

# CHARTRE

DE LA

# CONSTRUCTION DURABLE



**MOISSY**  
CRAMAYEL



La présente charte vient en complément des règles d'urbanisme définies dans le Plan local d'urbanisme communal ainsi que de l'ensemble des réglementations en vigueur relatives au logement.

Elle constitue le cadre d'une relation partenariale que la ville de Moissy-Cramayel souhaite **initier avec l'ensemble des opérateurs de l'immobilier intervenant sur le territoire communal.**

L'enjeu de cette démarche est d'accompagner le développement et le renouvellement urbains de la commune en garantissant la meilleure qualité possible des projets.

La construction contemporaine doit s'inscrire en résonance avec l'histoire locale tout en intégrant les normes les plus récentes.

La prise en compte attentive du contexte urbain permettra de limiter l'impact des nouvelles constructions sur le bâti existant et d'anticiper au mieux les éventuelles nuisances liées à ces projets.

Cette charte est avant tout un document contractuel. Elle sera, bien entendu, amenée à évoluer, en fonction de son usage et des évolutions de la réglementation. Elle est le fruit de la volonté de l'équipe municipale d'affirmer sa **détermination à réguler l'acte de construire au moment où la pression immobilière s'accroît sur le territoire et à porter une ambition écologique plus forte.**

Le développement de nouvelles opérations doit être un levier pour le territoire de valoriser ses quartiers à travers **une insertion urbaine réfléchie et maîtrisée.**

Seront concernés par cette charte, tous les projets d'aménagement, de construction et de rénovation de bâtiments résidentiels, tertiaires et industriels, développés sur le territoire communal. Selon la taille des projets, la collectivité encourage les consultations et souhaite pouvoir débattre avec un minimum de deux équipes de maîtrise d'œuvre (promoteur, architecte) sur la base d'un plan de masse et d'une perspective en 3 dimensions.

La charte est co-construite avec le panel citoyen.



# LES RÈGLES ET ÉTAPES DU PROJET

## LE CHAMP D'APPLICATION

La charte s'applique à l'ensemble des opérations neuves de logements à partir de 3 logements, dans la Zac de l'écoquartier de Chanteloup comme dans le diffus.

Elle s'applique également à tous les projets d'aménagement, de construction et de rénovation de bâtiments tertiaires et industriels nécessitant une autorisation d'urbanisme y compris les projets que la ville portera en maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée.

### La charte s'articule autour de trois engagements :

- Construire des bâtiments écologiques dans un programme respectueux de l'environnement
- Garantir la mixité des programmes de logements
- Accompagner les nouveaux modes de vie

La ville a souhaité moduler son niveau d'exigences pour améliorer la qualité des constructions.



## LES ENGAGEMENTS

Les porteurs de projet s'engagent à organiser des temps d'échange réguliers avec la ville, en phase de conception et de réalisation afin d'orienter au mieux le projet, clarifier les attentes et partager les informations, notamment en matière d'insertion urbaine, de programmation, de qualité architecturale et de performance écologique.

La ville s'engage à ce que la charte soit un outil de dialogue. La possibilité de débattre des priorités de chacune des parties prenantes reste ouverte et la charte pourra être régulièrement ré-interrogée.

La ville s'engage à accompagner au mieux les porteurs de projets pour une instruction fluide et efficace.

# UN PROJET BIEN INTÉGRÉ DANS SON ENVIRONNEMENT

L'enjeu de chaque projet est bien de s'intégrer dans l'environnement urbain et préserver l'identité de la ville et l'adéquation avec les perspectives de développement.

Il s'agit aussi de s'intégrer dans le cadre de vie des habitants à proximité et de rechercher l'adhésion du voisinage.

La Ville souhaite privilégier les logements destinés aux familles (T3 et plus), avec une majorité d'accédants locaux en favorisant la commercialisation auprès des habitants.

## L'étape d'information et de débat autour du projet

Les porteurs de projet devront animer une démarche d'information et de dialogue avec les riverains afin de limiter les nuisances jusqu'à la livraison de l'opération.

Cette communication devra permettre de définir au mieux le déroulement des différentes phases de travaux : organisation des emprises de chantier, impacts sur la voirie, calendrier et niveau des nuisances, ainsi que la désignation d'un référent chargé des relations avec les riverains.



## Au-delà du projet, l'amorce de la vie d'un nouveau collectif

- Accompagner les habitants dans leur installation, garantir la bonne conformité de chaque bien livré, régler les dysfonctionnements et les réserves, et s'assurer du développement des éléments paysagers grâce à une équipe présente au-delà de la livraison pendant au minimum 12 mois.
- Aider les acquéreurs à devenir propriétaires et à se préparer à la future gestion en copropriété.
- Examiner le règlement intérieur de la copropriété, au titre du suivi mené par la ville.
- Assurer une pérennité de l'usage du bien en organisant une première enquête de satisfaction un an après la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), afin de permettre, le cas échéant, des améliorations du côté des promoteurs et de produire un retour d'expérience utile à la Ville.

