PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL D'EST ENSEMBLE

(valant zonages « assainissement » et « eaux pluviales »)

7.4 ANNEXES INFORMATIVES COMMUNALES

5. Chartes constructeurs

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 4 février 2020

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 29 juin 2021

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec l'arrêté inter-préfectoral du 2 décembre 2021 portant modification de la déclaration d'utilité publique relative aux travaux nécessaires à la réalisation de la ligne 15 Est

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 24 mai 2022

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal mis en compatibilité avec le projet d'extension du tribunal judiciaire de Bobigny approuvé par arrêté préfectoral du 24 mai 2023

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvée par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2023



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Est Ensemble Grand Paris

Charte construction durable

MONTREUIL



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville



CHARTE CONSTRUCTION DURABLE

Exigences urbaines, architecturales, environnementales, techniques et financières destinées aux promoteurs, constructeurs et aménageurs

DOCUMENT APPROUVÉ
LORS DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 9 JUILLET 2015

Montreuil.fr

PREAMBULE

Dans le cadre de sa politique en matière d'habitat et du programme local de l'habitat (PLH) d'Est Ensemble, la Ville a revu l'objectif de production de logements qu'elle s'était fixée en le ramenant dans son contexte urbain et économique contraint à l'échelle de Montreuil. L'objectif repose désormais sur un rythme de production d'environ 550 logements par an, dont 30 % à vocation sociale, avec comme ambition le maintien de l'offre locative sociale à 37 % sur l'ensemble de la Ville. Les procédures relatives à la modification et à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) sont en cours, et créeront les conditions nécessaires à l'atteinte de ces objectifs.

La présente Charte vient en complément des règles d'urbanisme. Elle constitue le support d'une relation de partenariat que la Ville souhaite mettre en place avec les maîtres d'ouvrage d'opérations immobilières intervenant sur son territoire. L'objectif de cette démarche est d'accompagner le développement et le renouvellement urbains de Montreuil, en recherchant la meilleure qualité des projets à réaliser. La Charte vise à faciliter une démarche de dialogue en vue d'obtenir, dans chaque domaine, la meilleure configuration possible en fonction des contraintes propres d'un site de projet. Elle est le fruit d'une démarche de co-élaboration avec un groupe citoyen, constitué des représentants de conseils de quartier, de personnalités qualifiées du territoire et d'experts amenés à intervenir sur celui-ci. Ce groupe a travaillé sur les grandes thématiques que la Charte doit contenir pour permettre un urbanisme ambitieux, écologique, social et accepté par tous.

Le partenariat est proposé pour toute opération d'immeuble collectif neuf. Pour les opérations inférieures à 500 m^2_{SDP}, les points 2 à 4 ci-après pourront faire l'objet d'aménagements au cas par cas.

La Charte proprement dite rassemble les engagements pris par la société ..... et la Ville pour un urbanisme de qualité. Elle s'accompagne d'un recueil d'opérations développées ces vingt dernières années, présentant des aspects intéressants, et illustrant une démarche ou des partis pris significatifs. D'autre part elle s'articule avec la Charte des chantiers à moindres nuisances, approuvé par le conseil municipal le 14 décembre 2013.

Les engagements pris par la société ....., et listés ci-après, permettront à l'opérateur de bénéficier d'un service d'accompagnement du projet de sa conception à sa livraison. Au cours des échanges, la Ville de Montreuil se porte garante de la confidentialité des informations qui lui seront communiquées, excepté dans le cadre de processus d'information publique mis en œuvre avec l'opérateur, ou à l'issue de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le .....

Pour la Ville de Montreuil,
Son Maire
Ou son représentant par Délégation,

Pour la Société
Son représentant ,

SOMMAIRE

1 L'INSERTION URBAINE ET LA QUALITÉ ARCHITECTURALE……p.4

2 LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE……p.6

3 LE PROGRAMME……p.6

4 LES MODALITÉS DE COMMERCIALISATION DU PROJET……p.7

5 L'INFORMATION DU PUBLIC……p.8

ANNEXE 1 : PROCÉDURE DE SUIVI DES PROJETS……p.9

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS SPÉCIFIQUES AUX ÉLÉMENTS DU BÂTIMENT……p.10

ANNEXE 3 : VALEURS DE RÉFÉRENCE DES LOGEMENTS EN ACCESSION……p.11

Documents ressources :
- Fiches Qualité architecturale de la Ville de Montreuil,
- Charte des chantiers à moindres nuisances.

1. L'INSERTION URBAINE ET LA QUALITE ARCHITECTURALE

La Ville de Montreuil appelle à une densification raisonnée du tissu urbain à fort potentiel de mutation qui nécessite, en complément des règles d'urbanisme et de constructions, un accompagnement spécifique sur la base des recommandations figurant ci-après. En effet, la composition d'une opération va au-delà des règles du PLU, point de départ réglementaire qui détermine une enveloppe constructible dans laquelle va exister la construction. L'enjeu de l'évaluation de la qualité architecturale est d'identifier les caractéristiques essentielles de l'architecture, et de présenter des conditions de fabrication du projet favorables à cette qualité. Pour garantir sa pérennité, les missions complètes confiées aux architectes (conception et réalisation), justement indemnisées, sont fortement recommandées.

1.1. Insertion du projet dans son environnement

Prendre en compte les contraintes réglementaires et paysagères	• L'étude de faisabilité devra interroger la forme de la parcelle et la future implantation bâtie en fonction des contraintes du site qu'elles soient réglementaires, spatiales ou paysagères (topographie du terrain, présence d'éléments remarquables, hauteurs, volumes et couleurs des bâtiments voisins, points de vue intéressants…).
Améliorer l'interaction entre l'opération et son environnement	• Le parti urbain devra, dans la mesure du possible, permettre une implantation bioclimatique du ou des bâti-ment(s). • Contribuer à la mise en valeur du secteur, à la cohérence générale du tissu urbain, à sa compréhension et à ses lignes de force. L'intégration du ou des bâtiments(s) pourra reposer sur l'harmonisation avec le bâti ou une séquence préexistants, ou trancher avec eux afin d'en affirmer la différence. • Les bâtiments neufs devront minimiser l'impact qu'ils peuvent générer sur le voisinage (vues, ensoleillement, murs pignons,...) pour une continuité de la trame existante en conservant, si possible, la trace de la mémoire du lieu.

► **Éléments requis pour le suivi du projet :** plan de situation, note d'intention urbaine, reportage photographique, plan masse, coupes significatives, vues d'insertion, étude d'ensoleillement.

1.2. Enveloppe architectonique du bâtiment

Proposer une écriture architecturale contemporaine et innovante	• Le choix constructif et technique doit assurer la pérennité du bâtiment et anticiper sa future gestion. • Les opérations de plus de 35 logements (ou 2 300 m^2_{SDP}) devront faire l'objet d'une consultation d'au moins trois maîtres d'œuvre* en phase esquisse. Un jury réunissant a minima la Ville et l'opérateur désignera le lauréat. • Les plaques d'immeubles nommant les architectes, maîtres d'œuvre de l'opération et l'année de construction pourront être proposées.
Travailler en cohérence tous les éléments du bâtiment (cf. détails en annexe 2)	• Une attention particulière sera portée à la transition dedans/dehors, aux clôtures, aux perspectives ouvertes, aux passages et trouées visuelles, au traitement des volumes du bâtiment, aux mouvements et à l'ordonnancement des façades, aux occultations, gardes-corps et pares-vues, aux murs pignons, soubassement et couronnement, et aux proportions.

* *Ne s'applique pas en ZAC.*

Mettre en œuvre des matériaux pérennes	• Les matériaux constitutifs de la structure du bâtiment ou en parement seront sélectionnés en fonction de leur entretien et de leur pérennité dans le temps. • Utiliser des matériaux correspondant à des choix ou des prises de positions esthétiques et environnementales. Tous les matériaux peuvent avoir un emploi intéressant, cependant l'utilisation du PVC sera prohibée. • Ne pas multiplier les matériaux en façade au risque de rendre leur lecture confuse.

► **Éléments requis pour le suivi du projet :** plans légendés.

1.3. Valorisation du patrimoine et de l'identité culturelle de Montreuil

Préserver le patrimoine, les traces et la mémoire du lieu	• La restauration des bâtiments qui sont inscrits au PLU comme patrimoine bâti à protéger doit restituer les qualités architecturales d'origine ou dominantes des constructions existantes. • Au-delà de ce repérage, il s'agira de composer avec les nombreux éléments patrimoniaux qui émaillent le territoire de Montreuil (maisons de ville, patrimoine industriel, identité plurielle, mémoire ouvrière, agricole, etc…) via la conservation, la transformation ou l'utilisation de références historiques, culturelles ou symboliques.
Participer au développement culturel et artistique de Montreuil	• Tout projet d'immeuble collectif devra, par son architecture ou par l'intervention d'artistes, participer au rayonnement artistique et culturel de Montreuil. • Un certain pourcentage des travaux sera ainsi dédié à l'expression artistique dont le support, la pérennité et le choix de l'artiste (plasticiens, graphistes, scénographes, photographes, comédiens, etc…) se feront avec l'expertise des services de la Ville. Les instances de participation citoyenne seront associées au processus.

► **Éléments ressources :** inventaire du patrimoine du PLU, liste-contacts des artistes de Montreuil.
► **Éléments méthodologiques :** la Ville effectuera le relais auprès de l'architecte des bâtiments de France afin d'identifier les éléments de patrimoine à conserver. Dans le cas d'une mise en concurrence d'artistes, un comité artistique pourra être mis en place à l'initiative du maître d'ouvrage avec sollicitation de la direction du développement culturel de la Ville.

1.4. Fonctionnalité et valeur d'usage

Favoriser l'éclairage et la ventilation naturels	• Limiter les épaisseurs des bâtiments à environ 12 mètres afin de favoriser la lumière naturelle dans l'ensemble des pièces des logements. • La conception des plans devra généraliser autant que possible les logements traversants (ou la double-orientation), en privilégiant les espaces de vie au sud ou à l'ouest. La mono-orientation Nord des logements sera à éviter dans la mesure du possible.
Proposer une bonne lisibilité des plans et des distributions (cf. détails en annexe 2)	• Les opérations devront tirer profit des contraintes parcellaires pour développer des typologies d'habitation innovantes. • Faciliter l'accès aux locaux vélos, déchets, poussettes, etc.… On privilégiera leur localisation en rez-de-chaussée.

► **Éléments requis pour le suivi du projet :** plans de niveaux.

2. LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Afin de perpétuer le caractère innovant de Montreuil, les opérateurs sont invités à s'inscrire dans les dispositifs portés par la Ville qui vont dans le sens d'une performance écologique et sociale partagée, en accordant une attention particulière à la dimension énergétique. Il est fortement recommandé de réunir les compétences en matière d'ingénierie environnementale dès la phase de conception.

S'inscrire dans une démarche de qualité globale	• L'opérateur engagera les démarches nécessaires à l'obtention d'une certification globale et multicritères de type H&E (management environnemental de l'opération, chantier, énergie, eau, matériaux, confort, santé, usages futurs, etc…).
Réduire la consommation énergétique	• Sur le volet Energie, l'opérateur visera le passif via l'obtention du label Effinergie +, Passivhaus ou autre.
Favoriser la biodiversité	• Les espaces libres devront être végétalisés. Privilégier les cœurs d'îlots verts de pleine terre, et lier les espaces verts entre eux sur un même îlot par des corridors écologiques. Choisir de préférence des espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau, pérennes et locales. Utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps qui vont apporter nourriture et habitat à la faune. • Des compétences en paysage seront requises dans l'équipe de maîtrise d'œuvre pour les projets concernés par un EPP ou un EBC.

► **Éléments ressources :** liste des espèces invasives à éviter (liste de l'Observatoire départemental de la biodiversité urbaine).
► **Éléments requis pour le suivi du projet :** certificat/label délivré(s) aux différentes étapes du projet.

3. LE PROGRAMME

La Ville est attentive à la qualité et à la diversité de l'offre de logements qui sera produite sur son territoire, en réponse à la multiplicité des besoins et à l'équilibre social des quartiers. En termes de fonctions urbaines, il s'agira d'encourager la mixité des usages afin de contrecarrer le risque d'une spécialisation fonctionnelle de certaines parties du territoire. Pour cela, une attention particulière sera portée aux programmes d'immobilier d'entreprise.

Répondre à la diversité des besoins

- Hors programmes spécifiques[1], la répartition des typologies de logements neufs devra répondre à la diversité des besoins du territoire sur la base des critères suivants :

	T1	T2	T3	T4	T5
Ventilation au sein de l'opération	5 %	35 %	30 %	30 %	
Surface minimale	25 m²	40 m²	60 m²	75 m²	85 m²

- Ces surfaces pourront faire l'objet de dérogations dans les cas suivants : conditions favorables à l'évolutivité des logements, mise en place d'espaces mutualisés (laverie, séchoir, locaux communs, etc…). Pour ce dernier cas, une analyse fine de la fonctionnalité des usages devra être présentée.

[1] Logements étudiants, programmes hôteliers, etc…

Répondre à la diversité des besoins	• Les opérations développant une surface de plancher à vocation d'habitat supérieure à 2 300 m^2_{SDP} comporteront 30 % minimum de surfaces dédiées à des logements financés à l'aide des prêts conventionnés de l'Etat (PLAI, PLUS, PLS). • Les catégories de financement des logements sociaux suivront la répartition suivante : un minimum de 20 % de logements financés en PLAI, 20 % maximum en PLS (cette disposition pourra faire l'objet de dérogations en fonction des quartiers qui présentent de forts déséquilibres en matière d'habitat). • Les opérations, dont la surface à destination d'habitat est supérieure à 4 500 m^2_{SDP}, devront permettre la diversité des statuts d'occupation (accession libre, accession maîtrisée, accession sociale, locatif privé, locatif social) dans des proportions à définir entre l'opérateur et la Ville.
Maintenir/développer la mixité fonctionnelle des quartiers	• Réunir les conditions de réussite du programme économique sur la base d'une analyse fine de la localisation du projet, de sa desserte par les transports, de ses accès, de l'offre concurrentielle et de la situation du marché d'immobilier d'entreprise. • Intégrer le programme économique dans l'opération en veillant à la compatibilité des usages. La conception technique devra s'adapter à la programmation et à son évolution potentielle (répartition des surfaces par type, hauteur sous poutres entre 3,50 m et 4 m, divisibilité des locaux, réseaux, ventilation, etc…). De manière générale, privilégier des locaux de taille standard sans enclave, ni recoin.

► **Éléments requis pour le suivi du projet :** tableau récapitulatif des surfaces et des statuts d'occupation des logements, bilan d'opération, plan prévisionnel de financement (pour les opérations de logements sociaux), réalisation d'une étude de marché visant à définir le programme économique
► **Éléments méthodologiques :** identification des logements sociaux réservés au profit de la Ville de Montreuil en phase APS. La Ville de Montreuil et la CAEE mettront à la disposition des opérateurs les référentiels techniques pour la conception des locaux d'activités.

4. LES MODALITES DE COMMERCIALISATION DU PROJET

L'encadrement des prix de sortie des logements en accession vise à contrecarrer la tendance naturelle à la hausse des prix fonciers et immobiliers pour permettre l'accession à la propriété et la fluidité des parcours résidentiels des Montreuillois. L'atteinte de cet objectif requiert l'engagement de la part des maîtres d'ouvrage et des propriétaires fonciers à maîtriser l'ensemble des postes de dépenses permettant de s'inscrire dans les recommandations ci-après.

