CHARTE DU BIEN CONSTRUIRE

COMMUNE DE NOGENT SUR MARNE

Modifiée décembre 2019 -

Introduction et objectifs de la charte

La charte du Bien Construire est pour la Ville de Nogent-sur-Marne la volonté d'un partenariat sous forme contractuelle avec les constructeurs ayant des projets sur la Commune de plus de 800 m² en surface de plancher [(1)].

Elle représente un engagement des constructeurs pour la réalisation de bâtiments d'habitation et de commerces de qualité liés aux besoins de la Commune ou de ses habitants.

Ainsi, elle est un gage de volontariat des constructeurs dans la conduite de la programmation de la construction, dès la conception du projet jusqu'à sa livraison. Ce document est autonome du PLU. Il veille à fixer des règles dans des domaines ne relevant pas systématiquement du code de l'urbanisme.

Par la signature de la charte du constructeur, celui-ci veillera notamment à l'esthétique des bâtiments, aux choix des matériaux, en respect des normes environnementales règlementaires en vigueur. Il sera un interlocuteur engagé envers la collectivité, les riverains, les partenaires et acteurs locaux.

La notion de constructeur concerne les opérateurs immobiliers, les bailleurs sociaux et les aménageurs du territoire.

[(1)] Ce qui n'exonère pas les propriétaires de tous les bâtiments de la ville à respecter tout ou partie de cette charte.

Les grands principes généraux environnementaux

« LES FONDATIONS DU NOUVEL ÉDIFICE DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE SONT POSÉES. MAINTENANT, IL APPARTIENT À CHACUN D'APPORTER SA PIERRE. »
Loi transition énergétique 2015

La loi 2015 « Transition Energétique pour la Croissance Verte »

« La France a fait le choix de prendre une longueur d'avance dans la conduite des politiques de développement durable ».

La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte est une loi "d'action et de mobilisation" qui engage le pays tout entier : citoyens, entreprises, territoires, pouvoirs publics. Elle va permettre à la France de renforcer son indépendance énergétique, de réduire ses émissions de gaz à effets de serre et donne à tous des outils concrets pour accélérer la croissance verte.

→ **Des objectifs temporels pour l'habitat multiples :**

Aux horizons de 2025	Réduction de 50% des déchets mis en décharge
	Baisser à 50% la part du nucléaire dans la production d'électricité
Aux horizons de 2030	Réduction de 40% des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990
	Diminuer de 30% la consommation d'énergies fossiles par rapport à 2012
	Porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation énergétique finale

Dès 2018, une évaluation des performances environnementales sont à mettre en place pour les nouvelles constructions par les normes RT 2020.

Toutes les nouvelles constructions seront à énergie positive et à haute performance environnementale.

Article 8 Loi transition énergétique 2015

L'application de la nouvelle réglementation thermique s'appliquera en 2018 et non en 2020.

Article 14 Loi transition énergétique 2015

.

Le maître d'ouvrage fournit à l'autorité qui a délivré le permis de construire un document attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage.
La future réglementation pour les constructions neuves précisera le niveau de gaz à effet de serre – et sa méthode de calcul – sur le cycle de construction, usage et démolition des bâtiments.

La loi précise que les pouvoirs publics encouragent l'utilisation des matériaux biosourcés en construction neuve et en rénovation. L'objectif est double : stocker le carbone et préserver les ressources naturelles.

Article 15 Loi transition énergétique 2015

Le carnet numérique du bâtiment, obligatoire pour les logements neufs en statut de copropriété à partir de 2017 concerne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration de la performance énergétique du logement et des parties Communes.
Il est remis aux résidents et rassemble le dossier de diagnostic thermique, et les documents financiers et d'entretien.

