PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5. RÈGLEMENT ÉCRIT

5.12.4. ANNEXES DU RÈGLEMENT

COMMUNE DE VILLIERS-SUR-MARNE

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

PLU INTERCOMMUNAL PARIS EST MARNE&BOIS

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

SOMMAIRE

XII. Villiers-sur-Marne

XII.1. Cahier des prescriptions architecturales urbaines et paysagères
XII.2. Guide pratique d'aménagement des devantures commerciales et des enseignes
XII.3. Charte promoteur : Pour la qualité et la construction durable
XII.4. Charte chantier a faibles nuisances ou charte chantier vert
XII.5. Secteurs de prescriptions architecturales

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

XII. VILLIERS-SUR-MARNE

XII.1. Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

FACADES DES CONSTRUCTION EN ZONE UA

<u>Cœur de Ville</u> : les secteurs d'Orientation d'Aménagement Programmé
<u>Centre-ville</u> : le reste de la zone Ua

1/ Les caractéristiques du centre historique villiérains : un esprit à préserver

a- Définition de l'architecture briarde – le cœur de ville de Villiers

Les caractéristiques architecturales et urbaines de cœur de ville de Villiers-sur-Marne, avec des « maisons-fermes », des pignons sur rue et l'étroitesse des voies sont représentatives de l'architecture briarde. Le bâti se définit ici en général par la simplicité, la modestie des volumes, percements et ouvrages ainsi que l'authenticité des matériaux utilisés.

Croquis illustrant le paysage d'une rue bordée de maisons avec pignons à l'alignement
source: © «*La maison rurale en Île-de-France. Restaurer... Construire selon la tradition.* »
Pierre Thiébaut, p. 20, Ed. Eyrolles, novembre 2001

Les volumes
Ils sont simples et compacts, réduits dans les bourgs et centre-ville où ils s'apparentent à des petites maisons de ville. Ils ne comportent pas de petits bâtiments ou dépendances accolés, à l'exception de certains appentis dans la largeur du corps de ferme qui s'appuient sur un des pignons.

Les toitures
Aves des pentes d'environ 35° à 45°, elles sont couvertes de petites tuiles plates ou « mécaniques » et plus rarement d'ardoise. La tuile plate ancienne, irrégulière et imparfaite, en plus de ces qualités esthétiques de couleurs s'adaptait aux déformations des charpentes et favorisait la ventilation des toits.

Les baies
Elles sont plus hautes que larges et parfois cintrées quand elles sont entourées de briques. Elles sont géométriquement réparties suivant des rythmes simples et des descentes de charge. Les lucarnes sont de types variés à l'exception des « chiens-assis » et « lucarnes rampantes ».

Les murs
Les enduits peuvent être teintés d'ocre, de jaune, de gris, de beige et de blanc
Les modénatures sont organisées selon un système de corniche, appuis, soubassements.

La pierre calcaire
Apparait en tant que pierre tendre pour certains détails tels que chainage, encadrements et moellons grossiers dans la maçonnerie des habitations

Le grès
Pierre très présente dans les pavages des espaces publics, c'est une pierre plus onéreuse, provenant des carrières de Fontainebleau, d'une couleur allant du gris au brun et au rouge lie de vin

La brique
Elle se limitait dans la typologie briarde aux souches de cheminée, aux soubassements et quelques fois aux encadrements des fenêtres

Exemples villiérains

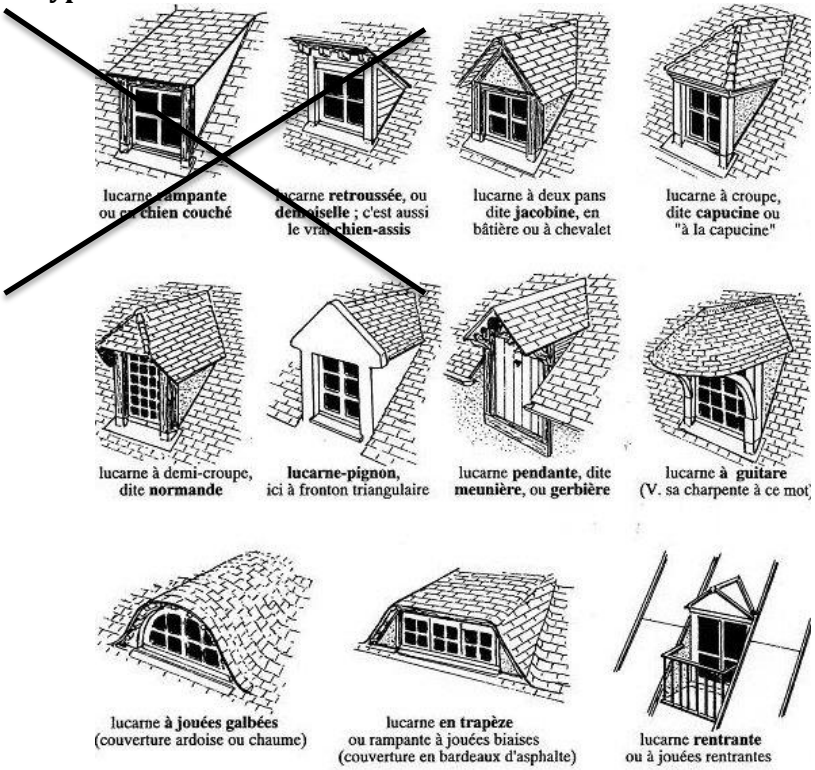
b- Définition de l'architecture traditionnelle – le centre-ville de Villiers

Une maison en meulière est une maison dont la maçonnerie est constituée de pierres meulières avec des joints réalisés par rocaillage.
Il s'agit notamment de villas construites à la fin du XIXème siècle, début du XXème qui se singularisent par leur style architectural et leur ornementation avec des imbrications de céramique et de faïence sur les façades.
Ces maisons, qui font partie du patrimoine architectural de la région Ile-de-France, participent fortement au caractère de Villiers-sur-Marne et notamment en centre-ville avec l'utilisation de la pierre de meulière ou de la pierre de Brie.

Le colombage
Le colombage est un mode de construction des murs porteurs associant plusieurs pans de bois dont les ossatures restent apparentes, et dont les vides font l'objet d'un remplissage en plâtras, en pisé, en torchis, ou en maçonnerie de brique, etc … avec ou sans enduit en parement.
Cette technique a été utilisée en France au moins dès le Haut Moyen Âge jusqu'au XIXème siècle. Cependant, dès le XVIIème siècle et durant tout le XIXème siècle, on plâtre les façades des maisons à pans de bois afin de leur donner un aspect plus luxueux et moderne.

Exemples villiérains

Les différents types de lucarnes



c- <u>Le centre-ville de Villiers de la fin du XIXème siècle, début du XXème</u>

L'architecture Briarde, caractéristique du cœur de ville

L'architecture traditionnelle, caractéristique du centre-ville

2/ Les prescriptions pour les projets de construction, réhabilitation, rénovation, restauration

Dans le cœur de ville, toutes les constructions doivent respecter le tissu existant.

- Elles devront respecter et accompagner les caractéristiques du cœur de ville ancien (cours de fermes, venelles, gabarits) qu'elles soient de style briard ou traditionnel.
- La rue, le village tiennent de l'homogénéité de l'harmonie des volumes et des bâtiments. Rompre cet équilibre par une modification lourde menace l'ensemble de l'entité du cœur de ville de type « petit village ».
- D'une manière générale, il conviendra d'éviter de procéder à des transformations majeures de la volumétrie des bâtiments. Pour les extensions, il faudra veiller à toujours respecter le caractère local en s'inspirant des formes existantes anciennes pour dimensionner, situer et formaliser les agrandissements envisagés.

Pour la restauration ou la rénovation, en centre-ville ou dans le cœur de ville, il convient de choisir des enduits compatibles et respirant, tels que le plâtre ou plâtre et chaux. Les enduits ciments qui se sont généralisés tout au long du XXème siècle sont trop imperméables, enfermant l'eau dans les murs ou vers l'intérieur entraînant de graves dégâts sur les maçonneries anciennes. Les enduits devront s'adapter au support pour garantir une bonne prise sans aggraver l'imperméabilisation du mur. Il s'agit d'étudier au cas par cas.

3/ Palettes des matériaux et coloris

Les matières & les couleurs

Enduit de chaux uniforme lissé ; chaux aérienne, sable de rivière et pigment ocre et terre de Sienne

Enduit à "pierre vue" de chaux

Les pigments naturels ; ocre et terre de Sienne donnent à l'enduit des nuances ocrées jaune ou rose

Enduit de chaux uniforme gratté fin

Enduit de chaux à "pierre vue", dégrossi avant finition

Serré et "gratté fin" ou lissé, l'enduit recouvre entièrement les pierres d'une couche de quelques centimètres

Enduit de plâtre uniforme gratté fin : plâtre gros, un peu de chaux aérienne, sable et charbon de bois

Enduit de plâtre, à "pierre vue", ocré

Enduit de plâtre à "pierre vue"

Enduit de plâtre lissé, finition légèrement ocrée

Enduit de chaux teinté dans la masse, ocre rouge

la façade
couleur des menuiseries

Portes, volets et fenêtres de bois sont peintes selon des couleurs, en harmonie avec la teinte de l'enduit ainsi qu'avec les couleurs des maisons environnantes, selon un rapport doux ou plus contrasté.

Nota Bene :
Généralement, portes, volets et fenêtres ont la même coloration. La porte d'entrée peut toutefois se distinguer par une teinte différente soulignant ainsi la symétrie d'une façade ou encore la recherche d'une composition soignée, bourgeoise essentiellement.

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

XII. VILLIERS-SUR-MARNE

XII.2. Guide pratique d'aménagement des devantures commerciales et des enseignes

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

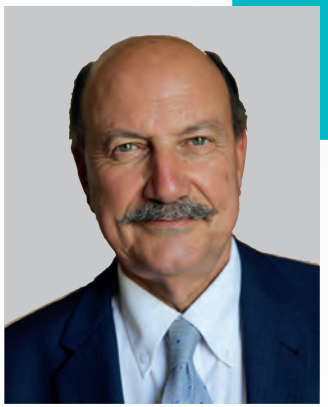
Guide **pratique**

Ensemble pour un centre-ville attractif

AMÉNAGEMENT des **DEVANTURES COMMERCIALES** et **des ENSEIGNES**

Villiers-sur-Marne

DEPUIS 1951
MATY



Jacques Alain BÉNISTI
Maire de Villiers-sur-Marne
Député honoraire

Nassim Boukaraoun
Maire-Adjoint Délégué au Développement économique, au Commerce, à l'Emploi et à la Formation

Pour une vie commerciale harmonieuse et dynamique

Préserver la qualité du cadre de vie et **l'attractivité des commerces à Villiers-sur-Marne** : tel est le double objectif de cette charte des devantures destinée aux commerçants de notre ville.

Vitrines des commerces, les devantures sont aussi les vitrines d'une ville. Elles constituent un élément important de l'environnement urbain et influent sur l'esthétique de nos rues et de nos quartiers.

Promouvoir des devantures de qualité c'est défendre un cadre de vie agréable et préserver le commerce local auquel les Villiérains sont extrêmement attachés.

Les commerces de proximité participent de manière irremplaçable au dynamisme économique de notre ville et à l'animation de notre vie locale.

La Ville engage toutes les pistes de réflexion possibles pour préserver et renforcer leur attractivité et diversité.

Cette charte des devantures, tout en rappelant les contraintes réglementaires qui s'imposent à tous, contient des propositions et conseils pratiques qui aideront les professionnels à faire les choix les plus adaptés.

CONTENU

LEXIQUE GÉNÉRAL - LEXIQUE GÉNÉRAL

ARCHITECTURE ET DEVANTURE 6
Identifier l'architecture et le style de ma façade 6
Composer ma devanture 7

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS 9
L'enseigne en façade dite « enseigne bandeau » 9
L'enseigne drapeau 11
La vitrophanie 12

CHOIX DES COLORIS, DES MATÉRIAUX ET DU LETTRAGE 13
Les matériaux 13/14
Graphisme et lettrage 15

CHOIX DES ÉQUIPEMENTS 16
L'installation de l'éclairage 17
L'installation de stores et bannes 18

RESPECT DU DOMAINE PUBLIC 19

POINT SUR LA RÈGLEMENTATION 20
La Taxe locale sur les publicités et les enseignes (TLPE) : c'est quoi ? 20
Un règlement local de publicité, c'est quoi ? 21
Installation ou modification d'une enseigne : J'effectue une demande d'autorisation en mairie 22
Aide financière à la rénovation de ma devanture commerciale 23

Corniche de l'immeuble
Enseigne bandeau
Store
Lambrequin
Enseigne drapeau
ENSEIGNE
soubassement
colonnette de fonte
vitrine
piédroit ou pilastre

ARCHITECTURE ET DEVANTURE

IDENTIFIER L'ARCHITECTURE ET LE STYLE DE MA FAÇADE

Avant tous travaux, il convient d'examiner la façade afin de comprendre et de connaître les éléments structurels et ornementaux qui doivent être conservés : moulures, piédroits, soubassement...

L'aménagement d'une devanture commerciale entraîne souvent des modifications d'aspect de la façade de l'immeuble qui l'accueille.
C'est pourquoi il est nécessaire de considérer l'immeuble dans son ensemble et de l'identifier (style, composition, teinte, époque, matériaux...) afin de pouvoir concevoir un projet en accord avec son architecture.

Marquer les limites de l'immeuble :

Quand le commerce se situe sur des immeubles différents, la devanture doit se diviser et laisser libre la limite entre ceux-ci.

Préserver les éléments de décor :

Les encadrements des baies, les bandeaux d'étage, les décors en relief en pierre ou en stuc (enduit mural décoratif) doivent rester apparents.

Préserver les éléments de la façade

La porte d'entrée de l'immeuble, les fenêtres du rez-de-chaussée et le balcon ne doivent pas être recouverts par les coffrages ou par l'enseigne. Le commerce ne peut occuper la totalité de la façade. Laissez de l'espace de mur nu au rez-de-chaussée autour de la vitrine, entre les autres ouvertures, la porte d'entrée, les fenêtres et les autres vitrines.

Les placages divers : briques, carreaux, plaques de marbre ou peinture opaque sont à éviter.

COMPOSER MA DEVANTURE

La composition architecturale de la façade de l'immeuble détermine le choix du type de devanture et son dessin. Il existe deux grandes familles de devantures : celles implantées en saillie par rapport au plan de la façade dites "en applique" et celles implantées en retrait dites "en feuillure".

Votre devanture est votre meilleure image ; la qualité de ses matériaux et leur pose appropriée sont des éléments essentiels dans la conception et la mise en œuvre de votre projet. Elle valorise votre image de marque, votre enseigne et pérennise votre identité visuelle dans le paysage de la rue.

> JE CHOISIS MON TYPE DEVANTURE

Il existe deux types de devanture :

LA DEVANTURE EN APPLIQUE et
LA DEVANTURE EN FEUILLURE.

Les devantures en feuillure sont positionnées à l'intérieur de la baie et celles en applique, sur la maçonnerie. La devanture en feuillure sera privilégiée lorsque la façade présente des éléments de décoration qui doivent être préservés et rester visibles >>>>>>

devanture en applique

La devanture Feuillure

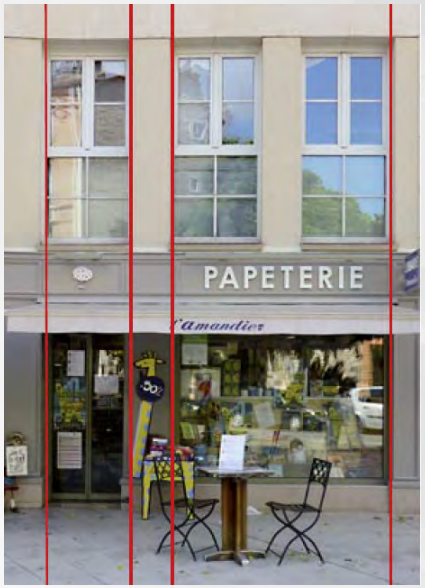
> JE RESPECTE LA TRAME GÉNÉRALE DE LA FAÇADE

La composition de la devanture doit s'appuyer sur la trame générale de la façade.

Elle reprendra par exemple les proportions de plein / vide entre les baies, les trames horizontales et verticales dessinées par les corniches et balcons, les alignements de fenêtres, etc. Veillez à poursuivre le traitement de la façade au rez-de-chaussée (encadrements, bandeaux, joints visibles...).

RESPECTER LA TRAME VERTICALE

Les rez-de-chaussée doivent faire apparaître les structures porteuses de l'immeuble. Il est important de ne pas masquer la façade de l'immeuble et de conserver les parties pleines sur les limites mitoyennes de l'immeuble. Laissez quelques éléments porteurs en rez-de-chaussée en les faisant coïncider avec les parties pleines des étages pour renforcer l'impression de stabilité. Enfin, pensez à laisser bien lisibles les entrées d'immeubles en alignement des étages.



RESPECTER LA TRAME HORIZONTALE

Les tracés horizontaux existants sont déterminants : les portes des entrées des immeubles sont des repères quant à la hauteur définitive des devantures.

> JE CHOISIS MES MATÉRIAUX

La devanture doit renforcer la lecture architecturale du bâtiment.
Les matériaux et les couleurs seront choisis en harmonie avec la façade.

POINT RÉGLEMENTAIRE - POINT RÉGLEMENTAIRE - POINT RÉGLEMENTAIRE - POINT RÉGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, les travaux de création ou de modification d'une devanture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux (DP) ou d'une demande de permis de construire (PC). Dans tous les cas, le gérant est tenu de respecter la réglementation en termes d'accessibilité. Le dossier de DP ou de PC est à déposer en mairie, accompagné de dessins détaillés (plans, coupes, élévation extérieure), de photographies et d'un descriptif permettant d'apprécier l'impact des travaux.

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

L'enseigne participe à l'image de la devanture. Elle doit être intégrée à son support et donne "l'image de marque" du commerce.
Le choix des matériaux, le graphisme, les lettrages et les coloris contribueront à former une enseigne harmonieuse qui donnera toute sa qualité à l'enseigne.

L'ENSEIGNE EN FAÇADE DITE « ENSEIGNE BANDEAU »

RÈGLES D'IMPLANTATION DE L'ENSEIGNE APPOSÉE À PLAT SUR UN MUR OU PARALLÈLEMENT À UN MUR

Les enseignes apposées à plat sur un mur ou parallèlement à un mur ne peuvent constituer par rapport au mur une saillie de plus de 0.25 mètre (Art. R 581-60 du code de l'environnement). Les enseignes ne peuvent dépasser la limite de l'égout du toit.

L'enseigne en bandeau doit être intégrée à la composition de la devanture, elle doit être proportionnée à la taille de la vitrine et ne pas empiéter sur le premier étage.

Elle doit respecter le rythme des vitrines et ne doit en aucun cas recouvrir un élément de l'immeuble (baie, corniche, balcon y compris les piédroits ou piliers des devantures des boutiques) ou dépasser de la devanture.

SURFACE MAXIMUM DES ENSEIGNES SUR FAÇADE

Le décret du 30 janvier 2012 impose aux enseignes apposées sur une façade commerciale une surface maximum qui n'existait pas précédemment. La règle se fonde sur un rapport entre la surface de l'enseigne et la surface de la façade commerciale (Art. R.581-63 du code de l'environnement) :

- les enseignes apposées sur une façade commerciale d'un établissement ne peuvent avoir une surface cumulée excédant 15% de la surface de cette façade.
- La surface des enseignes peut être portée à 25% lorsque la façade commerciale est inférieure à cinquante mètres carrés.
- lorsque plusieurs activités occupent un même bâtiment, le cumul de toutes les enseignes, toutes activités confondues, doit respecter les pourcentages qui viennent d'être indiquées. Il appartient alors aux établissements de s'accorder sur la mise en place des enseignes.
- la surface des enseignes de toiture est limitée à 60 m^2 (qui doivent obligatoirement être en lettres découpées)

CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS

- une seule enseigne bandeau par devanture, sauf linéaire supérieur à 12 m.
- l'installation de l'enseigne sur les étages supérieurs de l'immeuble est à proscrire. Les enseignes doivent rester au niveau du rez-de-chaussée
- L'enseigne doit être en harmonie avec son environnement (dessin, couleurs et matériaux),
- Les enseignes doivent être maintenues en bon état de propreté, d'entretien et de fonctionnement, elles doivent être supprimée dans les 3 mois suivant la cessation de l'activité. Il appartient donc à l'entreprise qui quitte les lieux de démonter ses enseignes et de remettre les lieux en état.

ENSEIGNES ET PUBLICITÉS

L'enseigne drapeau 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.

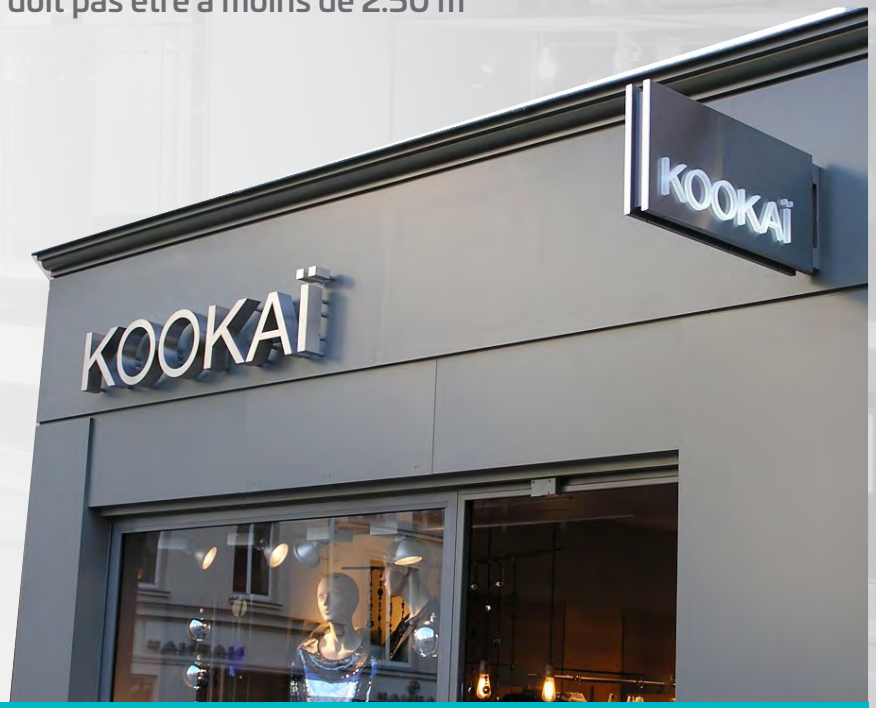
L'ENSEIGNE DRAPEAU

Les enseignes drapeau ne doivent pas dépasser la limite supérieure du mur qui les supporte et ne doivent pas être apposées devant une fenêtre ou un balcon (Art. R.581-61, alinéa 1 code Env.).

L'enseigne drapeau est fixée à hauteur du bandeau de la devanture et ne doit pas être à moins de 2.50 m au-dessus du trottoir.

Enseigne drapeau "en potence"

Enseigne drapeau simple



CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS

- une seule enseigne drapeau par devanture, sauf pour les commerces en angle
- les fixations des enseignes doivent être les plus discrètes possible,

LA VITROPHANIE

Les annonces secondaires (horaires d'ouverture, tarifs...) sur vitrophanie 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.

CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS

- Utiliser ce procédé pour compléter la devanture (horaires, tarifs) ou pour annoncer un événement ponctuel (fêtes, promotions)
- Favoriser le dépoli pour communiquer de façon efficace sans surcharge visuelle,
- Limiter les couleurs et les harmoniser avec l'ensemble de la vitrine,
- Éviter les images

CHOIX DES COLORIS, DES MATÉRIAUX ET DU LETTRAGE

LES MATÉRIAUX

L'enseigne doit être constituée de matériaux durables, ce qui exclut toute utilisation de papier ou de carton.
Le choix des matériaux se fait en harmonie avec la façade de l'immeuble.

CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS

- On évitera la prolifération de matériaux, les placages de matières plastiques fragiles et les pastiches (fausses pierres, faux bois...).
- Les matériaux réfléchissants (miroirs) sont à proscrire sur des grandes surfaces pour des raisons de sécurité routière.

LES COLORIS

J'opte pour des couleurs nuancées

En matière de couleurs, les divers métiers ont des références anciennes, concernant l'alimentation : rouge le boucher, bleu le poissonnier, vert le primeur, jaune-blond le boulanger, brun le chocolatier... Les couleurs pastels permettent à l'enseigne de mieux s'intégrer dans l'environnement urbain, préférez donc des couleurs nuancées dans votre choix d'enseigne. 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, il est donc préférable d'utiliser peu de matériaux et de couleurs différentes.

