



CHARTRE DE PROMOTION IMMOBILIERE

Charte de promotion immobilière de la Commune de Croissy-sur-Seine destinée aux maîtres d'ouvrages, aux opérateurs immobiliers et aux constructeurs.

Préambule

La Commune de Croissy-sur-Seine : un cadre de vie à préserver

Par son inscription dans une boucle de la Seine, la commune de Croissy-sur-Seine bénéficie **d'un cadre naturel et paysager préservé**, isolé des transits routiers régionaux et des activités industrielles ou logistiques qui caractérisent nombre de communes situées aux portes de la capitale. Cet isolement relatif et apprécié des habitants est à la fois un atout exceptionnel en termes de qualité résidentielle et un handicap en matière de déplacements.

Croissy sur Seine est située dans un contexte topographique, naturel et paysager exceptionnels. Le cadre original de la Seine associé à la proximité de Paris ont profondément marqué le développement urbain de la commune.

La ville bénéficie d'un cadre naturel de qualité qu'elle souhaite préserver, dans un contexte de forte pression urbaine parisienne. De fait, ce territoire doit faire face à des enjeux de développement urbain conjugués à une politique de protection et de mise en valeur du patrimoine.

L'objectif de tout opérateur sera de ne pas porter atteinte au caractère et aux qualités des lieux avoisinants. Il s'agira de densifier avec subtilité, d'intervenir finement dans les quartiers sauvegardés.

Pourquoi une charte de promotion ?

- Mettre en place un partenariat actif entre la Commune, les maîtres d'ouvrages, les opérateurs immobiliers, les constructeurs, les riverains, les acquéreurs et les propriétaires,
- Habitat et développement durable : encourager les démarches environnementales en proposant une qualité architecturale optimale
- Défendre la qualité de vie et la qualité d'usage des logements

La présente charte s'applique aux constructions neuves de plus de 6 logements.

Accusé de réception en préfecture
 le 16/12/2020 à 10h 07 min
 Date de rétrotransmission : 16/12/2020
 Date de réception préfecture : 16/12/2020

I - DES CONSTRUCTIONS CONÇUES EN CONCERTATION AVEC LES RIVERAINS ET LA VILLE

Le repérage foncier et l'étude de faisabilité

Dès l'identification d'une emprise foncière précise, **l'opérateur immobilier prendra rendez-vous avec la Ville (élus et services)** afin de présenter une étude de faisabilité ainsi qu'une évaluation des impacts du projet sur son environnement.

Les élus et services de la Ville pourront donner des orientations concernant l'intégration urbaine de l'opération. **Après la présentation de cette étude de faisabilité, l'opérateur pourra engager les négociations avec les propriétaires fonciers.**

Le projet

L'opérateur immobilier présentera à la Ville le projet architectural, le programme et le prix moyen de l'opération.

Suite à cette présentation et **avant le dépôt de la demande de permis de construire, l'opérateur organisera une réunion de présentation du projet aux riverains.**

Le chantier

La Ville encourage les constructeurs à s'engager dans une démarche de « chantier vert ».

L'opérateur immobilier présentera à la Ville un calendrier prévisionnel de déroulement des travaux ainsi que les mesures prévues pour limiter les nuisances.

Il organisera ensuite une réunion d'information avec les riverains en lien avec la Ville.

II - DES CONSTRUCTIONS ECONOMES ET DURABLES

La Ville est particulièrement attentive aux enjeux de la transition écologique et à ceux liés à la santé environnementale. Elle invite donc l'opérateur immobilier, au-delà des obligations légales et réglementaires qui s'imposent à lui en la matière (isolation thermique, mobilité douce, récupération des eaux de pluie, etc.), à faire ses meilleurs efforts pour intégrer ces enjeux dans son projet. Cette préoccupation doit se retrouver dans toutes ses étapes d'avancement, afin qu'il soit pensé dans sa globalité de manière économe et durable.

Certifications et labels environnementaux

La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans une démarche de labels et certifications prenant en compte l'efficacité énergétique et le cycle de vie des constructions.

Accusé de réception en préfecture
078-217801901-20201214-CM-14-12-20-D07-DE
Date de transmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020

Energies renouvelables

La Ville invite l'opérateur à favoriser, dans son projet, toute solution permettant de limiter la consommation énergétique du bâtiment et de recourir aux énergies renouvelables.