Les valeurs de références correspondent aux prix moyen des logements neufs constatés sur le territoire de Montreuil. Celles-ci sont issues de l'observatoire des prix immobiliers tenu par la Ville, et seront actualisées chaque année.

Maîtriser le prix de vente des logements et des locaux d'activités	• Dans les opérations situées hors ZAC, et hors maîtrise foncière publique, le signataire s'engage à atteindre un prix moyen TTC au mètre carré de surface utile (parkings inclus) correspondant aux valeurs de références figurant à l'annexe 3. • Les opérations situées dans les quartiers prioritaires qui feront l'objet d'un contrat de ville, ou qui seront entièrement situées à une distance de moins de 300 mètres de la limite de ces quartiers, feront l'objet d'un abattement de 15 points par rapport aux valeurs de référence figurant à l'annexe 3.

Maîtriser le prix de vente des logements et des locaux d'activités	• Une pré-commercialisation des logements exclusive aura lieu auprès des habitants et des salariés de Montreuil pendant 4 semaines, selon des modalités à déterminer entre les deux parties. La Ville transmettra aux opérateurs la liste-contact des accédants Montreuillois. • Dans le cas d'opérations en VEFA proposant des logements locatifs aidés, le prix du mètre carré utile sera défini en fonction de l'équilibre souhaité en matière de catégories de financement (PLAI, PLUS, PLS), sans recours aux subventions pour surcharge foncière. Le bailleur pressenti sera connu dès la phase de conception du projet. • Une visite de pré-livraison sera organisée six semaines avant la livraison des logements. Les services de la Ville seront conviés à ce rendez-vous. • Pour les locaux à vocation tertiaire, artisanale ou commerciale, il s'agira d'anticiper la recherche d'investisseurs et d'utilisateurs en lien avec la Ville et la CAEE. Les prix de vente et les modes de commercialisation (et/ou de location) feront l'objet d'échanges entre le maître d'ouvrage et la Ville.

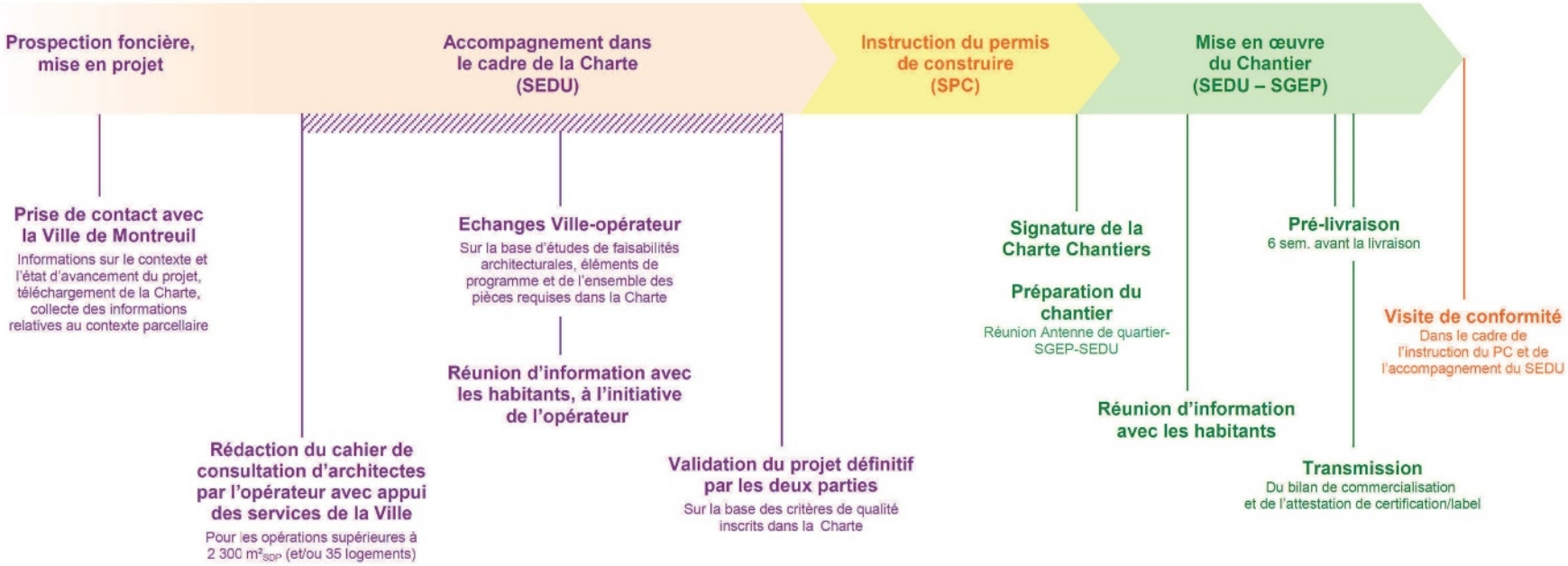
► **Éléments requis pour le suivi du projet :** grille des prix avant le lancement de la commercialisation, bilan de commercialisation à transmettre 6 mois après le début du processus de vente (faisant apparaître le prix de vente, la provenance des acquéreurs, la CSP, la situation familiale, etc…).
► **Éléments méthodologiques :** les opérateurs seront encouragés à développer un partenariat avec les organismes compétents en matière d'accession aidée à la propriété.

5. L'INFORMATION DU PUBLIC

Permettre au public de s'informer sur les projets immobiliers en développement	• En phase APD, l'opérateur et la Ville définiront conjointement les modalités de participation des habitants (information, consultation, ou concertation) à mettre en œuvre dans le cadre d'une réunion organisée à l'initiative de l'opérateur. Les conseils de quartier pourront être mobilisés dans le cadre de ces rendez-vous de présentation et d'échanges.

► **Éléments requis pour le suivi du projet :** vues d'insertion, schémas pédagogiques.

ANNEXE 1 : Procédure de suivi des projets



SEDU : Service des études et du développement urbain | 01.48.70.61.03
SPC : Service des permis de construire | 01.48.70.69.26
SGEP : Service de la gestion des espaces publics | 01.48.70.66.66
Pour les petits projets (maison individuelle, extension, etc...), consultation d'un architecte-conseil pour le CAUE 93 | 01.40.33.27.23

ANNEXE 2 : Recommandations spécifiques aux éléments du bâtiment

La transition dedans /dehors

- Porter une attention particulière aux transitions dedans-dehors par les gabarits appropriés, les volumes du bâtiment à construire. Proposer un traitement paysager sur les espaces extérieurs, cheminements, ambiances, points de vue intéressants.

Clôtures, perspectives ouvertes, passages, trouées visuelles

- Travailler les clôtures, seuil du bâtiment, en relation avec les espaces de retrait par rapport à la rue s'ils existent dans le projet.
- Découper pour laisser deviner un arrière plan à mettre en valeur et un traitement des cœurs d'îlots. Ouvrir le regard et la profondeur de champ.

Traitement des volumes du bâtiment

- S'interroger sur les dispositions spatiales et le traitement des masses pleines et vides qui composent le bâtiment à l'échelle de la rue ou de la place auquel il appartient. Les éléments de volumes du bâtiment pourront intégrer le traitement des assemblages, des interstices ou de pivots, dans l'idée du mouvement et pourront mettre en exergue les avant-plans et les arrière-plans.
- Concevoir par exemple une succession de plans réunis par des actions dynamiques ou une série reliée par des modes de liaison particuliers qui offre un parcours séquentiel et une succession de points de vue. Cette séquence peut être renforcée par la présence de rue intérieure et/ou de coursives.

Les mouvements de façades

- Afin d'éviter les bâtiments trop massifs, un travail est requis sur les différents plans du bâtiment (avec, par exemple, balcons, loggias, avancées, terrasses, pergolas ou par des volumes en attiques, des débords ou des mouvements de façades, …).

Ordonnancement des façades

- Les façades arrières d'un bâtiment, sur cour ou jardin, doivent être traitées avec la même attention et la même qualité que la façade sur rue.

Proposer un travail particulier sur :

- les occultations (persiennes, volets, stores,…),
- les garde-corps,
- les pares vues : souvent représentés de façon schématique ou transparents sur les élévations, les pare-vues prennent une place importante dans la composition de la façade et son esthétique. Ces éléments devront faire partie intégrante des façades.

Murs pignons

- Ne pas occasionner de murs pignons trop importants, et porter une attention particulière à leur traitement. Très présent à Montreuil, le parcellaire en lanière, rythmé et étroit sur rue induit un paysage avec des ruptures d'échelle qui peuvent être assez brutales, des décalages de hauteurs parfois importants. Par exemple, un parement sur la façade principale sur rue ne peut s'interrompre sur les pignons du bâtiment.

Traitement du soubassement

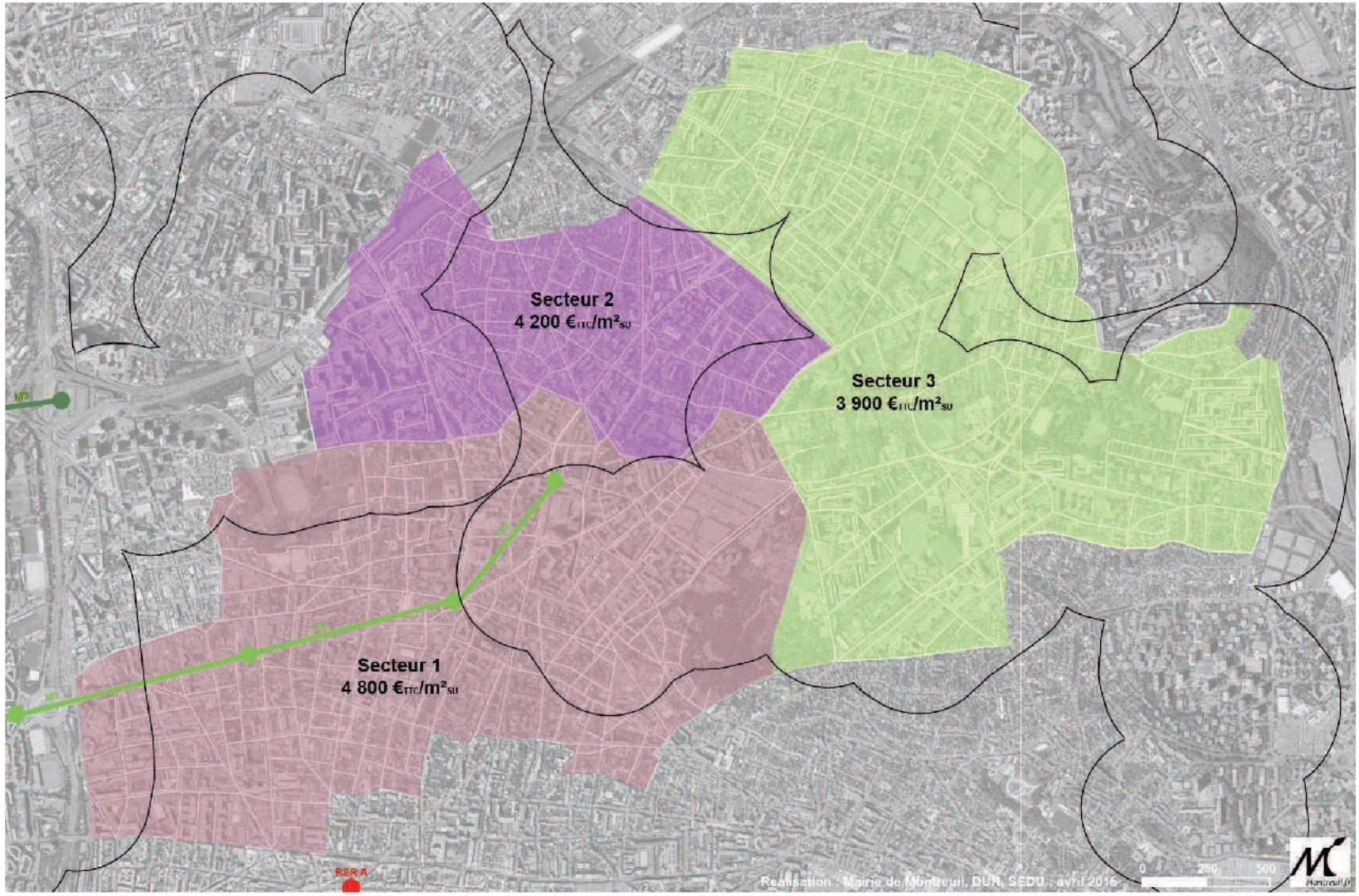
- Travailler la ligne d'assise du bâtiment, le rapport au sol, la transition public/privé.
- Intégrer la porte de parking dans le dessin de la façade, ainsi que les signalétiques spécifiques (enseignes, éclairages, …).

Traitement du couronnement

- Valoriser les mouvements, émergences, plantations, ligne de toiture et s'attacher à l'intégration des éléments techniques en toiture.
- Traiter les toitures terrasses en les végétalisant et en anticipant leur usage par les résidants (accès facile et sécurisé) par une structure de bâtiment adaptée.

Document ressource à télécharger sur le site Internet de la Ville :
Fiches Qualité architecturale de la Ville de Montreuil

ANNEXE 3 : Valeurs de référence des logements en accession



NOTES
////////////////

NOTES
////////////////

Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat
Service des Études et du Développement Urbain
3, rue de Rosny - 93100 Montreuil
Tél. 01 48 70 61 03

Ville de Montreuil • Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat / Direction de la Communication • Conception graphique Florie Saint-Val • septembre 2015

BOBIGNY



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Est Ensemble Grand Paris



CHARTE DE LA CONSTRUCTION **POUR UNE VILLE DURABLE**

Bobigny
GRAND PARIS

Décembre 2022

Édito du maire



Abdel Sadi
Maire de Bobigny
Conseiller départemental

Située au cœur de la Métropole du Grand Paris, la Ville de Bobigny est concernée par les dynamiques métropolitaines de développement urbain, notamment liées à l'arrivée, en 2030, de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express.

Ce projet de transports en commun, porté par l'Etat, doit permettre de rapprocher les habitants des grands pôles de transports et de favoriser l'urbanisation autour, en limitant l'étalement urbain sur les zones non artificialisées.

Bientôt dotée de 3 gares du Grand Paris Express, la Ville de Bobigny sera alors connectée de manière plus efficace aux territoires de la métropole et à ses emplois.

Toutefois, la conséquence directe de ce grand projet, est une densification urbaine des zones desservies par le Grand Paris Express et donc une pression foncière accrue sur ces territoires.

Afin d'accompagner cette dynamique métropolitaine, en créant les conditions favorables pour augmenter l'offre de logement disponible à Bobigny, mais aussi pour encadrer ce développement, la municipalité a travaillé depuis son élection en 2020, à l'élaboration d'une Charte de la construction pour une ville durable.

L'accès au logement pour tous et le droit à la ville figurent parmi les engagements fondamentaux de mon mandat. Pour autant, ces objectifs ne doivent pas avoir pour conséquence de densifier à outrance la Ville.

A cet égard, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) d'Est Ensemble, autorise la densification urbaine auprès des pôles de transport mais préserve certains quartiers pavillonnaires.

En élaborant cette Charte, j'ai souhaité créer un outil complémentaire permettant d'encadrer davantage la production de logements, tant au niveau des besoins auxquels ils peuvent répondre, que par des prescriptions garantissant un logement de qualité, la pérennité des copropriétés (maitrise des charges, choix des matériaux, conception bioclimatique) ou encore l'affirmation du maintien de la nature en ville comme un objectif central dans un contexte de dérèglement climatique et de diminution de la biodiversité.