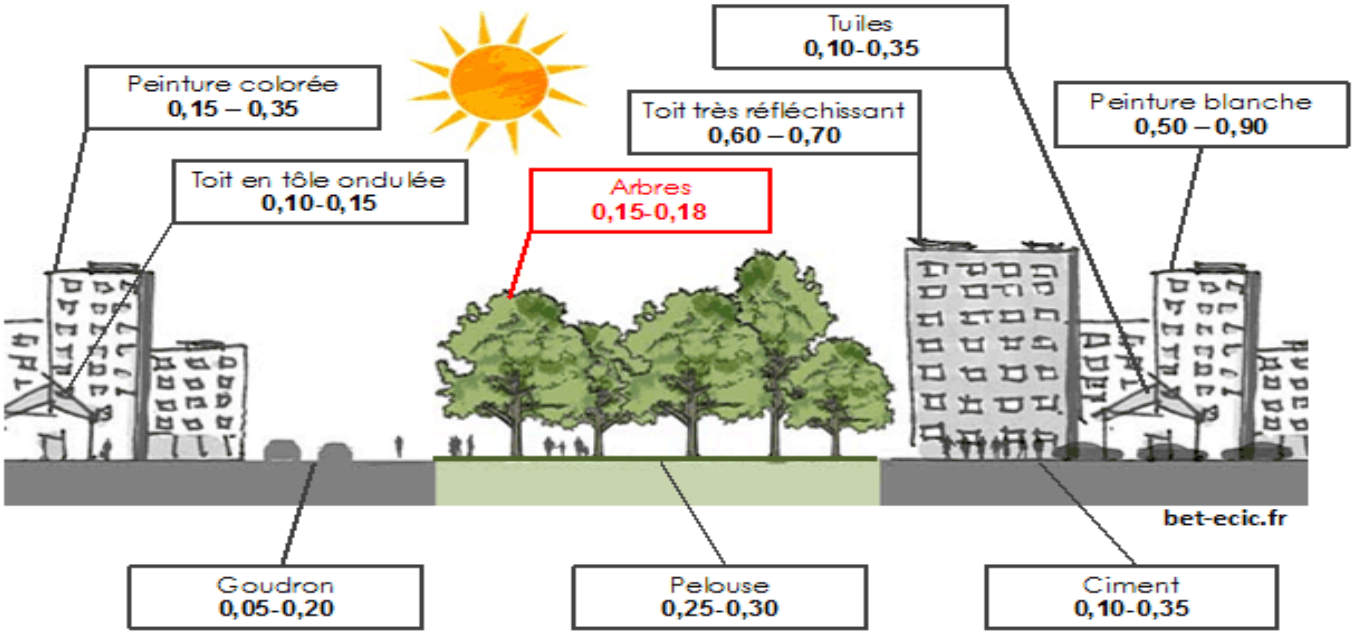
Article 11 Loi transition énergétique 2015

Les îlots de chaleur urbains (ICU)

La ville durable aujourd'hui : des solutions de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

La chaleur urbaine provient du bâti et du sol qui restituent la chaleur emmagasinée dans la journée. L'énergie solaire absorbée ou restituée varie selon l'albédo et l'inertie thermique du bâti.

L'albédo désigne l'indice de réfléchissement d'une surface en fonction de sa couleur mais aussi de sa texture et porosité. C'est une valeur comprise entre 0 et 1 : un corps noir a un albédo nul car il absorbe toute la lumière incidente et un miroir, un albédo de 1 car il réfléchit toute la lumière incidente.



Source : http://bet-ecic.fr/ladaptation-au-changement-climatique-et-le-phenomene-dilot-de-chaleur-urbain-consequences-sur-les-batiments/*Exemple d'albedo par type de matériaux*

A l'échelle du bâtiment

Le phénomène d'ICU est impacté par la forme du bâtiment, son orientation, la prise en compte des aspects bioclimatiques, la couleur des murs, la taille et la localisation des fenêtres, l'isolation, la ventilation, le type de toiture, la présence ou non de protection solaire.

IMPACTS

Le béton brut à une inertie thermique assez élevée et un albédo faible. Il absorbe près de 80% de l'énergie qu'il reçoit. Soumis au rayonnement du soleil, il va se réchauffer lentement lorsqu'il ne reçoit plus d'énergie. La nuit, il commence à se refroidir tout aussi lentement alors que la température de l'air extérieur qui l'entoure a déjà beaucoup baissé. Il restitue ainsi de la chaleur, qui amoindrit l'effet rafraichissant de la nuit, favorisant la création d'ICU.

La végétation et l'eau constituent des moyens de rafraîchissement. La végétalisation de pleine terre est plus efficace que celle des toits pour rafraîchir l'air de la ville. Les toits végétalisés peuvent améliorer l'isolation du bâti. La végétation doit être suffisamment arrosée pour avoir un effet rafraîchissant en été, ce qui implique de développer des systèmes de gestion de l'eau par un système de récupération d'eau à l'échelle du bâtiment.

En plein été, l'écart de température entre une parcelle dépourvue de végétation et une autre ombragée peut atteindre entre 4° et 8°.

