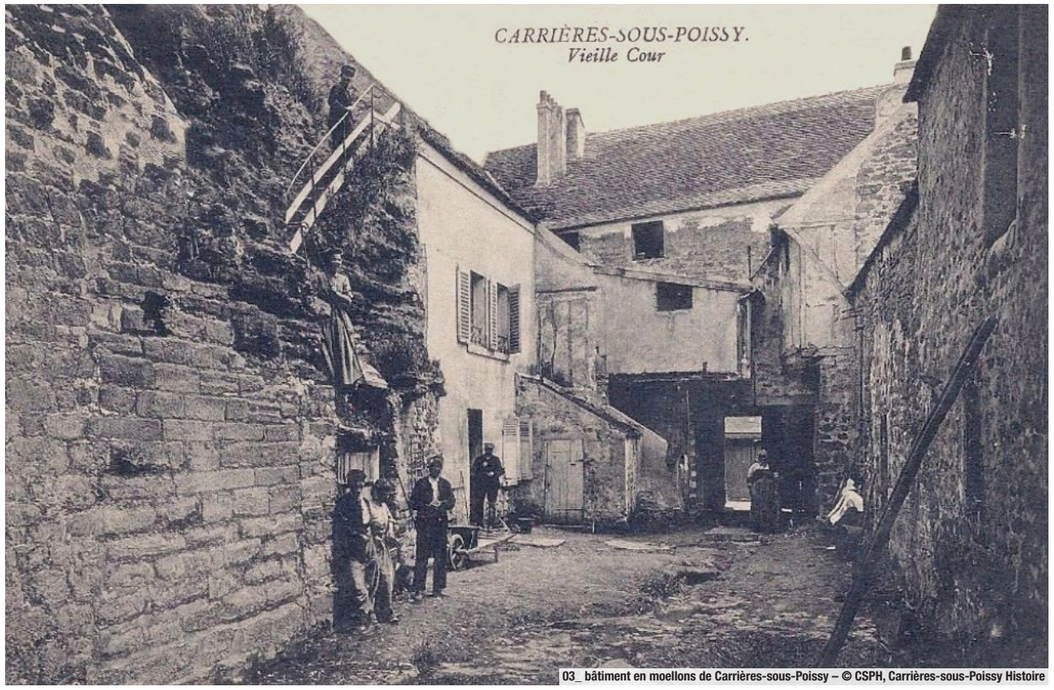
En cas de nouveaux percements ou d'agrandissements d'une ouverture dans la clôture, ceux-ci sont réalisés avec soin, sans rupture de matériaux, de préférence en s'appuyant sur une ouverture existante par démolition partielle et déplacement de pilier.

> Patrimoine et évolution de l'existant dans le bourg ancien

Sur le bâti ancien

La Ville souhaite en priorité conserver les bâtiments anciens en pierre de taille et en meulière car ils font partie de l'histoire et du caractère spécifique de Carrières-sous-Poissy. Si les bâtiments sont en trop mauvais état, les pierres meulières, les menuiseries, les portes, les sanitaires et autres éléments architecturaux pourront être réemployés ou réutilisés dans les nouvelles constructions.

Pour éviter les pathologies sur l'habitat ancien comme les infiltrations ou les pierres gélives, il est déconseillé de dévoiler les pierres en dégradant l'enduit et les joints en façade. Les enduits perspirants à la chaux protègent les pierres et permettent la régulation hygrométrique naturelle entre l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment.



03_ bâtiment en moellons de Carrières-sous-Poissy – © CSPH, Carrières-sous-Poissy Histoire

Extrait du PLUi

Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Article 4.2.2 - Objectif de la protection

L'objectif est la mise en valeur et la préservation du caractère patrimonial des constructions. Il s'agit de conserver les éléments structurants, de rendre perceptibles les marqueurs de l'histoire du site et de l'évolution du territoire, en veillant à mettre en valeur les spécificités propres à chacun d'eux.

Pour les édifices

Il convient de préserver et d'entretenir les constructions identifiées ainsi que leurs abords susceptibles de contribuer à leur mise en valeur. Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification (partie 3 du règlement).

Extrait du PLUi
Chapitre 4 - Qualité urbaine, architecturale et environnementale
Article 4.2.4.2 - Morphologie et implantation des constructions - Pour les continuités bâties

L'objectif essentiel est de préserver les fronts bâtis homogènes (alignement harmonieux de façades), les éléments construits marquant qualitativement l'alignement (murs, portails, porches...)