Dans un monde où les ressources se feront toujours plus rares, tout constructeur devra concevoir son projet à travers le prisme du temps long : une construction sera érigée à minima pour une centaine d'années et s'inscrira dans une démarche environnementale vertueuse. Cette Charte a été élaborée en lien avec des acteurs de la construction promoteurs immobiliers, maîtres d'œuvres, aménageurs, architectes.

En effet, mon objectif a été de créer l'adhésion autour de ce projet d'intérêt général qui vise à construire la ville de demain et à s'affranchir des effets néfastes de la spéculation foncière qui viendrait contraindre l'accès à un logement abordable pour les balbyniens. Pour cela, elle développe des prescriptions portant sur l'encadrement des prix des logements, du coût du foncier et de la construction.

L'ensemble de ces mesures vise à résoudre la difficile équation de la production de logements neufs et de qualité dans le contexte d'une pression foncière accrue. Je compte donc sur l'ensemble des acteurs de la construction à Bobigny pour répondre à ce défi de la construction de la ville durable de demain pour tou.te.s.



Introduction

Cette Charte s'adresse à tous les acteurs de la construction privée : maîtrise d'ouvrage déléguée, aménageurs, promoteurs, constructeurs, architectes, bureaux d'études, qui s'engagent à respecter ses préconisations dès la phase de pré-projet jusqu'à la livraison des constructions.

Elle traduit la volonté d'assurer aux balbyniens actuels et futurs de meilleures conditions de vie et d'habitation.

Les grands axes de la politique municipale en matière d'habitat et de construction sont fixés par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) d'Est Ensemble et le futur Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH). Les orientations de la présente Charte complètent les règles d'urbanisme par des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales, techniques et financières pour la construction et visent à inscrire les projets dans une démarche partenariale entre les constructeurs et la Ville de Bobigny pour construire la ville durable de demain.

En outre, tout projet devra se conformer aux dispositions réglementaires du PLUI et ses annexes : OAP thématiques, territoriales et sectorielles, note de préconisation de gestion des déchets d'Est Ensemble, guide de gestion des eaux pluviales d'Est Ensemble, règlement d'assainissement d'Est Ensemble, règlement d'assainissement du CD93, référentiel aménagement durable d'Est Ensemble, réseau de géothermie de Bobigny.

Cette charte sera mise à jour en fonction de l'évolution des politiques territoriales et métropolitaines (PLUI, PMHH,..) ou des réalités opérationnelles (évolution des prix, coût de construction…).

Tout projet immobilier devra s'inscrire dans une réflexion urbaine d'ensemble et participer à la valorisation du tissu urbain existant. Ainsi, l'architecture du projet devra interagir et valoriser les qualités architecturales, patrimoniales, paysagères et environnementales des bâtiments avoisinants.

La densité des opérations devra prendre en compte l'existant et ménager des espaces généreux de respiration et de nature en ville. Pour cela, le coefficient d'occupation du sol de l'opération devra être compatible avec la densité du tissu environnant.

Les constructions doivent satisfaire les besoins en logements liés au parcours résidentiel des habitants, et permettre à toutes les catégories sociales de vivre à Bobigny. Elles doivent ainsi être diversifiées et s'assurer de favoriser la mixité sociale par le développement de typologies variées de logements familiaux.

Ainsi, à l'échelle d'un quartier, les projets immobiliers devront accompagner la politique municipale et contribuer à apporter une réponse à l'ensemble des besoins de la population. A ce titre, il sera recherché une mixité programmatique en proposant : de l'accession à la propriété, de l'accession sociale à la propriété et du logement social en privilégiant une forte proportion de logements très sociaux (PLAI).

La signature de cette Charte est proposée pour toute construction de plus de 10 logements ou représentant un caractère stratégique et patrimonial particulier.

L'application de la Charte s'articulera avec des engagements sur la commercialisation des logements, par la signature d'un protocole de commercialisation entre le constructeur et la Ville, ci-annexé.

« Un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »

(Rapport Brundtland, 1987)

Sommaire

I. Chronologie du projet

II. Garantir l'accès au logement pour tou.te.s

III. Concevoir une habitabilité exemplaire et une gestion pérenne des copropriétés

IV. Garantir la qualité architecturale et environnementale des constructions

V. Favoriser la nature au cœur du projet urbain

VI. Promouvoir la culture à travers le projet urbain

VIII. Faire du projet urbain un activateur de l'emploi local

IX. Gérer le chantier en limitant ses nuisances et son impact sur l'environnement

- Signature de la charte
- Documents à consulter
- Annexes

I. Chronologie du projet

PHASE DU PROJET	ECHANGES	LIVRABLES
ESQUISSE	▪ Avant toute signature de promesse de vente, prise de contact avec la Ville afin d'échanger sur ses attentes pour le développement urbain du secteur, l'opportunité du projet, sa programmation ▪ Echanges sur la base d'une étude de capacité/faisabilité et sur les prix de sortie envisagés ▪ Echanges sur le déploiement des clauses insertion	▪ Etude de faisabilité ▪ Références promoteur sur des opérations similaires ▪ Pré-bilan promoteur ▪ Planning indicatif
AVANT PROJET SOMMAIRE (APS) / AVANT PROJET DETAILLE (APD)	▪ Echanges services Développement Urbain (SDU) et Habitat / promoteur / architecte pour affiner et valider : • La programmation finale du projet • Le projet architectural • Les objectifs environnementaux • L'équilibre économique de l'opération • Présentation du projet aux élus ▪ A partir de 50 logements, organisation par le promoteur d'une présentation du projet aux riverains ▪ Le choix des couleurs et des matériaux de façades devra être soumis sous forme d'échantillons d'échelle 1 (avec plusieurs choix) ▪ Envoi du pré-PC pour vérification du contenu et des pièces avant dépôt ▪ Présentation à la Direction des relations économiques de la Ville des modalités de mise en œuvre des clauses insertion	▪ Dossier de projet à chaque phase, y compris pré-PC, et à minima 5 jours avant chaque réunion. ▪ Héliodon ▪ Bilan promoteur consolidé
PERMIS DE CONSTRUIRE COMMERCIALISATION	▪ Instruction par le Service Planification Droit des Sols ▪ Signature du protocole de commercialisation avec la Ville ; validation grille de prix ; travail sur le lancement de la commercialisation ▪ Contractualisation des clauses insertion	▪ Contact du service PDS pour définir les modalités de dépôt du PC ▪ 1 exemplaire papier à déposer en plus au SDU ▪ Plan masse PC format vectoriel *.dwg d'AutoCAD, géoréférencé dans le système de coordonnées projetées «Lambert 93» et présentant quelques éléments de repère (parcelles, bâtiments ou autres)
ETUDES DE PROJET (PRO) / ETUDES D'EXECUTION (EXE)	▪ Pré-commercialisation de 3 mois auprès des habitants et salariés de Bobigny	▪ Projet de règlement de copropriété ▪ Tous les mois, envoi du bilan de commercialisation (annexe au protocole)
CHANTIER	▪ Préparation du chantier : prise de contact avec les services techniques pour la validation du plan d'installation de chantier (PIC), l'obtention des autorisations préalables au démarrage des travaux, en particulier pour des demandes d'occupation du domaine public (permission de voirie, arrêté de circulation, etc.) à minima 2 mois avant le démarrage du chantier. Tous travaux sur le domaine public devront faire l'objet d'un accord préalable par les services techniques. ▪ En phase chantier, suffisamment tôt avant la commande des matériaux de façades, des réunions de prototypes complets devront être organisées avec les services, et élus si nécessaire ▪ Communication aux riverains d'un contact responsable de la gestion du chantier (sur les panneaux de communication) ▪ Prévoir une visite du programme avant sa livraison avec la Ville	
LIVRAISON	▪ Coordination promoteur / service gestion urbaine de proximité (GUP) de la Ville / Est Ensemble pour la gestion des déchets : • Mise à disposition par le promoteur de bennes provisoires pour les déchets des déménagements • Commande des bacs de déchets en lien avec Est Ensemble ▪ Visite de conformité en présence de la Ville	▪ Justificatif des labels obtenus ▪ PV de la première AG de copropriété

II. Garantir l'accès au logement pour tou·te·s

La ville de Bobigny présente un contexte socio-économique fragile assorti d'un marché immobilier tendu et dont les prix affichent une tendance haussière. Un des enjeux de la politique municipale est de répondre aux besoins en logement des balbyniens, en lien avec leurs ressources et favoriser les parcours résidentiels des balbyniens.

Afin de garantir l'accès au logement pour tous ses habitants, la Ville préconise les mesures suivantes :

→ Vendre de façon prioritaire les logements à des propriétaires occupants : minimum 75%

→ Vendre de façon prioritaire à des résidents et salariés de la ville en leur faisant bénéficier d'une période de pré-commercialisation de 3 mois en proposant une communication locale et un prix de lancement attractif (-10% par rapport au prix de commercialisation) sur cette période

→ Réserver une proportion des programmes de construction à des organismes de logement social : 20% en QPV, 30% hors QPV

→ Fixer des plafonds de prix pour chaque type de logements

→ Favoriser la qualité du projet par un plafonnement de la charge foncière

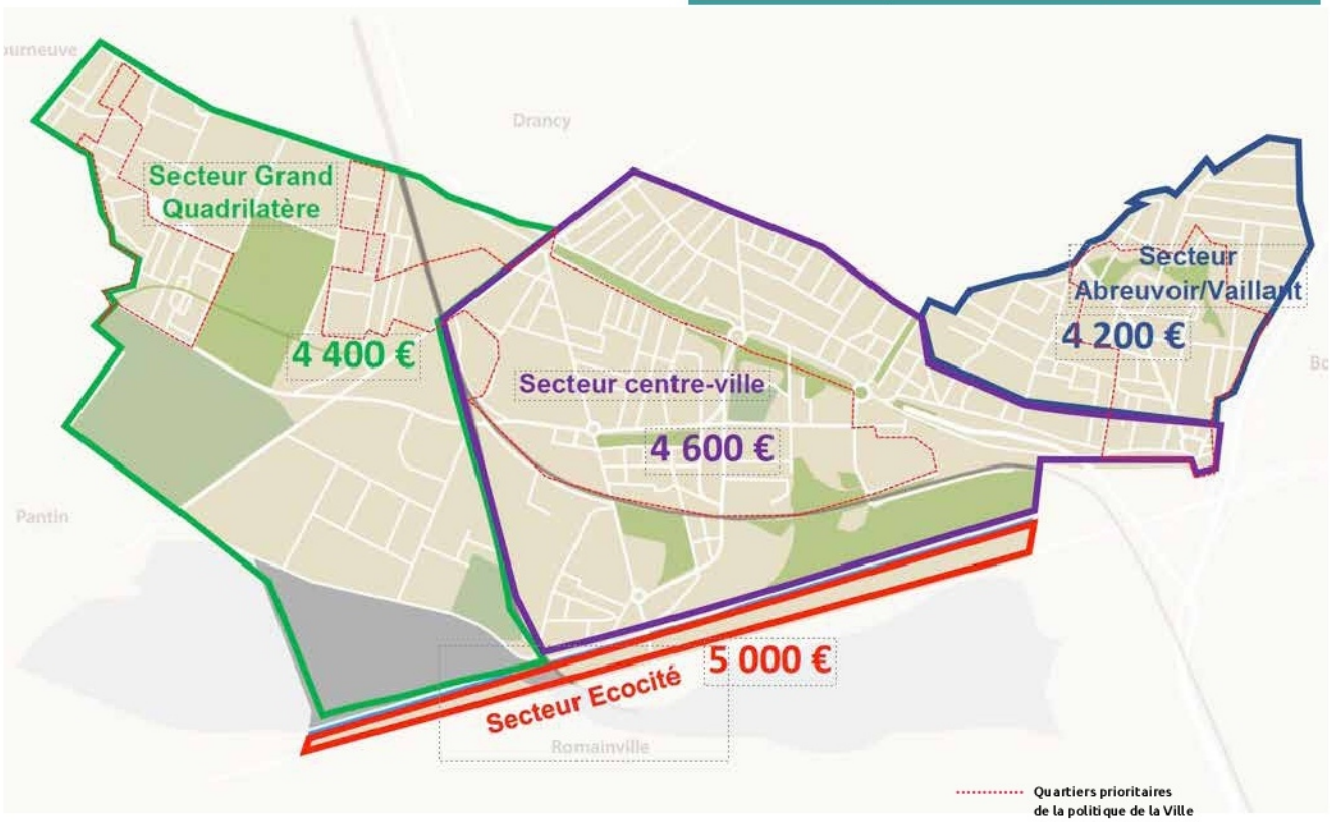
Prix de sortie des logements en accession privée

L'opérateur s'engage à respecter un prix moyen au m² par opération inférieur aux plafonds indiqués sur la carte ci-dessous, exprimés en €/m² SHAB TTC, parking et annexes compris, TVA à 20%.

Afin de tenir compte de l'évolution du marché immobilier, les plafonds seront remis à jour en cas de nécessité.

Voir le tableau détaillé ci-dessous pour le détail des prix en fonction du taux de TVA appliqué.

SECTEURS	€/m² SHAB TTC - TVA 5,5% - PARKING INCLUS	€/m² SHAB TTC - TVA 20% - PARKING INCLUS
Ouest - Grand Quadrilatère	3 870 €	4 400 €
Centre-ville	4 040 €	4 600 €
Nord – Abreuvoir /Vaillant	3 690 €	4 200 €
Sud – Ecocité	4 400 €	5 000 €



Prix de sortie des logements locatifs sociaux (LLS) acquis en VEFA

Pour les logements sociaux acquis en VEFA, l'opérateur s'engage à respecter un prix plafond de 2 800 €HT/m² parking compris.

Pour toutes les opérations de logements sociaux (VEFA ou maîtrise d'ouvrage directe), le choix du bailleur social sera arrêté par la Ville.

Le cahier des charges du bailleur sera à respecter en plus de la présente Charte et dans la mesure où il ne serait pas contradictoire avec celle-ci.

Charge foncière

Pour modérer l'impact du prix du foncier sur les prix de sortie des logements, la charge foncière HT ne devra pas dépasser 30% des dépenses HT de l'opération. Elle inclut : achat des terrains, frais intermédiaires, indemnités d'éviction, démolition, dépollution, comblement des carrières, fondations spéciales.

Le coût de construction

Afin que la maitrise des prix ne se fasse pas au détriment de la qualité des prestations, le coût de la construction devra être au minimum de 2 260 € HT/m² SDP *.

*** Indice du coût de la construction INSEE T2 2022 majoré de 15%, actualisé en fonction de la date du projet.**

III. Concevoir une habitabilité exemplaire et une gestion pérenne des copropriétés

La Ville de Bobigny porte une exigence de haute qualité des logements et des copropriétés. Pour cela, elle s'engage dans une démarche de qualité environnementale des logements et demande, pour toutes les constructions ou réhabilitation de plus de 10 logements, une certification NF Habitat HQE. Les constructeurs doivent se rapprocher de l'organisme certificateur CERQUAL pour obtenir cette certification.

Pour répondre à ces objectifs, les dispositions suivantes sont préconisées :

Qualité du logement

→ En complément de l'application de l'OAP Habitat du PLUI, prévoir 35% de T4 et +, dont 10% de T5.

→ Eviter la mono-orientation des logements ; proposer une double orientation systématique pour les T3 et +.