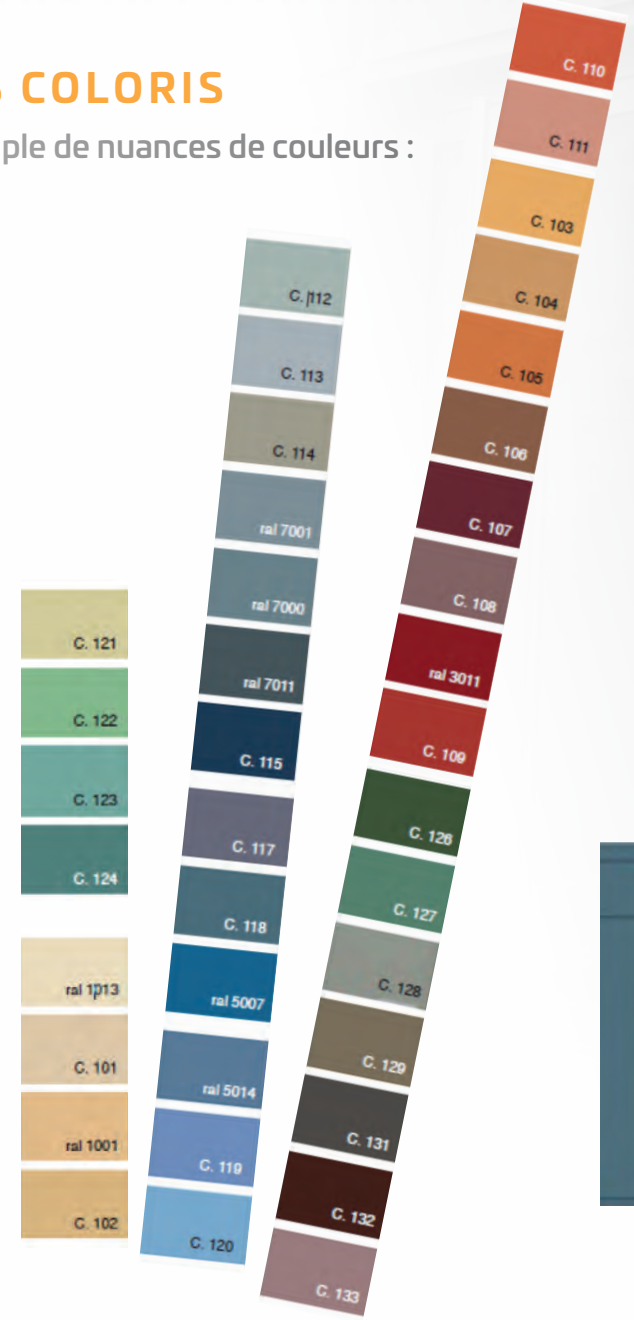
CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS

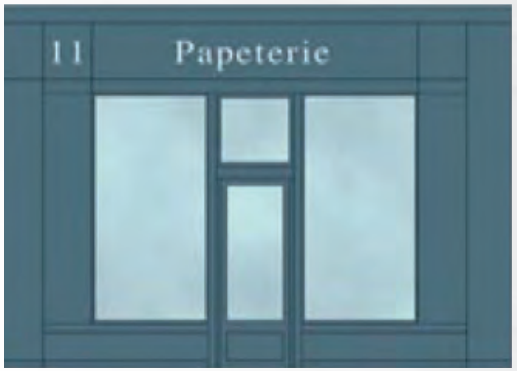
- Les teintes ne doivent pas être violentes, mais s'harmoniser avec les teintes de l'immeuble.
- Choisir une seule tonalité pour l'ensemble de la devanture en rapport avec l'enseigne,
- Eviter les couleurs bariolées et trop "clinquantes", ou agressives sous peine de perturber l'environnement et d'auto-détruire votre image.

CHOIX DES COLORIS, DES MATÉRIAUX ET DU LETTRAGE

LES COLORIS

Exemple de nuances de couleurs :





GRAPHISME ET LETTRAGE

CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS

- Je choisis des lettres découpées
- Préférer un graphisme et lettrage simples, une bonne lisibilité allie simplicité de typographie et contraste
- Le texte sera également simple et efficace, en rapport direct avec l'activité, on proscrira toute accumulation de textes et mélange de typographies
- Ne pas répéter le message.
- Limiter le nombre de couleurs utilisées et les choisir en harmonie avec la façade de l'immeuble.
- Eviter les illustrations trop chargées, les couleurs vives et agressives ou fluorescentes.

> > > > > >
Exemples
> > > > > >

CHOIX DES EQUIPEMENTS

La qualité de la devanture dépend également d'une sélection et d'un choix d'équipements qui apportent une signature esthétique et colorée à travers bannes, stores, grilles, fermetures.... Ils apportent des éléments d'appel complémentaires pour mettre en valeur vos produits.

CHOIX DES EQUIPEMENTS

L'INSTALLATION DE L'ÉCLAIRAGE

Les éclairages étudiés et bien dosés tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de votre boutique, donnent cette atmosphère chaleureuse et chaude, même la nuit lorsque tout est fermé.

Le code de l'environnement ne distingue pas de catégories dans les enseignes lumineuses. Eclairées par projection ou transparence, numérique ou non, elles sont toutes soumises aux mêmes règles.

Les enseignes lumineuses sont éteintes entre 1 heure et 6 heures du matin, lorsque l'activité signalée a cessé. Lorsque l'activité cesse, ou commence, entre minuit et sept heures du matin, les enseignes sont éteintes au plus tard une heure après la cessation d'activité de l'établissement et peuvent être allumées une heure avant la reprise de cette activité (art. R581-59 du code de l'environnement).

Les enseignes clignotantes sont interdites, à l'exception des enseignes de pharmacie ou d'autres services d'urgence.

Les dispositions qui régissent les enseignes lumineuses – qui font l'objet de ce guide - ne doivent pas être confondues avec celles qui régissent l'éclairage de l'intérieur des bâtiments sur lesquels ces enseignes sont installées (Art. L.583-1 et s. et R.583-1 et s.).

jusqu'à 1 heure, toutes les enseignes peuvent être éclairées

3 heures, la discothèque est en activité, son enseigne peut-être éclairée. Si l'établissement ferme à 4 heures, l'enseigne peut rester allumée jusqu'à 5 heures.

5h30, la boulangerie va ouvrir à 6h30, son enseigne peut être allumée

CHOIX DES EQUIPEMENTS

L'INSTALLATION DE L'ÉCLAIRAGE

CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS

- 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 le niveau d'éclairement pour une meilleure intégration.
- Limiter l'éclairage aux seules lettres découpées, le fond restant neutre ou opaque,
- Les enseignes lumineuses ne doivent pas être clignotantes, défilantes ou à luminosité variable.
  Les couleurs fluorescentes, de même que les teintes trop vives ou agressives sont interdites.
- Proscrire tout système d'éclairage violent, les spots extérieurs, les gros projecteurs et les cadres néons.

Exemple de micro-projecteurs encastrés:

L'INSTALLATION DE STORES ET BANNES

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.

CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS - CONSEILS

- 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.
- Dans la conception d'une nouvelle devanture et vitrine, le store banne devra se situer au-dessous du bandeau «enseigne».

RESPECT DU DOMAINE PUBLIC

Aucun élément ne peut être placé en saillie du mur de façade (auvents, placages recouvrant le mur, climatiseurs, coffres de rideaux roulants, placards publicitaires). Les seuls dépassements autorisés du plan de la façade sont les devantures en coffrage, les stores, les marquises, les enseignes.

Les volets roulants et leur coffre doivent s'harmoniser à l'architecture de l'immeuble et demeurer le plus discrets possible, que ce soit en position ouverte ou fermée. Pour cela, ils devront être intégrés à la devanture du magasin ou placés à l'intérieur.

Les rideaux métalliques opaques seront délaissés au profit de systèmes de grilles ajourées ou micro perforées.

Toute installation posée en saillie du nu extérieur de la façade est à proscrire.

Les climatiseurs et divers éléments techniques positionnés en façade perturbent fortement la lisibilité de l'immeuble et nuisent à l'image du commerce. Leur installation doit être pensée en même temps que la conception de la devanture commerciale et ils doivent être étudiés pour être non visibles du domaine public. Ils peuvent être positionnés derrière des éléments de protection de différents types : tôles perforées, grilles à lamelles, grillages et treillis à maille serrée ou panneaux persiennés. Pour les mêmes raisons qualitatives, les câbles divers, les boîtes aux lettres, les boîtiers de fermeture, doivent être les plus discrets possible et intégrés aux installations.

POINT SUR LA RÈGLEMENTATION

LA TAXE LOCALE SUR LES PUBLICITÉS ET LES ENSEIGNES (TLPE) C'EST QUOI ?

La loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a mis en place une taxe unique appelée « Taxe Locale sur la Publicité Extérieure » (TLPE). La TLPE, qui prend sa source dans le code de l'environnement, constitue un moyen de réguler l'affichage publicitaire sur une commune.

Le but est d'améliorer le cadre de vie. Il s'agit de lutter contre la pollution dite «visuelle» en freinant la prolifération des panneaux et en réduisant la dimension des enseignes.

La TLPE s'applique à tous les supports publicitaires fixes : les enseignes, les pré-e seignes et les panneaux publicitaires. Les enseignes sont donc soumises chaque année à la TLPE. Cette taxe est due chaque année par l'exploitant du dispositif publicitaire.
Son montant varie selon les caractéristiques des supports publicitaires.

INFOS - INFOS - INFOS - INFOS

EXONÉRATION DE LA TAXE POUR LES ENSEIGNES DONT LA SURFACE CUMULÉE EST INFÉRIEURE OU ÉGALE A 12 m² :

Considérant les difficultés engendrées pour les petits commerçants et les artisans locaux, monsieur le Maire a choisi d'exonérer les enseignes dont la surface cumulée est inférieure ou égale à 12m². Cette proposition a été adoptée lors du Conseil Municipal du 20 juin 2016 et s'applique toujours depuis.

POINT SUR LA RÈGLEMENTATION

UN RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ C'EST QUOI ?

Une réglementation nationale sur la publicité et les enseignes :

L'installation de panneaux publicitaires et d'enseignes est soumise à des règles d'implantation et de format définies à l'échelle nationale par le code de l'environnement. Ces règles constituent le « Règlement National de Publicité (RNP) ».

Une réglementation locale protectrice de l'environnement :

Dans le cadre d'un règlement local de publicité (RLP), les communes (ou les établissements publics de coopération intercommunale) peuvent instaurer, dans des zones définies, des règles plus restrictives que la réglementation nationale.

Grâce au RLP, les publicités, enseignes et pré-enseignes, sont soumises à une réglementation protectrice de l'environnement et du cadre de vie. Leur installation doit être conforme à des conditions de densité et de format et faire l'objet de déclaration ou d'autorisation préalable en mairie ou en préfecture.

Un contrôle des dispositifs par la mairie :

En présence d'un RLP, c'est au maire uniquement (et non au préfet) que reviennent les compétences d'instruction de dossier et de police. Il permet au maire d'être acteur sur son territoire en matière de publicité, de renforcer la protection du cadre de vie (protection des secteurs d'intérêt patrimonial, architectural et paysager) et de spécifier une homogénéisation des dispositifs.

Il lui permet enfin d'assurer la compétence dans ce domaine.

INSTALLATION OU MODIFICATION D'UNE ENSEIGNE : J'EFFECTUE UNE DEMANDE D'AUTORISATION EN MAIRIE

• ACCORD DU BAILLEUR

L'accord du bailleur propriétaire du local commercial n'est en principe pas nécessaire pour installer une enseigne, celle-ci constituant un élément du fonds de commerce. Cependant, des clauses du bail commercial, voire du règlement de copropriété s'il existe, peuvent fixer des conditions à la pose d'une enseigne, notamment en relation avec les caractéristiques de l'immeuble et de son esthétique, et soumettre à l'accord du bailleur ou du syndic toute modification de l'enseigne.

• ACCORD DE LA MAIRIE

En présence d'un Règlement Local de Publicité (RLP), c'est au maire que reviennent les compétences d'instruction et de police des publicités, enseignes et pré-enseignes présentent sur la Ville.
La Ville est dotée d'un Règlement Local de Publicité en vigueur depuis le 27 juillet 1993. L'exploitant d'un dispositif d'enseigne qui souhaite installer, remplacer ou modifier un support d'enseigne doit donc effectuer une demande d'autorisation CERFA n°14798*01 auprès du Maire.

• CONSTITUTION DU DOSSIER

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter. Le CERFA 14798*01 est téléchargeable sur le site de la Ville : https://www.villiers94.fr/

> Où déposer le dossier

La demande d'autorisation préalable doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée contre récépissé daté en mairie.

> Délais de traitement du dossier

Le délai d'instruction est de 2 mois.
A défaut de notification dans ce délai, l'autorisation est réputée accordée dans les termes où elle a été demandée.

CONTACT

Le service développement économique de Villiers-sur-Marne propose un accompagnement des commerçants pour l'élaboration de leurs projets de devantures.
En complément, le CAUE 94 propose des permanences à la direction développement du territoire sur rendez-vous afin d'obtenir des conseils gratuits d'un architecte.

> Service Développement Economique 01 49 41 36 37

AIDE FINANCIÈRE A LA RÉNOVATION DE MA DEVANTURE COMMERCIALE

En accompagnement de la charte des devantures commerciales, une aide financière en faveur de la rénovation des devantures commerciales est proposée par la Ville. L'action d'aide à la réfection des devantures commerciales est menée par la Commune de Villiers sur Marne afin :

- d'améliorer l'image du centre-ville notamment de ses axes commerçants pour le rendre plus attractif
- de préserver et valoriser un patrimoine bâti de qualité.

• PÉRIMÈTRE.

L'opération de mise en valeur des façades porte sur le périmètre du centre-ville

• PETITIONNAIRES RECEVABLES.

Les bénéficiaires de cette opération sont : les personnes physiques (propriétaires particuliers ou copropriétaires, y compris celles regroupées en SCI), les personnes morales, les commerces inscrits au registre du commerce et des sociétés.

Dans le cadre d'une copropriété, le syndic de copropriété doit avoir voté les travaux de ravalement.

• TRAVAUX PRIS EN COMPTE DANS LE CALCUL.

Tout projet devra être présenté au Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE). Des permanences du CAUE sont organisées le jeudi au service urbanisme de la Ville.

Le projet de réhabilitation de façade devra faire l'objet d'une déclaration préalable à déposer auprès du service Droits des Sols de la Ville.

Les travaux devront être réalisés par une entreprise qualifiées et certifiées dûment déclarée selon la réglementation en vigueur (Registre des métiers ou du commerce).

POINT SUR LA RÈGLEMENTATION

AIDE FINANCIÈRE A LA RÉNOVATION DE MA DEVANTURE COMMERCIALE

Travaux recevables :

- Réfection de la devanture : encadrement des baies, modification des ouvertures, jambages.
- La suppression ou dissimulation des câbles réseaux courant en façade et tout élément technique (climatisation, paraboles,...).
- La restauration / restitution d'éléments architecturaux remarquables ou identitaires.
- La restauration ou réalisation à l'identique de ferronneries de style.
- La restauration ou le changement des menuiseries.-
- Mise en conformité ou remplacement des stores, des enseignes et de leurs supports avec les prescriptions du CAUE et de la charte des devantures commerciales
- Mise en place d'un système d'éclairage d'enseigne ou façade conforme à la charte des devantures commerciales et à faible consommation énergétique.

MONTANT DE LA SUBVENTION.

30 % du coût des travaux plafonné à 2 000 € HT par dossier.

Pour plus d'informations :
Service Développement Economique 01 49 41 36 37

DEPUIS 1951
MATY

www.villiers94.fr Villiers-sur-Marne villiers94

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

XII. VILLIERS-SUR-MARNE

XII.3. Charte promoteur : Pour la qualité et la construction durable

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
ARRONDISSEMENT DE NOGENT SUR MARNE
COMMUNE DE VILLIERS SUR MARNE

N° 2023-06-19

Nombre de membres dont le Conseil est composé :	35
Présent(s) :	27
Représenté(s) :	7
Votant(s) :	34
Excusé(s) :	1
Absent(s) :	0

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MARDI 27 JUIN 2023

Le mardi 27 juin 2023 à vingt heures, le Conseil municipal régulièrement convoqué par lettre ou courriel du mercredi 21 juin 2023, s'est réuni salle Georges Brassens de VILLIERS SUR MARNE sous la présidence de Monsieur Jacques Alain BENISTI.

Étaient présents :

Monsieur Jacques Alain BENISTI
Monsieur Michel OUDINET
Madame Monique FACCHINI
Monsieur Jean-Philippe BEGAT
Monsieur Alain TAMEGNON HAZOUME
Madame Florence FERRA-WILMIN
Monsieur Emmanuel PHILIPPS
Madame Carole COMBAL
Monsieur Nassim BOUKARAOUN
Madame Evelyne DORIZON
Monsieur Joaquim CARDOSO
Monsieur Sghir MERABET
Monsieur Eric ANTOINE
Madame Irène VAZ
Madame Dorine FUMEE
Monsieur Cédric NOEL
Madame Piraveena KANDASAMY
Madame Sita DIARRASSOUBA-CISSE
Monsieur Michel MARCHAND
Monsieur François LELIEVRE
Madame Lucie POIDEVAIN
Monsieur Jean-François PIRUS
Madame Nicole BRICOT
Monsieur Quentin MALEINE
Madame Virginie CINCET
Madame Nadine MOHAMMED
Monsieur Adel AMARA

Étaient représenté-e-s :
Madame Catherine CHETARD a donné pouvoir à Monsieur Michel OUDINET
Monsieur Didier MONTOURSIS a donné pouvoir à Monsieur Jacques Alain BENISTI
Monsieur Philippe BONVIE a donné pouvoir à Monsieur Jean-Philippe BEGAT
Madame Carole FURET a donné pouvoir à Madame Irène VAZ
Madame Faiza MEGHARA-HADRI a donné pouvoir à Monsieur Nassim BOUKARAOUN
Madame Sandra REVIRIEGO a donné pouvoir à Monsieur Jean-François PIRUS
Monsieur Frédéric MASSOT a donné pouvoir à Monsieur Quentin MALEINE

Étaient excusé-e-s :
Madame Yasmina BENBELKACEM

N'ont pas pris part au vote :

Étaient absent-e-s :

Secrétaire :
Evelyne DORIZON

Votes :
Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 5

COMMUNE DE VILLIERS SUR MARNE N° 2023-06-19
du 27 juin 2023
Rapporteur : Jean-Philippe BEGAT

MISE À JOUR DE LA CHARTE PROMOTEUR POUR LA QUALITÉ ET LA CONSTRUCTION DURABLE DE VILLIERS SUR MARNE

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Jean-Philippe BEGAT, 3ème Maire Adjoint, adopte à la majorité des membres présents.

La Ville de Villiers-sur-Marne connait un dynamisme de développement urbain depuis l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 aout 2013.

Ainsi, la Ville de Villiers-sur-Marne a souhaité mettre en place une Charte promoteur afin de définir un cadre et une méthodologie de travail avec les opérateurs immobiliers et leur maître d'œuvre, de la phase amont au dépôt de permis de construire jusqu'à la livraison de l'opération.

Pour rappel, cette charte constitue le support d'une relation de partenariat et de dialogue entre les opérateurs et leur maitre d'œuvre d'une part, et les services et élus de la Ville d'autre part. Il s'agit ainsi de favoriser les échanges nécessaires avec l'ensemble des services de la Ville concernés selon le stade d'avancement du projet et de formaliser les étapes de validation par les élus. Cette charte a ainsi pour objectif parallèle de sensibiliser les promoteurs sur les engagements à tenir par eux-mêmes et les entreprises mandatées pour la réalisation des travaux afin de garantir la bonne exécution des chantiers et limiter leur impact sur le cadre de vie des riverains.

La charte promoteur pour la qualité et la construction durable a été adoptée par le Conseil Municipal du 11 mai 2021. Elle a été mise en application par anticipation dès 2020 pour 6 opérations en cours d'élaboration via la signature d'engagement partiel pourtant sur les aspects post-permis de construire : modalités de commercialisation, suivi du chantier, etc…

Depuis l'adoption de la Charte le 11 mai 2021, tous les projets initiés après cette date ont fait l'objet du processus de la charte. Une signature de la Charte opération par opération par le/les promoteurs et l'éventuel bailleur. Ainsi 10 opérations ont fait l'objet de la signature de la Charte entre 2021 et 2023.

Après deux années de mise en œuvre de la Charte, il convient désormais d'y apporter des ajustements, en veillant à la cohérence avec les évolutions du Plan Local d'Urbanisme et le futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'EPT Paris Est Marne et Bois en cours d'élaboration.

Les principaux amendements figurant en rouge dans la Charte ci-annexée sont :

- Modification des attendus relatifs aux programmes des opérations sur les caractéristiques des logements, tels que :
    - Ajout d'une catégorie pour les opérations générant entre 600 et 2400 m² de Surface de Plancher, il est demandé des logements en Accession à Prix Maitrisés (APM). Précisions sur le volet social des opérations générant plus de 2400m² de SDP.
    - Ajout des produits : Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ou logement

abordable contractualisé (LAC).

- Affinement du cadre sur les logements en Bail Réel Solidaire (BRS) : adhésion de la Ville à la Coop Foncière Francilienne, mise en place d'une subvention aux Villiérains.
- Précisions sur les modalités de commercialisation, le volet architectural,
- Mise à jour de contacts
- Ajout de deux annexes :
    - Annexe relative aux clauses anti-spéculatives pour les logements en accession à prix maitrisé.
    - Une « fiche de suivi par opération du processus Charte » afin de faciliter le suivi par les services de la ville et garantir que tous les éléments attendus sont bien transmis par le promoteur à la Ville. Elle servira aussi de guide aux promoteurs.

Il est rappelé ici que cette Charte a une valeur incitative et n'a pas vocation à se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur. Cette charte sera annexée au Plan Local d'Urbanisme qui va faire l'objet d'une modification pour garantir la parfaite cohérence entre ces documents et les objectifs de la Ville.

Il est donc proposé au Conseil Municipal d'approuver la Charte Promoteur de la Ville de Villiers-sur-Marne telle qu'annexée à la présente délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 aout 2013, ayant fait l'objet de la modification n°1 approuvée le 25 septembre 2015, de la modification n°2 approuvée le 02 mai 2017, de la modification simplifiée n°1 du 25 septembre 2015, de la modification simplifiée n°2 du 25 mars 2019, et des mises à jour du 23 novembre 2017, du 14 janvier 2019 et du 28 janvier 2019 ;

Vu la modification n°3 du PLU de Villiers sur Marne approuvée en Conseil de Territoire Paris Est Marne et Bois le 07/02/2022 ayant intégré les dispositions de la présente Charte en termes de programmation ;

Vu la modification simplifiée n°3 de Villiers sur Marne approuvée en Conseil de Territoire Paris Est Marne et Bois le 18/04/2023 ayant apporté des ajustements réglementaires des zones urbanisées pour la programmation des logements ;

Vu le projet de Charte promoteur pour la qualité et la construction durable amendée ci-annexée ;

Considérant la nécessité de mettre à jour la Charte promoteur pour la qualité et la construction durable suite à deux années de mise en pratique de la charte et à l'affinement de la politique de développement du logement (Bail Réel Solidaires et autres dispositifs) ;

<u>ARTICLE 1</u>- APPROUVE la mise à jour de la Charte promoteur pour la qualité et la construction durable ci-annexée ;

<u>ARTICLE 2</u>- AUTORISE Monsieur le Maire à signer la charte ci-annexée et toutes les pièces relatives à l'exécution de ce document ;

<u>ARTICLE 3</u> – DIT que la Charte promoteur pour la qualité et la construction durable sera annexée au PLU.

Ainsi fait séance, les jour, mois et an susdits
Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal de la Commune de Villiers sur Marne,

N°identifiant : 094-219400793-20230627-lmc17660-DE-1-1

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication et/ou de son affichage, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Melun ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.
Conformément aux termes de l'article R. 421-7 du Code de justice Administrative, les personnes résidant outre-mer et à l'étranger disposent d'un délai supplémentaire de distance de respectivement un et deux mois pour saisir le Tribunal.