Pour les constructions nouvelles au contact du bâti ancien

La Ville souhaite qu'il y ait une cohérence urbaine entre les nouvelles opérations et le bâti existant. Les nouvelles opérations pourront s'inspirer des qualités du bâti ancien comme les proportions, l'organisation spatiale, les matériaux utilisés, sans faire d'architecture pastiche qui n'a rien à voir avec le lieu.

04_ Logements Fresh architecture, Versailles – © David Foessel, photographe

Extrait du PLUi
Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale
Article 4.1.4 - Bioclimatisme et énergies renouvelables

Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver, comme celui d'été.

Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet. Il s'agit d'éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes de la construction et de son esthétique.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.

> Zéro artificialisation nette (ZAN), végétalisation et biodiversité

Dans l'article L101-2-1 de la loi Climat, l'artificialisation « *est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage* ».

Les opérations s'installeront dans la mesure du possible sur des sols déjà artificialisés, ou occuperont le moins de sol possible afin de s'inscrire dans les objectifs de la ZAN.

Extrait du PLUi
Chapitre 3 : Qualité paysagère et écologique
Article 3.1 - Espaces libres, leurs composantes et les principes généraux de leur traitement

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses), les espaces libres reçoivent un traitement paysager approprié à leur fonction en tenant compte de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la présente partie 1 du règlement. Il s'agit particulièrement de limiter au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...).

Les végétaux et les arbres par leur évapotranspiration et l'ombre qu'ils offrent permettent de lutter efficacement contre les îlots de chaleur et faire baisser la température en ville. Afin d'éviter une surchauffe des bâtiments à cause de revêtement de toiture trop foncés, il est conseillé de mettre en place des toitures végétalisées avec les épaisseurs de substrat nécessaires à une bonne inertie thermique. L'aspect et le choix des végétaux pour une toiture végétalisée a un impact sur l'épaisseur du substrat nécessaire et donc sur le poids supplémentaire que le bâtiment devra supporter. Pour tout type de toiture végétalisée, il est conseillé de faire appel à un professionnel pour sa réalisation et il sera nécessaire de faire un contrôle tous les ans.

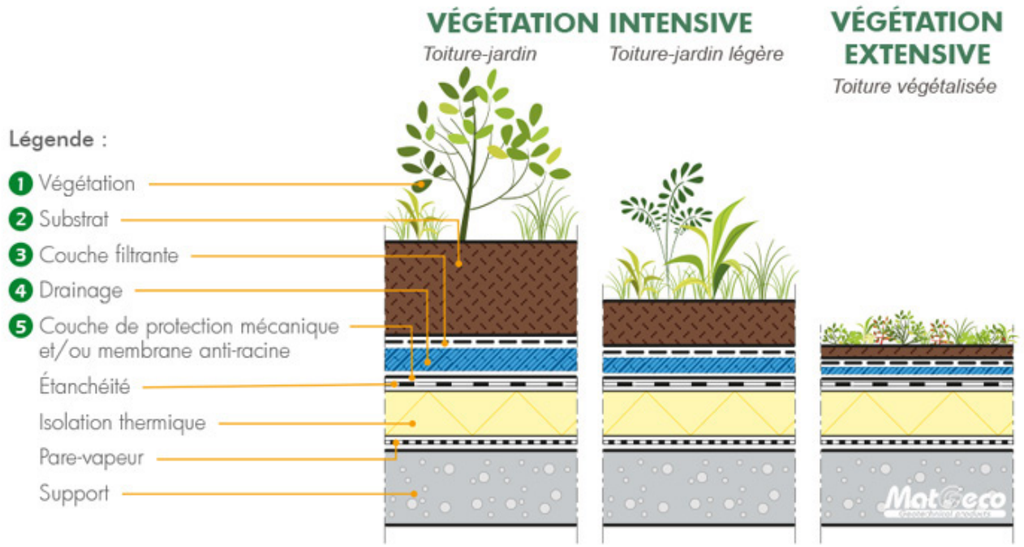
Extrait du PLUi
Article 3.3.3

Les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de composition de haies, sont effectuées avec des essences locales. Un arbre au moins est maintenu ou planté par tranche complète de 100 m2 d'espace de pleine terre.

05_ Crèche les deux oies, Noisy-le-Roi, WRA Architects – © Nicolas Grosmond, photographe

La toiture végétalisée extensive la plus répandue, de type tapis végétal, est très légère (entre 30 et 100 kg/m2, soit un substrat d'au moins 15 cm) et ne demande aucun entretien courant (sauf arrosage en cas de sécheresse intensive). Il est conseillé de planter des herbes aromatiques et des plants de sédum, qui peuvent varier par leur couleur et leur forme.