→ La surface du séjour-cuisine devra répondre aux surfaces minimales suivantes, à minima pour 80% des logements :

- T1 : 23 m²
- T2 : 25 m²
- T3 : 27 m²
- T4 : 29 m²
- T5 : 31 m²

→ Surface des chambres de 10,5 m² minimum et en moyenne de 12 m².

→ Rendre possible l'indépendance de la cuisine à partir du T3 (éclairée et ventilée naturellement).

→ Installation de bacs de tri-compostage prévue dans la conception des logements et prise en compte dans le dimensionnement des cuisines ou l'aménagement d'une pièce annexe.

→ Un WC indépendant pour les T3 et +.

→ Hauteur sous plafond des logements de 2,7m minimum pour les pièces de vie.

→ Garantir des rangements en nombre suffisant pour tous les logements (placards…). Un espace de stockage dédié à chaque logement (cave, cellier) dans une majorité de logements.

→ De véritables entrées dans tous les logements (y compris les T1), formant un sas de transition entre intérieur et extérieur et un sas thermique pour les logements donnant sur l'extérieur.

→ Prévoir une isolation phonique des logements.

Espaces extérieurs

→ Un espace extérieur pour chaque logement lorsque c'est possible. Il s'agira d'animer au maximum les façades par un jeu de pleins et de vides tout en cherchant les meilleures orientations pour l'espace extérieur privatif. Ces espaces extérieurs privatifs auront une profondeur minimum de 1m jusqu'au T2 et de 1,5m jusqu'au T3 et +, afin de permettre une véritable qualité d'usage. Pour les T1, l'espace pourra être mutualisé si aucune autre solution ne peut être envisagée.

→ Pour les façades sud et ouest prévoir des occultations et protections pour les périodes estivales.

→ Loggias recommandées en façades sud et ouest car elles constituent une protection thermique.

Parties communes

→ 5 logements maximum par palier.

→ Parties communes éclairées au maximum de manière naturelle.

→ Un local commun prévu pour les copropriétés de plus de 40 logements.

→ Les halls d'entrée des immeubles sont souhaités en double hauteur. Ils bénéficieront de grandes baies en façade et gagneront en luminosité et en volume.

→ Les ouvertures assureront des transparences ponctuelles vers le cœur d'îlot et permettront de créer une porosité visuelle depuis la rue.

→ Le rez-de-chaussée des bâtiments doit être traité comme une composante majeure du projet.

→ Les locaux vélos, poussette, déchets et encombrants devront être largement dimensionnés et équipés, facilement accessibles depuis l'espace public, sécurisés et protégés des intempéries et situés au niveau des rez-de-chaussée des constructions. Il est demandé un maximum de deux portes à manipuler pour accéder aux locaux. Une largeur de 1.40 m minimum est recommandée pour les allées de circulation. Les marches de plus de 5 cm sont proscrites.

→ Dans la mesure du possible, pour les locaux vélo, une porte donnera accès au local depuis le hall, une seconde sur l'extérieur afin de ne pas faire transiter le vélo dans les parties communes.

→ Pour les bâtiments à l'alignement du domaine public, les locaux déchets et encombrants disposeront d'une porte donnant accès au local depuis le hall pour le dépôt des déchets par les habitants, d'une seconde porte donnant sur l'extérieur pour la collecte.

Si le bâtiment est en retrait, une aire de présentation en limite du domaine public, sera aménagée en plus du local fermé pour présenter les bacs lors de la collecte. Une attention particulière pour son insertion urbaine est attendue.

La forme des locaux déchets devra être simple et cohérente pour faciliter la manutention des bacs vers la sortie.

→ Les locaux déchets devront anticiper les besoins et dimensionnement de la réglementation, notamment un espace pour le tri des biodéchets prévu en 2024.

→ Pour les locaux commerciaux ou d'activité, un local déchets doit être prévu dans le bâtiment, en plus d'un espace de stockage journalier aménagé dans chaque cellule.

IV. Garantir la qualité architecturale et environnementale des constructions

D'une manière générale, les missions complètes confiées aux architectes sont fortement recommandées : de la phase de conception jusqu'à la livraison (esquisse jusqu'au MO Visa).

Le maître d'ouvrage devra évaluer son projet au prisme du référentiel aménagement durable d'Est Ensemble, annexé au PLUI dont les objectifs en matière d'énergie, de matériaux, de déchets et de biodiversité, visent à garantir la qualité environnementale et le confort d'usage pour chaque projet.

Le recours aux matériaux biosourcés et aux modes constructifs renouvelables est recommandé. L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental, non polluants et recyclables est vivement recommandée. Des matériaux issus de filières locales seront privilégiés.

Les modes constructifs utilisés, le choix des matériaux, devront répondre à un objectif de pérennité visant à une durabilité des constructions dans un temps long (100 ans) ainsi qu'à une gestion facilitée des copropriétés.

Il est demandé d'anticiper la modularité des bâtiments dans les modes de construction utilisés (structures ponctuelles (poteau-poutre) afin de minimiser les voiles intérieurs en béton).

La forme du bâti et son épaisseur permettront de garantir l'ensoleillement et la multi orientation pour les logements.

Les projets devront prendre en compte le cycle de l'eau en intégrant la gestion des eaux pluviales sur la parcelle dès les premières phases de conception, et en faisant un usage rationnel de l'eau.

La collecte, le stockage des eaux pluviales devra se faire exclusivement de manière gravitaire, sans pompe de relevage, notamment dans un souci d'optimisation des charges vis-à-vis des occupants.

Les eaux pluviales des pluies courantes devront à minima être gérées à la parcelle (aucun rejet vers le réseau public). La rétention de l'eau pluviale devra se faire au plus proche de sa source et intégré dans la conception architecturale et paysagère du projet (toiture végétalisée avec rétention, bassin ou noue végétalisée, etc.). L'infiltration à la parcelle doit être prioritairement envisagée. En cas de rejet vers le réseau, le constructeur devra démontrer l'impossibilité d'infiltration.

La réutilisation de la ressource en eau doit également faire parti du projet. Il s'agit notamment de collecte des eaux pluviales alimentant les espaces verts et assurant un arrosage naturel, de cuves de récupération des eaux pluviales à fonctionnement gravitaire, ou encore de réutilisation à l'intérieur du bâtiment (toilette économe, etc.).

Les barbacanes se rejetant sur le domaine public sont proscrites.

La composition architecturale

Tout projet participera à sa bonne intégration dans le tissu urbain existant et au paysage environnant.

Une composition rigoureuse des façades sera recherchée. Toutes les façades devront être traitées de manière noble et principale, en conséquence les pignons aveugles sont proscrits. Les façades des intérieurs d'îlots devront être traitées avec le même soin que les façades sur rue.

Les façades uniformes et massives seront proscrites.

Les façades seront rythmées par un séquençage vertical qui confortera la diversité architecturale et la verticalité des constructions. Ce rythme peut être retrouvé par les ouvertures, les loggias, les matériaux, la composition, la volumétrie etc.

La toiture, cinquième façade, devra bénéficier de la même attention que les autres.

Tout recoin ou renfoncements dans la façade ou les clôtures est proscrit.

Ouvertures

Les grandes ouvertures sont recommandées pour garantir des logements lumineux, en particulier en façade nord.

Les T3, T4 et T5 disposeront d'une surface vitrée équivalente à 25% de leur surface habitable.

Pour les logements T1 et T2, une surface vitrée égale à 18% de leur surface habitable sera demandée à minima.

L'éclairement naturel de toutes les pièces de vie sera recherché, y compris les cuisines et salles d'eau. La majorité des cuisines devra être éclairée en premier jour.

Matériaux

Les matériaux durables et naturels sont recommandés. Ils devront être utilisés sous une forme contemporaine (le pastiche ou les artefacts de matériaux seront proscrits). Les matériaux choisis devront à la fois être durables et simples d'entretien. Une attention particulière sur l'origine des matériaux est demandée.

Les façades ne comporteront pas plus de 2 ou 3 matériaux dominants différents.

Une unité de matériaux et de teintes est souhaitée. Privilégier des teintes naturelles.

Les façades seront réalisées avec un soin particulier contre le vieillissement et le ruissellement des eaux de pluie.

Les coffrets de volets roulants seront intégrés et non visibles (intérieur et extérieur).

Privilégier des revêtements de couleur claire au sol pour éviter les ilots de chaleur.

Les gardes corps et clôtures

Les gardes corps seront à la fois poreux et occultants et conçus de manière à éviter l'occultation ultérieure par les habitants (ajout de doublage type canisse ou panneau opaque), tout en respectant leur intimité. Les balcons entièrement « transparents » ne permettant pas de soustraire à la vue le matériel entreposé sont à éviter.

Les séparatifs de balcons ou terrasses réalisés en éléments « fragiles » ne seront pas admis. Lorsque c'est possible il conviendra de privilégier jardinières / écrans végétaux au lieu ou en plus des pare-vues.

Un dispositif d'occultation léger mais qualitatif pourra être prévu et proposé aux habitants qui le souhaitent en complément du garde-corps (ce dispositif devra donc être conservé par la propriété pour pouvoir être distribué aux habitants au fil des ans). Les règlements de copropriétés devront prévoir l'interdiction d'installation d'occultants individuels (soumis à un dépôt de déclaration préalable).

Les clôtures devront être qualitatives et dessinées dès la phase de conception du projet et au permis de construire.

Les garde-corps techniques de sécurité en toiture sont à éviter au profit d'un relevé d'acrotère. Si le relevé d'acrotère n'est pas possible du fait de la conception architecturale du bâtiment, les gardes corps devront être les mêmes que les serrureries utilisées en façade et, dans la mesure du possible, invisibles depuis l'espace public.

Eléments techniques en façade

Les locaux techniques, visibles depuis l'espace public seront limités et bien intégrés à la composition architecturale de la façade.

Les coffrets techniques et transformateurs seront anticipés par les opérateurs par des contacts en amont avec les fournisseurs de réseaux. Dans le cas où des locaux techniques comme les transformateurs devraient être implantés sur la façade, ceux-ci devront également être intégrés, avec le même traitement qualitatif que pour le reste de la façade. Aucun élément en saillie n'est autorisé.

Les façades devront être conçues de manière à gérer favorablement l'écoulement des eaux pluviales afin d'éviter toute salissure dans le temps, et de garantir la qualité du paysage urbain au cours de années.

Les descentes d'eaux pluviales ne devront pas être perçues en façade. Elles seront intégrées au bâtiment en interne. Si toutefois elles sont présentes en façade, elles devront être traitées de manière architecturale. Des regards pour les descentes d'eaux pluviales seront à prévoir dans les espaces communs. Eviter les descentes d'eau en PVC.

Eviter les barbacanes ainsi que les trop pleins dans la mesure du possible, les intégrer au maximum à l'architecture de la façade.

Les blocs d'extraction d'air, les édicules et colonnes sèches seront intégrés dans le volume constructible. En aucun cas, ils ne seront perçus depuis l'espace public. L'extraction d'air, notamment vicié (VH) sera disposée en toiture.

Prévoir dans les règlements de copropriété l'interdiction de climatiseur individuel en façade.

Les coffrets, colonnes sèches, etc. devront être intégrés aux clôtures et façades des constructions.

MATÉRIAUX EN FAÇADES	Recommandé	Toléré	À éviter
Béton teinté dans la masse	X		
Béton lasuré (3 couches, ajusteur, couleur, vernis)	X		
Bois traité ou pré-grisé	X		
Brique pleine	X		
Pierre	X		
Béton enduit mat minéral très qualitatif		X	
Béton brut préfabriqué		X	
Béton enduit mat minéral très qualitatif		X	
Demi brique		X	
Métal		X	
Plaquette brique épaisse (demi brique)		X	
Béton brut coulé en place			X
Plaquette brique < 20 mm			X
Faux matériaux (trespa, enduits plastiques…)			X

MENUISERIES ET VOLETS	Recommandé	Toléré	À éviter
Menuiserie bois/aluminium	X		
Menuiserie bois	X		
Menuiserie aluminium	X	X	
Menuiserie PVC plaxé haut de gamme		X	
Volant roulant plaxé			
Volet roulant PVC blanc			X
Menuiserie PVC non plaxé			X

VII. Activer les rez-de-chaussées pour animer la ville

Selon l'emplacement dans la ville, les programmes immobiliers devront intégrer des rez-de-chaussée en pied d'immeuble pour accueillir des activités : tertiaires, artisanales, commerciales, mais également associatives, culturelles, artistiques, médicales ou paramédicales.

Ces rez-de-chaussée doivent pouvoir accueillir des cellules dimensionnées en fonction de l'activité pressentie.

Chaque local commercial devra prévoir un espace de rangement des bacs de déchets, adapté aux besoins des activités pressenties ou en prévision de l'usage si le local n'est pas encore attribué. Le maître d'ouvrage doit s'assurer du respect de cette exigence même lorsqu'il confie la confection du local par délégation à un aménageur.

Le maître d'ouvrage doit aussi anticiper les besoins des futurs commerçants sur les espaces publics (aires de livraison qui doivent être au maximum mutualisées par exemple, à distance des arbres existants).

Une attention particulière sera portée sur :

→ Les formes linéaires des locaux et une hauteur de plafond minimum de 4 mètres

→ L'évolutivité des destinations (commerces/activités) sans intervention lourde sur les façades des rez-de chaussée

→ L'intégration harmonieuse des enseignes et signalétiques sur la façade

→ Des systèmes de ventilation à privilégier et/ou de climatisation si nécessité, y compris si ce n'est pas nécessaire pour la première affectation prévue des locaux. Il conviendra de prévoir des gaines aboutissant en toiture et les prises d'air en façade

→ La mise en visibilité de la cellule commerciale depuis l'espace public

→ La proposition d'une vitrine à la livraison pour sa bonne intégration sur le bâti et sa performance énergétique

→ L'intégration d'un emplacement pour un rideau de fer

La programmation sera discutée en amont avec la Ville en tenant compte des besoins du territoire.

La recherche d'investisseurs et d'utilisateurs devra être partagée avec la Ville. Le maître d'ouvrage informera la Ville de toute intention de cession.

Le maître d'ouvrage s'engage à mettre en œuvre tous les moyens permettant de proposer une programmation cohérente : consultation d'agences spécialisées, contacts investisseurs, recherche d'utilisateurs, mandatement d'une étude de marché, etc.

La programmation sera arrêtée en lien avec la Ville.

VIII. Faire du projet urbain un activateur de l'emploi local

La Ville de Bobigny promeut l'insertion et la mise en œuvre de clauses sociales dans tous les marchés dont l'objet le permet. La clause d'insertion professionnelle est un dispositif mis en place dans le cadre d'un marché public ou privé, permettant à des personnes éloignées de l'emploi de bénéficier d'heures de travail. Dans le cadre de ces marchés, une partie des heures générées leur est réservée.

Les enjeux de cette clause sont multiples :

→ **Pour les collectivités locales**, cela permet de favoriser l'insertion professionnelle et la cohésion sociale

→ **Pour les demandeurs d'emploi** cela leur permet d'acquérir un savoir-faire, une expérience professionnelle et faciliter le retour sur le marché de l'emploi

→ **Quant aux entreprises**, les clauses répondent à un besoin de main-d'œuvre, de former de potentiels nouveaux collaborateurs et tendre vers le progrès social

La Ville de Bobigny a fait de la clause sociale un enjeu prioritaire au regard des enjeux d'insertion professionnelle et de cohésion sociale de sa population. Territoire de projets amené à connaître de très fortes mutations dans les prochaines années, la Ville se veut ambitieuse dans ses réponses en matière de développement économique, de développement urbain et de projets pour ses populations.