Transmis au Représentant de l'Etat le : 28 juin 2023

CHARTE PROMOTEUR :

POUR LA QUALITE ET LA

CONSTRUCTION DURABLE

NOM ET ADRESSE DE L'OPERATION

NOM DE LA PROMOTION / CO PROMOTION

PLAN DE SITUATION DE L'OPERATION

Signée le :
Charte adoptée en Conseil Municipal le 11 mai 2021
Charte modifiée en Conseil Municipal le 27 juin 2023

SOMMAIRE

INTRODUCTION	**5**
I. **LA CONCEPTION ET LE SUIVI DU PROJET**	**7**
A.L'ELABORATION DU PROJET : CONCERTATION AVEC LES SERVICES DE LA VILLE ET VALIDATION	
B. LE PROGRAMME DE L'OPERATION 1. Les caractéristiques des logements 2. Les commerces en RDC 3. Les autres éléments de programme (locaux profession libérale, micro-crèche) 4. Les caractéristiques essentielles à un bon fonctionnement dans le tissu urbain	
C. LES MODALITES DE COMMERCIALISATION	
D. LIVRAISON ET CONFORMITE	
II. **UN PROJET DE QUALITE ET DE CONCEPTION DURABLE**	**23**
A.CONCEPTION ARCHITECTURALE 1. Les 4 secteurs de prescriptions architecturales 2. Les visites de chantier pour témoin de façade 3. Garantir la qualité du projet à travers une mission de maitrise d'œuvre complète	
B. EXIGENCES LIEES A LA NATURE DU SOL DE LA COMMUNE 1. Le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain 2. Dispositions complémentaires imposées par la Ville	
C. ATTENDUS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE 1. Qualité environnementale et ambitions de développement durable 2. Respect du SAGE et gestion à la source des eaux pluviales	
III.UN CHANTIER DE QUALITE	**42**
1. Les règles de conduite des chantiers et démarches à effectuer auprès de la Mairie 2. Un chantier propre et respectueux de l'Environnement 3. Un chantier réduisant les nuisances pour les riverains 4. Clauses d'insertion	
SIGNATURES	**44**
ANNEXES	**45**

INTRODUCTION

Dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28/08/2013, la ville de Villiers-sur-Marne a défini à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ses grandes orientations d'aménagement en étant confrontée à la double problématique suivante :

- Villiers-sur-Marne est formée d'un tissu urbain déjà constitué sur l'ensemble de son territoire, hormis le secteur ouest de l'Ex-Voie de Desserte Orientale, les abords de l'A4 et le bois Saint Martin protégé de toute urbanisation. Cette trame urbaine se compose du cœur de ville historique, de nombreux secteurs pavillonnaires et de plusieurs ensembles d'habitat collectif. Ainsi, répondre tant aux enjeux de croissance démographique, qu'aux lois et documents cadres en urbanisme et développement durable, le développement urbain de Villiers-sur-Marne passet-il indéniablement par la reconstruction de la ville sur la ville, avec une densification mesurée et raisonnée.
- L'arrivée du Grand Paris Express, véritable opportunité de développement de l'offre de transports et d'emplois par la création d'un nouveau quartier ambitieux, a engendré une véritable attractivité du territoire. L'arrivée du Grand Paris Express couplée à l'interconnexion avec le RER E donne à une opportunité de développement considérable pour la ville, illustré par les nombreux projets immobiliers dans le tissu existant et par le futur quartier Marne Europe, faisant de Villiers une des villes les plus attractives du réseau du futur métro.

Sur la période 2014-20, la Ville a ainsi été confrontée à une véritable dynamique de développement avec l'émergence de nombreuses opérations dans les secteurs de densification prévus (Zones Ut et Ua) par le plan de zonage du PLU ainsi que dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine du quartier des Hautes Noues (zone Uc).

Afin de répondre aux objectifs définis par le Schéma Directeur Régional de l'Ile de France (SDRIF) de création de 70 000 logements par an en Ile de France jusqu'en 2030, la loi Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL) et le Contrat de Développement Territorial (CDT) ont défini pour Villiers-sur-Marne un objectif de production de 160 logements par an en moyenne. Cet objectif doit permettre à la Ville d'atteindre la production de 2750 logements et tendre vers une population de 31 500 habitants à l'horizon 2025.

Au cours de la dernière décennie (2010-2019), c'est au total 1320 logements qui ont été livrés sur la ville avec une moyenne annuelle de 132 logements (hors démolition/reconstruction du PRU des Hautes Noues et de la résidence sociale ADOMA. Or la croissance démographique reste toutefois contenue puisqu'au 1er janvier 2020, la population s'élevait à 28567 habitants (Chiffre INSEE) pour une population de 27 568 habitants au 1er janvier 2010 (soit + 1000 habitants en 10 ans). Cette production de logements va s'accélérer dans les prochaines années en faveur de l'objectif de croissance démographique à l'horizon 2025 en intégrant les près de 1000 logements prévus dans le quartier Marne Europe.

La production de logements de la dernière décennie et des années à venir se fait avec la réelle volonté de favoriser la mixité sociale et permettre le parcours résidentiel des Villiérains avec la production de logements sociaux, d'accession sociale et d'accession libre.

Or, la conception d'une opération immobilière dépasse le simple respect du cadre réglementaire fixé par le code de l'Urbanisme et le PLU qui définit l'enveloppe de constructibilité (retraits, hauteur, etc…). La qualité d'une opération dépend de son insertion dans le contexte urbain et environnemental, de sa qualité architecturale tant sur le plan esthétique que fonctionnel, ainsi que de la qualité de la construction.

C'est au regard de ces ambitions de production de logements diversifiés et de qualité d'une part, et de l'intensité du travail de suivi et de coordination des opérations d'autre part, qu'a émergé la nécessité d'élaborer cette ***Charte de qualité et de construction durable.*** L'objectif est de mettre en exergue les attentes de la Ville et de formaliser l'engagement réciproque entre la Ville et les Promoteurs/Acteurs de l'immobilier.

Elle constitue ainsi le support d'une relation de partenariat entre la Ville (élus et techniciens) et les maitres d'ouvrage d'opérations /leur maitre d'œuvre. Elle offre ainsi un cadre identique à toute opération et permet aux promoteurs de connaitre dès le lancement de leur projet sur Villiers sur Marne l'ensemble des attentes de la Ville, permettant gain de temps et anticipation des différentes étapes et éléments à connaitre spécifiquement à Villiers sur Marne.

Tout au long de la charte les documents de référence existants sur la Ville et les documents à produire par les promoteurs seront facilement identifiés par les pictogrammes suivants :

Outils support/ Documents de référence

Documents à produire, accompagnés éventuellement une trame figurant en **Annexe n°X**

Cette charte formalise la démarche de dialogue et de suivi avec les services de la Ville et les partenaires essentiels à un urbanisme ambitieux, qualitatif, respectueux de l'environnement et garant du bien-être et de la santé des concitoyens, notion essentielle prenant tout son sens en plein contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19.

La Charte n'est pas un document réglementaire mais constitue le support d'une relation de collaboration renforcée que la Ville souhaite mettre en place avec les maîtres d'ouvrage, et ce tout au long de la vie d'un projet.

Au regard des trois piliers du développement durable que sont les volets social, environnemental et économique, cette charte met également l'accent sur des chantiers vertueux respectant au mieux l'environnement et le cadre de vie des riverains ainsi que des clauses d'insertion sociale.

La mise en œuvre de cette charte et son évaluation périodique permettra de capitaliser les expériences pour la poursuite de la reconstruction de la ville sur la ville, mais également la construction de la ville de demain sur le quartier de Marne Europe.

Cette Charte est amenée à être évolutive au cours des prochaines années en fonction des retours d'expérience et de l'évolution des attentes de la Ville ou encore de l'évolution des fonds réglementaires que sont notamment les codes de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Voirie. Elle sera notamment réinterrogée et amendée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal initiée en 2020 par l'EPT Paris Est Marne et Bois.

I. LA CONCEPTION ET LE SUIVI DU PROJET

A. L'ELABORATION DU PROJET : CONCERTATION AVEC LES SERVICES DE LA VILLE ET VALIDATION

La Ville attache une grande importance au processus d'élaboration du projet avant dépôt de permis de construire en concertation avec les différents services municipaux concernés, ainsi qu'au suivi du projet jusqu'à sa livraison.

A cette fin, le tableau ci-dessous liste les personnes à contacter ou rencontrer à la Ville pour valider les étapes clés du projet. Ces étapes clés sont synthétisées par le schéma global du processus d'élaboration ci-après.

Tableau de correspondance étape du projet / contact Ville

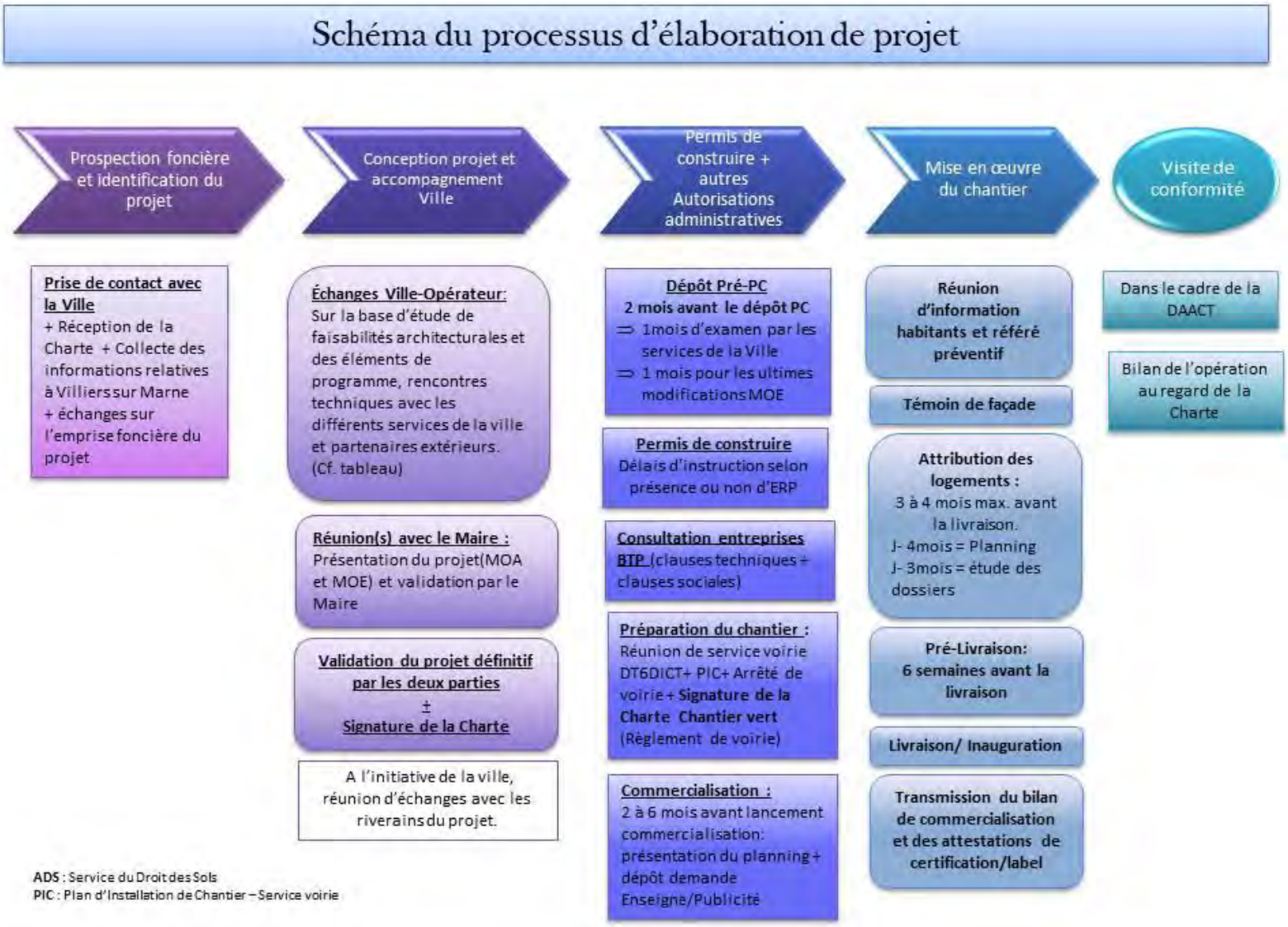
Les étapes et leur objet	Les contacts à la Ville

<u>1/ Conception du projet</u>
- Prospection foncière / identification de l'assiette du projet
- Rédaction du cahier des charges de l'opération par le promoteur pour validation par les services de la Ville : programme, attentes architecturales
- Echanges Ville / Maitre d'ouvrage / Maitre d'œuvre : faisabilité, architecture, exigences environnementales, éléments à fournir dans le cadre de la Charte (éléments de prix, commercialisation etc…) :
  o Rencontre avec la Directrice du Développement du Territoire (DDT) et/ou son Adjointe et/ou la chargée de Projets Urbains : présentation du foncier pressenti, de la faisabilité.
  o Réunions de travail avec DDT/promoteur/Maitre d'œuvre.
  o Rencontre du Maire/Adjoint avec Promoteur + Maitre d'œuvre quand le projet est suffisamment mature.
	- DGA Services Techniques et Développement Urbain
	- Directrice du Développement du Territoire (DDT)
	- Adjointe à la Directrice du Développement du Territoire / Cheffe du service Planification, Droits des sols et ERP ;
	- Chargée des Projets Urbains
	- Responsable du Développement Economique (coques commerciales)
	- Directrice de l'Habitat et du Logement (programmation accession sociale, LLS, échanges avec les opérateurs : promoteurs, bailleurs)
	- Directeur des Etudes et Projets (interface projet/espace public, alignement, réseaux, etc…)
	- Services de la Voirie et des Espaces Verts
	- Autres services selon les caractéristiques des projets : EPT Marne et Bois pour les volets assainissement et collectes des ordures ménagères, Marne et Confluence pour le SAGE et dossiers loi sur l'Eau.
	- Maire et Maire-Adjoint délégué à la transition énergétique et écologique, cadre de vie, patrimoine, travaux et développement durable.

<u>2/ Pré-Instruction</u> - Dès que le projet est globalement validé, le Promoteur sera autorisé à déposer un pré-PC pour pré-instruction. Ce dépôt devra intervenir 2 mois avant la date prévue pour	- Service Autorisation Droit des Sols : Cheffe de service + 2 instructrices - Responsable des Affaires Foncières : en cas de

le dépôt du PC. La ville s'engage à faire son retour sous un délai d'un mois. - Le Pré-PC devra être déposé en 2 exemplaires papiers + un envoi dématérialisé par mail. - A la demande exclusive de la Ville et selon la taille du projet : organisation d'une réunion de concertation avec les riverains.	rétrocession
<u>3/ Instruction</u> Le nombre d'exemplaires du PC sera défini par le service Droit des Sols en fonction du programme de l'opération.	- Service Droit des Sols : Cheffe de service + 2 instructrices
<u>4/ Commercialisation</u> - Présentation des grilles de prix de commercialisation et du planning prévisionnel et modalités de commercialisation - Période de réservation pour les Villiérains - Pour les coques commerciales : présentation des intentions d'affectation pour validation	- Directrice du Développement du Territoire - Responsable du Développement Economique - Directrice du Logement : PSLA/BRS - Maire et Maire-Adjoint.
<u>5/ Phase de chantier : préparation/lancement/suivi</u> - Insertion sociale - Demande de DT-DICT - Présentation des études G2 PRO - Préparation du Plan d'Installation de Chantier (PIC) et obtention des arrêtés de voirie. - Référé préventif / Réunion d'information riverains. - Suivi de chantier : respect des règles de bonne exécution du chantier et des arrêtés municipaux, information chantier. - Dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) ⇨ Lancement de la procédure relative à la création de transformateur électrique ou de l'extension du réseau. Lors de l'autorisation du permis de construire, il est mentionné en « nota » le montant des travaux d'extension ou de création de poste de transformation par la CEV ou ENEDIS. Lorsque les travaux débutent (dépôt de la DOC) cela déclenche la facturation au demandeur qui doit régler la somme au Trésor Public dans un délai de 2 mois. Lors du paiement, il conviendra de prévenir le Service Urbanisme de la date où ce dernier a été effectué, en rappelant le montant et le n° de l'autorisation à l'adresse mail suivante : service.urbanisme@mairie-villiers94.com. Avec	- Service Emploi - Service Voirie / Conservation du Domaine Public - Service Voirie/conservation Domaine Public / Service Environnement / DDT - Adjointe à la Directrice du Développement du Territoire + lien avec la Compagnie d'Electricité de Villiers (CEV) ou ENEDIS selon secteur géographique.

ce suivi, le bon de commande des travaux à réaliser sera effectué et envoyé au concessionnaire dans les meilleurs délais afin de garantir la bonne continuité du chantier. - Recherche du preneur des locaux commerciaux en RDC, préparation des dossiers administratifs relatifs à l'activité (AT pour les règles ERP, Déclaration préalable (modification façades) et demande d'enseigne.	- Responsable du Développement Economique + Validation Maire/Elu au développement Economique.
<u>5/ Pré Livraison /Livraison de l'opération</u> : - Suivi de la commercialisation - Suivi attribution Logements sociaux - Pré-livraison / Visite de l'opération / Information des dates de livraison (1 mois au préalable) - Organisation des inaugurations des logements et commerces, accueil des nouveaux arrivants. - DAACT / Visite de conformité - Rétrocession (le cas échéant)	- Direction Développement du Territoire - Directrice du Logement - DDT/DSTDU + Dir. Logement + Maire - Cabinet du Maire + Service Dév. Economique - Service Autorisation Droit des Sols - Services Affaires Foncières



Afin de faciliter le suivi des différentes étapes du processus d'élaboration du projet et des documents à remettre à la Ville par le promoteur tout au long de la vie du projet, une **« fiche de suivi du processus Charte »** figure en annexe n°5 de la présente Charte. Elle pourra servir de guide tant aux services de la Ville qu'aux promoteurs.

B. PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme de chaque opération va dépendre de son lieu d'implantation dans la ville et devra répondre à la mixité des usages et aux besoins identifiés par la Ville dans chaque quartier.
Tout programme sera donc proposé à la Ville et des échanges devront avoir lieu afin qu'il soit affiné et amendé au regard des études de faisabilité (cf. procédure d'élaboration et suivi du projet ci-après). En fonction de la composition de l'opération, son porteur devra intégrer les attendus et directives ci-dessous sauf en cas de programme spécifique (logements étudiants, seniors, hôtellerie…).

Le but de la présente Charte est de venir compléter le Pan Local d'Urbanisme en spécifiant les attendus en termes de typologie, superficies des logements, surfaces commerciales, etc… que le porteur de l'opération s'engage à respecter en signant la présente Charte.

1.1. Les caractéristiques des logements

Depuis plusieurs années, la Ville veille à ce que les opérations développées répondent à un objectif de parcours résidentiel pour les Villiérains et ainsi de mixité sociale. Ainsi, en l'absence de Programme Local de l'Habitat, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ℹ approuvé le 23/08/2013 est le document unique qui demande pour toute opération de plus de 7 logements la réalisation de 15% de des logements en accession sociale (PSLA). Depuis 2013, le PLU a fait l'objet de plusieurs modifications et modifications simplifiées :

- La modification n°3 du PLU, approuvée en Conseil de Territoire Paris Est Marne et Bois le 07/02/2022 a intégré les dispositions de la présente Charte en termes de programmation.

- La modification simplifiée n°3 approuvée en Conseil de Territoire Paris Est Marne et Bois le 18/04/2023 a apporté des ajustements réglementaires des zones urbanisées pour la programmation des logements en articulation avec la mise à jour de la présente charte :

Thème	Attendu à respecter
Statut des logements	• Toute opération **supérieure à 600m² SDP et inférieure à 2 400m² SDP** devra comporter 15% de logements à prix maitrisé, soit au minimum 15% en dessous du prix du m² moyen de l'opération. Ces logements seront vendus à des primo-accédants, à titre de résidence principale, et le formulaire anti spéculation sera annexé au contrat de vente (voir aussi partie commercialisation) et transmis à la Ville. Cf. Annexe 6 • Toute opération générant entre **2 400m² et 4 500 m²** de SDP destinée à du logement devra comporter au moins 25% de logements sociaux entrant définitivement dans le décompte SRU : Logements locatifs Sociaux(LLS) et/ou Bail Réel Solidaire (BRS). • Toute opération **de plus de 4 500m² de SDP** destinée à du logement devra comporter ○ une diversité des statuts d'occupation (accession libre, au moins 30% d'accession sociale en BRS, locatif privé, locatif social) dans les proportions à définir entre l'opérateur et la Ville.

	La Ville est adhérente à la Coop foncière Francilienne (CFF). Dans toutes les opérations comportant des logements en BRS, il conviendra donc de prendre attache avec la CFF dès l'étape de conception du projet immobilier pour intégrer les divers éléments liés à ce type de produit particulier. Le développement de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) ou logement abordable contractualisé (LAC) ou toute autre forme de produits investisseurs institutionnels, est autorisé dans les opérations supérieures à 2400 m² SDP afin de faciliter le logement des classes moyennes, après sollicitation écrite par le promoteur auprès de la Ville et validation du Maire. Par ailleurs et quel que soit la taille de l'opération, la part de logements correspondant à des produits investisseurs, qu'ils soient particuliers bailleurs, ou institutionnels, devra être inférieure à 30% du nombre total de logements à l'opération. Une réunion entre la Ville, le promoteur et le bailleur social et Office Foncier Solidaire, l'opérateur institutionnel LLI/LAC ou similaires, le cas échéant, devra être organisée dès la phase conception du projet et lors du dépôt du pré-permis de construire pour une validation des typologies, des financements des LLS, du montage BRS/OFS, de la part éventuelle de logements intermédiaires et des prix de sortie, et ce en amont de la signature du permis de construire.
Financement du logement social	Répartition des LLS : - 80% de PLAI ou PLUS - 20% de PLS Cette disposition pourra faire l'objet d'un éventuel ajustement en fonction du quartier où se situe l'opération. Les demandes de garantie d'emprunt seront à formuler auprès de l'Etablissement Public Territorial Paris Est Marne et Bois. Une réunion tripartite entre la Ville, le Promoteur et le bailleur social devra être organisée en amont du dépôt du pré-permis de construire pour validation des typologies et des financements des LLS.
Prix de vente des logements en accession sociale	Les prix de sortie attendus pour les opérations d'accession sociale sont : - Pour les PSLA dont les permis de construire sont récents : prix maximal de 3900€/m² SHAB TTC parking inclus. - Pour les BRS : prix maximal de 3 500€/m² de SHAB TTC parking inclus et une redevance foncière qui devra être inférieure à 2€/m². Ce montant de 2€ est établi à la date du 1er juin 2023 sur la base du taux du livret a en vigueur ; Il sera revu, à la hausse ou à la baisse, selon l'évolution du taux du livret A. L'OFS et le bailleur remettront à la Ville une note détaillée expliquant la fixation du prix et vente et du montant de la redevance, le montant de la charge foncière, l'impact éventuel de la fluctuation du taux du livret A et de la subvention régionale. La copie du bilan OFS et plan de financement transmis à la Caisse des Dépôts pourra être également demandé. Une réunion tripartite entre la Ville / Le Promoteur et l'opérateur Accession Sociale devra être organisée en amont de la signature du dépôt du pré-permis de construire pour validation des typologies et grilles de prix.

<table>
<tr><td>Typologie</td><td>
La répartition des logements neufs produits devra répondre aux besoins identifiés sur la Ville :

Logement en accession libre et en locatif intermédiaire (LLI, LAC ou similaire):
<table>
<tr><th></th><th>T1</th><th>T2</th><th>T3</th><th>T4</th><th>T5 ou +</th></tr>
<tr><td>Ventilation</td><td>5%</td><td>35%</td><td>30%</td><td colspan="2">30%</td></tr>
</table>

Logement en accession sociale (APM, PSLA, BRS):
<table>
<tr><th></th><th>T1</th><th>T2</th><th>T3</th><th>T4</th><th>T5 ou +</th></tr>
<tr><td>Ventilation</td><td>0%</td><td>30%</td><td>40%</td><td colspan="2">30%</td></tr>
</table>

Logements sociaux :
<table>
<tr><th></th><th>T1</th><th>T2</th><th>T3</th><th>T4</th><th>T5 ou +</th></tr>
<tr><td>Ventilation</td><td colspan="2">30%</td><td>42%</td><td>20%</td><td>8%</td></tr>
</table>
Pour les T1/T2, il faudra privilégier les logements financés en PLAI et PLUS.

Des ajustements à la marge pourront être examinés par la Ville en fonction de la localisation du projet.
</td></tr>
<tr><td>Superficie des logements</td><td>
<table>
<tr><th></th><th>T1</th><th>T2</th><th>T3</th><th>T4</th><th>T5 ou +</th></tr>
<tr><td>Sup. minimale</td><td>30 m²</td><td>40m²</td><td>60m²</td><td>80m²</td><td>90m²</td></tr>
</table>

La superficie minimale des logements s’entend par logement et non en moyenne opération.