Biodiversité

L'opérateur devra avoir recours à des espèces végétales locales, peu consommatrices en eau et contribuant à la biodiversité. Tout aménagement facilitant l'implication des habitants de l'immeuble dans la gestion écologique des déchets organiques sera encouragé par la Ville (site de compostage, etc.). Il en sera de même pour tout aménagement facilitant des opérations d'agriculture urbaine.

Economies d'eau

L'opérateur devra installer dans les logements des systèmes hydro-économes.

Entretien du bâti

Afin d'améliorer la durabilité du bâti, l'opérateur immobilier est encouragé, dès les premières études de conception, à proposer des solutions pour faciliter l'entretien des constructions et la maintenance des différents équipements.

Information des futurs habitants

L'opérateur immobilier fournira aux acquéreurs un guide des bonnes pratiques pour une utilisation éco-responsable de leur nouveau logement.

III - DES CONSTRUCTIONS AGREABLES A VIVRE

Le confort des bâtiments comme celui des logements doit être au cœur du projet de l'opérateur immobilier. Ces préoccupations s'inscrivent dans un contexte plus large d'enjeu sanitaire, les immeubles étant une composante forte d'un urbanisme favorable à la santé des personnes.

Le confort du bâtiment

Afin de favoriser le confort du bâtiment, la Ville encourage l'opérateur à :

- offrir un éclairage et une ventilation naturels des parties communes afin d'avoir des espaces communs agréables et de réduire les dépenses énergétiques de la copropriété.
- équiper les bâtiments pour qu'ils puissent s'adapter aux nouvelles technologies (domotique).
- équiper les stationnements souterrains de fourreaux pour la vidéo-surveillance.
- offrir des espaces extérieurs généreux (balcons, loggias, terrasses, jardins, toitures terrasses).
- favoriser les espaces communs (jardins partagés, salles et équipements communs en RDC,

toitures terrasses)
 078-217801901-20201214-DM-14-12-20-D07-DE
 Date de télétransmission : 16/12/2020
 Date de dépôt en préfecture : 16/12/2020

- réaliser la modularité des logements.

Le confort des logements

Afin de favoriser le confort des logements, la Ville encourage l'opérateur à :

- Assurer l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée par un traitement adapté (retrait, surélévation, espace de transition, végétaux etc.).
- Prévoir une isolation phonique supérieure à la réglementation le long des axes de transport bruyants afin de garantir le confort acoustique des habitants.
- Ne pas réaliser de studios mono-orientés au nord.
- Privilégier les logements traversants ou à double orientation.
- Éclairer naturellement les cuisines et, si possible, les salles de bains.
- Proscrire les matériaux polluants et nocifs pour la santé et améliorer la qualité de l'air dans les logements.

IV - DES CONSTRUCTIONS POUR TOUS

Le prix des logements en accession libre

L'opérateur fournira à la Ville le prix au m².

Le prix des logements en accession sociale

L'opérateur fournira à la Ville le prix au m².

Le prix des logements locatifs sociaux

L'opérateur fournira à la Ville le prix au m².

Le prix des locaux commerciaux et d'activités

L'opérateur fournira à la Ville le prix au m².

V - DES CONSTRUCTIONS POUR FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES HABITANTS

Projet de commercialisation

Un projet de commercialisation sera transmis à la Ville et comprendra la grille des prix, les outils de commercialisation et le calendrier de la commercialisation.

Bilan de la commercialisation

Afin que la Ville puisse mesurer précisément l'impact de l'opération sur les équipements scolaires, un bilan de la commercialisation lui sera transmis par l'opérateur. Ce dernier mettra également à la disposition de la Ville des éléments de présentation du projet (images, photos, maquette, bilan, etc.).

Inauguration du programme

Une inauguration du programme sera prévue en présence des acquéreurs et des riverains.

Favoriser l'information des primo-accédants sur la mise en place de la copropriété

Une formation de base, notamment à destination des primo-accédants, sera organisée

Après avoir pris connaissance de la charte,

A

Le

Le Maire,

Le Maître d'ouvrage, dépositaire de la demande
d'autorisation de construire

Société

.....

Jean-Roger DAVIN

M. Mme

Accusé de réception en préfecture
078-217801901-20201214-CM-14-12-20-D07-DE
Date de télétransmission : 16/12/2020
Date de réception préfecture : 16/12/2020