Pour une toiture végétalisée intensive, comportant des plantes de grande ampleur, il faut prévoir un substrat d'au moins 40 cm et une structure porteuse renforcée. Un calcul de portance est nécessaire par un bureau d'étude pour le dimensionnement. Il est à noter que ce type de toiture est à entretenir comme un jardin.



06_ Toitures extensives et intensives – © Centre scientifique et technique de la construction (CSTC), Belgique

Dans les nouvelles opérations, il est conseillé de concevoir le maximum d'espace de pleine terre qui soit végétalisé et planté ou de recourir à des dispositifs supports de végétation en façade et en toiture. Pour l'entretien des espaces végétalisés, il faudra généraliser les fauches tardives et installer des panneaux pédagogiques qui expliquent leur avantage. Enfin, il faudra veiller à choisir des essences non allergènes et non exotiques. Certains labels ou marques peuvent garantir l'origine et le caractère endogène des végétaux comme la "Marque Végétal local", qui est un outil de traçabilité des végétaux sauvages et locaux (plus d'informations dans les adresses utiles à la fin de la charte). Favoriser également l'installation de nichoir (prévus pour différentes espèces) au sein des espaces végétalisés.

> Mobilité

Les nouvelles opérations devront s'intégrer dans le schéma cyclable de la ville qui permettra aux habitants de se déplacer en sécurité sur l'ensemble de la commune et de ses environs. Des arceaux à vélos, bien dessinés et solides, seront installés devant l'opération et en interface avec l'espace public.

Qualité architecturale et matériaux

« Chaque matière a sa beauté ; plus elle est employée rationnellement, plus cette beauté se manifeste d'elle-même. Ni fausses façades, ni colonnes creuses, ni placages, ni enduits qui trompent sur la matière employée dans la construction ; Chaque forme architecturale a sa beauté, si elle remplit sa fonction sans excès de matière ; plus elle est parfaitement utile, plus elle est belle. L'ornement ne doit donc cacher ni la structure, ni l'usage d'un bâtiment, mais au contraire les souligner" (Eugène Viollet-le-Duc, Cours raisonné d'architecture, 1854-1868) »

07_ Maison de santé pluridisciplinaire, Bernard Quirot Architectes et Associés, Semur-en-Auxois (21)
© Nicolas Quirot

> Pérennité des matériaux et économie d'entretien

Un pourcentage de matériaux bio et géo-sourcés sera à compléter dans la fiche-projet afin de juger de l'ambition de l'opération en termes de développement durable. Parmi ces matériaux on trouve des matériaux traditionnels comme la pierre, la pierre meulière, la brique, la terre… qui sont pérennes et efficaces énergétiquement, tout en étant en accord avec les caractéristiques morphologiques, hygrométriques et esthétiques du bâti existant.

L'usage du bois dans les projets est conseillé s'il est structurel. Le bois de parement demande de l'entretien s'il est mal protégé, l'évolution de l'aspect de la façade dans le temps doit être pensée dès la conception.

08_ Foyer ADEF à Carrières-sous-Poissy, Gaetan le Penhuel architecte – © Sergio Garzia, photographe

Les volets roulants en PVC seront évités surtout dans le centre ancien. Les coffres des volets roulants seront intégrés au projet afin de ne pas dépasser et apparaître en façade.

Extrait du PLUi – Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale - 4.2.4.3 - Qualité urbaine et architecturale

Les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire s'intègrent à la construction existante. Les coffrets de volets roulants ne peuvent pas s'inscrire dans l'emprise de baies existantes.

Les barrières de toit qui ne répondent qu'à des nécessités réglementaires seront évitées au profit d'acrotères surélevés pleins. Il existe de nombreuses autres solutions architecturales pour gérer l'accessibilité des toitures. Le sommet d'un bâtiment n'est pas un élément à part, il doit être conçu et dessiné avec le reste de la construction.

Extrait du PLUi
Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale > Pour la Zone UAa
Article 4.2.3 - Le traitement des toitures

La conception des toitures est guidée par une simplicité des formes.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec ceux des constructions avoisinantes.

La réalisation des toitures végétalisées privilégie une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant leur entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité des végétaux.

Les toitures* terrasses des parties de construction qui développent une emprise au sol plus importante que celle des niveaux supérieurs sont végétalisées ou sont utilisées pour la rétention des eaux pluviales, sur la majorité de leur surface, sauf dans le cas de contraintes techniques ou d'utilisation de la toiture à un usage particulier tel que circulation, usage privatif. En cas de toiture* à pans, les panneaux solaires sont intégrés dans les pans de toiture.

