



# Charte d'engagement pour un urbanisme résilient à Poitiers

## Opération de construction située

XX Rue de XX  
86000 POITIERS

**ENTRE :**

La Ville de Poitiers, domiciliée Hôtel de Ville, CS 10569, 86021 POITIERS CEDEX,  
représentée par sa Maire

**ET :**

Monsieur/Madame \_\_\_\_\_, représentant la société \_\_\_\_\_, désignée  
par la suite « le maître d'ouvrage »

## SOMMAIRE

I.	Préambule.....	3
II.	L'objet de la charte d'engagement.....	4
III.	Les objectifs de performance .....	4
III.A.	Agir pour la transition écologique et la résilience .....	4
III.B.	Agir pour le développement local et le rayonnement du territoire .....	5
III.C.	Agir pour la justice sociale .....	5
III.D.	Agir pour la participation citoyenne .....	6
IV.	La méthodologie de projet .....	7
IV.A.	Principes de l'avant-projet.....	7
IV.B.	Permis de Construire .....	7
IV.C.	Dossier de remise au Domaine Public (obligatoire si rétrocession).....	7
IV.D.	Le chantier et son suivi .....	8
IV.E.	Achèvement de l'opération .....	8
V.	Accueil des premiers habitants.....	8
VI.	Éléments à transmettre à la collectivité .....	9
	Annexes .....	10

# I. Préambule

La présente charte a pour objectif de sceller un engagement entre la Ville de Poitiers et les maîtres d'ouvrage intervenant sur son territoire, visant à atteindre un très haut niveau de performances sociales, environnementales, architecturales et urbaines.

L'urbanisme est un levier fondamental pour améliorer l'environnement au sens large et garantir la qualité de vie à Poitiers dans les prochaines années : un environnement de qualité pour les habitants, des projets respectueux de la nature, des bâtiments adaptés et adaptables au changement climatique et des aménagements garants de la sobriété foncière et énergétique, vecteurs du renouvellement de la ville sur elle-même et de réduction de l'impact carbone des opérations.

La charte propose un processus partenarial clair, garant des objectifs de qualité souhaités. Elle n'a pas vocation à se substituer au Plan Local d'Urbanisme ou au Plan de Sauvegarde et de mise en valeur mais à accompagner les opérateurs dans leur processus d'élaboration du projet pour construire autrement. Un dialogue, très en amont et tout au long du projet, doit s'instaurer entre la collectivité et le maître d'ouvrage de chaque projet. Il s'agira de discuter de l'opportunité et la faisabilité de l'opération, en lien avec les orientations d'aménagement du PLU intercommunal.

Pour atteindre cet objectif, le partenariat conclu au titre de la présente charte consiste pour la Ville de Poitiers à afficher de façon très transparente le programme souhaité sur le terrain concerné et les objectifs qui lui sont liés. La Ville de Poitiers s'engage à accompagner les maîtres d'ouvrage dans l'élaboration d'un projet qui convienne aux deux parties. L'instauration d'un dialogue constructif avant le dépôt du permis de construire et l'élaboration de cette charte permettront également de fluidifier l'instruction du permis. Le maître d'ouvrage s'engage également à la plus grande transparence dans la conduite de son opération, à toutes les phases du projet. Il s'engage notamment à fixer dès le départ les objectifs de qualité de son projet et à vérifier que ces objectifs sont atteints. Chaque opération doit s'adapter au contexte du quartier dans lequel elle s'insère. Le maître d'ouvrage s'attache particulièrement à travailler la qualité environnementale de la construction, l'insertion urbaine, la diversité des logements dans le programme, la maîtrise de la part de chaque catégorie d'acquéreur (propriétaire occupant, bailleur social, bailleur bénéficiant du dispositif de défiscalisation « Pinel »...) et les usages et bénéfices au profit des habitants et du quartier.

Dans ce cadre, chaque projet respectera les fondamentaux du PLU :

- l'accessibilité des logements et de l'espace public
- le respect de l'intimité des habitants et des riverains
- le droit à la lumière naturelle
- la proposition d'espaces de respiration extérieurs et / ou d'espaces collectifs de jeux et de détente, à proximité immédiate, cohérents avec la place de la nature en ville et le souci de conserver ou restaurer les usages du sol et les continuités écologiques
- la possibilité de choisir réellement son mode de déplacement
- le respect des mixités sociale et urbaine
- des ambitions énergétiques élevées, l'utilisation des énergies renouvelables et de matériaux à faible empreinte écologique
- la réduction des déchets et le développement du compostage collectif
- la protection de la ressource en eau
- la prise en compte du contexte urbain

Cette charte a enfin pour objet d'inciter les opérateurs à privilégier l'innovation dans toutes leurs démarches de performances environnementale et sociale. Le recours aux ressources locales et aux entreprises d'insertion est souhaité.