Des ajustements sur ces superficies minimales par logement pourront être étudiés au cas par cas si l’opération prévoit des spécificités telles que : présence de caves/greniers, évolutivité des logements, mise en place d’espaces mutualisés (laverie, séchoir, locaux communs, espace de télétravail, etc…). Ces éléments devront être présentés par écrits et justifiés précisément au moment de la présentation du programme.
</td></tr>
<tr><td>Stationnement</td><td>
Le nombre de place de stationnement est défini au PLU.
Les places seront aménagées en sous-sol de l’opération et le règlement de copropriété devra interdire de boxer les places afin d’éviter tout autre usage des emplacements de stationnement et éviter le report du stationnement sur le domaine public.
Le Maitre d’œuvre de l’opération et le promoteur sont vivement incités à prévoir des espaces de cave ou caves palières pour répondre au besoin de stockage des habitants (en plus des locaux vélos et poussettes).
</td></tr>
</table>

⌂ : Document à produire et transmettre à la Ville en phase Pré-PC : tableau récapitulatif des typologies, des statuts d’occupation (accession/LLS), tableau détaillé des surfaces, plan prévisionnel de financement pour les logements sociaux et montant des loyers, identification des logements par réservataire ; tableau détaillé des prix de sortie PSLA/BRS. **Cf. ANNEXE N°1**

1.2. Les commerces en rez-de-chaussée

Thème	Attendu à respecter
Dimension des cellules	• Le principe est d'avoir le plus de vitrines possibles, permettant d'intégrer, une surface de vente, des réserves et des locaux sociaux. • Les surfaces courantes des boutiques se situent entre 60m² et 80m², voire 150m² à 200m² selon l'activité, l'environnement du projet, le dynamisme commercial. • Concernant les superettes alimentaires : taille minimum de 350m². • La forme est généralement rectangulaire et peut être de dimension : 5m x 10m, 6m x 12m, ou 7m x 14m.
Façade	La notion de façade commerciale, de « linéaire marchand » est importante ! (❶ plan de zonage du PLU). Il convient d'éviter au maximum les ruptures d'étalages, de minimiser l'impact des éléments perturbateurs, locaux de service (poubelles par exemple) qui doivent être positionnés sur les façades cour ou opposées dès que c'est possible. Les structures poteaux - poutres, et refends, y sont favorables (a contrario des façades porteuses). Sauf à devoir respecter une discipline architecturale très forte, la meilleure solution consiste à proposer une **grande simplicité des façades** à rez-de-chaussée. Eviter les commerces en retrait du bâtiment et les arcades, par exemple. ⇨ **La façade commerciale sera présentée par la Maitrise d'Ouvrage et son Maitre d'œuvre à la Direction du Développement du Territoire (Directrice, Urbanisme et Développement Economique) dans le cadre du Pré-permis de construire et les façades feront l'objet d'une validation par le Maire.** ⇨ **Le Promoteur devra prendre à sa charge la pose de la vitrine et livrer le rez-de-chaussée commercial avec la vitrine. En effet, des vitrines occultées par des carreaux de plâtre réduisent l'attractivité des étages et limitent les possibilités d'installation d'indépendants.**
Enseignes	• La composition des façades devra tenir compte de la nécessité de communication des installations commerciales. Cette fonction doit se traduire dans l'image générale conférée aux pieds d'immeubles et aux différentes fonctions qu'ils accueillent à côté des vitrines commerciales (halls d'immeubles, accès aux services logistiques, ...). • Les commerces ont besoin de vitrines (supports d'achalandage), mais aussi de surfaces pour accueillir les enseignes publicitaires, dans le plan des façades, ou « en drapeau », selon dispositions des lieux. • Ces fonctions devront être intégrées dès l'origine du projet. La disposition générale des enseignes, leur forme, et les matériaux qui les composent devront être étudiés soigneusement. Pour cela le Maître d'œuvre s'appuiera sur la ***Charte des devantures commerciales de la Ville.*** ❶
Hauteur	• Les hauteurs sous dalle ne devront pas être inférieures à 3,50 m du sol fini. • Les hauteurs sous poutre ne devront pas être inférieures à 3 m du sol fini. • Afin de permettre l'installation d'un faux plafond dans chacun des locaux, des réservations seront prévues dans les poutres pour le passage des réseaux • La hauteur minimale de vitrines ne devra pas être inférieure à 2,70 m.

Sol	• Les locaux devront être livrés avec une réservation de 10 à 13 cm par rapport au sol fini permettant la pose d'une chape, d'un isolant acoustique et thermique ainsi qu'un revêtement de sol. • La charge au sol minimale devra être de 500 kg/m^2 en exploitation et de 1000 kg/ m^2 pour une activité de supérette ou de supermarché à partir de 500m^2. Emplacement pour DAB 1500kg/ m^2.
Electricité	• Les commerces de : - 60 à 100 m^2 seront équipés de tarifs bleus de 18 à 36 KV - 100 à 160 m² d'un tarif jaune de 66 KVA - 160 à 250 m² de 84 KVA sauf Boulangerie et restaurant à 96 KVA - 250 à 500 m² supermarché de 96 KVA, restauration de 108 KVA. • Deux possibilités de raccordement, soit un coffret de coupure en façade soit dans le local TGBT. Prévoir le cheminement et les points de pénétration dans les locaux à la charge du promoteur, le câble étant à la charge de l'acquéreur. • Le cheminement sera séparé entre courant fort et courant faible. • Les numéros de PDL et d'IDC devront être fournis à l'acquéreur avant la mise à disposition des coques commerciales. ⇨ Le Promoteur devra contacter la Compagnie d'Electricité de Villiers-sur-Marne (CEV) ou ENEDIS selon la position de l'opération pour que ces questions soient intégrées le plus en amont possible et présentées dans le cadre du Pré-PC.
Ventilation	• Tous les commerces devront être équipés d'une VMC sanitaire tubée, la motorisation étant à la charge de l'acquéreur. • Selon leur taille, les commerces seront équipés d'un conduit de ventilation ayant les caractéristiques suivantes : - Commerces de 60 m^2 à 120 m^2 : conduit de ventilation haute de 40 x 40 cm - Commerces de 120 m^2 à 200 m^2 : conduit de ventilation haute 50 x 50 cm - Commerces de 200 m^2 à 250 m^2 : conduit de ventilation haute 80 x 80 cm - Commerces de 250 m^2 à 300 m^2 : conduit de ventilation haute 100 x 100 cm • Pour les surfaces à partir de 400 m^2, prévoir un désenfumage suivant la classification ERP de l'activité. • Dans le cas d'un immeuble comprenant une toiture terrasse, prévoir une dalle permettant le positionnement des groupes de climatisation et les moteurs d'extraction d'air. • Les gaines seront maçonnées coupe-feu 2 heures le tubage, étant à la charge de l'acquéreur si le conduit n'est pas à l'aplomb du commerce. Celui-ci devra être livré tubé en gaine galvanisé ou en taule noir coupe-feu 400 degrés si celle-ci transite par d'autres commerces ou des parties communes.
Sécurité Incendie et Accessibilité	Voir le ***Guide des règles ERP*** ℹ
Réseaux EU/EV/EF	• Les réseaux EU, EV et provenant des logements devront cheminer en sous face du plancher haut rez-de-terrasse, puis devront traverser la surface commerciale et d'activités dans des gaines verticales fermées en éléments plâtriers. • Chaque local sera pourvu des attentes suivantes : - 1 attente EU et 1 attente EV bouchonnée raccordée sur le collecteur

	général au sous-sol. - Une arrivée d'eau froide dans chaque local (AEP d'un diamètre de 20/27), devra être équipée : d'une vanne d'isolement, d'un clapet anti retour, d'un détendeur de pression si nécessaire, d'un compteur EF individuel par local, prévoir un diamètre 32 pour la restauration et la boulangerie , une arrivée RIA pour les lots supérieurs à 500 m^2. • Un emplacement devra être réservé pour la mise en place d'un bac à graisse pour les activités de restauration. La fourniture et raccordement de celui-ci seront à la charge du preneur.
Télécommunication	**<u>Téléphone</u>** Les fourreaux et les chemins de câbles en sous-sol, entre le point de raccordement général de l'immeuble aux ouvrages France Télécom ou la gaine palière et le local seront les seuls éléments prévus. Prévoir 2 lignes par commerce. **<u>TV/FM :</u>** Prévoir un câble en attente dans chaque commerce. **<u>Gaz :</u>** Quand cela est possible notamment pour la restauration, puissance minimale de 6 m3 et 21 MBAR avec pose de coffret en façade.
Locaux à ordures ménagères	Pour le dépôt des ordures ménagères du commerce avant leur enlèvement, le maitre d'œuvre doit prévoir un local : - clos et ventilé - présentant un accès direct sur l'extérieur pour faciliter la gestion des bacs. - indépendant de celui de la copropriété de l'immeuble collectif afin d'éviter toute source de litige. Voir ci-dessous en 1.4 les caractéristiques à respecter en fonction de la configuration urbaine.
Modalités de cession ou de location	• **Avant tout projet de mise en location ou de vente à un investisseur, le projet d'occupation devra :** **- correspondre au projet de revitalisation commerciale de la Ville** **- être présenté en amont aux élus** **- fera l'objet d'un accord écrit du Maire** • Le Maitre d'œuvre devra présenter à la Ville une fourchette de loyers cibles par local commercial, qu'il s'engage à ne pas dépasser. • Afin de faciliter l'installation d'un locataire, le maitre d'œuvre devra mettre en place des facilités locatives les trois premiers mois (franchise de loyers, progressivité du loyer, clauses de recettes …) • Au bout de trois ans, le Maitre d'œuvre pourra céder le local commercial, au locataire de préférence ou à un autre investisseur qui sera également validé par la Ville.
Copropriété de l'immeuble	• Obligation de division en volumes (éviter les problèmes de copropriété). • Limitation au maximum des parties et services mutualisés (parkings, boîtes aux lettres, halls…) et répartition équitable des charges des parties communes.
Isolation phonique	• Le Maitre d'Œuvre devra prévoir une bonne isolation phonique entre les locaux en RDC et les logements au 1er étage afin d'éviter les nuisances sonores qui pourraient résulter de l'activité commerciale (boucherie, laverie automatique, restaurant, etc…) • Une note spécifique expliquant les dispositions constructives et d'isolations sera jointe à la notice de présentation du permis de construire. • En effet, la destination du local n'est généralement par arrêtée au moment du permis de construire et peut s'avérer très délicate et compliquée au

	moment de la prise du local par le gérant.

La Ville met à disposition des commerçants un ***Guide d'accompagnement des commerçants*** ❶ faciliter leur installation.

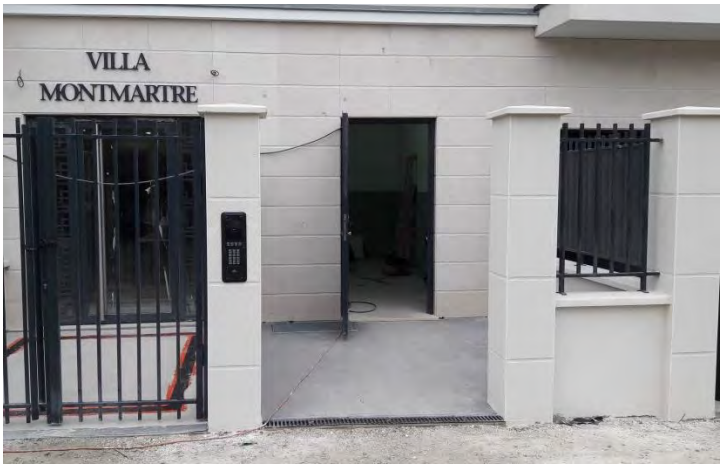
1.3. Les autres éléments de programme (locaux profession libérale, micro-crèche, etc…)

Selon la localisation de l'opération, sa taille et l'émergence des besoins, la Ville pourra exiger l'insertion de locaux destinés à accueillir :

Thème	Attendu à respecter
Des cabinets médicaux ou paramédicaux	La dimension et les caractéristiques varieront selon les besoins exprimés. ⇨ Partenariat entre le Centre Municipal de Soins et l'ARS (**Contrat Local de Santé** ❶ **)** pour identifier les professionnels de santé et les accompagner pour faciliter leur installation sur le territoire communal.
Des micro-crèches	• Superficie minimale du local 150 m². • Le local devra être pourvu d'un espace extérieur sécurisé afin de permettre aux jeunes enfants d'évoluer en extérieur. ⇨ **Partenariat avec le Service Développement Economique et le Service Petite enfance pour faciliter :** - **la mise en relation des porteurs de projets et les promoteurs** - **la prise de contact le plus en amont possible, les échanges pour l'optimisation de l'aménagement du local, l'articulation du planning de livraison de la coquer et l'aménagement intérieur du local (Autorisation de travaux ERP puis travaux).** ⇨ **Le promoteur s'engage à organiser une rencontre entre le potentiel preneur du local/porteur de projet de micro-crèche et le Maire/Adjoint en Charge de la Petite Enfance avant toute signature de contrat ou VEFA.**

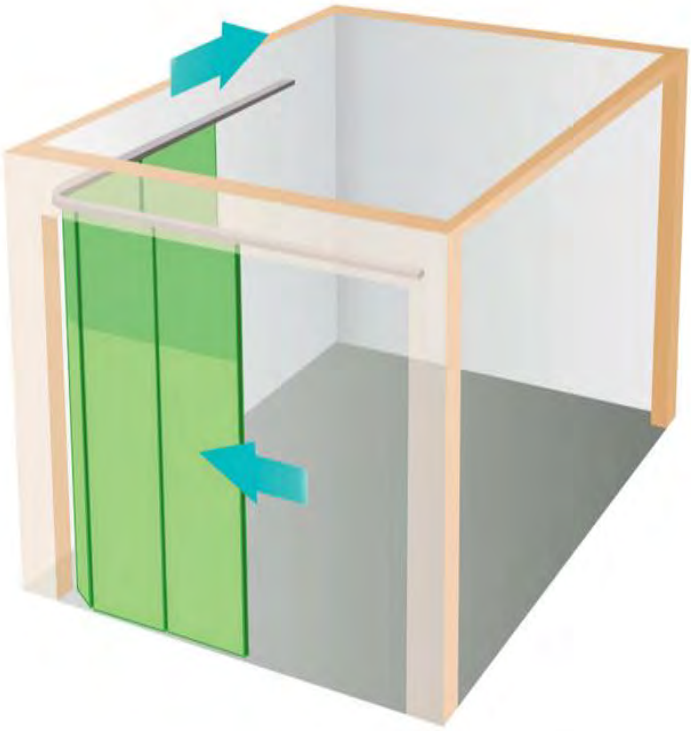
1.4. Les caractéristiques essentielles à un bon fonctionnement dans le tissu urbain

Thème	Attendu à respecter
Trottoir et emprise publique	• Au droit de toute opération, le trottoir devra mesurer 1,40m afin de garantir l'accessibilité au domaine public et la sécurité des piétons. • Le Maitre d'œuvre devra prendre l'attache du Directeur des Etudes et Projets pour caler les limites entre le domaine public et le domaine privé au regard des contraintes techniques diverses (réseaux, topographie, traversée de rue, etc…). • Il prendra ensuite l'attache de la chargée des affaires foncières pour établir l'éventuel plan de rétrocession qui sera versé au permis de construire et sera complété d'un échange écrit précisions les attendus de la Ville (enrobé, etc…) et la période de rétrocession qui devra intervenir au moment de la livraison (pas d'intégration dans le règlement de copropriété).

Collecte des déchets	• Les locaux à ordures ménagères devront être positionnés au rez-de-chaussée de l'opération avec une porte directe sur l'espace public de sorte à faciliter la gestion des mouvements des bacs. Une autre porte sur l'intérieure de l'opération devra permettre un accès facile par les résidents.
	• Une aire de présentation sur ou un retrait devra être aménagé afin d'éviter que les bacs entravent la circulation piétonne sur le trottoir et les problèmes d'hygiène aux abords des entrées du bâtiment.
	
	Plusieurs configurations par rapport à l'espace public seront possibles selon l'implantation du bâti :
	
	- <u>Bâtiment en retrait par rapport à la voie</u> : un espace à l'air libre sera aménagé sur l'emprise privée entre la façade (porte extérieure du local OM) et le domaine public pour accueillir les bacs en attente de collecte. Cet espace /aire de présentation devra être délimité par un muret surmonté d'une grille non fermé par un portail. Cf. image de référence ci-dessous :
	 
	
	- <u>Bâtiment en alignement par rapport à la voie :</u>
	  o Si le trottoir au droit de l'opération a une largeur supérieure à 1,40m, les bacs pourront être positionnés sur le trottoir les jours de collecte.
	  o Si le trottoir au droit de l'opération a une largeur inférieure à

1,40m, le local devra être pourvu d'une porte coulissante afin que les bacs soient visibles et accessibles pour la collecte.
Cf. image de référence ci-dessous :

Schéma du système de porte coulissante sectionnelle latérale et modèle de représentation :



- ⇨ Dans tous les cas, le plan masse du RDC de l'opération sera soumis à l'examen du Service Environnement de la Ville au stade pré permis de construire pour vérification de l'articulation local/domaine public.
- ⇨ Le Maitre d'œuvre devra prendre contact avec l'EPT Paris Est Marne et Bois pour vérifier le nombre de bacs nécessaires et en conséquence la taille du

	local.
Transformateur Electrique	• Le Maitre d'ouvrage ou son maitre d'œuvre devra prendre contact avec la CEV (Compagnie d'Electricité de Villiers) ou ENEDIS selon le secteur géographique dès que le programme est validé afin de vérifier la nécessité ou non d'une extension de réseau. • En conséquence, la création d'un local transformateur devra être intégrée dès le pré-PC et ne devra en aucun cas être une variable d'ajustement en cours de réalisation de l'opération.
Copropriété de l'immeuble	Le promoteur s'engage à indiquer dans le règlement de copropriété : • les éléments d'information relatifs aux jours et horaires de collecte des ordures ménagères. • L'interdiction d'ajouter des canisses et autres dispositifs occultants sur les balustrades des balcons

C. LES MODALITES DE COMMERCIALISATION DE L'OPERATION

Thème	Attendu à respecter
Prix de vente	• Les prix de vente sont fluctuants en fonction du secteur d'implantation de l'opération et du contexte socio-économique. • Le promoteur devra fournir une ⌂ **note de synthèse présentant l'étude de marché effectuée,** le pré bilan opérationnel et justifiant les prix de sorties envisagés. • La grille de prix par typologie de logement sera présentée à la Direction du Développement du Territoire/Direction de l'Habitat et du Logement et au Maire préalablement au lancement de la commercialisation. • Logements en Accession à Prix Maitrisés : Il est demandé aux promoteurs d'annexer une « clause anti-spéculative » à leurs actes de vente dans le but de limiter les hausses de prix à la revente. **Cf. ANNEXE n°6.** Cette clause se justifie par le fait que Villiers-sur-Marne se trouve en zone tendue, dans un contexte de hausse des prix de l'immobilier et la Ville met tout en œuvre pour limiter les prix de sorties en accession libre et en accession sociale. La durée de la clause anti-spéculative est de 5 ans. • Bail Réel Solidaire : Par délibération n°2023-04-18 du Conseil Municipal du 11 avril 2023, la Ville a mise en place à titre expérimental, à compter du 15 avril 2023 et jusqu'au 31 décembre 2024, une subvention à l'acquéreur d'un logement en bail réel solidaire, d'un montant forfaitaire selon la typologie du logement. Les bénéficiaires doivent répondre à plusieurs obligations dont celles de justifier d'une adresse stable ou d'un emploi stable sur la commune depuis au moins un an. Les conditions détaillées et le formulaire de demande de subvention sont sur le site Internet de la Ville : https://www.villiers94.fr/cadre-de-vie/habitat/logement/accession-a-la-propriete/ ⇨ Information auprès de la Direction de l'Habitat et du Logement
Information et Réservation	• Le promoteur présentera à la Ville (Direction du Développement du Territoire et Direction de l'Habitat et du Logement) de 2 à 6 mois avant le lancement de la commercialisation via une ⌂ **note de commercialisation :** ○ le projet de nom commercial de l'opération qui devra être validé par le Maire ○ son planning prévisionnel de commercialisation ○ les modalités de publicités envisagées ○ la période de 2 mois de prévente pour les Villiérains Une période de réservation spécifique pour les Villiérains sera instaurée pour une **<u>période minimale 2 mois</u>** avant la commercialisation libre. A l'issue des 2 mois de préventes un premier bilan sera adressé à la Direction du Développement du Territoire et à la Direction de l'Habitat et

	du Logement. • Une information sera possible via le site internet de la Ville afin de permettre la mise en relation des Villiérains et des commercialisateurs. • En fin de la commercialisation, et au plus tard, à la livraison, les statistiques en annexes devront être fournies à la Direction du Développement du Territoire et à la Direction de l'Habitat et du Logement.
Bureaux de vente	• Les bureaux de vente seront impérativement situés sur l'emprise foncière du projet. En aucun cas, il ne sera délivré d'autorisation sur le domaine public. • L'utilisation d'une coque commerciale est également proscrite. • Une ⌂ **demande d'autorisation au titre de la TLPE et des ERP** devra être déposée en Mairie auprès du Service Développement Economique au minimum 2 mois avant la pose des panneaux et l'ouverture au public. • Aucun panneau de signalisation ou de pré-signalisation relatif aux bureaux de vente ou au lancement de commercialisation ne sera toléré sur le domaine public ou mobilier urbain (hors mobilier urbain de publicité).

D. LIVRAISON DE L'OPERATION – CONFORMITE

Thème	Attendu à respecter
Bilan de commercialisation	1 semaine avant la visite de pré livraison (cf ci-dessous) transmettre à la Ville le ⌂ **Tableau bilan de commercialisation CF. ANNEXE n°2** et des attestations de certification / label par mail à la Directrice du développement du territoire et la Directrice du Logement.
Pré-livraison	6 semaines avant la livraison aux résidents, le promoteur devra organiser la pré-livraison de l'opération qui consistera en la visite de l'opération par : • Le Maire et le Maire Adjoint délégué à la Transition énergétique et écologique, au cadre de vie, au patrimoine, aux travaux et au développement durable • Le Directeur DSTDU, la Direction du Développement du Territoire et la Direction de l'habitat et du logement. Dans le cas d'opération comprenant du logement social, il est demandé au bailleur de prendre attache auprès de la Direction de l'habitat et du Logement pour organiser une visite spécifique préalablement au lancement des commissions d'attribution des logements.
Préparation de la livraison et de l'inauguration	6 semaines avant la livraison aux premiers résidents, prendre l'attache du Cabinet du Maire pour fixer les modalités de l'inauguration (selon conditions sanitaires) et les modalités de mise en relation entre la Ville et les futurs Villiérains (lettre d'information, possibilité d'inscription à la newsletter, d'accéder à l'application Villiers en Poche, invitations directes par les opérateurs promoteurs, bailleurs etc…)
Livraison	Au moment de la livraison de l'opération, le promoteur s'engage à transmettre à la Copropriété la ⌂ **fiche d'information au Syndic de copropriété** afin : - d'indiquer clairement les jours et heures de collectes des ordures ménagères et les règles strictes à respecter par le gestionnaire de cette prestation - de veiller à ce que les résidents n'ajoutent pas de canisses et autres dispositifs occultants sur les balcons. - remplir les informations à transmettre au service Environnement de la Ville : identité et coordonnées téléphoniques du président de copropriété et du syndic. **Cf. ANNEXE N°3**
Conformité	Le promoteur s'engage à : - Transmettre à la ville les documents suivants lors du dépôt de la DAACT : • L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique 2012 (RT2012) • L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique (article R.111-4-2 du code de la construction et de l'habitation) • Certificat d'assainissement - Participer à la visite de conformité organisée par la Ville après le dépôt de la DAACT par ses soins auprès du service Urbanisme / Autorisation Droit des Sols.