Les garde-corps font l'objet d'une mise en œuvre qualitative.

09_ Logements Carrières-sous-Poissy, Benjamin Fleury architecte-urbaniste – © David Boureau, photographe

> Performances énergétiques

En 2023, le Gouvernement va interdire à la location les logements dits *« passoires énergétiques »*, soit les biens consommant plus de 450 kWh. m2 par an. Pour pousser les copropriétés à rénover énergétiquement leurs bâtiments, des audits énergétiques sont demandés lors de la vente ou de la location de biens. En 2025 ce seront toutes les classes G qui deviennent interdites (pour une consommation supérieure à 420 kWh.m2.an).

Code de la construction et de l'habitation - Art. L. 126-28-1

Lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes D, E, F ou G au sens de l'article L. 173-1-1 du présent code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

Les performances énergétiques d'un bâtiment seront atteintes en privilégiant des méthodes mécaniques et naturelles, comme la ventilation naturelle des logements, le chauffage solaire par de larges ouvertures et l'installation des pièces de vie au sud. Dans la construction, par l'utilisation de matériaux perspirants comme la terre, la chaux, le bois (et non le béton, le PVC etc.).

La structure des bâtiments et leurs toitures seront dimensionnés afin de pouvoir accueillir des panneaux photovoltaïques pour produire de l'électricité lorsque l'orientation du bâtiment est favorable. D'autre part, quand la toiture le permet, des panneaux solaires pourront être installés afin de préchauffer naturellement l'eau sanitaire pour les douches et machines à laver le linge et économiser ainsi une partie de l'énergie nécessaire au chauffage de l'eau.

Des occultations comme des stores, ou persiennes seront installés devant les parties vitrées pour limiter les surchauffes en été, et ce, surtout sur les façades sud.

10_ Foyer ADEF à Carrières, Gaetan le Penhuel architecte – © Google maps, CAUE 78

> Réemploi

Exemple de suivi pour l'intégration de matériaux issus de filière réemploi (source : plateforme Moebius) :

1. Étude de faisabilité : définition des matériaux compatibles avec le projet architectural, les techniques et les objectifs.
2. "Sourcing" : recherche des matériaux dans des opérations prochaines ou plus lointaines.
3. Validation normative : suivi du contrôle technique des matériaux issus du réemploi à intégrer sur l'opération.
4. Validation assurantielle : gestion de l'assurabilité des matériaux issus du réemploi comme la garantie produit, biennale / décennale.
5. Suivi de chantier : participation aux réunions de chantier, suivi de l'approvisionnement et de la mise en œuvre des matériaux issus du réemploi.
6. Bilan social et environnemental : suivi des bénéfices environnementaux, les déchets évités, énergie grise économisée, carbone non émis.

11a et b_ Réemploi des pierres meulières d'une maison pour réaliser…

… le mur en pierre de la nouvelle opération, MAP architectes, Les Mureaux – © MAP architectes

Gestion des ressources

Des compteurs individuels pour l'eau et l'électricité seront installés afin de responsabiliser les habitants à leur consommation énergétique propre.

> L'eau

Dans les espaces extérieurs des nouvelles opérations, des noues seront installées afin de recueillir l'eau de pluie. De plus, des récupérateurs d'eau de pluie pourront également permettre de récupérer l'eau nécessaire à l'arrosage ou même pour alimenter les sanitaires.
Le rejet d'eau des balcons sera intégré à la conception afin d'éviter les coulures non désirées en façade.

Extrait du PLUi – Chapitre 6 : Equipements et réseaux
Article 6.1.4 - Eaux pluviales – 6.1.4.2 - Règle générale

Les aménagements réalisés sur tout terrain sont tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux.

La gestion des eaux pluviales s'effectue en utilisant de manière prioritaire des techniques alternatives (infiltration à la parcelle, réutilisation) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation. (...)

Les revêtements perméables des aires de stationnement sont conçus prioritairement de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales.

> Stockage et gestion des déchets

Les locaux poubelles seront bien dimensionnés et disposés au plus proche de la rue pour faciliter leur sortie pour la collecte. Ils seront intégrés au bâtiment et leur accès s'intégrera harmonieusement à la façade. L'implantation des bornes enterrées sur le domaine public est strictement interdite ou ne sera pas acceptée.