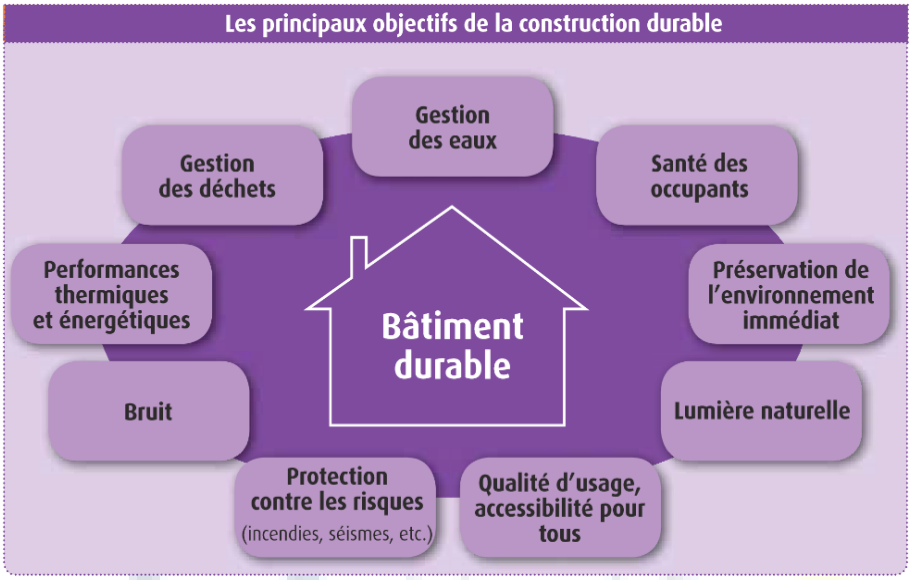
Urbanisme et santé dans la construction durable

Source : guide du « construire sain » mis à jour en 2015, ministère de l'égalité des territoires et du logement, et ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.
www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guides_construire_sain_2015.pdf

La construction durable comporte des enjeux pour des bâtiments sains et confortables

Le bâtiment étant un système complexe, en lien direct avec son environnement, il ne peut être d'approche que globale

Le bâtiment doit dialoguer avec l'extérieur et s'inscrire dans les nouvelles technologies.



Les mouvements de terrain provoquent des tensions sur les bâtiments. Les constructions respectant les contraintes du sol ont peu de chance de se fissurer.

La création d'une pièce fraiche dans le logement ou d'une installation de raccordement pour une climatisation est un plus pour le bien-être des résidents.

Les bases d'une construction saine :

La construction de bâtiments confortables, sains et économes en énergie nécessite de concilier les performances énergétiques que les bâtiments doivent aujourd'hui atteindre et la qualité de l'air intérieur.

Pour cela, lors du choix du site, il existe des **cartographies relatives aux émissions atmosphériques polluantes et aux concentrations en polluants atmosphériques** (*source Réf. : Associations Agréées de Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA), Base de Données de la Qualité de l'Air (BDQA)*). Également, il est important de **prendre en compte les éventuelles pollutions du sol et des eaux souterraines** et de prévoir un éventuel traitement de ces pollutions dans le montage de l'opération (*source* BASOL (Réf. : *Base des sites et sols pollués http://basol.ecologie.gouv.fr) ou BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service http://basias.brgm.fr).*

LES GRANDS PRINCIPES DE LA SANTE DANS L'HABITAT A PRENDRE EN COMPTE PAR LA CHARTE

La santé et le confort interrogent toute la chaîne des acteurs de la construction sur l'ensemble du cycle de vie des bâtiments.

La qualité de l'air à l'intérieur des espaces de vie est directement liée à l'air extérieur du fait de la localisation des bâtiments, en lien avec les pollutions liées à l'environnement, au sol, ainsi qu'aux émissions de polluants issues des matériaux utilisés pour la construction des bâtiments et leur mise en œuvre, l'aménagement et la décoration des espaces, les systèmes de ventilation qui assurent le renouvellement de l'air. *Source CSTB.*

Les produits et nettoyants électroménagers ne doivent pas être des produits nocifs mais protecteurs de ses utilisateurs et respectueux de la biodiversité.

Les principaux risques sanitaires sont liés aussi au confort thermique, au mode d'usage du bâtiment, aux nuisances sonores.

La **qualité de l'eau et de ses risques associés à sa distribution** évite les contaminations. Il est aussi primordial de définir le système de production d'eau chaude sanitaire.

L'exposition à la lumière naturelle contribue à synchroniser les rythmes biologiques des habitants et à synthétiser la vitamine D.