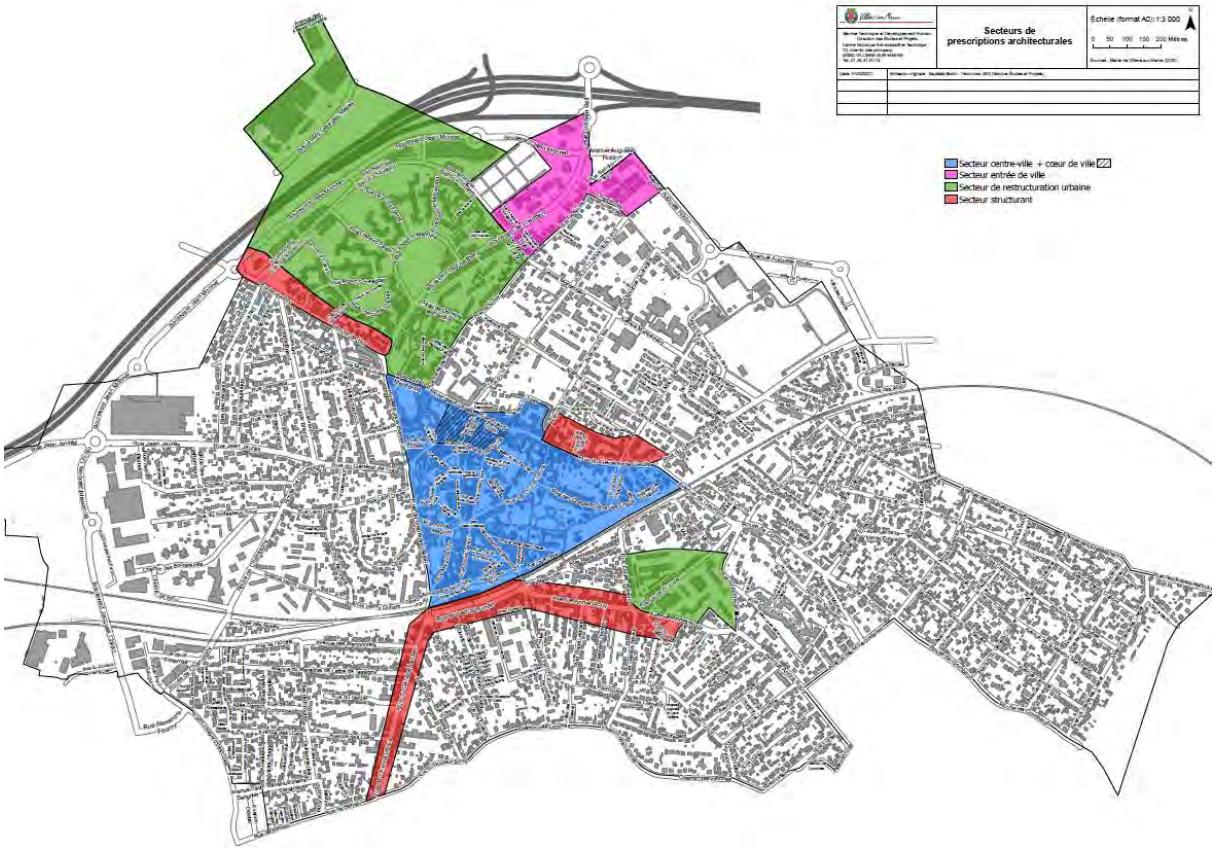
II.UN PROJET DE QUALITE ET DE CONCEPTION DURABLE

A.CONCEPTION ARCHITECTURALE

1. Les 4 secteurs de prescriptions architecturales

Afin de traduire les attentes de la Ville en termes de qualité architecturale et d'intégration urbain, il a été défini sur le territoire communal 4 secteurs dans lesquels les caractéristiques architecturales seront communes :

- Secteur centre-ville / cœur de Ville
- Secteur axes structurants
- Secteur entrée de ville
- Secteur de restructuration urbaine



Cf. ANNEXE N°4

a. Secteur Centre-ville / Cœur de Ville

Recommandations architecturales

L'architecture de ce secteur est réglementée dans le Plan Local d'Urbanisme / Règlement / Cahier des Prescriptions Architecturales à la fin de la partie réglementaire écrite avec une distinction entre les constructions en centre-ville à caractère traditionnel et celles situées en cœur de ville à caractère briard.

Il conviendra donc de se rapprocher de ce document et de s'y conformer.

Exemples de réalisations Centre-Ville

Opération rue André Maginot/boulevard Gallieni
(et détails ci-dessous)

Opération 5 rue de la Fontaine

Opération 1-3 rue des Belles Vues

Opération 7 rue des Belles Vues

Opération rue la Fontaine / Boulevard de Mulhouse

Constructions en cœur de Ville

Opération à l'angle des rues du Général De Gaulle / Galliéni et Maurice Berteaux : réalisation faisant la transition entre le secteur Centre-Ville et le Cœur de Ville briard avec une reconstitution des grandes maisons de maitres de la rue Gallienni et la reconstitution des bâtis anciens (début XXè siècle)

Opération impasse du Bon Vieux Temps

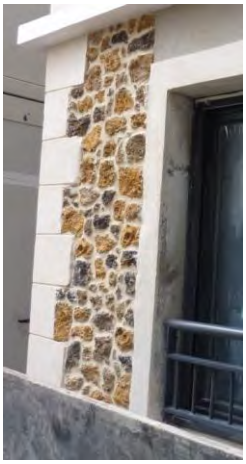
Musée Emile Jean

b. Secteurs Axes structurants

Recommandations architecturales
Ces secteurs correspondent essentiellement aux zones Ut identifiées au plan de zonage du PLU, c'est-à-dire des secteurs de transitions entre le centre-ville et les secteurs pavillonnaires ou secteurs d'habitat collectif. Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en août 2013, les axes structurants ont connu une grande métamorphose avec la démolition de pavillons vieillissants remplacés par des bâtiments collectifs. Afin de créer une harmonie sur ces axes, il est préconisé de suivre les recommandations architecturales suivantes : - Eviter les linéaires de bâti en créant des espaces de transition en retrait dans la limite du règlement imposé au PLI - Privilégier un séquençage du bâtiment rappelant différentes maisons bourgeoises avec un jeu de façades et de toitures en liant avec les retraits - Les constructions étant situés en retrait de 3m à 5m par rapport à l'alignement, les clôtures devront être doublées de haies végétales matures au moment de la livraison afin d'éviter la mise en place de dispositifs formant écran non valorisants - Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation du bâtiment, la configuration des logements (double orientation à traversant), la performance énergétique, les espaces verts, la mise en place des balcons et de terrasses généreuses. - Privilégier le choix matériaux permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc. - Les toiture-terrasses et terrasses techniques seront végétalisées et assureront ainsi un rôle naturel de rétention des eaux pluviales et d'amélioration de l'inertie du bâti - Sur les façades traitées avec de l'enduit, prévoir la mise en place de volets battants - Privilégier les baies à 2 battants - Les angles de rues devront être traités comme éléments remarquables
Matériaux :
Privilégier l'utilisation des matériaux suivants : - Enduits clairs avec des nuances pour les soubassements, la multiplication des teintes est à proscrire - Pierres de meulière

Pierres de meulière avec des joints clairs permettant de faire ressortir le coloris de la pierre Dans l'exemple ci-dessous, les pierres sont claires afin de s'accorder avec les menuiseries blanches

Privilégier la pierre de meulière de type Orsol



A contrario, lorsque les menuiseries sont foncées, de type gris anthracite, et/ou que la toiture est réalisée en ardoise, il sera demandé l'introduction de pierres de meulières plus foncées à hauteur de 20% maximum.

- Utilisation de la brique autorisée à valider sur échantillon et présentation de témoin. Les briques sablées sont demandées.
- Bois composite sans altération dans le temps (préférer des essences recyclables plus pertinentes que les essences tropicales)
- Menuiseries en aluminium et garde-corps en ferronnerie travaillés

Qualité des encadrements de baies et du traitement des façades avec les éléments de modénature

Les garde-corps doivent être travaillés

Travail sur la jonction entre les pierres, les joints et les corniches

- Tuiles en terre cuite ou en ardoise
- Les volets seront en bois ou en aluminium

Interdiction de l'utilisation de matériaux reconstitués, des briques de parement

Exemples de constructions sur les axes structurants

Opération 1-3 avenue des Marronniers

Opération 31-39 avenue André Rouy

Opération 40 rue du Général Leclerc / angle rue du Verger

Opération à l'angle des rue du Général Leclerc/Tassigny et Verger

Opération à l'angle des rue de Chennevières / Docteur Bring	Opération 29 rue du Général Leclerc

c. Secteur de restructuration urbaine

Description du quartier
Ce secteur comprend deux sous-secteurs distincts : - Le secteur des Portes de Villiers au Nord de la commune connait depuis plusieurs années une mutation architecturale liée au Programme de Rénovation Urbaine engagé en 2009 avec des démolitions et reconstructions de bâtiments. Il est situé dans un contexte urbain marqué par une architecture de grands ensembles avec des volumétries allant jusqu'à R+8. - Le secteur des Ponceaux aujourd'hui identifié autour du Super U avec les grands ensembles des années 1970 est également un secteur à retravailler d'un point de vue architectural sur les futures constructions. Il devra permettre de faire le lien entre le quartier existant des Ponceaux et l'avenue André Rouy, axe structurant, ayant fait l'objet de requalification urbaine.
Recommandations architecturales
Il est demandé de travailler les projets avec une architecture audacieuse, contemporaine, qui s'intègre dans l'environnement existant du quartier de l'opération en privilégiant l'emploi de matériaux nobles dans un souci de développement durable : - Eviter les linéaires de bâti en créant des espaces de transition avec une hauteur réduite - Privilégier des retraits généraux permettant un séquençage du bâtiment et la mise en place d'espaces verts - Diversifier et rythmer les façades par un traitement distinct - Renforcer les écrans filtrants végétalisés entre la sphère privée habitable et l'espace public afin de diminuer les nuisances sonores liées au trafic automobile et d'offrir une intimité renforcée aux futurs occupants   o Privilégier les clôtures doublées de haies végétales matures au moment de la livraison afin d'éviter la mise en place de divers dispositifs formant écran - Travailler au confort et au bien-être des futurs résidents par un travail particulier sur les espaces verts extérieurs avec des surfaces généreuses privées et/ou communes et la mise en place de balcons généreux et terrasses pour les appartements en étages - Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts …

- Choisir des matériaux permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc.
- Les toitures-terrasses et terrasses-techniques seront végétalisées et assureront ainsi un rôle naturel de rétention des eaux pluviales et d'amélioration de l'inertie du bâti.
- Sur les façades traitées avec de l'enduit, prévoir la mise en place de volets battants

Matériaux

Privilégier l'utilisation des matériaux suivants :

- Enduits clairs
- Zinc prépatiné de haute qualité
- Bois composite sans altération dans le temps (préférer des essences recyclables plus pertinentes que les essences tropicales)
- Menuiseries en aluminium
- Les volets seront en bois ou en aluminium
- La pierre de meulière devra être de type Orsol
- Les briques seront à privilégier en texture sablée

Constructions dans le secteur de restructuration urbaine – quartier des Hautes Noues

Rue Albert Schweitzer et chemin Léon Jouhaux

Rue Léon Bourgeois et boulevard Bishop's Stortford

Rue Léon Bourgeois et boulevard Bishop's Stortford

6 boulevard de Friedberg

d. Secteur d'entrée de ville

Description du quartier
Le souhait sur ce secteur, au Nord du territoire de Villiers-sur-Marne, est de travailler à un développement résidentiel et d'habitat de qualité dans un objectif de mise en valeur de l'entrée de ville, au sortir de l'autoroute A4. Ce site à un positionnement stratégique et répond au besoin de développement architectural de qualité.
Recommandations architecturales
Il est demandé de travailler les projets avec une architecture audacieuse afin de marquer cette entrée de ville, qui s'intègre dans l'environnement existant en privilégiant l'emploi de matériaux nobles dans un souci de développement durable : - Eviter les linéaires de bâti en créant des espaces de transition avec une hauteur réduite - Privilégier des retraits généraux permettant un séquençage du bâtiment et la mise en place d'espaces verts - Diversifier et rythmer les façades par un traitement distinct - Renforcer les écrans filtrants végétalisés entre la sphère privée habitable et l'espace public afin de diminuer les nuisances sonores liées au trafic automobile et d'offrir une intimité renforcée aux futurs occupants - Privilégier les clôtures doublées de haies végétales matures au moment de la livraison afin d'éviter la mise en place de divers dispositifs formant écran - Travailler au confort et au bien-être des futurs résidents par un travail particulier sur les espaces verts extérieurs avec des surfaces généreuses privées et/ou communes et la mise en place de balcons généreux et terrasses pour les appartements en étages - Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts … - Choisir des matériaux permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc. - Les toitures-terrasses et terrasses-techniques seront végétalisées et assureront ainsi un rôle naturel de rétention des eaux pluviales et d'amélioration de l'inertie du bâti. - Sur les façades traitées avec de l'enduit, prévoir la mise en place de volets battants
Matériaux
Privilégier l'utilisation des matériaux suivants : - Enduits clairs - Zinc prépatiné de haute qualité - Bois composite sans altération dans le temps (préférer des essences recyclables plus pertinentes que les essences tropicales) - Menuiseries en aluminium - Les volets seront en bois ou en aluminium - Les garde-corps seront travaillés

2. **Les visites de chantier pour témoin de façade**

Une fois la partie de gros œuvre terminée et avant de procéder au traitement des façades, le maitre d'œuvre et le promoteur organiseront une visite sur l'opération pour témoin de façade afin de procéder à l'examen des matériaux envisagés (qualité, RAL…) et à la vérification par rapport à ce qui est prévu au permis de construire. Cette visite s'effectuera en présence du Maire et du service Urbanisme/Autorisation Droits des sols.

Le Maitre d'œuvre prévoira à cet effet un support graphique extrait du permis de construire pour permettre les comparaisons et annotations formant un compte-rendu de séance à partager et valider avec la Ville.

3. **Garantir la qualité du projet à travers une mission de maitrise d'œuvre complète.**

Afin d'éviter tout écart entre le projet déclaré au permis de construire et l'ouvrage réalisé, la Ville impose que les promoteurs procèdent à des missions complètes de maitrise d'œuvre. Seule une mission complète permettra de garantir la bonne exécution du projet défini dès la phase amont entre la Ville et le maitre d'œuvre et son maitre d'ouvrage au cours de laquelle le choix des matériaux et techniques de construction est largement discuté et travaillé.

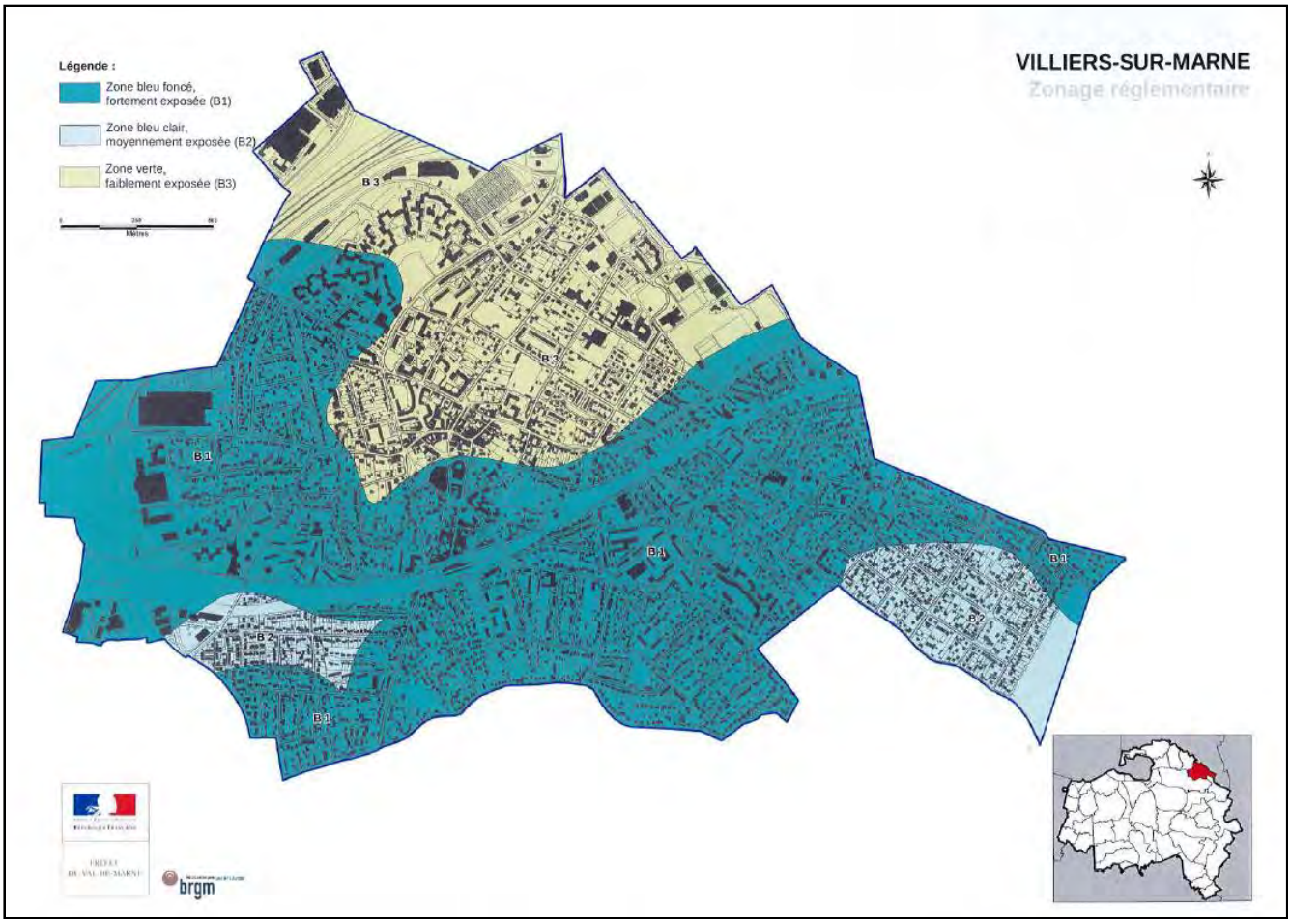
Le Maitre d'œuvre ayant participé aux échanges et réunion de travail avec le Maire dans la phase pré-PC / préparation du permis de construire sera présent lors de la visite témoin de façade susmentionnée et ne délèguera pas cette mission.

A travers cette Charte, le Promoteur s'engage à ne procéder qu'à des missions complètes de maitrise d'œuvre.

B. EXIGENCES LIEES A LA NATURE DU SOL DE LA COMMUNE

1. Le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT)

Le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain du Val-de-Marne a été approuvé le 21/11/2018. Notre département est particulièrement exposé au phénomène de retrait et de gonflement des sols argileux et ce plan permet d'indiquer les zones les plus exposées en apportant des obligations et des recommandations de constructions pour les opérations neuves ou existantes.

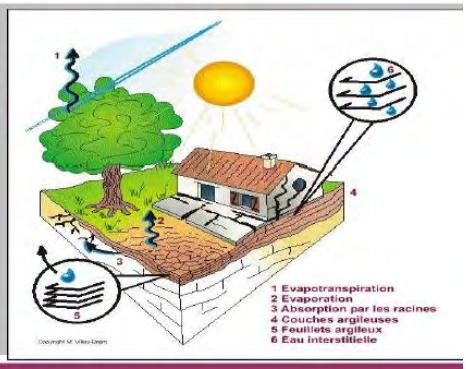


Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent constructibles. Les prescriptions imposées sont, pour l'essentiel, des règles de bon sens dont la mise en œuvre n'engendre qu'un surcoût relativement modique, mais dont le respect permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti en présence de terrains fortement sujets au phénomène de retrait-gonflement.
Le non-respect des seules prescriptions du règlement du PPRMT peut conduire à la perte de droit à l'indemnisation de sinistres déclarés, et ceci malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

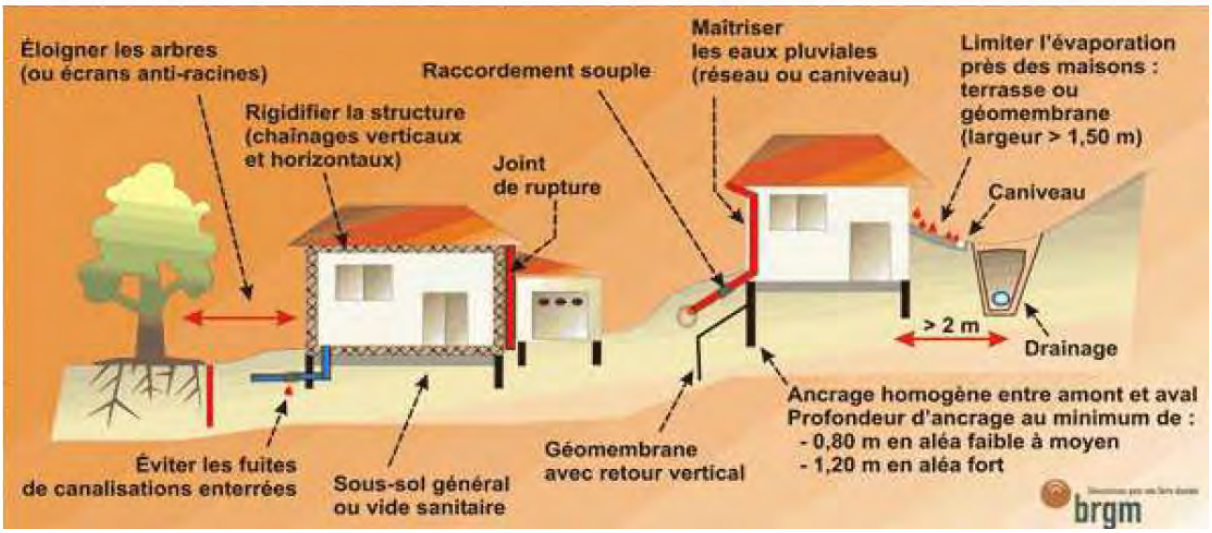
Les risques encourus par les biens situés sur sol argileux

Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse. Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation (terrain autour de la construction) et ceux qui en sont protégés (terrain sous la construction) ce qui peut se traduire sur les constructions par :

- Des fissurations sur les structures
- Des distorsions des portes et des fenêtres
- Des décollements entre structures
- Des dislocations des dallages et des cloisons
- Des ruptures des canalisations enterrées



Prescriptions et recommandations pour les constructions sur sol argileux



Les dispositions réglementaires sont définies en application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement, sans préjudice des règles normatives en vigueur, notamment :

- Les règles de l'art et les normes de construction
- Les règles techniques et normes d'assainissement appropriées aux sites
-

<u>Dispositions applicables en zone bleu foncé, fortement exposée, dite zone de danger, B1</u>

Est prescrite la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction et de son environnement immédiat aux caractéristiques du site, conformément aux missions d'ingénierie géotechnique de type :

- G2 – AVP (étude géotechnique de conception – phase Avant-Projet)
- G2 – PRO (étude géotechnique de conception – phase Projet)
- G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme NF P 94-500.

⇨ **<u>Toutes les dispositions issues de cette étude devront être appliquées.</u>**

<u>Dispositions applicables en zone bleu claire, moyennement exposée, dite zone de danger de moindre intensité, B2</u>

Est prescrite la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction et de son environnement immédiat aux caractéristiques du site, conformément aux missions d'ingénierie géotechnique de type :

- G2 – AVP (étude géotechnique de conception – phase Avant-Projet)

- G2 – PRO (étude géotechnique de conception – phase Projet)
- G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme NF P 94-500.

⇨ **Toutes les dispositions issues de cette étude devront être appliquées.**

Dispositions applicables en zone verte, faiblement exposée, dite zone de précaution, B3

Est prescrite la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction et de son environnement immédiat aux caractéristiques du site, conformément aux missions d'ingénierie géotechnique de type :

- G2 – AVP (étude géotechnique de conception – phase Avant-Projet)
- G2 – PRO (étude géotechnique de conception – phase Projet)
- G3 (étude et suivi géotechniques d'exécution) au sens de la norme NF P 94-500.

⇨ **Toutes les dispositions issues de cette étude devront être appliquées.**

2. Dispositions complémentaires imposées par la Ville

Ces dispositions complémentaires imposées par la Ville le sont au regard de l'expérience acquise et des accidents de chantiers qui se sont déjà produits sur la Ville sur les 6 dernières années.

Pour toutes les opérations situées sur la Ville, les procédés constructifs à utiliser impérativement sont :

- Fondations en N-1 par rapport au terrain naturel : parois moulées
- Fondations en N-2 par rapport au terrain naturel : parois berlinoises ou parisiennes.

⇨ **En signant cette charte, le promoteur s'engage :**

- **A effectuer les terrassements en été** pour éviter tout risque d'effondrement liés à l'engorgement des terrains. A défaut, et préalablement à tout lancement de chantier en période de fortes précipitations (automne/hiver), le promoteur s'engage à effectuer des études géotechniques complémentaires afin de permettre la mise en œuvre des dispositions adaptées à l'état des sols.
- **A utiliser les procédés constructifs suivants : parois moulées (en N-1) et parois berlinoises ou parisiennes (en N-2).**
- **A exiger auprès des entreprises de travaux par l'inscription dans les cahiers des charges de prescriptions techniques lors de la consultation:**
    - **Les procédés constructifs susmentionnés**
    - **Un suivi de chantier renforcé par un contrôleur technique expérimenté avec des visites quotidiennes en phase terrassement/fondations.**
    - **Des pénalités pour les entreprises qui ne respectent pas les règles de voirie.**

C. ATTENDUS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Afin de s'inscrire dans un cercle vertueux d'engagement vers un mode de développement plus respectueux sur le plan environnemental, les promoteurs sont invités à s'inscrire **dans une démarche globale de qualité** avec une attention particulière sur les volets de performance énergétique, d'écologie et santé ainsi que de gestions des eaux. Il est ainsi demandé que l'équipe de maitrise d'œuvre intègre des compétences en matière **d'ingénierie environnementale** pour que cette dimension soit abordée dès le début de la phase conception.