La mise en œuvre des clauses d'insertion représente un levier d'insertion professionnelle des personnes éloignées de l'emploi et constitue donc un enjeu majeur pour les habitants de la ville de Bobigny.

Pour chacun des projets, le promoteur, avec les entreprises mandatées, devra proposer une mise en œuvre du dispositif «clauses sociales» en amont de l'opération et durant le chantier en s'appuyant sur les services de la Ville et de l'Établissement Public Territorial Est Ensemble pour le déploiement de celui-ci.

IX. Gérer le chantier en limitant ses nuisances et son impact sur l'environnement

Il est demandé de réduire autant que possible la production de déchets de chantier, en privilégiant des techniques de construction faisant intervenir la préfabrication ou des filières sèches notamment.

Pour les déchets produits sur le chantier, il s'agit d'organiser les modalités de tri et de valorisation en cohérence avec les filières locales, afin d'en limiter au maximum les impacts environnementaux et économiques.

Les chantiers doivent être exemplaires en matière de maîtrise des nuisances, qu'il s'agisse de propreté du chantier (limitation des émissions de poussières, nettoyage du chantier et des abords…), de maîtrise des nuisances sonores et visuelles ou encore de gestion de la circulation et du stationnement et des véhicules de chantier. Des outils de mesure des nuisances devront être mis en place.

Le constructeur devra mettre en place un référent de chantier pouvant être joignable à tout instant par la Ville en cas de besoin.

La communication sur les palissades de chantier pourra par exemple permettre d'expliquer et mettre en valeur le futur projet tout en améliorant l'aspect visuel de celui-ci.

Pour les emménagements, une benne devra être installée par le maître d'ouvrage. Celle-ci sera facilement accessible pour les nouveaux habitants, située hors de la zone en travaux et en limite de l'espace public. Le maître d'ouvrage devra veiller à la vider à minima une fois par semaine et assurer la propreté de ses abords.

DOCUMENTS À CONSULTER

→ **Ville de Bobigny - les démarches d'urbanisme :**
https://www.bobigny.fr/vie-pratique/le-guide-des-demarches/les-demarches-d-urbanisme-3486.html

→ **EPT Est Ensemble**

- **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) :** https://www.est-ensemble.fr/plui-approuve
- **Plan Local de l'Habitat (PLH) d'Est Ensemble :** https://www.est-ensemble.fr/plh
- **Trame verte et bleue :** https://www.est-ensemble.fr/trame-verte-et-bleue
- **Dispositif clauses sociales :** https://www.est-ensemble.fr/clauses-sociales

→ **Référentiel du logement de qualité, Rapport de L. Girometti et F. Leclercq :**
https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport%20Mission%20Logement%20210904.pdf

→ **Vadémécum en faveur d'une architecture du logement collectif de qualité, du CAUE et de l'ordre des architectes :**
https://www.caue-idf.fr/content/vademecum-en-faveur-d-une-architecture-du-logement-collectif-de-qualite

SIGNATURE DE LA CHARTE PAR LE CONSTRUCTEUR

M.M

ME.....

Représentant la société : .....

Adresse : .....

Tél : .....

Courriel : .....

S'engage à respecter les préconisations de la présente Charte par sa signature :

Fait à Bobigny, le :

Abdel Sadi
Maire de Bobigny
Conseiller Départemental

Fait à Bobigny, le :

Signature du constructeur

ANNEXES

ANNEXE 1 :

TRAME BILAN PROMOTEUR

À REMPLIR

ANNEXE 2 :

PROTOCOLE DE COMMERCIALISATION

À REMPLIR ET SIGNER

ANNEXE 3 :

TABLEAU BILAN DE COMMERCIALISATION

À REMPLIR

ANNEXE 1

TRAME BILAN PROMOTEUR

BILAN D'OPERATION				PROGRAMME	
DEPENSES				**Adresse :**	
	HT	TTC	%TVA		
Charge foncière				Nbr total de logements	
Acquisition du foncier	€	€	%	Nbr logements accession privée	
Commisions	€	€	%	Nbr logements accesssion sociale	
Frais intermédiaires	€	€	%	Nbr logements locatifs sociaux	
Géomètre	€	€	%	Nbr logements autres	
Etudes de sols	€	€	%	Nbr locaux d'activité/équipements	
Démolition	€	€	%	Nbr places de parking	
Dépollution	€	€	%	**SDP totale**	m²
Comblement des carrières	€	€	%	SDP logements	m²
Fondations spéciales	€	€	%	SDP activité	m²
Indemnités d'éviction	€	€	%	SDP équipement	m²
Concessionnaires	€	€	%	**SHAB totale logements**	m²
Taxes	€	€	%	dont SHAB logements accession privée	m²
Participations	€	€	%	dont SHAB logements accesssion sociale	m²
Autres coûts du foncier	€	€	%	dont SHAB logements locatifs sociaux	m²
Sous-total charge foncière (<30% dépenses HT)	**€ soit x%**	**€**	**%**	dont SHAB logements autres	m²
Construction				**SU locaux d'activité**	m²
Construction superstructure (> 2260 € HT/m² SDP)	€	€	%		
Construction infrastructure	€	€	%		
VRD & espaces verts	€	€	%		
Honoraires techniques	€	€	%		
Assurances	€	€	%		
Imprévus	€	€	%		
Sous-total construction	**€**	**€**	**%**		
Projet artistique (1%)	€ soit x%	€	%		
Honoraires					
Honoraires de maîtrise d'œuvre	€	€	%		
Honoraires contrôle technique et de sécurité	€	€	%		
Honoraires juridiques	€	€	%		
Autres honoraires	€	€	%		
Sous-total honoraires	**€**	**€**	**%**		
Commercialisation					
Publicité commercialisation	€	€	%		
Communication & concertation	€	€	%		
Frais de gestion opérateur	€	€	%		
Assurances	€	€	%		
Frais de site	€	€	%		
Sous-total commercialisation	**€**	**€**	**%**		
Frais financiers					
Frais financiers	€	€	%		
GFA - GAPD	€	€	%		
Autres frais financiers	€	€	%		
Sous-total frais financiers	**€**	**€**	**%**		
TOTAL DEPENSES	**€**	**€**	**%**		
RECETTES					
	HT	TTC	%TVA		
CA TOTAL	**€**	**€**	**%**		
Prix logements accession privée (€/m² SHAB PKI)	€	€	%		
Prix logements accession sociale (€/m² SHAB PKI)	€	€	%		
Prix logements locatifs sociaux (€/m² SHAB PKI)	€	€	%		
Prix logements autres (€/m² SHAB PKI)	€	€	%		
Prix locaux activité (€/m² SHAB)	€	€	%		
Prix locaux équipement (€/m² SHAB)	€	€	%		
TOTAL RECETTES	**€**	**€**	**%**		

ANNEXE 2

PROTOCOLE DE COMMERCIALISATION

PROTOCOLE DE COMMERCIALISATION
Commercialisation de XX logements en accession à la propriété
Par XXXX

Conformément à la *Charte de la construction pour une ville durable*, adoptée par le conseil municipal du 15 décembre 2022, un accord de commercialisation a été convenu entre la Ville de Bobigny et XXX concernant la vente d'un programme de XX logements.

Cet accord fixe :
- la présentation du programme, avec un descriptif des typologies et des prix de vente, parking inclus ;
- les objectifs, modalités et suivi de commercialisation ;
- les modalités d'information et de communication pour une livraison et mise en gestion réussie.

Afin de répondre aux préconisations environnementales fixées par la commune de Bobigny, ce programme visera la certification NF Habitat HQE.

I – Présentation du programme de logement

1. Programme de logement

La société XXX envisage la réalisation d'un programme de logements en accession à la propriété située XXX.

Ce projet prévoit la commercialisation de XX logements collectifs ainsi répartis :

T1	T2	T3	T4	T5	Total

2. Le prix

Si le programme est situé à moins de 300 m d'un quartier prioritaire de la ville, il peut bénéficier d'une TVA à 5,5 %. Pour bénéficier de ce taux, les logements doivent être vendus en résidence principale à des ménages respectant les plafonds PLS et primo-accédant.

Le prix moyen de mise en vente des logements est de :
- XX TTC €/m², hors parking, à une TVA de 5,50 %
- XX TTC €/m², hors parking à une TVA de 20,00 %.

1

II – La commercialisation

Tout en respectant le droit de vente, la Ville et le promoteur se donnent comme objectif de vendre à 75% les logements à titre de résidence principale à des particuliers.

1. Les modalités de la commercialisation

La société XXX s'engage à une pré-commercialisation pendant une durée de 3 mois sur le territoire de Bobigny avant toute publicité vers le grand public hors Bobigny, en proposant une communication locale et un prix de lancement attractif (-10% par rapport au prix de commercialisation) sur cette période.

Pour la pré-commercialisation, il est communiqué à la direction de l'urbanisme et de l'habitat de la Ville de Bobigny :

- les prix de vente moyen des logements, et des parkings,
- une plaquette de communication format PDF à faire valider par la Ville, incluant une perspective du programme en vente avec des références commerciales

Lors de la pré-commercialisation, le promoteur s'engage à contacter le service du journal *Bonjour Bobigny* pour la rédaction d'un article.

A l'issue de cette phase de pré-commercialisation, le promoteur étendra sa zone de chalandise par le réseau de vente habituel.

2. Le suivi de la commercialisation

Dans la cadre de l'observatoire de l'habitat, l'opérateur transmet à la commune un bilan semestriel des commercialisations jusqu'à la dernière vente, aux données anonymisées. Dans ce sens, un fichier excel est transmis au promoteur (ci-joint en annexe 1).

La ville gardera confidentiel l'ensemble des données transmises, celles-ci ne seront utilisées qu'à but statistique.

III – La livraison et la prise en gestion : un moment important

Cet article vise à réussir la livraison des immeubles et leur prise de gestion dans les meilleures conditions.

Dans ce sens, le promoteur s'engage à respecter les différentes étapes du planning suivant :

- **Visite** des logements par les propriétaires au stade cloisons achevées.
- **Deux mois avant la livraison**, le promoteur :
  1. **informe** la Ville de la date ou de la période de livraison des logements aux acquéreurs ;

2. **demande** à Est Ensemble une grande benne pour les emménagements ;

3. **adresse à la ville** pour information la liste des syndics pressentis.

   Pour information, il est conseillé de prendre un syndic n'appartenant pas au groupe immobilier.

- **Un mois avant la livraison,** le promoteur :

1. **demande des bacs** à l'Établissement Public Territorial Est ensemble (formulaire à compléter et à envoyer à dotation.conteneurs@est-ensemble.fr)

2. **communique à la Ville et à l'Établissement Public Territorial** :
   - le planning de livraison ;
   - le contact du syndic choisi ;
   - la date de l'assemblée générale des copropriétaires ;

3. **envoie un courrier** de la Ville aux accédants pour les informer de la permanence de l'Agence Départementale pour le Logement 93 (ADIL 93) qui informe sur les droits et devoirs des copropriétaires et avec laquelle la Ville a une convention de partenariat ;

   La Ville adresse au syndic le règlement municipal de collecte (pouvoirs de police du maire) et les contacts utiles au sein des services municipaux (annuaire propreté - tranquillité publique).

- **Entre l'assemblée générale et la livraison,** le promoteur assure :

1. **la livraison des parties communes**, en présence du syndic de copropriété et du Conseil syndical élus lors de l'Assemblée Générale des copropriétaires ;

2. **une rencontre sur place pour** l'**organisation de la collecte des déchets**, entre le syndic de copropriété et le conseil syndical (au moins 1 membre représentant), la société mandatée pour la gestion des ordures ménagères ou le gardien, la l'Etablissement Public Territorial d'Est ensemble, le service Transports Circulation - section Réglementation du domaine public et le service Gestion urbaine de proximité de la Ville de Bobigny.

   Est Ensemble, pour sa part, fournit tous les documents utiles au syndic et au conseil syndical (mémo tri, guide de collecte des encombrants, etc.)

- **Quelques jours avant la livraison**, le promoteur avec le syndic :

1. assure le déploiement **de kits de protection** des parties communes (ascenseurs, hall…) ;
2. permet l'affichage informant des permanences de **l'ADIL 93** ;

3. prévoit la remise aux futurs propriétaires d'un kit sur la gestion des déchets, sur les « gestes verts » dans le cadre de l'utilisation d'un logement NF Habitat HQE, …

Le promoteur s'engage à livrer l'immeuble seulement après la prise en gestion par un syndic et un gardien ou une société prestataire (ménage et gestion des déchets).

Pour la Ville de Bobigny,

Abdel SADI

Maire de Bobigny

Conseiller Départemental

Pour la Société XXX,

XXXXXX

Contacts Ville
Direction de l'urbanisme et de l'habitat - xxxxxx
xxxxxx

Service Gestion Urbaine de proximité - xxxxxx
xxxxxx

Bonjour Bobigny - xxxxxx
xxxxxx

Contact EPT Est Ensemble
Direction Prévention et Valorisation des Déchets
xxxx

Contact Promoteur
XXX

ANNEXE 3

TABLEAU BILAN DE COMMERCIALISATION

LOGEMENT											ACQUEREUR											
n°lot	Etat de la vente (disponible/ réservation)	Etage	Typologie	SDP m²	SHAB en m²	Parking (oui / non)	Prix HT (parking inclus)	TVA (5,5% ou 20%	Prix TTC (parking inclus)	Prix/m² TTC (parking inclus)	Age de l'acquéreur de référence	Situation familiale (Célibataire, couple sans enfant, couple avec enfant, monoparental)	Nb pers occupant le logement	Année de naissance enfant 1	Année de naissance enfant 2	Année de naissance enfant 3	Année de naissance enfant 4	Lieu d'habitation (ville+dept)	Lieu de travail (ville+dept)	CSP INSEE* de l'acquéreur de référence	Statut de l'accédant (locataire parc privé, locataire parc social, propriétaire, autres)	Ressources du ménage mensuelles (hors allocations familiales)	Apport

* Agriculteurs exploitants ; Artisans, commerçants, Chefs d'entreprises ; Cadres intermédiaires ; Employés ; Ouvriers ; Retraités ; Autres sans activité professior

Bobigny
GRAND PARIS

Ville de Bobigny 2023 © Illustration couverture Olivier Soulié

Charte relative à l'esthétique des commerces









concevoir sa devanture et son enseigne













Montreuil.fr





CHARTE BOUTIQUES COMMERCES • DEVANTURES ET ENSEIGNES DE MONTREUIL





SOMMAIRE

bien s'intégrer dans le paysage de la rue l'architecture dessine votre devanture 4 - 5

devanture et architecture, respecter la façade de l'immeuble 6

devanture et vitrine, mode d'emploi 7

devanture en feuillure 8

devanture en applique 9

enseigne drapeau 10

enseigne bandeau 11

graphisme et lettrage 12

bannes et stores 13

éclairage et ambiance 14

fermetures et grilles, éléments mobiles 15

terrasse ouverte ou fermée 16

matériaux et couleurs 17

échantillons et palette couleur 18

déclaration de travaux et autorisation d'enseigne liste des pièces à présenter 19

informations et renseignements 20

CADRE RÉGLEMENTAIRE

SE RÉFÉRER AU RÈGLEMENT DE VOIRIE

Règlement de voirie - P.L.U - Refaire sa devanture : liste des démarches et règlementation

Belle, colorée, diversifiée, Montreuil, telle qu'on l'aime !