## ■ À L'ÉCHELLE DE LA VILLE ET DU QUARTIER

### Prendre en compte le patrimoine naturel, urbain et architectural existant

- Comprendre et composer avec l'existant, les avoisinants et les éléments patrimoniaux bâtis et végétaux
- Préserver les points de vue sur le paysage
- Adapter les hauteurs et s'adapter aux morphologies du territoire de projet
- Préserver l'ambiance "bourg" de village au centre-ville
- Privilégier la réhabilitation de l'existant plutôt que la démolition
- Poursuivre le rééquilibrage de l'habitat en favorisant la mixité sociale dans tous les quartiers



## Intégrer l'opération au contexte urbain, dès la phase de conception

- Identifier les vues à préserver, soigner ce que donne à voir le projet depuis l'espace public
- Veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et le voisinage
- Adapter les formes architecturales et la densité sur la parcelle. Animer les bâtiments de manière à produire un effet dynamique et éviter l'effet de masse ou les barres,

## Rechercher une qualité architecturale pérenne

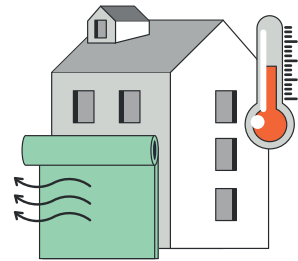
- Assurer la pérennité de la construction par les choix constructifs
- Anticiper sa future gestion
- Traiter avec attention toutes les façades, y compris celles orientées vers des parcelles voisines, Animer les façades (des ouvertures, des balcons, des modénatures, loggia)
- Proposer un traitement qualitatif des garde-corps, qui devront répondre aux attentes esthétiques et aux usages des habitants
- Les nez de balcon devront permettre par leur conception leur bonne tenue dans le temps et un entretien facile
- Proposer un traitement qualitatif des gouttières



## ■ À L'ÉCHELLE DE L'OPÉRATION

### S'adapter au changement climatique

- Incorporer au projet des matériaux bio-sourcés
- S'inscrire dans une logique d'économie circulaire en favorisant le réemploi de matériau de la déconstruction dans la construction
- Favoriser le réemploi des terres excavées, de préférence sur site
- Favoriser l'isolation par l'extérieur et/ou l'emploi de matériaux de construction isolants et perméables à l'air
- Mettre en place des protections solaires extérieures adaptées fixes, mobiles ou naturelles
- Favoriser une bonne circulation de l'air par l'orientation et l'implantation
- Favoriser une forte inertie des constructions
- Anticiper les coûts énergétiques de fonctionnement
- Développer des panneaux photovoltaïques pour maîtriser les coûts énergétiques
- Privilégier des alternatives au PVC sur l'ensemble de l'enveloppe extérieure de la construction



### Tenir compte du contexte naturel et préserver la biodiversité

- Mettre en œuvre un éclairage limitant la pollution lumineuse, avec détection de présence par exemple, choix de température...
- Limiter les obstacles à la circulation de la petite faune
- Favoriser la préservation des arbres. Si un arbre est abattu, en replanter 3 endémiques de la région\* en compensation, de préférence sur la parcelle et si impossibilité, ailleurs sur l'espace public
- L'exigence de la gestion de l'eau pluviale à la parcelle avec le principe du "zéro rejet" engage à favoriser l'aménagement des noues végétalisées, la végétalisation de tout ou partie des toitures

*\*Liste ONF des espèces à privilégier*



## Faciliter la mobilité durable

- Favoriser les liaisons douces, dans leur continuité et leur lisibilité avec un revêtement adapté
- Prévoir des locaux vélos et poussettes sécurisés, séparés
- Mettre en place des stationnements sécurisés et équipés pour accueillir les vélos, les vélos cargo et les trottinettes
  - Prendre des dispositions permettant d'accueillir des bornes de rechargement pour véhicules électriques ou hybrides
  - Proposer le cas échéant des systèmes de véhicules partagés
  - Concevoir des places de stationnement facilement accessibles à des visiteurs, de manière sécurisée

## Qualifier les espaces privés extérieurs et tenir compte des évolutions des modes de vie

- Anticiper l'évolutivité et la réversibilité des espaces de parking et des rez-de-chaussée
- Apporter du soin aux limites entre espaces privés et publics (ensemble végétal, clôture, barrière, seuil, revêtement de sol, etc.)
- Traiter les rez-de-chaussée en tenant compte de leur proximité avec l'espace public (contexte urbain)
- Aménager des locaux dédiés aux ordures ménagères et aux encombrants suffisamment spacieux ou prévoir l'installation de colonnes enterrées