Le confort hygrothermique d'une personne qui évolue dans un environnement est défini par sa température, son taux d'humidité et la vitesse de l'air.

Les champs électromagnétiques, les nanomatériaux (films, fils ou fibres, agrégats, agglomérats ...), sont des vecteurs de perturbations.

Les conditions d'accès au bâtiment et l'aménagement des logements doivent être prévus pour un maintien à domicile des personnes fragiles.

1- Les modalités de fonctionnement et engagements des parties pour une charte active et vivante

● **Dès lors que le projet de construction est identifié par le constructeur, celui-ci s'engage à** :

1- **Maîtriser le coût d'achat** du terrain avec le vendeur. La signature de la charte par le constructeur intervient avant la conclusion de la promesse d'achat du lieu concerné par le projet. Elle doit être ensuite transmise auprès de M. le Maire pour signature et retour auprès du constructeur.

2 - **Maîtriser le prix de vente** des logements et veiller aux besoins de la Commune pour les locaux d'activité, de services ou commerciaux.

3 - Présenter son projet dès sa conception auprès de M. Le Maire, des services Urbanisme et Techniques et de l'Aménagement et des Grands Projets, et le cas échéant, **agir en concertation pour la création et le type de commerces**.

Communiquer le nom du référent du projet qui sera le coordinateur de la construction tout au long de sa programmation. **Il s'engage à informer les sous-traitants des dispositions contenues dans ce document**.

Prendre contact avec les riverains proches du lieu d'implantation pour les informer **en amont du dépôt du permis de construire.**

↓↓

Organisation par la Commune d'une réunion publique destinée aux riverains pour la présentation du projet en présence du constructeur et de ses partenaires.

↓↓

Dépôt au stade du permis de construire d'un dossier précisant l'organisation du chantier et de ses normes environnementales. Consultation auprès de l'ABF[(1)] si nécessaire.

↓↓

Mettre en œuvre les étapes d'installation, de suivi et de livraison du chantier en lien avec les services techniques municipaux.

↓↓

Communication des éléments de diagnostic portant sur la composition des acquéreurs.

Communication du nom du syndic de copropriété.

[(1)] La consultation auprès de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) intervient après avoir reçu la communication de l'avis de la Commune pour l'instruction du permis de construire.

2 – L'élaboration et montage du projet

La Commune est particulièrement attentive à l'ensemble des éléments constituant la demande de permis de construire.

Le constructeur veille à élaborer parfaitement son dossier et à consulter les services municipaux concernés par le projet.

Consultation impérative du constructeur en amont du projet auprès des services de l'urbanisme et techniques en vue du dépôt du permis de construire.

↓↓

Présentation d'un schéma précisant le déroulement du futur chantier, qui tient compte des contraintes d'accessibilité au terrain et à la voirie.

● **Pour l'instruction du projet, les pièces suivantes doivent être jointes au dossier de demande de permis de construire :**

⇨ **Au titre de la tenue du chantier de construction : un plan couleur au 1/200ème ainsi qu'un mémoire technique dans lequel sont précisés :**

- Emprise chantier sur domaine public
- Accès et sortie du chantier
- Les palissades et leurs caractéristiques techniques et esthétiques
- Les cantonnements
- Les aires de stockages
- Les aires de stationnement
- Les dispositifs envisagés pour le lavage des véhicules de chantier
- Les éventuels arbres abattus et l'engagement de les remplacer
- Le cheminement de l'alimentation électrique provisoire ainsi que le type et le nombre de supports
- Le positionnement de la grue
- Les cheminements piétonniers
- Le plan de signalisation et balisage
- Le plan de déviation si cela est envisagé
- Les caractéristiques des véhicules de chantier (type, tonnage, dimensions).
- Les dispositifs destinés à réduire l'impact des poussières
- L'engagement de traiter les matériaux de démolition et leur départ dans des sites de recyclage spécialisés.

⇨ **Au titre du raccordement électrique : une communication des éléments constituant la demande auprès du fournisseur :**

Eléments constituant la demande, la puissance et la localisation des raccordements des habitations, des commerces et des véhicules.

Positionnement du raccordement prévu demandé auprès des fournisseurs durant la phase chantier de la construction

⇨ **Un respect des clauses d'insertion professionnelle pour les opérations de constructions neuves de plus de 20 logements.**

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** la production d'un cahier des charges recensant les normes de construction du projet et le détail schématique de l'ensemble de l'installation électrique du projet.