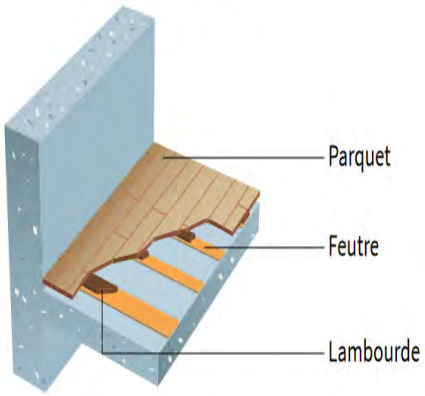
1. Qualité environnementale et ambitions de développement durable

Thème	Attendu à respecter
Performance énergétique	Au-delà des attentes réglementaires RE2020, la ville souhaite que les promoteurs s'engagent à être innovants et transparents envers la ville sur leurs objectifs énergétiques : - Tendre à une architecture bioclimatique par le choix de l'orientation des logements, la performance énergétique, les espaces verts… - Les bâtiments seront conçus de manière à réduire au maximum les besoins énergétiques en proposant les systèmes et équipements énergétiques les plus performants en fonction des spécificités de l'opération. - Privilégier les matériaux recyclés et les matériaux biosourcés et permettant la limitation de la consommation d'énergie grise du bâtiment (énergie qu'il est nécessaire d'apporter pendant toute la durée de vie des matériaux qui le compose, aussi bien en termes de fabrication, de transport et de rejet ou élimination) : par exemple, utilisation de la laine de verre en isolant plutôt que le polyuréthane, des peintures sans solvants, etc. - Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables afin de couvrir 20 à 50% des consommations d'énergie primaire. La mise en œuvre d'énergies renouvelables doit venir compléter la démarche et améliorer encore sa qualité du point de vue énergétique et non simplement compenser une moindre performance par ailleurs. - Les opérations devront toute faire l'objet d'un Bilan Carbone. Il est donc demandé d'intégrer dès les prémices du projet une approche énergie-carbone en missionnant dès le début un bureau d'études énergie. - S'intéresser à la Démarche Bâtiments Durables Franciliens (BDF) qui est un dispositif collaboratif permettant de favoriser l'évolution du projet en cours d'élaboration pour participer à l'accélération de la transition écologique. Ainsi le promoteur : - transmettra à la Ville une ⌂ **note décrivant les engagements pris en matière de développement durable, de transition énergétique**, **de bilan carbone et les objectifs certifications/labels visés**, et ce au plus tard au moment du dépôt du permis de construire. - transmettra à la Ville les **certifications HQE** (Certivea, Cerqual, Cequami… **ou labels** (Batiment Biosourcé, Passivhaus, Bepos Effinergie ou Energie +) obtenus.

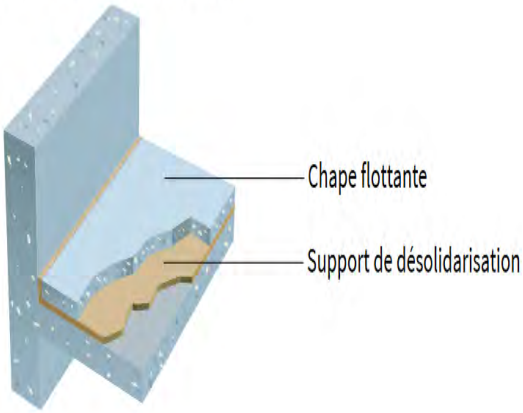
Ilot de chaleur / Végétalisation/ Santé	**L'îlot de chaleur urbain** (Source : CEREMA) est un phénomène climatique qui consiste en un écart positif de quelques degrés entre le centre des agglomérations et les zones rurales ou naturelles périphériques. Leur existence est liée à différents paramètres, comme la densité et la forme urbaine, l'artificialisation des sols, les propriétés d'absorption et de stockage de la chaleur des matériaux de construction, les activités anthropiques (industrie, transport, équipements domestiques), la raréfaction d'espaces végétalisés, le climat régional. Les villes sont d'autant plus vulnérables aux vagues de chaleur, de plus en plus fréquentes, qu'elles sont constamment sujettes au phénomène d'ICU qui en intensifie l'impact sur les populations et infrastructures. Lors de vagues de chaleur, la pratique des espaces extérieurs et l'usage des bâtiments deviennent inconfortables. Pendant une canicule, le manque de **rafraîchissement nocturne** est un enjeu croissant de santé pour les populations sensibles citadines. La surchauffe urbaine, intégrant les enjeux en matière d'Îlot de Chaleur Urbain (ICU) ainsi que ceux en matière de confort thermique diurne en été, est un enjeu majeur de santé publique ainsi qu'une problématique cruciale conditionnant la résilience des villes et métropoles de demain. **A cet égard, le promoteur et le maitre d'œuvre s'engagent à intégrer ces notions et les traduire en mettant en exergue les concepts retenus et appliqués dans le projet à travers un paragraphe spécifique dans la note de présentation du permis de construire.** **Le Maitre d'œuvre procèdera systématiquement au recensement des arbres majeurs présents sur la parcelle pour en favoriser au maximum la préservation. Il soumettra à la ville un plan avec les arbres qui ne pourraient être préservés, et ce dès la phase de faisabilité.**
Préservation et développement du patrimoine arboré de la Ville	Tout projet d'aménagement ou d'opération immobilière devra : - Débuter par une analyse de l'état initial en identifiant les arbres existants sur l'emprise foncière - Etre conçu de manière à préserver le maximum d'arbres - Veiller à ne pas impacter ou impacter au minimum les arbres présents sur le domaine public communal ou départemental au droit de l'opération immobilière en définissant les accès véhicules et piétons en conséquence. Dès l'étude de faisabilité, le promoteur et/ou son maitre d'œuvre devra contacter les services suivants pour l'organisation d'une réunion/rencontre sur place : - voirie communale : le service Voirie / Environnement/ Espaces Verts de la Ville. - voirie départementale : M. Perrin (gilles.perrin@valdemarne.fr) du Conseil Départemental 94, référent sur la **Charte de l'Arbre du CD94**. En cas de non respect, le promoteur se verra dans l'obligation de prendre en charge les coûts inhérents à valeur d'aménité de l'arbre / son abattage et sa replantation. De même, le plan d'installation de chantier ne devra pas engendrer d'abattage d'arbre.

Lutte contre le Bruit	Pour la prise en compte du bruit lors de la construction des projets immobilier le promoteur et le maitre d'œuvre devront intégrer : **1/ Une réflexion dès la conception pour favoriser des façades et espaces extérieurs au calme**, en veillant à une implantation optimale des bâtiments et à la configuration intérieure des logements. La création de cours intérieures associée à la réalisation de logements traversant, permet à chaque logement de profiter d'une façade au calme (espaces de repos, aération par ouverture des fenêtres sur espaces calmes). Les espaces de repos donnant sur cour seront privilégiés. Dans le cas des constructions mixtes (logements et commerces en rez-de-chaussée), privilégier l'orientation des pièces de nuit des logements vers la façade opposée aux commerces. **2/ Utilisation de procédés de constructions et des matériaux performants en termes d'isolation phonique** pour garantir un confort aux résidents face : - aux bruits intérieurs (bruits aériens, de choc et d'équipement) - aux bruits extérieurs. Le Maitre d'œuvre se réfèrera au **Guide de l'ADEME Isoler son logement du Bruit / Pour un meilleur confort acoustique.** Le promoteur et son maitre d'œuvre s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs isolants appropriés : **Isolation extérieure** - Veiller à la nature des matériaux de construction : les matériaux les plus isolants sont les plus denses. Les bâtis anciens avec des épaisseurs de façades importantes sont souvent bien isolés du bruit extérieur. Lorsqu'un moindre poids est recherché, recourir à des procédés présentant un indice d'affaiblissement acoustique (Rw) d'au moins 60 dB. - Poser des ouvrants de qualité permettant d'obtenir une isolation phonique très performante (environ 40 dB) - Concilier isolation acoustique et thermique - Améliorer l'étanchéité des fenêtres par la pose de joints d'étanchéité - Pour concilier ventilation et isolation acoustique, installer des entrées d'air « acoustiques ». - Isoler les coffres de volets roulant - Isoler la toiture en utilisant des complexes d'isolation associant un isolant souple et un parement dense. **Isolation intérieure** - Isoler les cloisons - Agir sur les planchers : C'est la meilleure solution pour atténuer les bruits de chocs (claquement de talon, chute d'objets...) qui se transmettent dans toute la structure du bâtiment. Il est demandé de choisir un indice d'amélioration de l'isolation ΔLw compris entre 15 et 22.

EXEMPLE DE PARQUET FLOTTANT

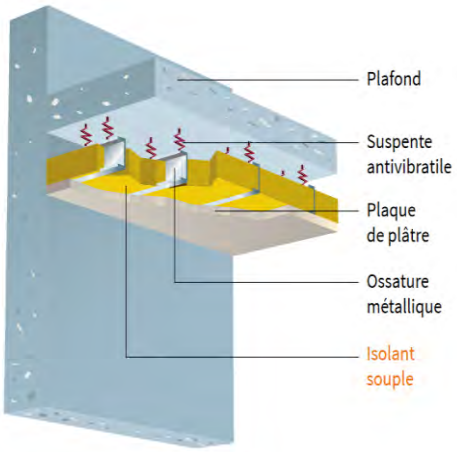


EXEMPLE DE CHAPE FLOTTANTE



- Isoler les plafonds : Cette isolation permet de limiter la transmission des bruits mais engendre une diminution de la hauteur sous plafond de 5 à 25 cm à anticiper. Un complexe de doublage au plafond n'assure qu'une protection partielle dans la transmission des bruits de chocs du plancher du dessus. Le faux plafond ne peut être employé que si les transmissions latérales sont maîtrisées, sans quoi un doublage des parois verticales est indispensable en complément.

EXEMPLE DE PLAFOND SUSPENDU



- Protéger contre les bruits d'équipement : les équipements intérieurs, collectifs et individuels sont sources de bruit et/ou vibrations (les

	ascenseurs, canalisations, VMC, vide-ordures, chaudières, portes de garage peuvent être très gênants. En particulier, la liaison mécanique entre une canalisation et les murs doit être la moins rigide possible. Des colliers anti vibratiles sont à préférer.
Evolutivité des logements	L'évolutivité et la réversibilité des locaux sont des enjeux majeurs. Il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments si le marché et le contexte entrainent des changements de pratique à moyen ou long terme. Pour permettre le changement d'occupation des locaux, il est donc nécessaire de prévoir très en amont de la conception : - des espaces de bureaux qui peuvent devenir des logements, en rassemblant dès le départ les conditions pour faire un logement habitable - la possibilité de changements d'occupation à l'intérieur des logements, en fonction de l'évolution des modes de vie, des besoins... en gérant les structures porteuses de manière à pouvoir jumeler, fractionner, cloisonner ou décloisonner les logements par la suite. - des rez-de-chaussée commerciaux adaptables pour s'adapter à tous les types de commerces et envisager une évolutivité vers d'autres usages si l'attractivité commerciale n'est pas suffisante. Se référer à la plaquette **« Nos logements en 2050 : Quelles évolutions pour notre Habitat ? » ADEME** au sujet de la transition énergétique et écologique à travers l'évolution de l'habitat (mutation des modes de vie, habitat plus collectif, logements évolutifs, équipements partagés, logements mieux équipés…)

2. Respect du SAGE et gestion à la source des eaux pluviales

Le SAGE Marne Confluence a été approuvé par arrêté inter-préfectoral signé le 2 janvier 2018.

Ainsi pour tout projet de construction, le promoteur et le maitre d'œuvre devront améliorer la gestion des eaux usées en les déconnectant du réseau pluvial tel que défini au PLU et en intégrant des solutions fondées sur la nature (toiture végétalisées, végétalisation maximale des parcelles,…). Pour ce faire le promoteur et son maitre d'œuvre se réfèreront aux documents support suivants :

- Bien gérer les eaux de pluie : Principes et pratiques en Ile-de-France, Février 2019, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France
- Fiche vous accompagner dans la gestion des eaux pluviales urbaines, éditée par le Syndicat Marne Vive.
- Fiche Reflexe – SAGE Marne Confluence

Si les projets respectent bien les principes pour une maitrise des pollutions et la réduction des volumes d'eaux dès l'origine du ruissellement, le promoteur peut bénéficier de subventions de l'Agence Eau Seine Normandie au titre de son 11ème programme 2019-2024 de gestion durable des eaux pluviales :

- 50 à 70 % pour les études
- 40 à 60% pour les travaux.
  Sous réserve de certaines limites de prix plafond.

Se référer au site internet : www.eau-seine-normandie.fr / Document d'orientation pour meilleure maitrise des polluants dès l'origine du ruissellement.

Dès le début de la réflexion sur le projet, les éléments du SAGE doivent être intégrés et une prise de contact avec le Syndicat Marne Vive est obligatoire afin de répondre aux exigences de gestion des eaux et de rétention à la parcelle.

III.UN CHANTIER DE QUALITE

1. Les règles de conduite des chantiers et démarches à effectuer auprès de la Mairie

La Ville a adopté le 19/02/2019 son **règlement de voirie**. Ce document est disponible sur le site internet de la Ville.

Il comprend dans sa partie **IX- CONDUITE DES CHANTIERS** l'ensemble des règles à respecter dans le cadre de la préparation et la conduite d'un chantier.

L'ensemble des démarches à effectuer pour obtenir les autorisations requises se feront auprès du service Voirie / Service Conservation du Domaine Public.

Le promoteur s'engage à :

- **Respecter ce règlement et à faire respecter les dispositions par les entreprises chargées des chantiers.**
- **Veiller à la finition des abords (pieds d'immeuble, plantations, clôtures, etc…) des opérations dans un délai de 2 mois après le traitement des façades.**
- **Prévoir l'installation d'une benne couvrant la période de livraison des opérations afin d'éviter le dépôt de cartons et emballages volumineux sur le domaine public.**
- **Prévoir l'implantation de la base vie du chantier à l'intérieur de l'emprise foncière du projet de sort à ne pas impacter le domaine public.**
- **Avant le lancement du chantier, le promoteur fera exécuter à ses frais un <u>référé préventif</u> qu'il diffusera systématiquement à l'ensemble des parties.**

2. Un chantier propre et respectueux de l'Environnement

En annexe du règlement de voirie figure la Charte de chantier à faibles nuisances ou charte chantier vert. que le promoteur et les entreprises chargées des travaux s'engagent à respecter par la signature du document lors de la signature de la Charte Promoteur. Une copie de cette Charte de Chantier à faibles nuisances devra être remise au service Conservation du Domaine public lors de la saisine relatif au Plan d'Installation de Chantier et obtention des arrêtés de voirie.

3. Un chantier réduisant les nuisances pour les riverains

Afin de réduire les nuisances sonores liées aux chantiers, les promoteurs sont invités à demander à leurs entreprises de BTP d'utiliser des véhicules équipés du système « cri du lynx » au lieu du bip de recul. Largement utilisés par la SGP dans le cadre des chantiers du Grand Paris, cette technique a montré son efficacité pour diminuer l'impact sonore des chantiers.

En fin de gros œuvre, le promoteur et le maitre d'œuvre feront procéder à la mise en place des clôtures et amorcer le traitement des façades de sorte que l'impact du chantier soit limité vis-à-vis des riverains (extérieurs propres le plus rapidement possible) et que les circulations piétonnes et véhicules aux abords de l'opération soient sécurisées.

4. Clauses d'insertion

Pour toute opération de plus de 1600m² de surface de plancher destinée à du logement, il sera demandé un engagement de la part du promoteur d'intégration dans le marché de travaux d'une clause d'insertion, réservant **au moins 5% du nombre total d'heures travaillées à l'insertion professionnelle afin de promouvoir l'emploi des personnes en difficulté**.

Les publics visés par les clauses d'insertion doivent rencontrer des difficultés d'insertion professionnelle et résider impérativement à Villiers sur Marne. Il s'agit des :

- Jeunes de 18 à 26 ans, diplômés ou non, sortis du système scolaire depuis au moins 6 mois et engagés dans une procédure d'insertion
- Les demandeurs d'emploi de longue durée (plus de 12 mois d'inscription)
- Les personnes allocataires du RSA (en recherche active d'emploi)
- Les publics reconnus travailleurs handicapés, au sens de l'article L.323-3 du Code du Travail, fixant la liste des bénéficiaires de l'obligation d'emploi
- Les bénéficiaires de l'Allocation Spécifique de Solidarité (ASS), de l'Allocation d'Insertion (AI), de l'Allocation de Parent Isolé (API), de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) et de l'Allocation d'Invalidité
- Les personnes prise en charge par les dispositifs de l'IAE ; c'est-à-dire les personnes mises à disposition par une Association Intermédiaire ou pas une Entreprise de Travail Temporaire d'Insertion, ainsi que les salariés d'une Entreprise d'Insertion
- Les personnes employées dans les Groupements d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification (GEIQ) et dans les associations poursuivant le même objet

Cette démarche sera accompagnée de l'Espace Emploi de l'Etablissement Public Paris Est Marne et Bois qui assurera la mise en œuvre et le bon fonctionnement des clauses :

- ❖ Il assurera la négociation avec les entreprises attributaires des marchés de la nature des postes relevant des clauses ainsi que de la durée des contrats.
- ❖ Il participera au travail de repérage et de positionnement des candidats sur les emplois créés par la diffusion des annonces aux partenaires locaux, la centralisation des candidatures, la pré-sélection des candidats et la mise en relation avec l'employeur
- ❖ Il assurera le suivi des salariés dans le cadre de leur contrat en relation avec leur conseiller-référent.
- ❖ Il validera et assurera le suivi et le reporting de la réalisation des heures d'insertion par les maîtres d'ouvrage, suivi des emplois proposés aux publics, suivi du devenir des salariés à l'issue des clauses d'insertion.
- ❖ Il assurera l'évaluation du dispositif

Le promoteur fera parvenir à la ville indiquant les modalités des clauses sociales mises en œuvre au sein de l'opération dès la validation des marchés de travaux.

Contact :
Espace Emploi Etablissement Public Paris Est Marne et Bois
Tél. : 01 85 44 01 70
@ : accueil.eevsm@pemb.fr

SIGNATURES

NOM DE L'OPERATION : ……

ADRESSE DE L'OPERATION : ……

<table>
<tr><td colspan="2">A Villiers sur Marne, le…….</td></tr>
<tr><td>Pour Villiers-Sur-Marne</td><td>Pour la promotion immobilière</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Le Maire,

Jacques-Alain BENISTI</td><td>Le Promoteur

Nom du représentant :
……</td></tr>
<tr><td>Le Co-Promoteur

Nom du représentant :
……</td></tr>
<tr><td></td><td>L'opérateur Accession Sociale ou Bailleur (LLS) :

Nom du représentant :
……</td></tr>
</table>

LISTE DES ANNEXES :

Annexe n°1 : Tableau récapitulatif des caractéristiques des logements de l'opération (catégorie (Accession, PSLA/BRS, LLS), typologie, financement des LLS/montant des loyers, etc…)

Annexe n°2 : Tableau bilan de commercialisation : profil des acquéreurs/résidents

Annexe n°3 : Fiche d'information au Syndic de copropriété

Annexe n°4 : Secteurs des prescriptions architecturales

Annexe n°5 : Fiche de suivi par opération du processus Charte

Annexe n°6 : Modèle d'annexe anti-spéculative au contrat de réservation pour les logements en accession à prix maitrisé.

❶LISTE DES OUTILS SUPPORTS/DOCUMENTS DE REFERENCE DE VILLIERS SUR MARNE :

- ❶ PLU approuvé le 23/08/2013 avec ses modifications et ses mises à jour et le notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales dans la partie réglementaire (cf. site internet de la Ville)
- ❶ Charte des devantures commerciales
- ❶ Guide des règles ERP
- ❶ Guide d'accompagnement des commerçants
- ❶ Contrat Local de Santé
- ❶ Règlement de voirie.
- ❶ Charte de chantier à faible nuisances ou charte chantier vert.
- ❶ Bien gérer les eaux de pluie : Principes et pratiques en Ile-de-France, Février 2019, Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France
- ❶ Fiche vous accompagner dans la gestion des eaux pluviales urbaines, éditée par le Syndicat Marne Vive.
- ❶ Fiche Réflexe – SAGE Marne Confluence
- ❶ Charte de l'Arbre du Conseil Départemental du Val de Marne https://www.valdemarne.fr/sites/default/files/actions/charte_de_larbre_page_a_page_def-bd.pdf

Annexe 5 : Fiche de suivi par opération du "processus charte"

Promoteur + Bailleur		
Nom et Adresse de l'opération		
Date de signature Charte par promoteur / bailleur		
N° PC		
Liste des documents à fournir par le promoteur	**Date**	**Commentaires**
I. Phase Conception		
Cahier des charges : échanges sur le programme		
Réunions techniques avec la DDT		
Rencontre Coop Foncière Francilienne		
II. Phase Pré-PC		
Date de dépôt du Pré-PC :		
Réunions DDT/Voirie/BE/Environnement-Espaces verts + CD94/Direction des Voiries et Mobilités (DVM) si voirie Départementale		
Plans à fournir à la Ville en format DWG: - un levé topographique des espaces publics au droit du programme, de façade à façade, faisant apparaître l'ensemble des éléments de voirie dont affleurants de réseaux et le mobilier urbain. Ce plan sera sont réalisé sous le système de projection RGF 93 – coniques conformes zone 49; - un plan masse et à minima du RDC et des niveaux de sous-sol, calés dans le système de projection du fonds topographique.		
Réunion DDT/Logement, sur la base du tableau récapitulatif des typologies/superficies		
Annexe 1 :Tableau récapitulatif des statuts d'occupation (accession/LLS) /Tableau détaillés des surfaces /Plan prévisionnel de financement pour logements sociaux et montants des loyers/Identification des logements par réservataire/Tableau détaillé des prix de sortie PSLA/BRS		
Date signature de la Charte Promoteurs + validation architecture par M. le Maire + Opérateur BRS		
III. Phase PC		
Date de dépôt PC		
Contenu dossier PC pour répondre à la charte promoteur :		
Note décrivant les engagements pris en matière de Dev. Durable (transition énergétique, bilan carbone, objectifs de certifications/labels visés)		
Lettre d'engagement de la Coop Foncière Francilienne + Note du bailleur justifiant le prix de vente et le montant de la redevance		
En cas de coque vide en RDC : note relative à l'isolation phonique par rapport aux tiers		
Date de la demande de pièces complémentaires		
Date de dépôt des pièces complémentaires		
En cas de coque vide: date de la Commission Communale Accessibilité (CCA)		
Date de fin d'instruction du permis		
Date d'accord du PC		
IV. Phase Commercialisation		
Note de synthèse présentant l'étude de marché effectuée (justifiant les prix)		
(planning prévisionnel incluant la période de prévente de 2 mois pour les Villiérains + modalités de publicité et prix de vente + présentation des visuels de bulle de vente)		
Réunion DDT+Direction du Logement+ Promoteur pour échange avant validation de M. le Maire		
Demande d'autorisation TLPE (si bulle de vente)		
Demande d'autorisation enseigne (si bulle de vente)		
Demande d'autorisation ERP (si bulle de vente)		
Information par le promoteur à la Ville du lancement de commercialisation effectif pour BRS et autres logements		
Date de lancement de la commercialisation (Villiérains+grand public)		
V. Phase Chantier		
Information par le promoteur à la Ville sur les études de sols, période travaux et procédés constructifs (Cf. Partie IIB Charte)		
Dépôt de la Déclaration de Travaux (DT/DICT)		
Fiche des attendus relatifs à l'espace public de la part des services Voirie et Espaces Verts et/ou de la Direction des Voiries et Mobilités (DVM) du CD94		
Plan d'Installation de Chantier (PIC) + Arrêtés de voirie		
Dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC)		
Signature de la Charte Chantier Propre		
Clauses sociales : courrier du promoteur à la ville indiquant les modalités des clauses sociales mises en œuvre		
VI. Phase Livraison/Conformité		
Annexe 2 :Tableau du Bilan de commercialisation (à transmettre 1 semaine avant pré-livraison)		
Annexe 3 :Fiche d'information Syndic de copropriété (à transmettre au Service Environnement et à la copropriété)		
Annexe 6 : Pour les logements à prix maitrisés : Annexes antispéculatives aux contrats de réservation de l'opération à transmettre à la ville.		
Dépôt de la DAACT		
Attestation de prise en compte de la réglementation énergétique 2020 (RE 2020)		
Attestation de prise en compte de la réglementation accoustique		
Attestation de certification HQE ou labels obtenus		
Certificat de conformité des réseaux		
Visite de conformité		
Délivrance du certificat de conformité		
Visite de fin de chantier avant livraison (DDT/Logement)		
Inauguration		

ANNEXE 6 : MODELE D'ANNEXE ANTI SPECULATIVE AU CONTRAT DE RESERVATION POUR LES LOGEMENTS EN ACCESSION A PRIX MAITRISE.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le RESERVANT :

La Société dénommée **XXXX** identifiée au SIREN sous le numéro XXX et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de XXX

Et :
Le RESERVATAIRE :

M……
Adresse…….

ACCESSION A PRIX MAITRISES

Le **RESERVATAIRE** devenu **ACQUEREUR** s'oblige à respecter les conditions particulières ci-après, savoir :

CONDITIONS PARTICULIERES

Les biens objet des présentes sont situés XXXX à Villiers-sur-Marne. La ville de Villiers-sur-Marne a souhaité mettre en place des mesures visant à favoriser le développement de l'offre de logements privés à prix maitrisés sur son territoire.