- Veiller au confort d'usage en positionnant les locaux communs sur les cheminements naturels
- En cas d'aménagement de locaux commerciaux, prévoir les emplacements pour les enseignes dès la conception
- En rez-de-chaussée prévoir un changement de destination des logements vers des activités tertiaires et de services et inversement

### **Aménager le stationnement comme un espace à part entière**

- Organiser le stationnement à l'échelle globale de l'opération pour éviter l'encombrement de l'espace public par le stationnement privé résidentiel
- Apporter un traitement paysager et veiller à l'utilisation d'un revêtement perméable lorsque le stationnement est réalisé en surface
- Prévenir les phénomènes de dégradation ou d'installation d'activités inappropriées

### **Favoriser la qualité de vie urbaine et le mieux vivre ensemble**

- Doter les logements collectifs d'espaces extérieurs généreux
- Aménager des cœurs d'ilot agréables et végétalisés qui faciliteront la vie collective en offrant des espaces de partage et/ou de détente extérieurs
- Limiter au maximum les risques de nuisances
- Apporter une attention particulière aux formes artistiques dans l'espace privé



## À L'ÉCHELLE DU LOGEMENT

### Concevoir des logements confortables

- Maximiser le nombre de logements traversants ou à double orientation à partir du T3
- Prendre en compte l'orientation des logements pour rendre les pièces de vie agréables
  - Prévoir des espaces de rangement et de stockage généreux en intérieur et/ou extérieurs (auquel cas ils devront être intégrés à l'architecture du bâtiment) afin d'éviter le stockage d'éléments peu esthétiques sur les balcons, tels que des celliers
- Favoriser l'éclairage naturel de toutes les pièces de vie (salle de bain comprise)
- En site très urbain, permettre que chaque logement ait au moins une façade calme où les chambres seront privilégiées
- Proposer un extérieur (balcon, terrasse, jardinet) pour chaque logement, avec des surfaces extérieures suffisamment généreuses et adaptées à la taille du logement (minimum 4 m<sup>2</sup>)
- Au-delà du traitement réglementaire de l'accessibilité, veiller à la qualité d'usage de l'ensemble du logement, de ses circulations et en particulier l'accessibilité des extérieurs (balcons, terrasses, espaces communs..etc)
- Prévoir une surface minimale par pièce de vie de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>
- Favoriser une part de logements adaptables de manière à accompagner la vie des familles (bureaux, chambre supplémentaire, accueil d'un aîné...)
- Encourager la création d'un espace commun (salle de réunion, servant à accueillir une fête, étendoir, espace bibliothèque...)
- Limiter les cuisines ouvertes aux T1/T2

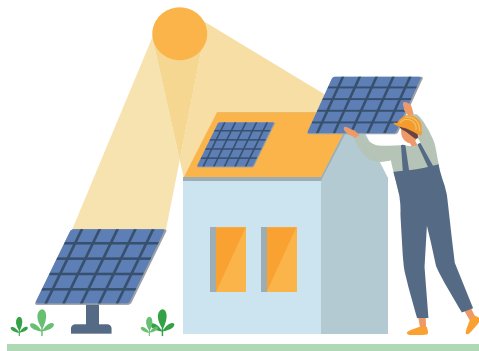



## Veiller à la qualité sanitaire des logements

- Veiller à un éclairage naturel de chaque pièce
- Éviter les logements mono-orientés
- Proposer un système de ventilation en privilégiant au maximum la ventilation naturelle pour les cuisines et les salles de bain
- Apporter une attention particulière au confort acoustique des logements, chapes et murs acoustiques entre les appartements et par rapport à l'extérieur, cloisons séparatives entre les logements et à proximité des parties communes
- Agencer le logement pour que les pièces situées ne soient pas les pièces de vie principales, auquel cas prévoir une isolation acoustique suffisante
- Sélectionner des équipements (chasse d'eau, chaudière, ventilation, robinetterie) offrant un confort acoustique, et peu consommatrices des énergies et ressources
- Limiter le nombre d'appartement desservis par palier

## Maîtriser les consommations des énergies et des ressources

- Prévoir une bonne isolation thermique extérieure (au minimum RT en vigueur + 10 %)
- Favoriser le développement des pompes à chaleur, moins consommatrices d'énergie en restant attentifs à en minimiser les nuisances sonores
- Limiter les besoins énergétiques par la conception bioclimatique des logements : implantation et orientation des bâtis, dimensionnement des pièces
- Installer des dispositifs permettant la réduction de la consommation en eau, pour les wc notamment





**Mairie de Moissy-Cramayel**  
Place du Souvenir - BP 24  
77557 Moissy-Cramayel cedex  
Pôle aménagement/urbanisme  
01 64 88 16 30