## **II. L'objet de la charte d'engagement**

La présente charte d'engagement concerne l'opération située ..... . Le plan joint en annexe 1 en fixe le périmètre.

Elle est désignée dans la charte « l'opération ».

## **III. Les objectifs de performance**

### ***III.A. Agir pour la transition écologique et la résilience***

L'enjeu est l'adoption de démarches environnementale et sociale, actrices de la transition écologique, respectueuses du cadre de vie et pérennes dans le temps.

Le maître d'ouvrage décrit de manière synthétique les objectifs environnementaux qu'il compte atteindre dans le respect de la présente charte.

Les thèmes suivants sont obligatoirement traités :

- la conception bioclimatique, l'apport de lumière naturelle et le confort d'été pour éviter les surchauffes
- la qualité de l'air dans les logements et la santé des occupants
- le niveau d'efficacité énergétique et l'emploi des énergies renouvelables (EnR). En particulier, les logements poursuivant les niveaux supérieurs du label E+C- seront recherchés (a minima E3C1)
- l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux pour limiter l'impact sur les ressources
- la démarche en faveur de la biodiversité. En premier lieu, il conviendra d'étudier les possibilités de conserver les végétaux matures existant sur le site (arbres, haies, ...). Puis, l'intégration de végétation dans l'opération sera recherchée : plantation d'arbres et de haies et végétalisation du bâti (toitures et façades végétalisées par exemple). Les moyens de préserver les plantations nouvelles sur le long terme seront expliqués. Chaque opération participera au développement de la trame verte de la ville. Le choix des essences, de préférence pérennes et locales, sera indiqué
- le mode de développement des déplacements doux pour offrir une véritable alternative à la voiture, sécurisée et attractive
- la gestion des eaux pluviales, leur récupération et leur infiltration, le choix des matériaux pour privilégier la perméabilité des opérations, avantageant un maintien en surface le plus longtemps possible notamment au bénéfice des végétaux
- les usages des espaces libres de construction et leurs attraits en matière de nature et de paysage
- la gestion des déchets pour encourager le compostage, le tri et le recyclage
- les actions pour un chantier durable pour limiter les impacts et les nuisances
- ...

Il sera également demandé au porteur de projet de proposer des innovations environnementales ou sociales pour chaque projet : salle commune auto-gérée, chambre

partagée pour recevoir famille ou amis, espaces et / ou usages communs (véhicules partagés, jardins collectifs, laverie...), logements modulables, conception « low tech » du bâtiment...

### **III.B. Agir pour le développement local et le rayonnement du territoire**

L'opération s'insérant dans un contexte urbain, elle devra proposer une organisation urbaine définie en amont du projet et respectant les objectifs de la charte. Chaque projet devra contribuer à l'attrait de la ville de Poitiers. Des bâtiments ouverts sur le quartier et contribuant à l'amélioration de la qualité de vie du lieu seront recherchés.

Un ou plusieurs schémas traduiront ces principes d'organisation et d'intégration dans le quartier, intégrant les objectifs du programme, en détaillant :

- la localisation des masses bâties et les choix d'orientations, notamment pour les apports solaires, facilitant une intensité urbaine adaptée au contexte, la compacité des bâtiments, l'utilisation de l'existant et une gestion des vues optimisée par rapport au voisinage et sur l'opération. Le maître d'ouvrage recherchera un aménagement au plus près du bioclimatisme
- l'insertion des espaces annexes (divers locaux) et des édicules techniques, privilégiant un caractère discret et limitant leur impact visuel sur l'environnement
- les modalités d'accès, de circulations internes et de stationnements (VL/modes doux). Pour les mobilités douces, leurs conditions d'usages ultérieurs doivent être favorisées par rapport aux véhicules motorisés. Les locaux vélos devront être spacieux, pratiques et sécurisés
- les aménagements extérieurs (stationnements, accès, parvis...) privilégieront tout procédé limitant leur impact environnemental et paysager. Ils viseront une esthétique de qualité
- la gestion des eaux pluviales et la répartition des éventuels stockages, avantageant un réemploi sur site, une perméabilité des sols préservée et un maintien en surface le plus longtemps possible notamment au bénéfice des végétaux
- la déclinaison d'une trame végétale appropriée s'appuyant sur les éléments d'intérêt présents ou, à défaut, sur la constitution d'un ensemble varié au bénéfice du caractère bioclimatique des constructions, de la biodiversité et de la lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur
- les usages attendus des emprises libres dont la localisation des jardins et espaces de jeux/détente, démontrant leur accessibilité et leur attractivité, au bénéfice des habitants voire d'usagers tiers
- l'insertion du projet dans le quartier : proximité des commerces et des équipements publics alentours, distances au centre-ville et / ou aux centres commerciaux les plus proches, ...