De la rue Dreyfus au boulevard de la Boissière, de l'avenue Aristide Briand à la rue de Paris, les premiers éléments de l'architecture urbaine que nous voyons toutes et tous, ce sont les vitrines de nos commerces. Elles contribuent à définir l'identité de notre ville et permettent, bien conçues, de valoriser son patrimoine architectural.

Lorsqu'elles sont joyeuses, élégantes, colorées et diversifiées, elles donnent le ton de l'ambiance de nos rues et invitent à la déambulation piétonne, à la découverte de nos quartiers, à tout ce qui contribue, ainsi, à faire aimer notre ville.

À l'inverse, si peu d'attention leur est accordé, elles génèrent des réactions de rejet peu propices à l'épanouissement du tissu économique et social.

Montreuil souhaite donc encourager ses commerçants dans leurs démarches de qualité et d'innovation. Cette Charte esthétique en est l'un des éléments.

Véritable guide pratique, elle est un mode d'emploi des règles à respecter et des conseils à suivre pour réussir son projet commercial et valoriser tant sa devanture que son enseigne.

Ensemble, contribuons à l'embellissement de notre ville !

Mireille Alphonse
Maire-adjointe déléguée au commerce,
aux marchés et à la promotion du territoire

Patrice Bessac
Maire de Montreuil









les enjeux : améliorer le cadre de vie, développer l'activité économique et commerciale

Cette démarche de Charte esthétique a pour objectif :

- de préserver et valoriser l'identité de nos rues commerçantes,
- d'améliorer l'existant sur le plan esthétique pour créer une nouvelle dynamique,
- d'orienter les rénovations et les transformations de nos rues dans le respect des règles d'urbanisme.

Ce document "recommandations et choix architecturaux" présente, pour les devantures et enseignes :

- des conseils de gabarit et d'insertion en façade,
- des exemples de styles et de typologies.

Une partie "couleurs et ambiances urbaines" vous propose :

- des harmonies de couleurs destinées aux devantures, enseignes et équipements annexes (protections extérieures, fermetures anti-effraction…),
- des ambiances urbaines de rues commerçantes.

Cette charte va permettre de mettre en place une nouvelle qualité architecturale. Elle entend donner au paysage de la rue des rez-de-chaussée recomposés et exemplaires.

Nous avons sélectionné ci-dessous de bons exemples d'intégration architecturale et urbaine des commerces dans leur environnement. Il est à noter le respect des portes d'immeubles des propriétés voisines.















Respecter l'architecture de la façade de chaque immeuble

La devanture doit s'intégrer dans l'architecture de l'immeuble, respecter le bâti existant et la modénature* du rez-de-chaussée

Les devantures et leur environnement urbain

La rue commerçante est un lieu de passage et d'échanges.

Elle s'anime au fil des devantures attrayantes qui rythment le parcours du piéton. Continuité architecturale et harmonie colorée inscrivent la rue dans le temps.

Composé d'éléments éphémères qui apparaissent et disparaissent, le paysage de la rue commerçante est en constante évolution ; les devantures se modifient au gré des rénovations des boutiques, souvent au détriment de la façade qui doit subir ces changements parfois brusques ou maladroits. Toute transformation les concernant doit s'opérer dans les règles de l'art, afin d'éviter les interventions non maîtrisées.

* *On appelle* ***« modénature »*** *les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des éléments de façade formant le style architectural.*

Les devantures doivent s'inscrire dans l'architecture des façades des immeubles existants pour bien composer le paysage de la rue.

Respecter l'architecture et la trame existante de l'immeuble

Les rez-de-chaussée doivent faire apparaître les structures porteuses de l'immeuble. Il convient :

- de ne pas masquer la façade de l'immeuble et respecter les étages,
- de conserver les parties pleines en limite mitoyenne de l'immeuble,
- de laisser quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l'impression de stabilité,
- de conserver les entrées d'immeubles bien lisibles en alignement des étages. Le commerce à rez-de-chaussée ne doit pas dépasser sur les étages.

Il s'agit d'éviter tout développement excessif de la devanture.









Votre devanture signe votre présence dans la rue, c'est votre image de marque

Intégrer la devanture à l'architecture existante

Une modification de devanture entraîne parfois la rupture de l'harmonie de l'immeuble : absence de continuité entre la devanture et le reste de la façade. Laisser bien lisible la corniche de l'immeuble, poser la devanture en dessous.

Il s'agit de considérer l'immeuble dans son ensemble et de l'identifier (matériaux, style, époque de construction, couleurs…), et en tenir compte dans son projet.

- identifier l'architecture, le style et la modénature de la façade,
- travailler en harmonie de matériaux et de couleurs, afin de ne pas créer un désordre esthétique et disgracieux avec la façade architecturale de l'immeuble et les commerces mitoyens,
- tenir compte de votre environnement immédiat,
- sauvegarder les éléments d'architecture anciens, les colonnettes de fonte par exemple ou une devanture ancienne à restaurer...





Regarder la rue... et identifier le vocabulaire de façade



Une devanture réussie, c'est une vitrine sobre et élégante, propre et dépouillée de tout affichage sur la vitrine, transparente pour voir les produits

Concevoir en vitrine une ambiance chaleureuse
Viser la transparence

La vitrine attire les regards et la curiosité du passant par l'originalité de l'ambiance intérieure et la mise en valeur des produits exposés ; elle incite à ralentir le pas et à s'arrêter. Sa perception reste étroitement liée à la qualité et au dosage des éclairages intérieurs, de jour comme de nuit. Les vitres doivent donc être dégagées de tout élément faisant obstacle à la transparence.

Sur les vitrines, seules des lettres découpées sont autorisées ; elles doivent être d'une même couleur. Sont proscrits les panneaux adhésifs de toutes dimensions, les listes de produits vendus, les logos des marques, les publicités.

Un seul porte-menu est conseillé pour un restaurant.

Les produits sont mieux mis en valeur par une vitrine élégante.

- penser à créer une ambiance chaleureuse sur la rue,
- proscrire les couleurs criardes et fluorescentes.













Concevoir une devanture en applique ou une devanture en feuillure ?

La devanture en feuillure est en retrait du mur de la façade de l'immeuble, comme intégrée.

Ce principe permet une insertion harmonieuse de la vitrine et de son décor dans l'architecture générale de l'immeuble.

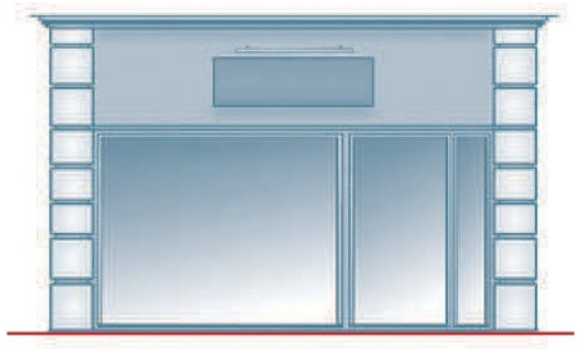
- mettre en valeur la maçonnerie, en restituer les éléments dégradés,
- conserver le rythme des baies aux étages,
- respecter l'architecture de l'immeuble et ne pas en modifier l'esprit,
- placer les vitrages et menuiseries toujours avec le même retrait, dans la feuillure prévue dans l'épaisseur de la maçonnerie,
- traiter les parties pleines du rez-de-chaussée de la même manière architecturale que le reste de la façade.

Une plaque "image" discrète peut être posée, une enseigne bandeau doit être bien dessinée, en cohérence avec votre "image" et judicieusement disposée. Un soubassement est conseillé pour mieux protéger et entretenir la devanture.

Ici, les stores et l'enseigne drapeau jouent un rôle d'appel important.



exemple de devanture en feuillure













L'élégance du paysage de la rue vient d'une belle juxtaposition des devantures

devanture en applique

La devanture en applique se présente en avant de la façade, le plus souvent en menuiserie bois.

Apparue à la fin du XVIII[e] siècle, la devanture en applique est constituée d'un coffrage menuisé en saillie par rapport au nu de la façade.

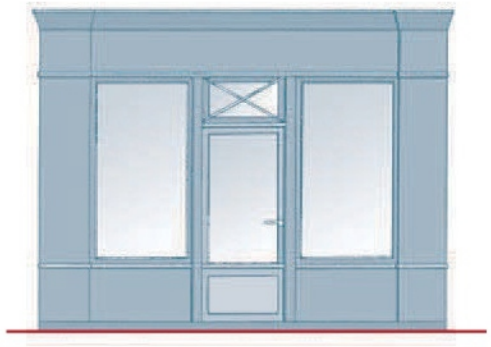
Ce placage est composé d'une partie horizontale supérieure et de deux tableaux latéraux verticaux appelés "piédroits" qui permettaient à l'origine de loger des volets de fermeture en bois ou métal.

- les colonnettes de fonte, lorsqu'elles existent, doivent être maintenues et non pas remplacées par une grosse poutre qui abaisserait la hauteur des vitrines ; peintes et bien mises en valeur, elles sont un atout visuel, vues de l'extérieur, habillées ou colorées,
- la fausse maçonnerie (fausse pierre porteuse, faux refends, faux claveaux) est à proscrire.

Un soubassement est conseillé pour mieux protéger et entretenir la devanture. Les devantures anciennes en bois existantes peuvent être conservées, réhabilitées, remises au goût du jour, pour leur valeur patrimoniale.



exemple de devanture en applique















enseignes bandeau et drapeau... bien soigner les deux



L'enseigne drapeau est positionnée perpendiculairement à la façade de l'immeuble

Elle signale de loin le commerce dans la rue, elle doit être judicieusement positionnée et rester de dimension limitée. Son élégance personnalisée est votre signature "qualité" et la "carte d'identité" de votre commerce.

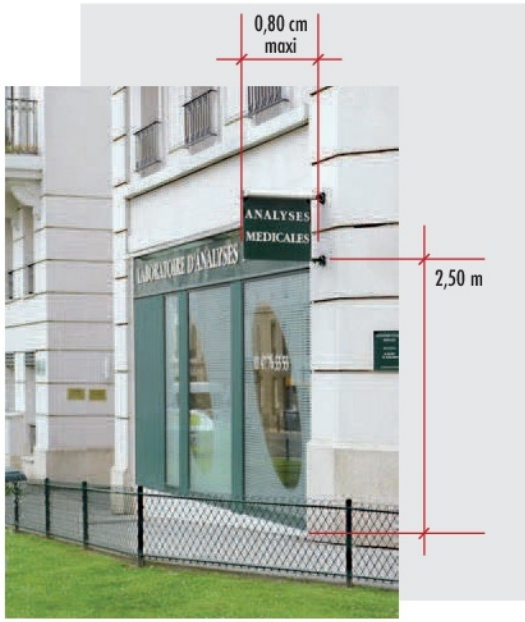
- l'enseigne drapeau est placée à hauteur du bandeau de la devanture,
- située à 2,50 m du sol, elle doit rester au niveau du rez-de-chaussée,
- pas d'enseigne drapeau devant les fenêtres d'étages,
- une seule enseigne drapeau par devanture,
- elle peut être en tôle découpée stylisée, peinte sur des matériaux transparents ou sur des textiles, ou constituée d'un caisson peu épais et double face, éclairage discret bien intégré.
- elle ne doit pas masquer ni recouvrir les éléments architecturaux ou décoratifs existants, y compris les piédroits ou piliers des devantures des boutiques,
- les fixations des enseignes doivent être les plus discrètes possible,
- les caissons lumineux agressifs et à fond clair diffusant sont interdits,
- sa surface ne peut dépasser 0,60 m², avec une saillie de 0,80 m maxi,
- la hauteur des lettres ou logo doit se limiter à la 1/2 hauteur de l'enseigne drapeau,
- l'enseigne à éclairage intermittent ou fluo, allumé-éteint est interdit.

Les enseignes sont soumises à autorisation préalable.

Les enseignes sont régies par les dispositions du code de l'environnement et du règlement de voirie.







Pensez à tous-tes vos client-es ! Associer toute information écrite à une image (pictogramme, photo ou dessin par exemple) permet l'accès à l'information du plus grand nombre.









L'enseigne bandeau joue un rôle primordial d'image



L'enseigne bandeau est apposée à plat sur la façade, souvent sur une menuiserie.

Elle participe à l'image de la devanture. Elle doit être intégrée à son support et donner "l'image de marque" du commerce.

L'harmonie des couleurs entre la typographie et la devanture va donner toute sa qualité à l'enseigne, de même qu'un bon graphisme du lettrage y contribuera également.

• une seule enseigne bandeau par devanture, sauf si linéaire supérieur à 12 m • Dans le cas d'une devanture installée sur plusieurs travées, seule une travée sur trois pourra recevoir une enseigne bandeau ou un logotype • La longueur du lettrage - au delà de 4 m doit être de la demi longueur du bandeau.

• une enseigne originale pourra être retenue seulement si elle est en harmonie avec son environnement (dessin, couleurs et matériaux) ou si elle présente un caractère particulièrement atypique,

• elles ne doivent pas masquer, ni recouvrir les éléments architecturaux ou décoratifs existants, y compris les piédroits ou piliers des devantures des boutiques,

• l'enseigne bandeau ne doit pas dépasser le niveau rez-de-chaussée, elle est interdite à l'étage, elle ne doit pas masquer l'architecture.

• les annonces secondaires (horaires d'ouverture, tarifs...) doivent être apposées très discrètement sur un petit format (30 x 45 cm maxi) sur un mur piédroit ou sur la vitrine en lettres adhésives découpées en conservant une transparence, les lettres ne doivent pas être inférieures à 15 mn, pour leur lecture aisée par tous.

• toute enseigne réalisée en placard adhésif, en enseigne bandeau ou apposée sur la vitrine est interdite, même de manière temporaire,

• les enseignes sur auvent, marquise, garde-corps, balcon sont proscrites,

• les enseignes coffres ou boîtes à lumières avec néons sont proscrites,

• lettres de l'enseigne : une hauteur maxi de un 1/2 bandeau avec un maximum de 30 cm et un minimum 20 cm pour l'enseigne principale.

Pour les deux types d'enseignes, la qualité des matériaux joue un rôle important.



N'oubliez pas votre clientèle en situation de handicap ! - Une calligraphie simple, suffisamment grande et contrastée avec la couleur du support, du fond, facilite notamment la lecture des personnes malvoyantes.









enseigne bandeau

graphismes et lettrages sur la devanture et la vitrine, soyez sélectif, soyez créatif !

Pour une vraie mise en valeur de vos produits

La même typographie doit être respectée sur les divers supports : enseigne bandeau, enseigne drapeau, store, vitrine.

Le logotype se décline en cohérence avec votre image de marque.

Sur la devanture

- harmoniser les couleurs et les graphismes des enseignes sur une même devanture. La "signature" doit rester la même,
- limiter la taille des lettres : maxi la 1/2 hauteur de l'enseigne bandeau, avec 25 cm de hauteur et 10 cm d'épaisseur maximum,
- proscrire tous les systèmes agressifs : tous les clignotants, intermittents... tubes fluos. Les boîtes ou coffres lumineux sont à proscrire.
- les lettres de l'enseigne doivent être :
  - soit sous forme de lettres découpées (métal, bois ou autres matériaux), éclairées par des spots encastrés dans une corniche haute ou par une réglette lumineuse appropriée ;
  - soit peintes directement sur la devanture, éclairées par des spots bien intégrés ;
  - soit des lettres boîtiers avec éclairage intégré, élégantes, avec 10 cm d'épaisseur maxi.
- aucun panneau adhésif laser affichant des produits ne sera toléré.