3. Améliorer la qualité d'usage des logements et favoriser les espaces communs

Les logements

> Variété de types de logement : intermédiaire, semi-collectif, collectif

Selon le contexte, il est conseillé de développer une variété de types de logements entre l'intermédiaire et le collectif afin que l'opération s'insère au mieux dans le contexte. De plus, au sein d'une même opération, une variété typologique allant du T1 au T5, permet d'avoir une offre de logements correspondant à différentes populations et assure le parcours résidentiel des habitants sur la commune.

> Surfaces, confort et usages

Les appartements seront lumineux grâce à des ouvertures généreuses et dimensionnées en fonction des pièces. Les logements seront au maximum avec des doubles orientations et des triples orientations dans la mesure du possible.

Surfaces séjour + cuisine :

- T1 : 23 m2 avec 1 placard
- T2 : 25 m2 avec 2 placards
- T3 : 27 m2 avec 3 placards
- T4 : 29 m2 avec 4 placards
- T5 : 31 m2 avec 5 placards

ou fourchettes de surfaces habitables :

- T1 : 25-30 m2
- T2 : 45-50 m2
- T3 : 63-75 m2
- T4 : 75-90 m2
- T5 : 90-100 m2

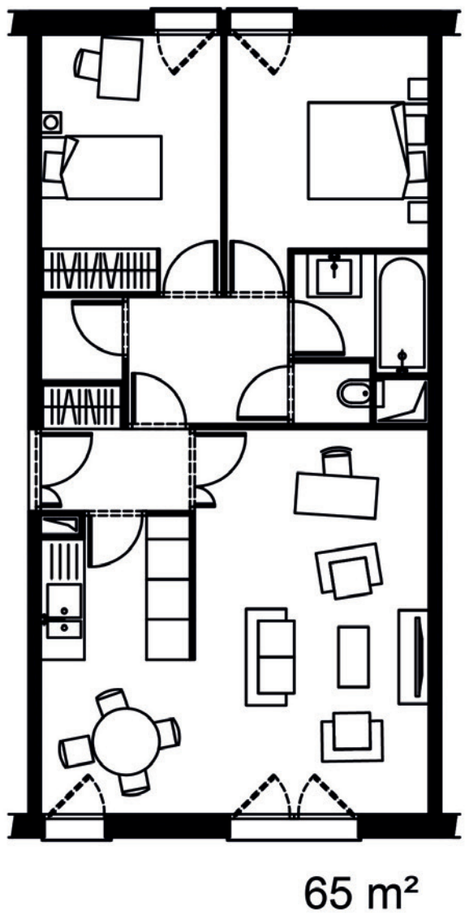
(données recommandées dans le Rapport ministériel sur la qualité du logement "Référentiel du logement de qualité", Laurent Girometti, François Leclercq, 2021)

Dans les logements

Tous les logements bénéficieront d'entrées clairement définies avec des placards et rangements. Les chambres seront au minimum de 9 m2 et de 11 m2 pour une chambre principale. Elles auront des proportions offrant différents choix pour l'emplacement du lit et seront équipées de placards.

À partir du T3, les cuisines doivent former une pièce indépendante ou refermable, éclairée et ventilée naturellement.

12_ Schéma d'un logement double orienté avec une cuisine qui peut être cloisonnée, éclairée naturellement. – © Rapport ministériel dit "Girometti Leclercq"



> Diversification des statuts d'occupation : logement social, BRS, VEFA…

Dans le cas d'opérations mixtes, il est demandé de respecter le principe de traitement équivalent entre les différents types de logements (accession libre, encadrée et logement social), que ce soit dans les circulations communes, dans les formes urbaines et les matériaux mis en œuvre.

Dans le cas d'opérations mixtes et de vente en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement), un bailleur social aura des parts inférieures à 50% dans la copropriété, afin que la VEFA ne soit pas utilisée par le promoteur pour finaliser la commercialisation d'un programme conçu initialement totalement en accession. Le bailleur sera présenté à la commune dès la distribution de la fiche projet.

Les espaces de rencontre

> Espaces extérieurs, balcons et terrasses

Chaque logement bénéficiera d'un espace extérieur large et appropriable. Pour les balcons et terrasses, des parties opaques seront prévues dans les garde-corps afin d'assurer l'intimité. Les terrasses, loggias et balcons seront dimensionnés afin de pouvoir au moins accueillir une table et des chaises. Des rangements seront prévus dans les terrasses et jardins afin de ranger le matériel de jardinage, bricolage etc.

13_ Rangements extérieurs, Studio Montazami, les Alluets-le-Roi – © Olivier Rolfe, photographe

> Gestion des immeubles et espaces communs

La Ville souhaite une certaine innovation dans les nouvelles opérations afin qu'elles "offrent" et "pensent" de nouveaux lieux de rencontre pour les habitants à l'échelle du bâtiment. Ces lieux pourront prendre la forme d'espaces de mutualisation des usages comme une laverie, une salle permettant la garde d'enfants etc.