De plus, le maître d'ouvrage cherchera à intégrer des clauses d'insertion dans ses marchés en lien avec les structures locales d'insertion. Enfin, à compétences équivalentes, le recours aux entreprises locales devra être privilégié.

### **III.C. Agir pour la justice sociale**

Le programme traduit les objectifs sociaux de l'opération afin de répondre aux enjeux spatiaux de mixité sociale définis sur la ville de Poitiers. En particulier, la diversité et la mixité de la programmation seront visées : la typologie des logements et la part des grands logements (Type 4 et +) ainsi que la part de logements sociaux, de logements en accession et de logements défiscalisés dits « Pinel » sont explicitement détaillées. La part de propriétaires occupants ciblée sera écrite.

La diversité des modes d'habiter pourra également être un objectif de l'opération, avec l'enjeu d'encourager la mixité sociale par le biais de l'habitat inclusif, intergénérationnel et participatif.

La qualité des logements sera particulièrement étudiée avec un travail sur les surfaces proposées, les espaces extérieurs et les apports de lumière naturelle. En particulier, les doubles orientations dès le T3 seront privilégiées.

Une grande importance sera attachée à l'intimité et à la limitation des vues directes et des ombres portées pour le respect des riverains.

L'accès à des espaces extérieurs de qualité pour les futures habitantes et futurs habitants du projet sera recherché. Ces espaces pourront prendre différentes formes (jeux, espaces de promenade, de repos, jardins partagés, ...). Des innovations dans ce domaine sont très attendues. En particulier, le maître d'ouvrage pourra étudier les possibilités de développer l'agriculture urbaine, ou la production alimentaire urbaine, à l'échelle de son programme, en lien avec les services de la ville en charge de ce sujet.

Le tableau ci-après décrit la part habitat de l'opération :

Typologie	Nombre de logements						Surface de plancher totale	
	Forme des logements		Accédants	Investisseurs	PTZ+	Logements locatifs sociaux		Autres (commerces, bureau...)
	Individuels	Collectifs						
T1								
T2								
T3								
T4								
T5								
T6 et +								
Total								

Le contenu de l'opération peut être amené à évoluer au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, après accord des signataires.

### **III.D. Agir pour la participation citoyenne**

Dès les premières rencontres pour la définition du projet, la Ville de Poitiers peut exiger une concertation.

La collectivité en définit les modalités avec le maître d'ouvrage. Dans ce cas, la concertation s'adresse aux riverains selon les modalités définies avec la Ville de Poitiers afin d'établir un dialogue constructif et positif.

En tout état de cause, à un moment à définir avec la Ville de Poitiers, le maître d'ouvrage s'engage à rencontrer les riverains du projet et à faire un retour de ces entretiens par le biais d'un compte-rendu synthétique à la Ville de Poitiers avec les observations prises en compte

ou non et leurs conséquences sur le programme de l'opération (actualisation des points III.B et III.C).

Le maître d'ouvrage décrira les dispositions supplémentaires qu'il met en place en matière de concertation.

## **IV. La méthodologie de projet**

### ***IV.A. Principes de l'avant-projet***

L'avant-projet contient a minima une esquisse comprenant un plan de masse et de fonctionnement, une insertion urbaine et une notice explicative synthétique.

Il précise notamment les limites d'emprises publique / collective à l'opération, la description graphique de l'ensemble des logements et des espaces extérieurs (eaux pluviales, espaces verts, espaces de jeux, jardins...).

La notice explicative présente l'opération sous tous les aspects. Elle décrit précisément la nature des matériaux utilisés, les structures des bâtiments, les plantations, la gestion des déchets... et tous les éléments permettant de vérifier la compatibilité avec les objectifs définis ci-avant. Un plan de mobilité de l'ensemble de l'opération (bâtiments, espaces collectifs, stationnements, locaux vélo...) décrit clairement les espaces accessibles à tous ou non.

L'esquisse et la notice sont annexées à la charte. Elles décrivent également les modalités de gestion envisagées pour les espaces communs (extérieurs ou non) et tout élément concourant à leur qualité qui sera mis en place et qui n'apparaîtrait pas dans un Permis de Construire : mobilier éventuel des espaces de détente aménagés, compensations ou refuges en faveur de la biodiversité dans l'attente de la croissance des végétaux, modalité d'éclairage ou non des lieux, protection des espaces et végétaux conservés lors des phases chantier...