Sur la vitrine

- seules des lettres adhésives indépendantes sont autorisées,
- l'affichage temporaire autorisé est d'un format A3 maxi,
- les adhésifs de grande dimension apposés et collés directement sur la vitrine sont interdits, ils retirent la lisibilité du volume de la vitrine.















Les stores, incontestables ambassadeurs, visibles de loin



Incontestables produits d'appel, on les aperçoit de loin, ils attirent.

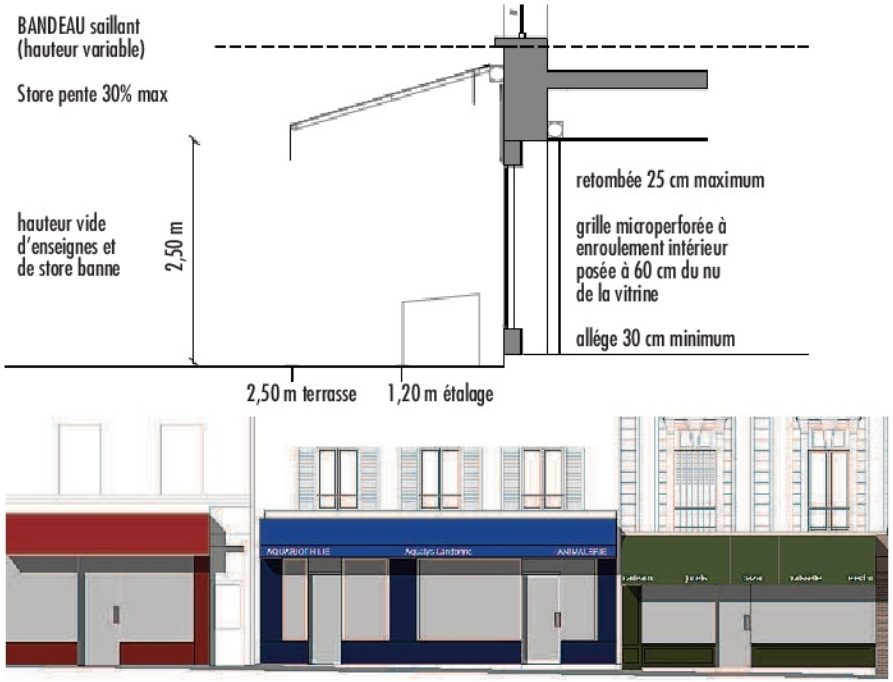
Les bannes et stores peuvent être implantés en façade avec une saillie limitée en fonction de la largeur du trottoir.

- placer les bannes et stores de préférence devant la partie vitrée de la devanture en applique ou devant chaque baie et entre les tableaux de la devanture en feuillure,
- préférer les stores de couleur unie,
- un logotype ou "nom" centré de 70 x 70 cm maxi est toléré,
- proscrire les stores continus devant plusieurs baies à l'étage,
- proscrire les joues latérales, la simplicité est conseillée.

A noter : Dans la conception d'une nouvelle devanture et vitrine, le store banne devra se situer de préférence au dessous du bandeau «enseigne», si cela est possible.

Lambrequin
- hauteur 25 cm maxi.
- écriture 1/2 en hauteur, 1/3 en largeur maxi.

Les enseignes (écriture ou logotype) sont interdites sur les stores et leur lambrequin, lorsqu'ils sont installés en étage. Les laisser unis.



bannes et stores









Votre système de protection doit maintenir une transparence visuelle agréable

Une devanture même fermée peut attirer l'œil et provoquer un achat ultérieur

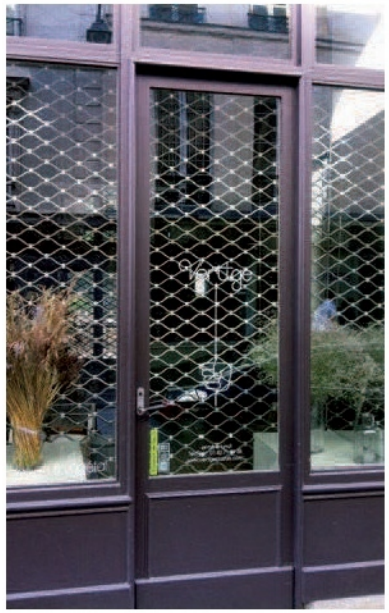
Les coffres et grilles de fermeture doivent être implantés, en retrait des vitrines, de préférence intérieurement ; le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sauf dans le cas d'une fermeture ancienne restaurée.

Intégrer à l'intérieur de la devanture les coffres de volets roulants. Tout système de sécurité doit être fixé à l'intérieur du magasin si possible.

- ne surtout pas réduire la hauteur de la vitrine, store à poser en retrait,
- préférer un vitrage anti-effraction, laissant la vitrine communicante,
- éviter les coffres rapportés. Eviter les systèmes de sécurité opaques.

De nombreux systèmes actuels sécurisés existent, avec une grande transparence, ce qui laisse percevoir l'intérieur de la boutique et les produits, même le commerce fermé. Un beau système de protection peut être vendeur.

Le traitement artistique des stores métalliques existants est encouragé. N'hésitez pas à faire appel à des artistes montreuillois pour le design des rideaux extérieurs. Une idée de projet !



Bien regarder le shéma page 13, le store est posé à l'arrière pour laisser la vitrine bien lisible et les produits ainsi présents et visibles de nuit.



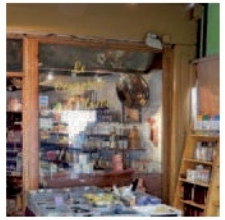








L'éclairage rend la devanture visible et attractive, le jour et la nuit



De jour comme de nuit, il souligne sa "présence" après sa fermeture.

- tenir compte de l'apport de l'éclairage des enseignes et des éclairages intérieurs des vitrines principales et secondaires,
- intégrer dans la corniche de la devanture une rampe lumineuse ou des micro-projecteurs encastrés basse tension économes en énergie,
- limiter l'agressivité lumineuse des enseignes, utiliser des rampes lumineuses fines et discrètes, des appliques sur les trumeaux,
- la lumière doit être couleur "blanc cassé", teintée ou dorée,
- limiter le niveau d'éclairement pour une meilleure intégration,
- proscrire l'éclairage aux seules lettres découpées, le fond restant neutre ou opaque,
- l'éclairage des seules lettres découpées doit être continu,
- proscrire les projecteurs, les spots extérieurs rapportés en batterie,
- proscrire tout système d'éclairage violent, les gros projecteurs et les cadres néons,
- l'entourage d'éléments architecturaux ou des baies et vitrines par des tubes néons est à proscrire.

Attention aux dépenses d'énergie
Extinction des enseignes lumineuses la nuit - article R 581 - alinéa 3
enseignes lumineuses éteintes entre 1h et 6h du matin.
Code de l'environnement. Voir aussi le règlement de voirie.
Privilègier les éclairages basse consommation par led.











Une terrasse de qualité signe votre présence dans la rue

SE RÉFÉRER AU RÈGLEMENT DE VOIRIE

Une terrasse est une extension sur la voie publique de la surface commerciale ; elle doit être démontable et parfaitement intégrée à son environnement.

Il existe deux types de terrasses :

Les terrasses fermées qui sont délimitées par des écrans perpendiculaires et parallèles aux façades ; leurs structures souvent métalliques doivent rester fines et élégantes.

- réaliser la couverture à une seule pente,
- choisir des menuiseries fines, laquées, de couleur unique, d'un rythme régulier,
- le bandeau de la terrasse, limité à 25 cm de haut, peut inclure une enseigne bandeau composée de fines lettres découpées et éclairées par transparence,
- aucun élément publicitaire n'est accepté sur stores, parasols ou petit mobilier, qui lui, se doit d'être qualitatif au regard de l'environnement.

Les terrasses ouvertes qui ne sont délimitées que par des éléments réputés amovibles (stores, parasols, jardinières, petits écrans) le tout sans "marque publicitaire".

- le choix du mobilier et des éléments amovibles est soumis à l'accord de la Mairie. Il doit rester sobre et dans l'esprit des lieux,
- leur installation est soumise à une autorisation spécifique de la Mairie,
- installer le store sous le bandeau-corniche du rez-de-chaussée.

Toute demande d'installation de terrasse ouverte ou fermée et tout étalage mobile sur le trottoir, sont soumis à autorisation et à redevance. Tout mobilier mobile (chevalet, menu, autre mobilier...) est soumis à permission de voirie.
Avant les travaux, se renseigner auprès des services de la Ville.









Le mobilier extérieur, les éléments mobiles, ce qui est possible ...



Souvent sur l'espace public, ils doivent être de grande qualité et vous réprésentent

Les étalages mobiles, comptoirs de présentation "fruits et légumes" sur le trottoir, mobiliers mobiles de cartes postales ou de journaux, mobilier de fleurs, pots, vases... porte-menu, plantes vertes ...

Tout le mobilier "tables et chaises" de restauration ou brasserie, parasols, chevalets, etc... doivent être présentés, avant leur achat, avec leurs mesures d'encombrement pour accords esthétique et visuel de la Ville de Montreuil.

Aucune marque publicitaire ne sera tolérée sur le mobilier.

- restaurant ou brasserie : 1 seul porte-menu double face si souhaité



- Passage pour les Personnes à Mobilité Réduite - P.M.R : le trottoir doit conserver le passage de largeur 1, 40 m.
- **Pensez poussettes, déambulateurs, fauteuils roulants, personnes non et mal voyantes, Personnes à Mobilité Réduite (P.M.R).**













ral 1013

ral 1015

ral 1001

ral 1002

ral 1021

ral 3012

ral 1011

ral 3011

ral 3013

ral 3027

ral 2010

Matériaux et couleurs, mode d'emploi...

Les couleurs et matériaux des boutiques rythment et animent la rue commerçante.
Le traitement de ces surfaces s'effectuera dans la plus grande sobriété.

L'impact et l'attractivité d'une devanture sont favorisés par sa lisibilité ; elle-même est renforcée par l'unité des lignes et des matériaux utilisés ; contrairement à des idées répandues, il est donc préférable d'utiliser peu de matériaux et un nombre de couleurs limité.

Les teintes ne doivent pas être agressives mais s'harmoniser avec celles de l'immeuble. Il est conseillé :

- de choisir une seule tonalité pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne,
- d'éviter les couleurs bariolées et trop clinquantes ou agressives sous peine de perturber l'environnement et d'auto-détruire votre image,
- d'éviter la profusion de matériaux, préférer le bois pour les devantures en applique.

Un peu d'histoire : en matière de couleurs, les divers métiers ont des références anciennes ; les codes couleur concernant l'alimentation : rouge le boucher, bleu le poissonnier, vert le primeur et la pharmacie, jaune-blond le boulanger, brun le chocolatier...

La mode va préférer des couleurs plus nuancées, gris colorés, noirs, bruns, sables...

Seules sont acceptées les couleurs figurant à ce nuancier édité ici. Les projets originaux seront étudiés au cas par cas, en fonction de l'activité du commerce de l'emplacement.

Charte de couleurs établie pour les devantures, boutiques, commerces et enseignes.









ral 1000
ral 6021
ral 6034
ral 6033
ral 6011
ral 6025
ral 6033
ral 7032
ral 7038
ral 7002
ral 8011

ral 7035
ral 7047
ral 7001
ral 7000
ral 7011
ral 4001
ral 4005
ral 5007
ral 5017
ral 5014
ral 5023
ral 5024

Déclaration préalable de travaux, autorisation d'enseignes, terrasses...

Les démarches à effectuer

Changement de la Devanture commerciale
Les travaux de création d'une devanture commerciale ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction sont soumis à autorisation et nécessitent le dépôt d'un dossier (déclaration préalable ou permis de construire).

Contact : Service permis de construire - tel : 01.48.70.69.26

Occupation du domaine public
Terrasses, stores, enseignes «drapeau ou bandeau», toutes les installations sur le domaine public, y compris les saillies, les débords et surplombs, sont soumis à autorisation de voirie et doivent se conformer au règlement de voirie communal.
Un dossier doit être déposé auprès des services de la Ville.

Contact : administration espace public
- bureau des permissions de voirie - tel : 01 48 70 66 58 ou 01 48 70 66 59 - permissionsdevoirie@montreuil.fr

Taxe locale sur la publicité extérieure
Tous les dispositifs commerciaux fixes, visibles de toute voie ouverte à la circulation publique y compris celles situées sur le domaine privé sont soumis à la taxe locale sur la publicité extérieure, calculée selon la surface visible.
Contact : service administratif et financier
- espace et tranquillité publics

Autres démarches
Votre commerce doit répondre aux exigences réglementaires en matière de sécurité incendie et aux obligations d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR)
Contact : Service sécurité incendie des établissements recevant du public - 01 48 70 69 05

Toutes les informations sur www.montreuil.fr et www.service-public.fr







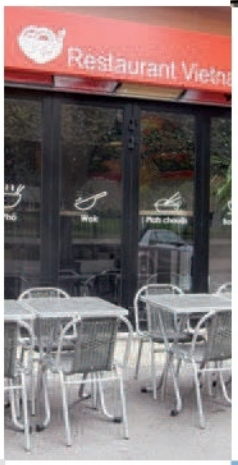












MAIRIE DE MONTREUIL

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

1, PLACE JEAN-JAURÈS
93105 MONTREUIL CEDEX

WWW.MONTREUIL.FR

Montreuil.fr









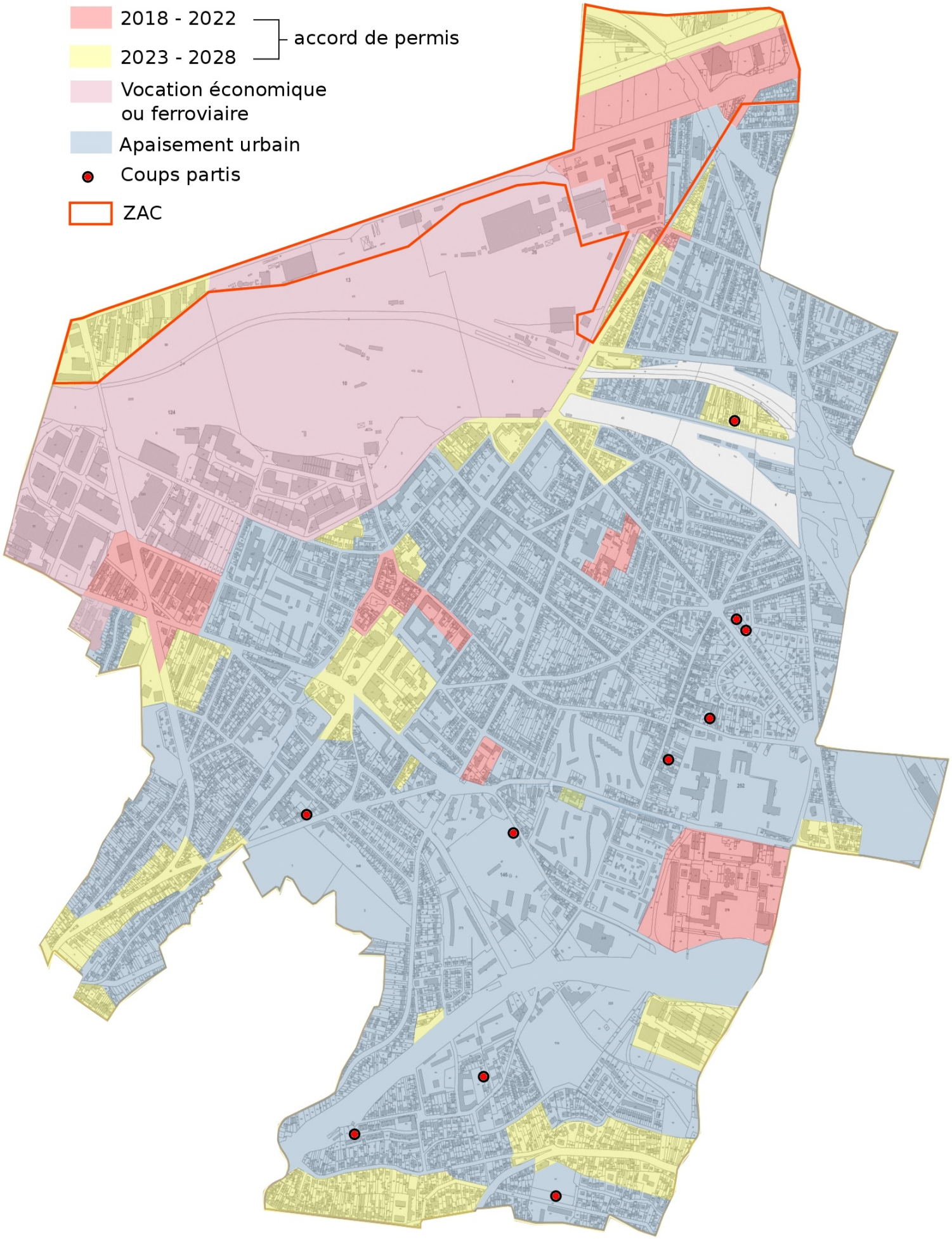
CHARTE BOUTIQUES COMMERCES • DEVANTURES ET ENSEIGNES DE MONTREUIL

NOISY-LE-SEC



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Référentiel de développement urbain