Le permis de construire doit être affiché dès sa notification et pendant toute la durée du chantier

3 - La qualité environnementale

Le constructeur s'engage à s'inscrire dans une démarche de qualité PAR LES NORMES ENVIRONNEMENTALES EN VIGUEUR et à promouvoir des bâtiments contrant le phénomène des îlots de chaleur.

Respect des normes d'hygiène et de sécurité

Respect de la règlementation pour des locaux accessibles à tous.

La Commune appelle à une intensification urbaine raisonnée du projet qui doit être conçu en tenant compte des normes environnementales de construction. Ceci afin de lutter efficacement contre les phénomènes climatiques et la déperdition énergétique.

L'architecte des bâtiments de France peut être consulté en fonction du lieu d'implantation du projet. Se référer au PLU local

● Dimension de l'environnement et de ses normes dans le programme de construction

Une démarche de qualité globalisée :

Le CBS (Biotope) :

Pour les projets au-delà de 800 m² en surface de plancher, le constructeur engage les démarches nécessaires pour une construction réalisée suivant les normes applicables et à venir RT2020, tout en tenant compte de la situation et de la configuration du terrain et du PLU. Le constructeur respecte toutes les étapes de certification des normes traitées et communique à la Commune les éléments correspondants. Le constructeur met en application le coefficient qui définit la part de surface éco-aménageable calculé par rapport à la surface totale de la parcelle considérée.

Être attentif aux sols et eaux de source pour les fondations du projet :

Dès la conception de l'opération, **le constructeur effectue les sondages dans les sols afin de vérifier la présence d'eau de source**. En fonction, il adapte le niveau de fondations de la construction et veille à l'écoulement optimal des eaux sans causer de préjudice au regard des terrains avoisinants. **Il communique à la Commune les résultats des sondages réalisés à cet effet.**

Prendre la mesure des îlots de chaleur et de biodiversité :

Les espaces libres devront être végétalisés. Privilégier les cœurs d'îlots verts de pleine terre par des espèces végétales non allergènes, peu consommatrice d'eau. Les aires de stationnement et les toitures sont végétalisées le plus possible. Appliquer le coefficient de la surface éco-aménageable. Le type de matériaux et son inertie, ainsi que les couleurs, doivent avoir une efficacité énergétique et être réfléchis en conséquence**.** Il ne doit pas être utilisé des matériaux polluants et nocifs pour la santé, pour la qualité de l'air, quelle que soit la catégorie du logement.

Réduire la consommation énergétique :

Le constructeur vise à travailler son projet avec les certifications énergie correspondante dans la mesure du possible (label Effinergie, maison passive …), en respectant la norme NF C14-100. En fonction, prévoir l'installation de panneaux solaires photovoltaïques.

Tenir compte du bruit :

Le constructeur veille à respecter la règlementation portant sur le label « confort acoustique ».

Des matériaux de chantier :

La prise en compte de la gestion des déchets est un facteur important à inscrire par le constructeur dans son cahier des charges tant au niveau du chantier que du futur habitat. Le constructeur indique le lieu de dépôt et de recyclage des matériaux de déconstruction des bâtiments du terrain concerné par le projet.

Ménagers et assimilés :

Tout programme de construction d'habitations comprend un local de stockage des déchets. En cas de présence de commerce, le local doit être dissocié et distinct aux deux activités.
Les surfaces du local doivent être adaptées aux quantités de déchets, conformément aux normes requises, et intégrer les dimensionnements de bac de stockages du tri sélectif (ordures ménagères, emballages, verres). Ceux-ci doivent être facilement accessibles depuis la rue.

La récupération des eaux pluviales :

Le constructeur peut prendre en compte un système de retenue à la source et de récupération des eaux pluviales permettant de pouvoir nettoyer les parties communes et permettre l'arrosage d'espaces paysagers, générant des économies d'eau potable.

Gestion des eaux potables sanitaires :

Des équipements de plomberie permettent de réduire les consommations d'eau potable. Prévoir des chasses d'eau à double commande de 3 et 6 litres. Des éviers et lavabos équipés de limiteurs de débit, des pommeaux de douche à débit réduit.

4 – La qualité urbaine, architecturale et paysagère

Les constructeurs s'orientent sur des propositions d'un programme végétalisé, tant sur les sols, façades et toitures.

La Commune porte une attention particulière à la qualité esthétique et sur la qualité architecturale pérennes dans le temps.