Dans ce cadre, la Ville a demandé à ce que **XXX logements (XXT1, XXXT2 et 1XXXT3 et XXXT4)** du programme immobilier « XXX » objet des présentes rentrent dans le cadre de cette politique d'aide à l'accession à la propriété, et ce dans un but de mixité sociale. Le logement de type XXX, lot n° XXX objet des présentes fait partie de ces logements à prix maitrisé.

Les bénéficiaires des logements à prix maitrisé doivent remplir les conditions ci-dessous et s'obliger au respect des engagements ci-dessous et les imposer à tous acquéreurs éventuels de leur chef dans les délais ci-dessous :

1/ Etre primo-accédant, c'est-à-dire ne pas avoir été propriétaire de leur résidence principale au cours des deux années précédant la signature du contrat de réservation ou de l'avant-contrat.

2 / Affecter les biens à titre de résidence principale au sens de la législation fiscale.
Le RESERVATAIRE devenu ACQUEREUR, personne physique, s'engage à occuper personnellement le logement objet des présentes à titre d'habitation principale pendant les cinq (5) années suivant la livraison, ou la date de cession du bien par le RESERVANT si elle est postérieure à la date de livraison de l'ensemble immobilier, sauf survenance, dans ce délai, d'un accident de la vie familiale ou professionnelle (voir ci-dessous).
En conséquence, le logement ne pourra, même partiellement, être :
- transformé en locaux commerciaux ou professionnels,
- affecté à la location meublée ou non, à la location saisonnière,
- utilisé comme résidence secondaire,
- occupé à titre accessoire d'un contrat de travail.

En cas de pluralité d'acquéreurs d'un même logement, les obligations ci-dessus s'imposent à chacun d'eux.
La Ville ou son substitué pourra, durant le délai de cinq (5) ans, exiger de l'ACQUEREUR, que lui soit fourni tout justificatif et procéder à tout contrôle et vérification.

3/ A s'interdire toute revente du bien pendant cinq (5) ans à compter de la date de livraison ou de la date de cession du bien par le VENDEUR aux acquéreurs personnes physiques si-celle-ci est postérieure, sauf survenance, dans ce délai, d'un accident de la vie familiale ou professionnelle.
La notion d' «accident de la vie de famille ou professionnelle» est définie de la manière suivante :

1° décès d'un des acquéreurs intervenants après la date de livraison, de son conjoint ou de son partenaire;

2° perte d'emploi de l'un des acquéreurs, consécutive à un licenciement économique, tel que défini à l'article L1233-3 du Code du Travail après expiration d'un délai de carence de 6 mois à compter de la date de livraison
3° dépôt de bilan de l'entreprise, y compris individuelle, dirigée par l'acquéreur et dont ce dernier tirait l'essentiel de ses revenus, entraînant une radiation au registre du commerce ou des métiers, à l'expiration d'un délai de carence de 12 mois à compter de la date de livraison ;
4° invalidité de l'un des acquéreurs, survenant après la date de livraison, et reconnue soit par une carte mobilité inclusion pour les personnes physiques (article R241-12 à R241-17-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles, soit par la décision de Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH);
5° divorce ou rupture de PACS des acquéreurs si la décision intervient pendant la durée des 5 ans qui suivent la date de livraison, ou durant la période se situant entre le dépôt de la demande introductive d'instance et le jugement définitive dès lors que la date de la demande introductive d'instance est postérieure à la date de livraison ;
6° mutation professionnelle de l'un des acquéreurs par décision de l'employeur, à plus de 40 kilomètres de son domicile, ou entraînant une augmentation du temps de trajet entre le domicile et le nouvel emploi de 50% avec un minimum de 20 minutes ;
7° naissance ou adoption d'enfant, dans la mesure où la venue de ces(s) enfant(s) conduit à un nombre d'enfant(s) supérieur ou égal à 1 pour un studio et un 2 pièces, et strictement supérieur à 2 pour un 3 pièces, 4 pour un 4 pièces, 6 pour un 5 pièces.

4/ A respecter les procédures d'information en cas de location et de revente.
Compte tenu du régime avantageux et des conditions d'acquisitions susvisées, en cas de non-respect des engagements pris, et donc de revente ou de mise en location du logement dans un délai de 5 ans suivant la livraison ou la signature de l'acte de vente si celle-ci est postérieure à la livraison de l'ensemble immobilier, l'acquéreur d'un logement à prix maîtrisé s'oblige à en informer la Ville par lettre recommandée dans un délai de 15 jours à compter de la signature de la promesse de vente ou du contrat de location. Il devra leur fournir tous les documents justifiants qu'il entre dans le cadre des 7 (sept) catégories précitées, le cas échéant, et leur communiquer l'identité et les coordonnées de l'acquéreur et du notaire, ou du locataire.
En cas de revente du bien objet des présentes dans le délai de 5 ans suivant la livraison ou la signature de l'acte de vente si celle-ci est postérieure à la livraison de l'ensemble immobilier, à un prix supérieur à celui exprimé à l'acte authentique de vente majoré de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction — l'indice de référence étant le dernier indice publié à la date de la signature de la vente et l'indice de la révision le dernier indice publié au jour de la revente — l'ACQUEREUR s'oblige à ce que le montant de la réduction initiale du prix de vente du bien revendu, elle-même majorée de la variation de l'indice INSEE de la construction pour le cas où cet indice varierait à la hausse, soit prélevé sur le prix de revente et intégralement reversé à la Ville, par l'intermédiaire du notaire rédacteur de l'acte de revente.

Le **RESERVATAIRE** déclare remplir les conditions indiquées ci-dessus et s'oblige à respecter les engagements susvisés.

Ces déclarations et engagements seront repris dans l'acte authentique de vente faisant suite au présent avant-contrat.

Fait en autant d'exemplaires que de parties,
A
Le

Le RESERVANT.

Le RESERVATAIRE.
Nom, prénom
Signature précédée de la mention
« Lu et approuvé ».

PLU intercommunal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

XII. VILLIERS-SUR-MARNE

XII.4. Charte chantier à faible nuisance ou charte chantier vert

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Travaux sur l'ensemble du territoire communal

VILLIERS-SUR-MARNE (94)

DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE

QUALITE ENVIRONNEMENTALE

CHARTE CHANTIER A FAIBLES NUISANCES OU CHARTE CHANTIER VERT

La ville de Villiers-sur-Marne souhaite rentrer dans une démarche de développement durable et incite à ce que les travaux réalisés sur le domaine public soit raisonné et raisonnable, vis-à-vis d'une démarche de Qualité Environnementale et de réduction des nuisances en tout genre.

Cette démarche a pour but de donner lieu à la réalisation d'un diagnostic de cohérence environnementale, lequel permettra de dresser l'état initial du site et d'identifier les principaux enjeux environnementaux du projet. Ces enjeux validés seront déclinés en un Plan d'Actions qui permettra de concrétiser l'ambition Qualité Environnementale tout au long de la mise en œuvre de l'opération de la conception à la gestion ultérieure du site.

L'étape « Conception du projet » répondra à un cahier de prescriptions paysagères et environnementales.

Afin de poursuivre la déclinaison de l'ambition Qualité Environnementale assignée à la mission, la Charte Chantier à faibles nuisances a pour objet de proposer les mesures propices à la réduction des nuisances générées par le chantier et de réduire l'impact environnemental de ce dernier.

La prise en compte de la Qualité Environnementale dans le déroulement des chantiers n'est pas sans répercussion sur la qualité des travaux réalisés et sur les conditions de travail des ouvriers. Elle présente à ce titre de nombreux atouts :

- Renforcement de la préparation des chantiers, primordiale pour réduire le nombre de défauts et d'erreurs ;
- Nécessité de préciser la programmation en obligeant à prévoir de nouvelles prescriptions ;
- Sécurisation de la logistique des engins de chantier et de la mécanisation des tâches ;
- Réduction des accidents (sur et hors chantier) par l'amélioration de la propreté du site ;
- Introduction de nouvelles pratiques, de nouveaux matériaux ou procédés.

Cinq aspects ont été pris en considération pour l'élaboration de la Charte « Chantier à faibles nuisances » :

- L'état initial du site et de son environnement avant démarrage des chantiers ;
- Les flux entrants du chantier : engins et matériels, matériaux et produits mis en œuvre ;
- Le chantier lui-même : techniques employées, sécurité des ouvriers, gestion des déchets, de la propreté, des nuisances ….. ;
- Les flux sortants du chantier : évacuation des déchets, nuisances pour les riverains (bruit, poussière, circulation des véhicules…) ;
- Le suivi - évaluation des prescriptions.

Les prescriptions de la présente Charte peuvent être imposées à tous les chantiers sur la ville.

Réduire les nuisances environnementales générées par un chantier répond à deux objectifs majeurs :

- A l'échelle du chantier et de sa proximité : réduire les nuisances perçues par les personnes extérieures et intérieures au chantier (personnel du chantier, riverains, usagers de la voie publique…) ;
- A l'échelle de l'atteinte à l'environnement : réduire l'impact du chantier sur l'environnement et préserver les ressources.

C'est un engagement signé par tous les intervenants du chantier : Maître d'Ouvrage, maître d'ouvrage délégué et assistants au maître d'ouvrage, maîtres d'œuvre, toute entreprise (…) amenée à intervenir sur le chantier qu'elle soit en relation contractuelle directe ou indirecte avec le maître d'ouvrage ou son représentant.

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE LA CHARTE CHANTIER A FAIBLES NUISANCES

Article 2 – SIGNATURE DE LA CHARTE

La Charte Chantier à faibles nuisances fait partie des pièces contractuelles du marché de travaux remis à chaque entreprise intervenant sur le chantier.

La Charte Chantier à faibles nuisances est signée par toutes les entreprises intervenant sur le chantier, qu'elles soient en relation contractuelle directe ou indirecte avec le Maître d'Ouvrage.

Article 3 - RESPECT DE LA REGLEMENTATION

La présente Charte ne se substitue pas à la règlementation.

La mise en œuvre d'un chantier à faibles nuisances pose comme préalable un strict respect de toutes les règlementations en vigueur de la part des entreprises signataires de la Charte ainsi que de toute entreprise intervenant sur le chantier (sous-traitants, intérimaires, …).

Article 4 - ORGANISATION DU « Chantier a faibles nuisances »

Pour assurer la bonne gestion environnementale du chantier un Coordinateur Chantier à faibles nuisances sera désigné au démarrage du chantier parmi l'équipe de direction de chaque chantier (Maîtrise d'ouvrage, Maîtrise d'œuvre, pilotage…).

Il sera l'interlocuteur unique de l'entreprise concernant la démarche environnementale appliquée au chantier.

Il vérifiera la mise en œuvre, et le suivi des mesures définies au sein de la Charte tout au long des phases de préparation et de réalisation du chantier par les entreprises intervenantes.

Rôle du COORDINATEUR Chantier à faibles nuisances:

Le Coordinateur chantier à faibles nuisances s'assurera en tout début de son chantier de la prise en compte des objectifs environnementaux de la présente Charte dans la préparation d'un Schéma d'Organisation de la Gestion des Déchets (SOGED) établi par chaque entreprise.

Tout au long du chantier il veillera au respect des préconisations de la présente Charte par l'ensemble des entreprises et autres intervenants.

Il assurera la coordination de sa mise en œuvre, la circulation de l'information, l'identification des dysfonctionnements et la recherche de solution en collaboration avec l'entreprise. L'entreprise mettra en œuvre les solutions visant à remédier aux dysfonctionnements.

Il veillera à l'information du maître d'ouvrage et de l'ensemble des intervenants sur le chantier notamment par la rédaction au sein de chaque compte-rendu de réunion de chantier d'une rubrique « Suivi de la Charte chantier à faibles nuisances ».

Le Coordinateur assurera également les missions suivantes :

- Assurer la coordination générale du respect des dispositions de la présente charte ;
- être l'interlocuteur privilégié du concessionnaire et des entreprises pour tout ce qui relève de la gestion environnementale et de la sécurité du chantier ;
- vérifier la sensibilité du personnel à la démarche ;
- s'assurer de la bonne tenue du chantier.

Un Responsable Chantier Propre pour l'Entreprise (RCPE) devra être désigné au sein de chaque entreprise avant l'intervention de celle-ci sur le chantier. Il sera l'interlocuteur auprès de l'entreprise du Coordinateur chantier à faibles nuisances. Au quotidien, il aura pour rôle principal de mettre en place les dispositions prévues par la présente Charte chantier à faibles nuisances et de contrôler leur application au sein de son entreprise et dans toutes ses activités sur le chantier. Ce rôle s'entend également pour tous les sous-traitants et cotraitants éventuels de l'entreprise.

Les entreprises titulaires des marchés de travaux s'engagent à mettre en œuvre les moyens nécessaires afin de respecter l'ensemble des mesures qui leur sont propres et qui découlent de la présente charte. Elles doivent garantir un autocontrôle de leur prestation afin de faciliter le bon déroulement du chantier.

Article 5 – NON RESPECT DE LA PRESENTE CHARTE

Des sanctions concernant le non respect de la Charte pourront être mises en place.

En cas de non respect des mesures décrites dans la Charte, et sur simple constat du responsable Chantier à faibles nuisances et sans mise en demeure préalable, l'entreprise en infraction s'expose aux pénalités suivantes :

Infraction aux dispositions de la Charte	200 € H.T par infraction
Dépôt de déchets dans une benne non appropriée	200 € H.T
Dépôt sauvage, enfouissement ou brûlage de déchets	500 € H.T
Stockage de produits ou matériel hors des zones prévues	100 € H.T
Non régularisation d'une infraction	200 € H.T par jour de retard sur la date limite de régularisation fixée.

Les pénalités seront retenues sur le montant du marché de l'entreprise en infraction.

Article 6 - ORGANISATION DU CHANTIER

Le plan d'implantation du chantier devra intégrer les préconisations de la Charte notamment dans le positionnement et la délimitation des différentes zones :

- stationnement des véhicules (des ouvriers, engins de chantier, de livraison….) ;
- cantonnement ;
- aires de livraison et stockage des approvisionnements ;
- aires de fabrication ou de livraison de béton ;
- aires de manœuvre des grues ;
- aires de tri et de stockage des déchets.

Article 7 - INFORMATION ET FORMATION

7.1 Information/Formation des entreprises et du personnel

Préalablement à toute intervention sur le chantier, un représentant de l'entreprise ainsi que les ouvriers appelés à travailler sur le site recevront une information/formation sur les objectifs et le contenu de la Charte.

Cette étape sera organisée par le Responsable Chantier Propre pour l'Entreprise. Le contenu de son intervention explicitera très concrètement les pratiques qui devront être adoptées par les ouvriers dans leurs différentes tâches.

A l'entrée du chantier et sur les lieux de passage, des panneaux essentiellement basés sur des représentations graphiques rappelleront les consignes de la Charte.

7.2 Information des riverains

Le Coordinateur Chantier à faibles nuisances centralisera les plaintes formulées par les riverains du chantier.

La gestion de plaintes éventuelles sera effectuée en relation avec les entreprises concernées.

Aucune plainte ne devra rester sans suite.

En cas de phase de travaux susceptible de générer des nuisances importantes au voisinage (bruit, poussière, circulation …) le Coordinateur chantier à faible nuisances informera au préalable l'Aménageur qui pourra relayer ces informations aux riverains, après validation de la Mairie de Villiers-sur-Marne.

Le Coordinateur chantier à faible nuisance veillera à une programmation des activités bruyantes du chantier de manière à minimiser leurs effets.

Article 8 – PREVENIR LES RISQUES DE POLLUTION DE L'EAU ET DU SOL

Objectif : éviter toute dégradation de l'état initial du site

Prévenir toute pollution du milieu naturel

Tout rejet dans le milieu naturel de produit polluant est formellement interdit.

Tout rejet d'effluents liquides non traités est strictement prohibé.

Les entreprises mettront en œuvre les moyens et dispositifs nécessaires :

- pour limiter l'écoulement des laitances dans le sol (aire de lavage des bennes à béton et des goulottes, imperméabilisation des zones de stockage de produits polluants et récupération des eaux de ruissellements issues de ces surfaces souillées, …) ;
- En absence de réseau de collecte des eaux usées, les eaux usées en provenance du chantier seront traitées dans un dispositif d'assainissement autonome avant rejet au milieu naturel. Des contrôles systématiques devront être effectués avant rejet dans le milieu naturel ;
- Installation d'un déshuileur / débourbeur si nécessaire. Les produits issus de ce dispositif de traitement seront stockés sur le chantier dans les conditions réglementaires jusqu'à enlèvement par une entreprise spécialisée ;
- Implantation si possible d'une aire de lavage des engins et des roues pourvue de bacs de décantation ;
- Les bacs de rétentions disposeront de réserve suffisante pour stocker les déchets liquides toxiques ou dangereux du chantier ; peintures, solvants, produits de traitement du bois… ;
- Pour éviter les déversements accidentels ou chroniques de produits polluants aménager des aires bétonnées étanches équipées de bacs de rétention et de dispositifs spécifiques pour ravitailler les engins (fioul, huiles…) ;
- Huiles de coffrages biodégradables ou végétales afin de réduire au maximum les risques de pollution des sols et des eaux souterraines (du type DECOBIO).

Le nettoyage de toupie sera proscrit sur le chantier : le fournisseur de béton gardera la responsabilité de cette opération.

En cas de pollution accidentelle, les services d'intervention devront être alertés immédiatement et les produits déversés, récupérés le plus rapidement possible.

Les sols souillés par des produits toxiques versés de façon accidentelle dans le sol seront évacués vers des lieux de traitement agréés. A défaut, ces sols seront placés dans la benne DIS.

Article 9 – LIMITER L'UTILISATION DE PRODUITS DANGEREUX/TOXIQUES

Objectif : réduire l'emploi de produits dangereux pour l'homme et l'environnement.

Chercher les produits de substitution non ou moins toxiques susceptibles d'exister sur le marché

En fonction de leurs propriétés telles qu'elles sont indiquées par la **Fiche** de Données de Sécurité, les produits devront être classés et étiquetés conformément au système de classement de la CEE (directive 67/548, 6ème amendement) ou au système en vigueur en France (arrêté du 10 octobre 1983 et modificatifs et arrêté du 21 février 1990 modifié).

La Fiche de Données de Sécurité (FDS) de chaque produit dangereux entrant sur le chantier sera fournie et archivée dans un classeur tenu à disposition sur le chantier. A défaut d'existence de FDS, un courrier du fournisseur attestant sa non-existence devra être produit.

L'utilisation de ces produits évitera tout déversement dans le sol ou l'eau. En cas d'accident, l'entreprise devra immédiatement prendre les mesures de remédiation adaptées et en assumer le cas échéant les incidences financières.

Une sensibilisation des personnels intervenant sur le chantier sera effectuée par le Responsable Chantier Propre pour l'Entreprise afin que chacun connaisse les mesures à prendre en cas d'accident à personne liée à l'utilisation de ces produits (tel du centre-anti poison ; gestes à éviter, premiers soins …).

Les entreprises rechercheront si des substituts moins toxiques voire non toxiques existent sur le marché et privilégieront l'emploi de ces derniers.

Article 10 - LIMITER LES CONSOMMATIONS DES DIFFERENTES RESSOURCES

Objectif : économiser les ressources (eau, électricité, carburant)

- Sensibiliser le personnel intervenant sur le chantier à une utilisation économe et rationnelle de ces différentes ressources.
- Les dispositifs suivants seront installés et contrôlés par le Coordinateur chantier à faibles nuisances :
- Compteurs sectorisés pour l'eau et l'électricité ;
- Sécurisation de ces installations en dehors des périodes d'ouverture du chantier afin d'éviter toute utilisation parasite ;
- Relevé régulier des ces compteurs afin de détecter rapidement toute anomalie et y remédier dans les délais les plus brefs ;
- Les moteurs des véhicules, engins et matériels seront coupés après chaque utilisation afin d'éviter tout gaspillage d'énergie.

Article 11 - GERER ET VALORISER LES DECHETS

Objectifs : Optimiser le tri et le recyclage des déchets

Réduire les déchets à la source

Responsabiliser tous les intervenants par une information ciblée et pratique

L'abandon, le brûlage ou l'enfouissement des déchets sur le chantier est formellement interdit.

Chaque entreprise est responsable de la gestion des déchets jusqu'à ce qu'ils soient placés dans les bennes appropriées installées sur l'aire prévue à cet effet dans l'emprise du chantier. Le Responsable Chantier Propre pour l'Entreprise estimera les déchets de chantier et préconisera dans son Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets le principe et les moyens à mettre en œuvre.

11.1 Organiser l'aire de tri des déchets

Le Coordinateur Chantier à faibles nuisances assure l'organisation de l'aire de tri dont l'emplacement aura été préalablement étudié en concertation avec les différentes entreprises.

Les lieux de stockages devront être facilement accessibles pour les ouvriers et camions chargés de l'enlèvement (espace de retournement, chargements…).

Afin de limiter les déplacements, plusieurs aires de stockages pourront être proposées et leur localisation pourra évoluer en fonction de l'avancement du chantier (proximité du lieu de production des déchets).

Des containers pourront être mis en place pour permettre une collecte sélective directement au niveau des postes de travail (type bac à roulettes éventuellement compartimentés…) ces containers seront vidés au moins une fois par jour.

Les endroits visibles seront privilégiés pour le stockage des bennes, afin de faciliter le contrôle visuel du contenu.

Les aires seront organisées afin d'éviter que des personnes extérieures au chantier ne viennent déposer d'autres déchets susceptibles de souiller les déchets triés. Si les aires de stockages sont localisées en bordures de chantier, elles devront être masquées à la vue des riverains par une palissade de hauteur suffisante ou par tout dispositif équivalent (abris, …).

Des pictogrammes permettront une identification simple et sans ambigüité des différentes bennes (cf pictogrammes ADEME en annexe N°2).

La responsabilité d'une entreprise peut être engagée lorsqu'un problème est découvert chez un récupérateur ou un exploitant d'installation de traitement si elle livre un déchet non-conforme aux échantillons testés avant transaction avec l'éliminateur.

Une estimation des déchets de chantier sera établie et il sera préconisé dans un Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets le principe et les moyens à mettre en œuvre.

Dans ce cadre, il est demandé à chaque signataire de la Charte de respecter au maximum les recommandations suivantes :

- Généraliser le calepinage : se faire livrer sur le chantier des matériaux à la bonne dimension évitant les découpes sur place et par conséquent la production de déchets ;
- Stocker soigneusement les matériaux et produits sensibles à l'abri des intempéries et du soleil ;
- Eviter les transports inutiles et prendre soins des matériaux lors de la manutention ;
- Respecter les travaux déjà réalisés ;
- Penser aux modes d'approvisionnement : maximiser la quantité d'emballages à valoriser ;
- Réutiliser au maximum les matériaux (coffrages métalliques, bois réutilisables …) ;
- Eviter l'utilisation de polystyrènes ;
- Privilégier la production de béton hors site ;
- Contrôler les emballages dès la passation des marchés avec les fournisseurs et envisager leur enlèvement par le fournisseur à la livraison.

11.2 Organiser la collecte sélective des déchets solides et liquides

Une plate-forme de tri sera aménagée dans l'emprise du chantier. Elle prévoira l'installation de bennes permettant le tri des déchets dont la liste aura été préalablement dressée par le Responsable Chantier Propre pour l'Entreprise en fonction de la nature des travaux et des déchets y afférents, exemple :

- papiers et cartons
- DIB
- Métaux
- Béton, ciment, brique
- DIS solides
- DIS liquides
- Déchets verts

Le mélange de déchets à trier sélectivement ne sera pas accepté, même temporairement.

11.3 Traitement et valorisation des déchets collectés

Pour chaque type de déchets, des filières de traitement et de valorisation auront été identifiées de préférence à l'échelle locale. Les modalités de suivi des déchets seront étudiées par le Coordinateur chantier à faibles nuisances et précisées lors de la préparation du chantier. Elles permettront d'effectuer un suivi-évaluation par le biais notamment :

- De la fourniture des tickets de pesée par les sociétés de transport et ou recyclage chargée d'enlever les déchets,
- La tenue d'un registre « Déchets de chantier » précisant : la nature ; le volume et/ou tonnage ; la date d'enlèvement ; la destination (entreprise de recyclage ou d'élimination) ; le type de valorisation (si possible) ; le coût,
- La présentation des justificatifs de valorisation,
- L'établissement de bilans intermédiaires faisant apparaître les écarts éventuels vis-à-vis des quantitatifs prévisionnels s'il en a été établis lors de la préparation du chantier,
- Une copie de chacun de ces documents sera conservée dans un classeur spécifique sur le chantier.

11.4 Cas particulier des déchets d'Emballage

Un atelier consacré exclusivement au déballage des produits approvisionnés sera implanté sur le chantier. Toutes les entreprises s'y feront livrer les produits nécessitant le retrait des emballages (plastiques, cartons, polystyrène…) avant de les emmener sur le chantier. Aucun produit emballé ne devra donc pénétrer sur le chantier, ceci afin d'éviter de laisser traîner les déchets d'emballages.