L'avant-projet doit permettre à l'instruction de ne pas revenir sur le projet en phase du Permis de Construire.

Le maître d'ouvrage décrit également les modalités de valorisation des ressources locales et ses intentions en matière d'insertion par l'emploi, en lien avec la collectivité.

### ***IV.B. Permis de Construire***

Outre les documents désignés dans le Code de l'Urbanisme et nécessaires à l'obtention d'un permis de construire, la collectivité demande tous les éléments d'organisation intérieure des bâtiments pour vérifier le respect du programme. Ils doivent correspondre à la phase avant-projet.

La charte doit être signée au moment du dépôt du permis de construire.

Si des ouvrages doivent être remis au domaine public, la convention préalable à l'intégration dans le domaine public devra être jointe au dépôt du permis de construire.

### ***IV.C. Dossier de remise au Domaine Public (obligatoire si rétrocession)***

Les modalités de rétrocession sont définies dans le cahier des charges des aménagements des collectivités.

Le maître d'ouvrage respectera le cahier des charges des aménagements de Grand Poitiers et de la Ville de Poitiers pour les parties ayant vocation à être remises dans le domaine public.

Une réunion préalable à l'intégration dans le domaine public aura lieu avec les agents des directions concernées au sein des collectivités.

#### ***IV.D. Le chantier et son suivi***

L'organisation du chantier doit faire l'objet d'une réelle réflexion.

Avant les travaux, et si nécessaire, les modalités d'occupation du domaine public seront soumises à la collectivité pour validation.

Le détail du calendrier d'intervention sur le domaine public et sa mise en œuvre tout au long du chantier, en particulier en termes d'impact sur la circulation modes doux ou automobile, sera présenté pour validation aux services des collectivités.

En cas de problème pendant la phase travaux, il s'engage en outre à en avvertir immédiatement les collectivités.

Une information sur le chantier sera faite aux riverains avant le début des travaux.

En phase travaux, le maître d'ouvrage communique un numéro de téléphone et une boîte mail d'un référent aux riverains.

#### ***IV.E. Achèvement de l'opération***

Le maître d'ouvrage s'engage à ce que ses interventions soient en conformité avec ce qui aura été présenté aux collectivités et avec les objectifs définis dans la présente charte et ses annexes.

## **V. Accueil des premiers habitants**

Le maître d'ouvrage s'engage à réaliser un livret d'accueil aux nouveaux habitants décrivant les bonnes pratiques à adopter sur les points concernant :

- l'utilisation du chauffage et des différentes sources d'énergie du logement ;
- toutes actions d'entretien et de maintenance des équipements proposés ;
- la gestion raisonnée de l'eau et les modalités de récupération des eaux de pluie ;
- la gestion des déchets favorisant notamment le compostage et le recyclage ;
- l'utilisation du vélo et les commodités offertes par l'opération ;
- l'utilisation des espaces de jeux collectifs offerts par l'opération.

Le maître d'ouvrage s'engage également à mettre en place un système d'accueil et de communication avec le nouvel habitant. Il s'agit notamment d'avoir un numéro de téléphone où le promoteur peut être contacté. Tout appel est consigné, ainsi que la réponse apportée.



## **VI. Éléments à transmettre à la collectivité**

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer à la Ville de Poitiers une liste avec le statut des acquéreurs (propriétaire occupant ou bailleur), le statut de financement (accession Investissement...) et les caractéristiques principales du logement cédé (Cf paragraphe IIIc et annexe 4).

Un point d'étape sur la commercialisation, au moins trimestriel, sera fait à la collectivité jusqu'à la fin des ventes.

Fait à Poitiers, le

La Maire,  
Ville de Poitiers

Monsieur ....

Le

En quatre exemplaires originaux

## Annexes

**Annexe 1 : Plan de situation et périmètre de l'opération**

**Annexe 2 : Schéma d'organisation urbaine et d'insertion au contexte**

**Annexe 3 : Notice descriptive des objectifs à atteindre**

**Annexe 4 : Liste du statut des acquéreurs et du statut de financement**

Numéro du logement	Typologie	Surface du logement	Prix TTC d'acquisition	Type d'Aide à l'accession (PTZ+...)	Statut d'occupation (PO, PB)
logement n°1					
logement n°2					
logement n°3					
logement n°4					
logement n°5					
logement n°6					
logement n°7					
...					