Elle prend garde à l'insertion paysagère du projet et au respect des cônes de vision. Se référer au PLU local

● Insertion du projet dans son environnement

Une intégration de la construction liée aux avoisinants :	**L'attention de la collectivité est axée sur une prise en compte de l'environnement proche de l'opération de construction. Le constructeur se réfère au PLU local afin de travailler de façon optimale sur l'insertion paysagère et urbaine de son projet en fonction des avoisinants.** Le constructeur veille à l'aspect paysager et architectural, en minimisant l'impact généré auprès du voisinage (vue, ensoleillement, murs pignons …). L'opération nouvelle est intégrée dans le tissu existant en respectant les linéaires sur rue ou en alignement avec les constructions voisines.
Prendre en compte les contraintes du site :	Les arbres existants sur le terrain doivent être préservés et protégés tout au long du chantier. Le tronc est protégé par des palplanches d'une hauteur minimale partant du sol à 2 mètres, avec une stabilité propre (ne pas enfoncer dans le sol). Eviter tous frottements avec l'arbre. Les racines doivent être également protégées. **Il est interdit de les couper** sans l'autorisation de l'autorité compétente municipale. Dans tous les cas, les arbres retirés devront être remplacés sur le terrain considéré, conformément au PLU.
La plantation d'arbres à hautes tiges dans le projet :	Le constructeur privilégie, si le projet comprend la plantation d'arbres de hautes tiges, les variétés qui sont à préciser lors du dépôt de la demande du permis de construire.
Les espaces paysagers :	Les végétalisations au sol, sur les toitures et façades doivent être variées, faciles à entretenir et plantées dans un substrat de terre végétale pour une rétention des eaux pluviales. Elles doivent être en harmonie avec le projet de construction.
Qualité des matériaux Pérennité des matériaux :	Les matériaux constitutifs des façades, de la structure de la construction et en parement sont sélectionnés par le constructeur en fonction de leur norme, de l'entretien, et de leur pérennité dans le temps.
Travailler en cohérence tous les éléments de la construction :	L'ensemble architectural constituant les façades de la construction doit être **de même qualité et en même cohérence**. Particulièrement, la façade arrière de la construction, sur cour ou jardin, doit être traitée avec la même attention et la même qualité que la façade sur rue.
En lien avec les acteurs de réseaux privés :	Le constructeur prend ses dispositions pour sa fourniture d'électricité et d'eau **auprès des concessionnaires.**
La circulation automobile :	La gestion des flux est étudiée en tenant compte des circulations automobiles sur la voie, des feux, de la signalisation, des passages piétons…
Le raccordement à la technologie moderne :	Le constructeur veille à raccorder la construction à son environnement technologique tel que la fibre par exemple.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** plan de situation, plan masse, plan coupes, vue d'insertion, étude d'ensoleillement, photos avant et après projet, …

5 – La programmation du projet

La Commune est attentive à la diversité de l'offre des logements. Un contrat de mixité sociale est conclu avec l'état pour la création et le suivi de logements aidés, conformément aux dispositions règlementaires.

Le constructeur veille à respecter ces dispositions suivant la demande des services municipaux.

● Des locaux répondant aux besoins de la Commune en fonction de la demande des citoyens

Répondre à la diversité des besoins :	**Les opérations développant une surface de plancher à vocation d'habitat supérieure à 800 m² ou 12 logements doivent permettre une diversité de statuts d'occupation. Le programme comportera un ensemble de 30% de logements financés en PLAI, PLU et PLS, et pouvant être en accession sociale de type PSLA. Les proportions sont à définir avec la Ville. Le constructeur prévoit au moins 10% de logements de grande taille familiaux de type T4 ou T5 (>80m²).**
L'égalité de traitement des logements :	Le constructeur veille au principe d'égalité de traitement entre les différents types de logement d'un même programme, qu'il soit au niveau du confort, d'accessibilité, d'orientation et autres …
La conception du logement :	Prévoir autant que possible des appartements traversants et modulaires, bien orientés, et en tenant compte de la luminosité.
L'extérieur des logements :	Prévoir autant que possible des terrasses, balcons ou loggias, en privilégiant la possibilité de biodiversité végétale par la prévision d'espaces prévus pour des petites plantations ou petit potager urbain pour les résidents.
Le stationnement :	Un emplacement de parking est réalisé par logement. Il peut être envisagé des emplacements de parking supplémentaires. Prévoir l'évolutivité des espaces de stationnement pour les véhicules et motos. Prévoir des fourreaux pour la vidéo-surveillance, des prises électriques en nombre suffisant pour la recharge des véhicules.
Locaux communs :	Prévoir la création de locaux vastes pour l'entreposage des poussettes d'enfants, des vélos, facilement accessibles depuis la rue, et intégrant un système d'attache.