La benne à déchets d'emballages sera localisées à proximité immédiate de cette aire.

11.5 Dispositions particulières

Pour certains déchets industriels banaux, quelques entreprises peuvent bénéficier de filières de traitement propres à leur profession (ex : peinture). Si des DIS sont repris par les entreprises qui les génèrent pour les faire traiter dans une autre filière que celles mises en place sur le chantier, ces dernières devront fournir au Responsable chantier à faibles nuisances la preuve qu'elles ont confié ou éliminé leurs déchets de manière conforme à la loi en fournissant le bordereau réglementaire de suivi des DIS.

Article 12 – REDUIRE LES NUISANCES SONORES, VISUELLES, ATMOSPHERIQUES

12.1 Réduire les nuisances sonores

Objectif : éviter toute aggravation de l'état initial, maîtriser et réduire la nuisance

Chaque entreprise devra respecter strictement les réglementations en vigueur et prévoir les mesures de protection pour les ouvriers sur le chantier mais également pour les riverains.

Dans l'hypothèse de plaintes formulées par les riverains, le Coordinateur Chantier à faibles nuisances recherchera avec les entreprises concernées les mesures palliatives les plus appropriées. Il organisera le retour d'information et d'explication nécessaire à la bonne compréhension des riverains.

Parmi les mesures pouvant être mises en œuvre par les entreprises signataires pour réduire les nuisances sonores à la source et protéger les ouvriers :

- utiliser des engins insonorisés ou des engins électriques plutôt que des engins pneumatiques,
- Utiliser des véhicules en règle avec le passage aux mines,
- Choisir des techniques de construction telles que l'utilisation des banches à clé de serrage ou la technique des pieux forés,
- Eviter les reprises au marteau piqueur sur du béton sec, les chutes de matériels,
- Prévoir des réservations suffisantes permettant d'éviter les percements ultérieurs,
- Limiter les découpes de matériaux sur le chantier et favoriser les assemblages préalables en atelier,
- Mettre en place un plan d'utilisation des engins bruyants,
- Eviter les comportements individuels inutilement bruyants : utiliser par exemple des talkies-walkies pour communiquer afin d'éviter les cris et sifflements,
- Réduire la propagation et les phénomènes de réverbération des bruits, positionner judicieusement les postes fixes bruyants,
- Utiliser les baraquements ou les zones de stockage comme écran acoustique,
- Sensibiliser les ouvriers aux atteintes irréversibles des bruits de chantiers sur leur capacité auditive, en collaboration avec la médecine du travail,
- Généraliser le port de protections individuelles, surtout pour les ouvriers travaillant en poste fixe.

12.2 Limiter la pollution visuelle

Objectif : garantir la propreté du chantier

En collaboration avec les entreprises signataires, le Coordinateur chantier à faibles nuisances veillera à ce que soit mis en œuvre :

- Un dispositif de nettoyage des roues des véhicules aménagé en sortie du chantier pour éviter les salissures sur la voirie publique et le nettoyage des accès au chantier si ce dispositif se révèle insuffisant ;
- Une installation de lavage des camions pourra être mise en place durant le chantier incluant bac de décantation des eaux boueuses ou souillées ;
- L'organisation du stationnement de tous véhicules et le bétonnage ou le gravillonnage des aires de stationnement des engins afin de faciliter le nettoyage ;
- Le nettoyage en fin de journée des zones de travail (notamment au niveau de la collecte des déchets) ;
- L'installation de palissades autour des zones de chantier où la nuisance est la plus forte (parking des engins, baraquements, bennes…) ;
- Nettoyage immédiat des éventuels graffitis ;
- Le nettoyage régulier des traces d'hydrocarbures au sol ;
- L'organisation du balisage des zones de stockage ;
- Couverture si besoin des bennes à déchets afin d'éviter l'envol des déchets.

En collaboration avec les entreprises, le Coordinateur chantier à faibles nuisances veillera à limiter les effets négatifs potentiels ou réels sur la tenue générale du chantier afin de maintenir une image satisfaisante depuis l'extérieur du chantier (propreté des abords du site et du chantier lui-même, respect de l'interdiction de publicité ….).

12.3 Eviter les rejets dans l'air

Objectif : éviter toute dégradation de la qualité de l'air

Le Coordinateur chantier à faibles nuisances prendra toutes dispositions en relations avec les entreprises afin :

- de limiter l'envol des poussières qui contribuent aux nuisances subies à la fois par les riverains et par les ouvriers eux-mêmes.
- de veiller à la propreté du chantier (les aires bétonnées devront être régulièrement balayées, les poussières collectées et vidées dans les bennes à déchets inertes….).

Parmi les mesures à prendre par les entreprises :

- En période sèche, les travaux générateurs de poussières seront réalisés après arrosage superficiel des surfaces concernées et ceci autant de fois que nécessaire pour minimiser les envols de poussières.
- Les envols de matériaux seront évités en adaptant les techniques de construction (éviter les découpes de polystyrène, par exemple proposer des aspirateurs au niveau des ateliers de ponçage …).
- Les matériels électriques seront préférés aux matériels thermiques.
- Les moteurs et échappement des engins de chantier devront être conformes à la réglementation.

Le Coordinateur chantier à faibles nuisances pourra faire procéder à tous types de contrôles relatifs à ces points.

Article 13 - GERER LES TRAFICS ROUTIERS ET LE STATIONNEMENT

13.1 Limiter les perturbations des trafics et organiser le stationnement

Objectif : **Gérer les trafics**

Optimiser la sécurité

Le Coordinateur chantier à faibles nuisances s'assurera que les entreprises intervenant sur le chantier connaissent les réglementations en vigueur (y compris les arrêtés municipaux) les respectent et prennent toutes les mesures nécessaires pour engendrer le moins de perturbations possible au niveau des trafics routiers, cyclistes, piétons.

En collaboration avec les entreprises, le Coordinateur chantier à faibles nuisances élaborera un Plan de circulation dont il contrôlera l'application.

Il est demandé aux entreprises de respecter les points suivants :

- Aucun matériel de chantier ne devra être stocké sur les chaussées avoisinantes y compris pour de courtes durées,
- Les opérations de montage et démontage des grues seront effectuées de manière coordonnées, de façon à ne pas encombrer les voiries publiques et à ne pas générer des files d'attente,
- Aucun déchargement de véhicules depuis les voies de desserte ou espaces commun ne sera autorisé,
- Les entreprise chargée de l'approvisionnement seront tenues informées de la démarche de qualité environnementale du chantier : le plan d'accès leur sera fourni et les approvisionnements seront planifiés sur la journée afin d'éviter les livraisons aux heures de pointe ou aux heures susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage.

Des parkings seront clairement matérialisés et signalés afin que le stationnement des différents types de véhicules (ouvriers, visiteurs, PL en attente …) soit organisé à l'intérieur de la zone de travaux et en aucun cas sur les voies publiques. Ces parkings seront sommairement aménagés afin de rester propres et structurés de façon à optimiser l'occupation de l'espace.

Le Maître d'Ouvrage

A…….. Le ……..

Le Maître d'œuvre

A…… Le …….

Le Sous-traitant

A…….. Le ……

L'Entreprise

A …….. Le……..

ANNEXES

DOCUMENTS DE REFERENCE

CHANTIER		Code du Travail relatif à la protection des travailleurs contre le bruit sur les chantiers.
CHANTIER	72-04-11	Arrêté du 11 avril 1972 relatif aux émissions sonores des matériels et engins de chantier.
CHANTIER	77-03-08	Décret n°77-254 du 8 mars 1977 relatif au déversement des huiles et lubrifiants neufs ou usagers dans les eaux superficielles, souterraines et de mer.
CHANTIER	79-11-21	Décret n°79-981 du 21 novembre 1979 concernant les détenteurs d'huiles minérales ou synthétiques usagées.
CHANTIER	92-07-13	Loi n°92-646 du 13 juillet 1992 (modifiant la loi n°75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux).
CHANTIER	92-12-31	Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
CHANTIER	94-07-13	Décret n°94-609 du 13 juillet 1994 relatif aux déchets d'emballage dont les détenteurs ne sont pas les ménages.
CHANTIER	95-01-23	Décret d'application n°95-79 du 23 janvier 1995 concernant les objets bruyants et les dispositifs d'insonorisation.
CHANTIER	95-04-18	Code de la Santé Publique. Décret n°95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits du voisinage.
CHANTIER	96-02-07	Décret n°96-98 du 7 février 1996 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante.
CHANTIER	97-05-12	Arrêtés du 12 mai 1997 fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier

Les travaux de démolition ne font l'objet d'aucun DTU ni de CCTG et aucun document de référence contractuelle ne peu être cité ici.
Par contre les conditions spéciales d'exécution des travaux devront répondre obligatoirement aux exigences suivantes.

En ce qui concerne la gestion des déchets :

- Loi n°75-633 du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.
- Décret du 19 août 1977 sur les déchets générateurs de nuisances.
- Arrêté du 4 janvier 1985 suivi des déchets.
- Loi n°88-1261 du 30 décembre 1988 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.
- Circulaire du 28 décembre 1990 et arrêtés préfectoraux sur Etudes déchets.
- Loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux notion de déchets ultimes.
- Décret du 13 juillet 1994 relatif aux déchets d'emballages industriels
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux.
- Arrêté du 18 décembre 1992 relatif aux décharges de classe 1
- Décret 98-679 du 30 juillet 1998
- Directive européenne du 16 juillet 1999
- Règlement des transports des matières dangereuses
- Règlement sanitaire départemental (type)
- L'élimination et la valorisation des déchets devront s'inscrire dans le cadre des schémas régional et départemental d'élimination des déchets.
- Bien que hors du champ d'application sur un chantier, le décret de 1er mars 1993 relatif aux rejets de toutes natures des installations classées soumises à autorisation et la circulaire du 30 août 1985 relative aux installations de traitement des déchets sont inclus dans les textes de base à respecter comme instructions techniques.

En ce qui concerne les bruits de chantier:

Le niveau acoustique maximum en limite de chantier (hors dispositifs sonores de sécurité) est de 80 dB(A), ce qui correspond, pour différentes distances de source, à des niveaux de puissance sonore limite de source de :

Distance à la source émettrice (m)	5	10	15	20	25
puissance sonore limite émise en dB(A)	100	106	109	112	114

La limitation des bruits de chantier devra être traitée par les entrepreneurs dans le strict respect de la législation et de la réglementation en vigueur à ce sujet, dont notamment

- Législation :
  - Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, dite "loi bruit", avec ses décrets et arrêtés d'application parus, relatifs à la lutte contre le bruit.
  - Codes et règlement type
  - Code la Santé Publique
  - Application des articles R. 48-1 à R. 48-5 du décret n° 95-408 du 18 avril 1995 et de l'arrêté du10 mai 1995 relatif aux modalités de mesure.
  - Code des Collectivités Territoriales
  - Application des articles L. 2212-2 et 2214-4 relatifs au constat et à la répression des bruits de voisinage, en application du décret du 18 avril 1995 et de l'arrêté du 10 mai 1995.
  - Règlement Sanitaire Départemental type
  - Circulaire du 9 août 1978 article 101-3 relatifs à une autorisation et aux dispositions réglementaires à prendre pour des travaux à exécuter dans des zones particulièrement sensibles.

Autres textes officiels relatifs aux bruits de chantier :

- Décret n° 69-380 du 18 avril 1969 relatif à l'insonorisation des engins de chantier abrogé parle décret n° 95-79 du 23 janvier 1993, à titre transitoire, les arrêtés d'application demeurent en vigueur ainsi que les sanctions pénales, jusqu'à parution au fur et à mesure des arrêtés d'application du décret n° 95-79.
- Arrêté du 3 juillet 1979 modifié par les arrêté du 6 mai 1982 et arrêté du 2 janvier 1986fixant le Code Général de mesure relatif au bruit aérien émis par les matériels et engins de chantier, pris respectivement en application des directives 79/1 3/CEE du 1 9 décembre 1978,80/1051/CEE du 7 décembre 1981 et 85/405/CEE du 11juillet 1985.
- Arrêtés pris en application du décret n° 69-380 du 18 avril 1969 "remplacés au fur et à mesure par les arrêtés d'application du décret n° 95-79 du 23 janvier 1995" :
  - du 11 avril 1972,
  - du 4 novembre 1975
  - du 7 novembre 1975
  - du 26 novembre 1975,
  - du 10 décembre 1975

- Directive 84/532/CEE du Conseil du 17 septembre 1984, concernant le rapprochement des législations des États membres, relative aux dispositions communes aux matériels et engins de chantier.
- Arrêté du 20 août 1985 relatif au respect de l'environnement extérieur.
- Arrêtés du 2 janvier 1986, abrogés par l'arrêté du 12 mai 1997 fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier.
- Arrêté du 18 septembre 1987 modifié, remplacé par l'arrêté du 12 mai 1997 relatif à la limitation des émissions sonores des pelles hydrauliques, des pelles à câbles, des bouteurs, des chargeuses et des chargeuses- pelleteuses.
- Décret du 21 avril 1988 relatif à la protection des travailleurs - bruits de machines.
- Circulaire du 7 juin 1989 relative aux bruits de voisinage.
- Décret n° 95-79 du 23janvier 1995 fixant les prescriptions prévues par l'article 2 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relatif aux objets bruyants et aux dispositifs d'insonorisation.
- Décret du 18 avril 1995.
- Arrêté du 10 mai 1995 - arrêté d'application du décret relatif aux pouvoirs des communes pour constater et réprimer les bruits de voisinage.
- Arrêté du 10mai1995 relatif aux modalités de mesure des bruits de voisinage.
- Décrets et arrêtés du 20 octobre 1995 relatifs aux bruits.
- Circulaire du 27 février 1996 relative à la lutte contre les bruits de voisinage et présentant la panoplie réglementaire complète.
- Arrêté du 12 mai 1997, pris en application de la directive 84/532/CEE du 17 septembre 1984 fixant les dispositions communes applicables aux matériels et engins de chantier, relatif à la limitation des émissions sonores :

    - des moto compresseurs,
    - des groupes électrogènes de puissance,
    - des groupes électrogènes de soudage,
    - des grues à tour,
    - des marteaux- piqueurs et des brise-béton,
    - des pelles hydrauliques, des pelles à câbles, des bouteurs, des chargeuses et des chargeuses- pelleteuses.

Normes :
Acoustique NF ISO 6393.
Mesurage du bruit aérien émis par les engins de terrassement
NF ISO 6394,
NF ISO 6395,
NF ISO 6396.

Caractéristiques et mesurage des bruits de l'environnement NF S 31-010 et ses annexes.

RAPPEL ET RESUMÉ DES TEXTES ESSENTIELS

Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 :
Appelé "loi bruit", cette loi est relative à la lutte contre le bruit, prévoit dans son article 2 que tous les objets susceptibles de provoquer des nuisances sonores élevées doivent être insonorisés et homologués. Le décret d'application n° 95-79 du 23 janvier 1995, concernant les objets bruyants et les dispositifs d'insonorisation, renvoie à des arrêtés le soin de fixer, catégorie par catégorie de matériels, les niveaux limites admissibles et la mesure correspondante.

Les nouvelles dispositions concernent principalement les contrôles et surtout les sanctions, lesquelles sont notablement renforcées, car il est désormais possible de saisir les matériels non conformes. L'article 6 de la loi spécifie que les activités bruyantes, permanentes ou temporaires, peuvent faire l'objet de prescriptions générales en matière de bruits émis ou être soumises à autorisation si elles présentent des dangers ou sont susceptibles de provoquer des troubles aux personnes ou de porter atteinte à l'environnement.

L'arrêté du 10 mai 1995 relatif aux modalités de mesure des bruits de voisinage spécifie que les mesures des niveaux de bruits doivent être effectuées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A et sur une durée d'au moins 30 minutes, laquelle devant comprendre des périodes de présence du bruit particulier et du bruit résiduel seul.

Le Ministère de l'Environnement devait préparer un décret dans le cadre de la "loi bruit", ce décret devant encadrer la production de bruit sur les chantiers et fixer des limites réglementaires. Mais, compte tenu du contexte économique et politique, il a été décidé au niveau gouvernemental de surseoir à la publication de ce décret (sur la procédure d'autorisation en application de l'article 6 de la "loi bruit").

Cette décision concerne toutes les installations visées par la loi, en particulier les chantiers. Elle a, entre autres, pour conséquence de supprimer les études d'impact qui étaient associées au régime des autorisations.

L'orientation retenue actuellement serait la publication d'un texte général, ne faisant pas référence au régime d'autorisation, qui serait applicable aux matériels, aux installations de chantier, sans être spécifique à l'activité de construction.

Enfin, l'étiquetage des performances acoustiques des matériels de chantier homologués sera de nature à jouer un rôle actif dans la maîtrise des nuisances sonores.

Réglementation européenne :

La réglementation européenne ne concerne que certaines catégories d'engins et se substitue pour celles-ci à la réglementation française. A terme et en fonction de l'élaboration de nouvelles directives, la réglementation européenne se substituera totalement à la réglementation nationale. Il existe ainsi aujourd'hui en France une procédure française d'homologation des engins et une procédure européenne, qui diffèrent sensiblement.

Travaux exécutés dans des zones particulièrement sensibles :

Le règlement sanitaire départemental type (circulaire du 9 août 1978) indique dans son article 101.3 que "devront faire l'objet d'une autorisation et de dispositions réglementaires prises par l'autorité locale les travaux exécutés de jour et de nuit dans des zones particulièrement sensibles du fait de la proximité d'hôpitaux, d'établissements d'enseignement et de recherche, de crèches, de maternités, de maisons de convalescence et de retraite ou autres locaux similaires. Dans ce cas, pourront être désignés par l'autorité locale un emplacement particulièrement protégé pour les engins ou des dispositifs d'utilisation ou de protection visant à diminuer l'intensité du bruit qu'ils émettent ".

Constat et répression des bruits de voisinage :

Applications de l'arrêté préfectoral et/ou de l'arrêté municipal (quant ils existent) et du décret 95-408 du 18 avril 1995 par les inspecteurs de salubrité, par la DDASS, par la gendarmerie et par les agents des collectivités territoriales et ceux définis dans l'article 21 de la "loi bruit".
Dans l'attente du décret spécifique, les dispositions de l'article R. 48-5 du Code de la Santé Publique sont applicables.
Le décret sur les procédures comportera un avis obligatoire du maire ; le préfet pourra y soumettre des activités mêmes non incluses dans la nomenclature.

Norme NSS 3l-O1O :

Le décret n° 95-408 du 18 avril1995 et son arrêté d'application du 10 mai 1995, relatifs au bruit de voisinage, mentionnent explicitement que la méthode de mesure est celle retenue par la norme NF S 31-010

Infractions sur les chantiers :

La circulaire du 27 février 1996, relative à la lutte contre les bruits de voisinage, précise que les infractions des chantiers en la matière doivent être caractérisées par le dépassement de l'émergence prévue par l'article R. 48-4 du Code de la Santé Publique (cela nécessite une mesure acoustique) et le non-respect des règles sur les conditions d'exercice fixées par les autorités compétentes.

ORDURES MÉNAGÈRES
INERTES
DÉCHETS MÉNAGERS ET ASSIMILÉS
DÉCHETS DANGEREUX
DÉCHETS ALIMENTAIRES
INERTES
PLAQUES DE PLÂTRE
DÉCHETS MÉLANGÉS
BOIS
PALETTES CONSIGNÉES
DÉCHETS SPÉCIAUX
BOIS TRAITÉ
HUILE
VERRES BOISSONS
CARRELAGES CÉRAMIQUE
PLÂTRE
DÉCHETS DE NETTOYAGE
PLASTIQUE
PALETTES
PALETTES SOUILLÉES
PINCEAUX CHIFFONS
BOUES DE PEINTURE
LAINE DE VERRE
VERRES
POLYSTYRÈNE
CARTOUCHES
PAPIERS CARTONS
CARTONS SOUILLÉS
CARTOUCHES
AMIANTE CIMENT
MÉTAUX
PEINTURE À L'EAU
EMBALLAGES
EMBALLAGES SOUILLÉS
AMIANTE
Mieux gérer les déchets de chantier de réhabilitation
Guide ARENE - ADEME - FFB

PLU inter communal
PARIS EST MARNE & BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.12.4. ANNEXES DU REGLEMENT

XII. VILLIERS-SUR-MARNE

XII.5. Secteurs de prescriptions architecturales

Établissement Public Territorial
Paris Est Marne&Bois (EPT 10)

PADD débattu le 07 décembre 2021

PLUi approuvé le 12 décembre 2023

Villiers-sur-Marne

Service Technique et Développement Humain
Direction des Études et Projets

Centre Municipal Administratif et Technique
10, chemin des ponceaux
94350 VILLIERS-SUR-MARNE
Tel: 01.49.41.30.14

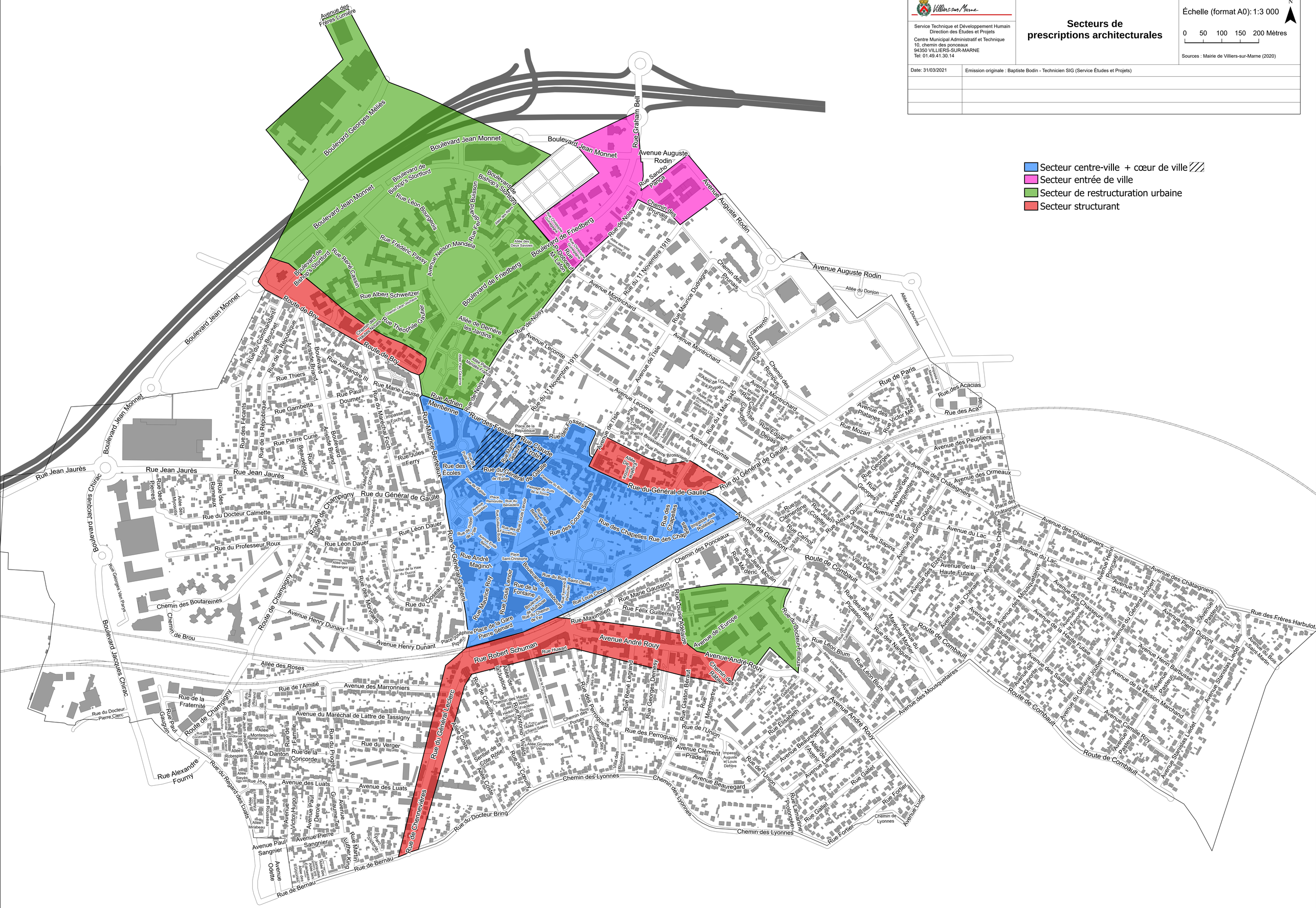
Secteurs de prescriptions architecturales

Échelle (format A0): 1:3 000

N

0 50 100 150 200 Mètres

Sources : Mairie de Villiers-sur-Marne (2020)

Date: 31/03/2021

Emission originale : Baptiste Bodin - Technicien SIG (Service Études et Projets)