14_ Espaces communs en double hauteur ont été installés entre les logements, permettent aux enfants de se retrouver et de jouer ensemble, Bruxelles, MDW architects – © Filip Dujardin, photographe

Des espaces communs généreux, sécurisés et bien conçus seront aménagés en rez-de-chaussée pour pouvoir ranger les vélos, les vélos électriques (avec des accroches solides et adaptées) et les poussettes.

15_ Plan du rez-de-chaussée, 6 logements participatifs à Romainville, Atelier de l'Ourcq
Ces 6 logements en auto-promotion possèdent un local vélo partagé permettant de créer une perméabilité avec l'espace public.
© Atelier de l'Ourcq

> Destination des rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée pourront être habités s'ils sont conçus avec soin pour créer de l'intimité aux habitants : recul par rapport à la rue, bande plantée à l'avant, surélévation d'un demi-étage etc.

Destination commerciale ou associative

Une enquête et une discussion préalable avec la Ville aura lieu afin de proposer une destination adaptée aux locaux en rez-de-chaussée en fonction de la demande dans le secteur. Ces locaux seront conçus avec une hauteur sous plafond suffisante, voire des doubles-hauteurs, peu de cloisonnements non-amovibles, des espaces de stockage en anticipant la position des gaines et des ventilations nécessaires à un local de restauration par exemple.

Extrait du PLUi
Chapitre 4 : Qualité urbaine, architecturale et environnementale (Zone UAa)
Article 4.2.2 - Le traitement des façades

Dans les lieux de centralité, où les fronts bâtis sont implantés en limite de voie, le traitement des façades en rez-de-chaussée concourt à la qualité et à l'animation de l'espace public.

À ce titre, les devantures commerciales sont conçues, dans leur forme et leurs dimensions, en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies, les entrées dans les constructions, destinées aux véhicules, sont conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur nombre et leurs dimensions sont limités aux besoins réels et leur mode de fermeture est conçu en harmonie avec la façade. La conception des constructions implantées à l'angle de deux voies vise à concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. L'angle de la construction est traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine.

16_ Commerces en rez-de-chaussée rue Daniel Blévarque, Carrières-sous-Poissy – © CAUE 78

> Stationnement

L'opérateur devra rechercher la maximisation du stationnement en sous-sol, et ne pas générer de stationnement sur la voie publique. Les parkings bénéficieront d'entrées différenciées afin de pouvoir louer les stationnements non utilisés à des personnes extérieures à l'opération ou à des commerçants et/ou professionnels du quartier.

Extrait du PLUi
5.2.3 - Application des normes de stationnement pour les véhicules motorisés
5.2.3.1 - Mutualisation et foisonnement

La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre, sauf lorsque le règlement de zone (partie 2 du règlement) en dispose autrement.

Le foisonnement a lieu dans le cas d'opérations mixtes où les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes ou à des occupations substitutives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureau, commerce, logement, etc.).

La mutualisation intervient dans le cas de réalisation d'un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération.

Dans ces deux cas, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés, c'est-à-dire le nombre total obtenu par le cumul des places à réaliser pour chacune des constructions, peut être réduit de 20 % maximum et de 30 % maximum dans les zones UAa, UAb, UBa, UBb, UCa et UCb.

Néanmoins pour le foisonnement :

- le nombre de places à réaliser est au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées ;
- le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existante à proximité.

Extrait du PLUi
Chapitre 3 - La qualité paysagère et écologique - 3.3.2 • Les autres espaces libres - Les espaces de stationnement

Les aires de stationnement réalisées en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Un arbre au moins est planté pour quatre places de stationnement. Ces plantations peuvent être regroupées et organisées dans une composition paysagère d'ensemble.

Les parkings des nouvelles opérations seront équipés de suffisamment de points de recharge des véhicules électriques.

Extrait du PLUi
5.2.3.2 - Véhicules électriques ou hybrides

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logement et de bureau comportent des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logement ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant plus de 2 logements.

Le nombre de places équipées à réaliser est conforme aux dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés peut être réduit de 30 % au maximum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Cette disposition cumulée au dispositif de mutualisation et de foisonnement ne peut aboutir à une réduction du nombre de places de stationnement supérieur à 40%.

4. Respecter les riverains et communiquer avec la Ville durant le chantier

Un projet vertueux et soucieux de l'environnement est également un chantier respectueux de ses riverains des et des principes du développement durable et .