● Des locaux d'activité et commerciaux respectueux des avoisinants et répondant aux besoins de la Commune

Intégration de l'activité économique à l'environnement :	**L'activité commerciale du fonds de commerce s'intègre et est compatible à la construction, en évitant toutes nuisances à venir pour les résidents et sur le domaine public. Elle est destinée à tout type d'activité exercée par des commerçants, des professionnels ou artisans.**
En lien avec la Commune :	Le constructeur s'engage à associer la Commune dans la démarche de création du fonds de commerce. A ce titre, un dialogue est entamé avec le manager du centre-ville, afin de créer les locaux nécessaires au développement des activités. Il s'engage également à travailler en concertation avec la Commune pour rechercher le commerce le plus adapté. A ce titre, un référent commerce est désigné chez le constructeur.
La qualité architecturale :	Le constructeur veille à la qualité architecturale de la devanture des locaux commerciaux, à l'esthétique et à la présentation de l'enseigne sur rue.

6 – La maîtrise financière de la Commune

La Commune maîtrise la demande potentielle d'aide au financement exercée auprès d'elle pour la création de logements aidés.

Dans le cadre d'un accord, et proportionnellement, la Commune est bénéficiaire d'un droit de réservation prioritaire pour l'attribution de logements sociaux aux Nogentais

● Le constructeur prend en compte dans son cahier des charges :

Surcharge foncière Garantie d'emprunt :	**Ces deux formes d'aide financière sont bien distinctes. Elles interviennent dans le cadre d'une opération uniquement de forme sociale ou mixte. Elles sont demandées potentiellement par les bailleurs, et peuvent être attribuées par la Commune sous conditions et au cas par cas, notamment par le respect des règles de construction**. La surcharge foncière est plafonnée par la Commune suivant la typologie des logements PLUS, PLAI et PLS. Ce plafond sera communiqué sur demande auprès du service urbanisme. La réglementation encadre de manière très stricte les garanties d'emprunt que peuvent apporter les collectivités. Aussi, elles sont étudiées minutieusement par la Commune.
Raccordement opérateurs privés :	**Dans le cadre d'une extension de réseau électrique, le constructeur s'engage à minimiser les frais en concertation avec la Commune, voire à les prendre en charge dans les cas d'extension de réseau spécifique à l'opération privée concernée. Dans cette hypothèse, une convention entre la Commune et l'opérateur est établie spécifiquement.** A ce titre, le constructeur doit communiquer à la Commune la copie de la demande de raccordement effectuée auprès du concessionnaire.
Montage financier :	Le constructeur communique à la ville des informations sur la forme et le montage financier de son opération et les coûts opérationnels (VEFA …).

● Le bailleur est un partenaire de la Commune :

Droits de réservation des logements :	Pour l'opération concernée, la Commune et le bailleur se concertent sur le droit de réservation des logements attribués à la Commune et ce, proportionnellement aux subventionnements et garanties d'emprunt attribués au cas par cas par la Commune. Le bailleur coopère auprès de la Commune en amont afin de définir la typologie des logements à réserver en fonction des demandes reçues par la Commune.
Procédure conventionnement	Le bailleur informe la Commune sur ses avancées quant à sa demande d'agréments par projet auprès des services de l'Etat. Notamment la date de dépôt de la demande et date de clôture du dossier à la livraison du programme.
Suivi du référent du bailleur :	Le bailleur communique et actualise auprès de la Commune les noms des interlocuteurs opérant dans les programmes. Les personnes en charge de l'habitat au service urbanisme sont les référents du bailleur au sein de la collectivité.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** Tableau récapitulatif des surfaces et des statuts d'occupation des logements, bilan d'opération, le plan de financement pour les opérations de logements aidés …

7 – Le déroulement et suivi du chantier

D'une manière générale, toutes nuisances doivent être limitées à leur maximum et les riverains informés de la nature et de la durée des travaux.

Les services municipaux travaillent avec le constructeur afin d'identifier l'ensemble des procédures. Ils peuvent être amenés à intervenir tout au long de la durée du chantier et participer si nécessaire aux réunions techniques organisées par le constructeur.

La Commune est particulièrement vigilante sur la mise en place du chantier par le constructeur.