Cartographie du référentiel de développement urbain
Révision 4 - septembre 2019

0 200 m N

ROMAINVILLE



Bagnolet / Bobigny / Bondy / Le Pré Saint-Gervais / Les Lilas / Montreuil / Noisy-le-Sec / Pantin / Romainville

Charte promoteurs

CHARTE PROMOTEURS IMMOBILIERS / VILLE DE ROMAINVILLE

Préambule

Située à quelques kilomètres des portes de Paris, au cœur de l'Agglomération Est Ensemble, la Ville de Romainville porte un projet ambitieux de renouvellement urbain qui s'inscrit dans la perspective d'un développement durable et solidaire.

Dans ce cadre, la commune entend répondre à la demande des Romainvillois en logements accessibles qualitatifs et durables afin d'établir un véritable parcours résidentiel ascendant ; mais également favoriser l'animation urbaine et préserver le cadre de vie en agissant pour le développement du commerce et de l'artisanat de proximité.

La commune de Romainville agit de façon continue contre le renchérissement foncier, et pour faciliter l'acquisition des logements réalisés sur son territoire par les Romainvillois et les salariés qui y travaillent. Pour réaliser ces objectifs, elle préconise la mise en place de la présente charte et exigera que tous les promoteurs intervenant sur la Ville en soient signataires, préalablement au dépôt d'un permis de construire.

Entre :

La commune de Romainville, représentée par son Maire, Madame Corinne VALLS

Et :

La Société

Représentée par M

Domiciliée à

Il a été convenu ce qui suit :

La Société susnommée, qui s'apprête à réaliser sur le territoire de la commune de Romainville, au … Avenue/ rue /sente ……
…… logements locatifs ou en accession à la propriété.

Elle se conformera aux prescriptions de la présente convention.

1) L'insertion du projet dans son environnement urbain, dans une démarche de développement durable et de Haute Qualité Environnementale.

L'attention du maître d'ouvrage sera essentiellement portée sur :

- la qualité architecturale et environnementale de l'immeuble, son intégration dans le quartier existant, les matériaux utilisés en rapport avec l'histoire du site concerné, l'animation et la rythmique de ses façades ;
- les relations entre les bâtiments programmés et l'espace public environnant, avec le traitement spécifique des RDC, des accès « parkings » et du mobilier urbain notamment ;
- le traitement soigné des escaliers, circulations, et autres espaces communs dans un souci de pérennité et d'optimisation des charges communes ;
- le traitement soigné des ouvertures, des ferronneries et des toitures ; la réalisation de balcons non transparents ;
- la volonté de satisfaire au moins aux exigences du label BBC (ou équivalent) ;
- les aspects environnementaux et novateurs à privilégier dans les opérations, en fonction de leur contexte urbain (gestion des énergies, entretien, produits de construction, conforts acoustique, visuel et olfactif, qualité de l'eau, chantier à faibles nuisances, autres…),
- le raccordement à la collecte par pneumatique en cas de proximité de l'équipement.

2) La programmation du projet

L'attention du maître d'ouvrage portera sur les objectifs suivants :

- la réalisation de bâtiments qui ne soient pas inclus dans une copropriété d'une taille trop importante (60 à 70 logements maximum).
- Le nombre de logements desservis par palier qui ne dépassera pas, sauf contrainte exceptionnelle, 4 ou 5 appartements.
- l'éclairage naturel des parties communes.

La SHON moyenne de l'opération vers laquelle on devra tendre sera calculée sur la base de :

- 45 M² de surface habitable pour les logements de type T2
- 60 M² pour ceux de type T3
- 75 M² pour ceux de type T4
- 90 M² pour une maison ou un T5

Leur typologie devra comporter au moins 70 % de T3, T4 et T5. Ces derniers devront :

- Aménager une véritable entrée après le palier.
- Eviter les logements mono-orientés à partir du trois pièces,
- Ménager des séparations jour/nuit pour permettre des usages différenciés,
- Privilégier si possible, la ventilation naturelle des pièces humides et la VMC dans les salles de bain ; et respecter les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en matière de ventilation.
- Prévoir des espaces de rangement optimisés, de façon à éviter les stockages inesthétiques dans les parties communes et sur les balcons (une cave ou un cellier par logement si possible à partir du T3 ainsi qu'au moins un placard intégré d'une profondeur d'1,5m pour les T1 et T2, au moins deux placards intégrés d'une profondeur d'1,5m pour les T3 et T4 et au moins trois placards intégrés d'une profondeur d'1,5m pour les T5 ou plus),
- Donner la préférence à un mode de chauffage économique et écologique pour les futurs occupants : (certification habitat-environnement ou équivalent). Au cas où le chauffage électrique serait retenu, il sera accompagné de panneaux rayonnants photovoltaïques avec système de régulation piloté dans la mesure du possible. L'isolation thermique sera labellisée.
- Réaliser des balcons bien dimensionnés avec revêtement de qualité donnant si possible sur les parties arrière des immeubles et non sur les grandes artères circulantes.

La livraison des logements ne pourra être effective que si les travaux sont entièrement terminés, y compris dans les espaces publics liés à la construction du bâtiment.

L'ensemble des parties communes devra être réceptionné par le syndic de copropriété avant la livraison de toutes les parties privatives.

Dans l'attente de la commercialisation, il conviendra de réserver un traitement qualitatif des rez-de-chaussée.

L'implantation des activités commerciales et notamment leur typologie et nature devront intégrer la stratégie définie dans le Schéma indicateur de développement commercial du centre-ville adopté le 24/11/2010 par le Conseil Municipal.
Les rez-de-chaussée des immeubles seront, lorsque le contexte urbain s'y prêtera, dédiés à des locaux pour l'accueil de commerces de proximité de qualité.
Afin de respecter des règles de bon fonctionnement des commerces, les volumes construits devront privilégier :

- Des linéaires de boutiques, aussi continus que possible.
- Des hauteurs sous plafonds généreuses pour permettre un fonctionnement agréable.
- Des formes de locaux aussi rectangulaires que possible pour faciliter l'aménagement, l'évolution et les cessions.

La porte d'accès de la partie logement devra être particulièrement distinguée.

Pour les secteurs sans vocation commerciale, on recherchera en priorité la création de petits locaux d'activités, d'artisanat et de services contribuant à l'animation urbaine.
Ces locaux devront être adaptés et évolutifs, c'est-à-dire privilégier :

- Des hauteurs sous plafonds généreuses pour permettre un fonctionnement agréable.
- Des formes de locaux aussi rectangulaires que possible pour faciliter l'aménagement, l'évolution et les cessions.

Les parkings devront faire l'objet d'un traitement particulier en ce qui concerne leurs accès, la sécurité publique (gestion des flux), leur esthétique, leur éclairage et la limitation de l'emprise des bateaux sur l'espace public. A cet égard, on s'efforcera de faire en sorte que la largeur des portes des garages donnant sur la voirie ne dépasse pas 3,5 mètres.

Les espaces libres non construits conjugueront l'esthétisme, la pérennité du mobilier urbain en concevant une organisation du bâti qui tende à favoriser les espaces en pleine-terre. Cette conception devra en outre prendre en compte la minimisation des coûts d'entretien. Pour ce faire, un paysagiste sera associé aux études en amont. Les aires engazonnées seront alimentées par un branchement spécifique en eau non alimentaire (exemple : installation de cuve de rétention d'eau pluviale) qui sera à examiner avec le concessionnaire. L'arrosage sera plutôt automatique sur les petites parcelles de pelouse. Les transparences de clôtures en bordure de l'espace public seront privilégiées, valorisant ainsi la qualité des cheminements piétons.

En matière de mobilier urbain, on implantera des corbeilles à proximité des accès, l'éclairage sera déterminé en fonction des ambiances recherchées en différenciant les espaces principaux et ceux moins fréquentés. Les aires de jeux pour enfants seront implantées sur sols souples et conformes aux normes en vigueur.

3) Procédure de validation du projet par la commune et d'information par le promoteur auprès des riverains, préalablement à tout dépôt de permis de construire

Préalablement à tout dépôt de permis de construire, le projet devra faire l'objet:

- d'une présentation préalable à la Commune comprenant, à minima, des plans d'avant-projet et des esquisses pour validation,
- d'une information auprès des riverains, dont le promoteur devra justifier par tous moyens à la Commune.
  Il est en outre ici rappelé que tout dépôt de permis de construire sera conditionné à la signature de la présente charte.

4) Les conditions de commercialisation de projet

La commune de Romainville agit de façon continue contre le renchérissement foncier et pour faciliter l'acquisition des logements réalisés sur son territoire par les Romainvillois et les salariés qui y travaillent.

Dans ce cadre, la société signataire de la présente convention se conformera au dispositif d'encadrement mis au point avec la ville :

- le prix de la charge foncière hors logement social et hors ZAC, devra s'approcher le plus possible des valeurs de référence par secteurs indiquées sur le plan en annexe.

- Sur la base d'une connaissance fine des prix du marché par quartier, obtenue notamment par le croisement des études effectuées d'une part par les opérateurs du logement (promoteurs, bailleurs, agences immobilières, notaires…) et d'autre part, par les services de la Ville, France Domaine, l'EPFIF, les prix de sortie des opérations en accession à la propriété seront diminués de 10 % par rapport au prix indiqué dans le plan annexé.

- De plus, une diminution supplémentaire de 10 % sera pratiquée pour des acquéreurs primo accédants, dont le nombre sera défini en amont par la collectivité et l'opérateur lors de chaque programme en fonction de l'équilibre économique de l'opération.

- Une priorisation exclusive se fera auprès des habitants et des salariés de la ville pendant un mois selon des modalités à déterminer avec chaque opérateur.

- L'accession sociale à la propriété sera encouragée et fera l'objet d'un accord particulier avec le promoteur à des coûts d'achats avantageux.

- Au moment de la commercialisation, l'acte de vente, engageant l'acheteur, comportera des clauses anti spéculatives ou pacte de préférence qui visent à encadrer toutes mutations à titre onéreux que l'acquéreur envisagerait de réaliser dans un délai de neuf ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente ;

Dans le cas de vente de logements sociaux en VEFA selon des proportions à définir entre la Commune et l'Opérateur, le prix du m² habitable parkings inclus ne devra pas dépasser 2500 € T.T.C, sauf exception. La société signataire devra en amont de son projet prendre attache avec l'opérateur social concerné pour connaître les normes minimales nécessaires à l'optimisation des subventions (Etat, ANRU, Région, Conseil Général…). A cette occasion, l'opérateur social remettra à l'entreprise signataire un cahier des préconisations à mettre en œuvre.

Les promoteurs privilégieront les propriétaires occupants dans l'objectif d'atteindre au moins 80 % des logements vendus dans chaque programme. Il sera demandé aux investisseurs de s'aligner autant que possible sur les montants des loyers encadrés.

Les plans de commercialisation des locaux commerciaux, d'activités, de bureaux et services devront être établis en collaboration avec la Ville.
Afin de préserver, développer le commerce de proximité indépendant et l'artisanat, dans chaque opération de construction de nouveaux locaux un pourcentage significatif de surfaces devra rester accessible d'un point de vue financier à cette typologie d'activités. Ainsi les loyers pratiqués en m²/an ne devront pas être supérieurs à 280 euros et les prix de vente des surfaces ne devront pas être supérieurs à 2500 euros le m², saufs cas particuliers. La pratique des pas-de-porte ou droits d'entrée, préalablement à la signature du bail commercial, quant à elle, devra être limitée et leurs montants ne devront pas être supérieurs à quatre loyers mensuels.
L'opérateur s'engage à faire respecter l'ensemble de ces conditions par les éventuels investisseurs et commercialisateurs.

L'opérateur s'engage à fournir à intervalles réguliers l'état d'avancement de la commercialisation.

La société signataire de la présente convention s'engage à fournir à la ville, la réalité des prix de vente de chacun des logements et les éléments d'information d'ordre sociologique concernant les

acquéreurs et notamment les occupants, en conservant les conditions d'anonymat requises par la loi (on évitera à cet égard, de désigner les lots auxquels les dites informations se rapportent).

Il s'agira de préciser notamment à cet égard :

- Grille des prix par logements et par niveaux
- Le lieu de résidence antérieur de la famille
- La taille de la famille
- Le nombre des enfants et leur date de naissance
- La catégorie socioprofessionnelle des adultes habitant le logement
- Le statut des acquéreurs (investisseurs, résidence principale, …)
- Les âges des adultes habitant le logement
- Leur lieu de travail.

Préalablement à tout accord définitif entre un propriétaire foncier et un opérateur, ce dernier fournira à la Commune les éléments du bilan d'opération prévisionnel permettant de garantir le respect de la présente charte.

Au vu de ce bilan prévisionnel, la Commune sera susceptible de solliciter l'opérateur, par le biais d'une convention de projet urbain partenarial, pour une participation à la réalisation d'équipements publics nécessaires aux futurs habitants ou usagers (équipements scolaires, de petite enfance, culturels ou sportifs), générés par l'opération.

Par ailleurs, il pourra aussi être sollicité, dans le cadre d'opération de mécénat ou de sponsoring, afin de participer à des œuvres d'art implantées sur le domaine public ou des manifestations plus ponctuelles comme des expositions ou des actions associatives.

La Ville s'engage dans une démarche partenariale à réviser l'ensemble des clauses de la charte tous les deux ans.

Pour la ville de **Romainville**,
Son **Maire**
ou **son Représentant par Délégation**,

Pour la **Société**
Son **Représentant légal,**

Plan de sectorisation
Charte promoteurs immobiliers/ Ville de Romainville