Avant le chantier

> Clauses d'insertion dans les marchés de travaux

Le porteur de projet mettra en place des clauses d'insertion dans les marchés de travaux, sur les différents lots. Pour les personnes en insertion, les entreprises doivent prévoir un encadrement technique, un dispositif de formation et un niveau de qualification professionnelle susceptible d'être atteint par les personnes en insertion et/ou une perspective de pérennisation de leur emploi au sein de l'entreprise.

> Référé préventif et plan d'installation (PIC)

Un plan spécifiera le stationnement des véhicules de livraison, des véhicules de chantier, les lieux de stockages, les zones de récolte des déchets etc. Ce plan sera communiqué aux riverains et évoluera en fonction des phases du chantier.

> Protection des arbres

Les arbres de haute tige et tout végétal devant être conservé après le chantier sera protégé par la mise en place d'un périmètre de protection racinaire et de dispositifs permettant de protéger les troncs, le système racinaire et le ramage et ce pendant toute la durée du chantier.

Pendant le chantier

> Visites de chantier pour les riverains et avec la ville aux moments clés

À différents moments clés du chantier (réalisation du prototype de façade, clos-couvert etc.), des points de suivi de chantier seront définis entre le promoteur et la Ville en présence de l'opérateur et du maître d'œuvre.

> Nettoyage quotidien et gestion des déchets

Un nettoyage quotidien du chantier et des espaces publics impactés ainsi que le tri des déchets liés au chantier sera demandé afin d'assurer le respect des riverains et d'éviter toutes traces sur les revêtements de route, la pollution des sols par des déchets de matériaux ou d'emballage etc.

> Stationnement des véhicules et stockage des matériaux

Durant toute la durée du chantier, le stationnement des véhicules et le stockage des matériaux se feront conformément au plan d'installation du chantier PIC. Ces lieux seront par ailleurs repérés sur le chantier et aux abords par une signalétique.

> Respect des règles pour la livraison des matériaux et des jours et heures autorisées

Un calendrier prévisionnel sera communiqué et respecté pour toutes les livraisons. Il respectera les jours et heures autorisées afin d'impacter le moins possible les riverains.

À la livraison

> Consultation des futurs habitants sur les finitions (cuisine, SDB) pour d'éventuels réemplois

La Ville souhaite favoriser la bonne installation des habitants. Pour éviter le remplacement des cuisines, des sanitaires dès l'emménagement des habitants, les promoteurs devront se rapprocher des services de la Ville, qui les aidera à définir le niveau de finitions attendues.

> Gestion des déchets et cartons à l'emménagement

Des bennes de tri sélectif dimensionnées en fonction du nombre de logements seront disposées devant les opérations lors de l'emménagement des habitants et ce pendant un temps suffisamment long. Les lieux liés au réemploi sur le territoire seront communiqués aux nouveaux habitants afin d'éviter au maximum le gaspillage d'objets ou de matériaux pouvant encore être utilisés ou revalorisés.

Lexique

- Allège : Pan de mur léger ou panneau compris entre une fenêtre, un vitrage et le plancher.
- Architecture pastiche : imitation d'un édifice ou d'un style, ce n'est pas une copie conforme même si cela s'en rapproche.
- Attique : Petit étage supplémentaire servant d'amortissement à une façade.
- Épannelage : désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.
- Linteau : Support horizontal en bois, pierre, métal ou béton, fermant la partie supérieure d'une baie et soutenant la superstructure.
- Matériau perspirant : Propriété d'une paroi à laisser passer l'humidité à travers son épaisseur et à la laisser s'évaporer lorsqu'elle arrive de l'autre côté (comme par exemple l'argile). Cette capacité est nécessaire pour évacuer la vapeur d'eau générée par les occupants dans une habitation. (environ 2,5 l d'eau /jour/pers.)
- Modénature : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulures] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.].)
- Mur-bahut : Mur bas destiné à porter les arcades d'un cloître, une grille, une haie etc.
- Pierre gélive : Pierres humides qui se fendent ou s'effritent par l'effet de la gelée.
- Pleine terre : surface de terrain libre de toute construction y compris dans le sous-sol.
- PPRI : Plan de prévention du risque inondation
- Réemploi : Toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui ne sont pas des déchets sont utilisés de nouveau pour un usage identique à celui pour lequel ils avaient été conçus.
- Réutilisation : Toute opération par laquelle des substances, matières ou produits qui sont devenus des déchets sont utilisés de nouveau sans forcément garder la même fonction.
- Second jour : Pas d'éclairage naturel direct de la pièce, la lumière du soleil entre à travers une autre (soit à une distance plus grande).
- Soubassement : Partie inférieure, massive, d'une construction, qui surélève celle-ci au niveau du sol.
- VEFA : La vente en l'état futur d'achèvement (Véfa) est un contrat par lequel l'acheteur acquiert un bien immobilier à construire ou en cours de construction. Le vendeur s'engage à lui livrer le bien dès que les travaux de construction sont achevés. Cet acte doit être réalisé et signé chez un notaire.
- ZAN : Zéro artificialisation nette