Le constructeur veille à prendre ses dispositions afin d'en limiter ses nuisances et travaille en concertation avec les services municipaux pour la mise en place préparatoire du chantier.

↳ **Le constructeur s'engage à organiser une visite sur le terrain considéré préalablement au démarrage des travaux.**

● **L'installation de chantier doit respecter notamment les prescriptions mentionnées ci-dessous :**

Les prescriptions définies au dossier du permis de construire :	**Le constructeur s'engage à respecter l'ensemble des éléments qu'il a remis constituant le dossier d'instruction du permis de construire et pour lesquels une autorisation lui a été notifiée.**
Une tenue de chantier responsable :	Les nuisances du chantier portant sur l'acoustique, les émissions de poussières et de boues, la gestion des déchets, la propreté du chantier, de ses abords et de la voie publique, le nettoyage du chantier et de ses engins, doivent avoir été prévus et mis en place par le constructeur tout au long de la durée du chantier de construction.
Un chantier clos et sécurisé :	Le chantier doit être maintenu clôturé et interdit à toute personne extérieure non autorisée pendant toute la durée des travaux. Le constructeur veille à faire respecter les normes de sécurité et d'hygiène en vigueur.
Le plan de circulation :	Le constructeur concerte avec la Commune sur les moyens à mettre en œuvre afin de canaliser le trafic automobile, de réduire les problèmes d'encombrement et de sécurité.
Les fluides :	Le constructeur prend toutes ses dispositions pour l'alimentation en eau et en électricité sur le lieu du chantier. Il ne prévoit aucune implantation en ressources de fluides sur le domaine public, et n'utilise pas les installations municipales sur la voirie sauf accord préalable avec la Commune.
Le respect des riverains :	Le constructeur veille à respecter la tranquillité des riverains afin de gérer au mieux les troubles de voisinage tout au long de la durée du chantier.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** documents relatant la forme et le montage du projet, copie de la demande de raccordement auprès des fournisseurs d'énergie.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** Les comptes rendus du suivi du chantier, les fiches incidents, le registre de réclamations riveraines.

8 - La livraison du programme

La Commune assure l'accessibilité de ses services publics par un diagnostic de territoire permettant d'anticiper les besoins de la population.

Le constructeur fournit les éléments résidentiels constituant la commercialisation de son programme.

● **Au titre de la livraison du programme, le constructeur communique à la Commune les éléments suivants :**

Syndic de copropriété :	**Le nom du syndic de copropriété doit impérativement être communiqué à la Commune dès qu'il aura été désigné par le syndicat des copropriétaires. Celui-ci sera l'interlocuteur des acquéreurs devenus copropriétaires afin de faire suivre le cas échéant et si nécessaire, les éléments positifs et négatifs de leur habitat**
Les données constituant la composition des acquéreurs :	Le constructeur veille à communiquer à la Commune les prix de vente contractualisés par appartement. Pour permettre à la Commune de disposer des éléments statistiques lui permettant la programmation à terme de l'utilisation de ses services publics, il est demandé, sous couvert de l'anonymat le plus complet et en conformité avec la CNIL : la transmission des éléments d'information composant l'acquéreur (âge, nombre et âge des enfants, catégorie socio-professionnelle, statut (investisseur, résidence principale, secondaire, lieu de travail).
Normes environnementales Réglementaires :	Le constructeur communique au service technique municipal les copies constituant les éléments portant sur la réglementation des normes en vigueur, telles que les attestations des normes environnementales intégrées au programme ainsi que les DPE.

→ **Eléments requis pour le suivi du projet :** documents attestant que la réglementation thermique a été prise en compte par le maître d'œuvre ou, en son absence, par le maître d'ouvrage et d'un DPE en fin de construction.

L’engagement du constructeur à respecter les préconisations de la présente charte par sa signature

M ……

Représentant de : ……

Adresse : ……

……

Tél. : ……

Courriel : ……

Fait à Nogent-sur-Marne, le

Signature du constructeur

Jacques JP MARTIN
Maire de Nogent-sur-Marne
Président du Territoire ParisEstMarneBois

Service urbanisme
Tél. : 01.43.24.62.93
9 rue Jean Monnet
94130 Nogent-sur-Marne

Services techniques
Tél. : 01.43.24.62.92
10 rue de la Gare
94130 Nogent-sur-Marne

Photo
Protection d’un arbre par des palplanches du sol à 2 mètres minimum sur un chantier.