Adresses et liens utiles

Plateformes de réemploi en Île-de-France
https://www.mobius-reemploi.fr/
https://site.cycle-up.fr/qui-sommes-nous/

Végétaux locaux à planter
Végétal local : outil de traçabilité des végétaux sauvages et locaux.
https://www.vegetal-local.fr/

Ressource eau
Propluvia : pour connaître les restrictions en eau liées aux périodes de sécheresses
http://propluvia.developpement-durable.gouv.fr/propluvia/faces/index.jsp

La maison de l'eau du SIARH
Le SIARH est le syndicat intercommunal d'assainissement de la région de l'Hautil. Sa mission est d'assurer le transport et le prétraitement des eaux usées de 103 000 habitants répartis sur 11 communes autour de Poissy.
2 Bd Pelletier,
78955 Carrières-sous-Poissy
https://maison-eau-siarh.fr/

Energies solidaires, pour un conseil en énergie
https://energies-solidaires.org/lassociation/contacts/
120 Av. du Port,
78955 Carrières-sous-Poissy

CAUE 78
(Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Yvelines)
3 place Robert Schuman,
78180 Montigny-le-Bretonneux
https://www.caue78.fr/

Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise
Rue des Chevries, 78410 Aubergenville
https://gpseo.fr/

Mairie de Carrières-sous-Poissy
Direction de l'aménagement urbain et de l'économie locale
1 Place Saint-Blaise
78955 Carrières-sous-Poissy
https://carrieres-sous-poissy.fr

Fiche projet - Carrières-sous-Poissy

(À renseigner par le promoteur à la commune et à compléter progressivement jusqu'au dépôt du Permis de construire)

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Adresse du projet	
Maître d'ouvrages / opérateur immobilier / constructeur	
Zone du PLU ou PLUi ou AVAP	
Le projet se situe dans un périmètre de protection particulière (périmètre MH, sites inscrits ou classés, etc.) si oui, lequel ?	
Bilan économique opération et coûts de construction	

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Date prévisionnelle de dépôt du PC	
Date prévisionnelle de lancement de la commercialisation	
Date prévisionnelle de démarrage du chantier	
Date prévisionnelle de livraison	

TERRAIN

Prix d'acquisition du terrain	
État des négociations foncières	
Date de signature du compromis	
Contenance cadastrale	
Nature et vocation initiale du terrain (friche, habitation, activité, …)	
Surface de pleine terre sur le terrain initial	

PROGRAMME

Nombre total de logements	
Surface de plancher (SDP)	
Surface habitable (SHAB)	
Nombre de logements par typologies :	o T1 : … o T2 : … o T3 : … o T4 : … o T5 : …
Nombre de logements sociaux et % du programme	o Locatif social pérenne : …… o Programme spécifique (logement social spécifique, ULS, …) : …… o Accession sociale : …….
Nombre de logements destinés à de l'investissement locatif et % du programme	
Nombre de places de stationnement :	
Nombre de niveaux du parking souterrain :	
Branchement véhicule électrique :	
Local vélo :	
Autres locaux (surface commerciale, locaux ERP : crèches, co-working, etc.)	

AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Matériaux de constructions envisagés et explication des procédés constructifs choisis	
Matériaux biosourcés (pourcentage sur le projet)	
Quel mode de chauffage, connexion au réseau de chaleur urbain	
Mode de collectes des déchets envisagés	
Rejet des EP à la parcelle en L/s.ha	
Coefficient d'imperméabilisation	
(définition dans le règlement du PLU)	
Relevé des arbres existants sur la parcelle et diagnostic biodiversité	
Surfaces de pleine terre du projet (définition dans le règlement du PLU)	
Stratégie pour le maintien de la biodiversité	
Réemplois prévus en cas de démolitions	
Autre	

Notes

CARRIÈRES
SOUS-POISSY

Service communication de Carrières-sous-Poissy – 2022 • 01 39 22 36 00. Ne pas jeter sur la voie publique.