



# Charte d'engagement pour un urbanisme résilient





# SOMMAIRE

- I Préambule** • 4 - 5
- II L'objet de la charte d'engagement** • 6
- III Les objectifs de performance** • 6 - 13
  - A. Agir pour la transition écologique et la résilience** • 6
  - B. Agir pour le développement local et le rayonnement du territoire** • 9
  - C. Agir pour la justice sociale** • 11
  - D. Agir pour la participation citoyenne** • 13
- IV La méthodologie de projet** • 14 - 18
  - A. Les principes de l'avant-projet à décrire** • 14
  - B. Les étapes d'élaboration du projet** • 15
  - C. Le permis de construire** • 17
  - D. Le chantier et son suivi** • 17
  - E. Achèvement de l'opération** • 18
- V L'accueil des premières habitantes et habitants** • 19
- VI Éléments à transmettre à la collectivité** • 20

**Annexes** • 21



# Préambule



**La charte est le support d'une relation entre la Ville de Poitiers et les opérateurs.**



**À l'heure de la sobriété notamment foncière et de l'excellence environnementale, cette 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 résilience et de performances environnementales, sociales, architecturales et urbaines, et s'inscrivant dans la stratégie nationale bas carbone.**

L'**urbanisme** est un levier fondamental pour améliorer l'environnement et garantir la qualité de vie dans **une approche résiliente** : un cadre de qualité pour les habitants et une assurance du bien vivre ensemble, des constructions à faible impact environnemental, efficaces énergétiquement, favorables à la biodiversité et à la protection du vivant, 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 Ville de Poitiers à travers cette charte propose des **ambitions** et un **processus partenarial clairs**, garant des objectifs de qualité souhaités. Elle n'a pas vocation à se substituer au **Plan local d'urbanisme (PLU)** ou

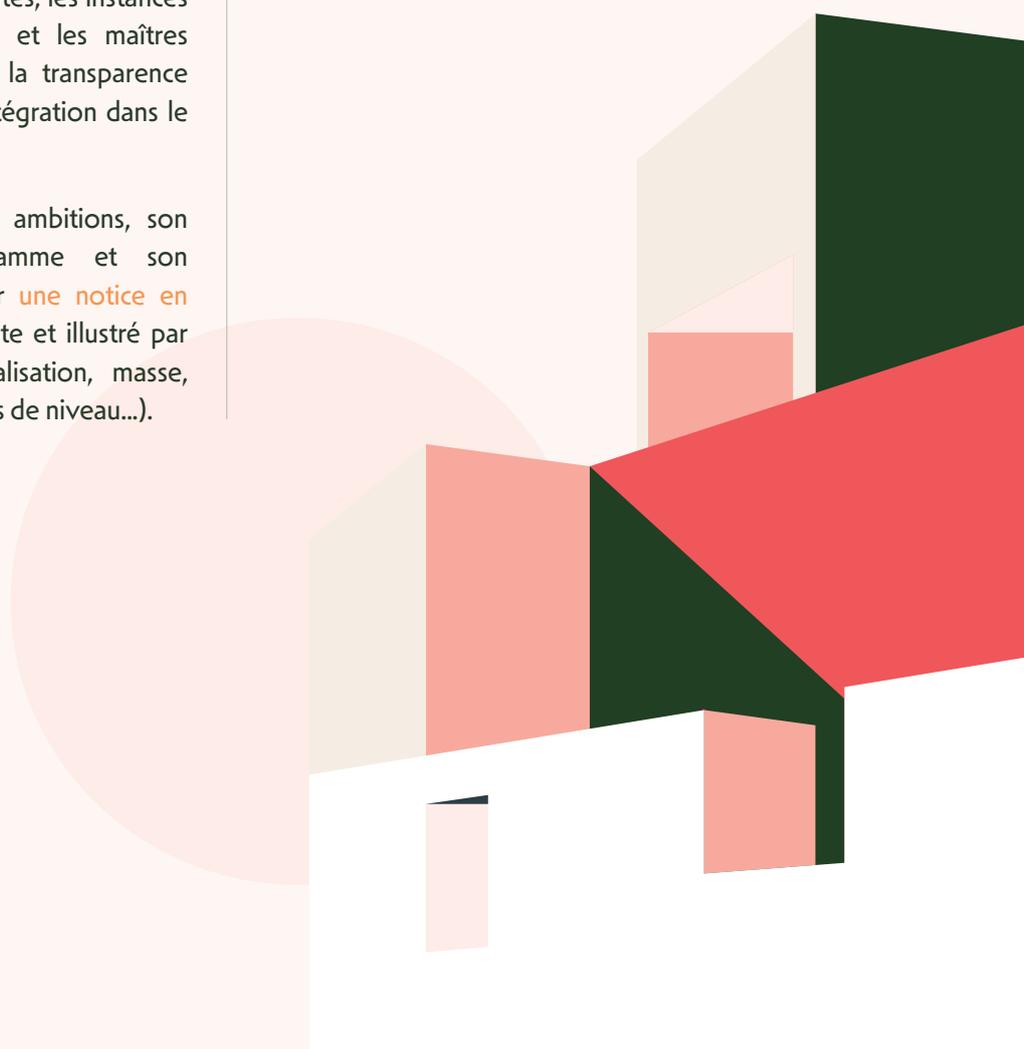
au **Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)** mais à accompagner les opérateurs dans leur processus d'élaboration du projet pour construire autrement. Un dialogue, très en amont et tout au long du projet, doit s'instaurer entre la collectivité et le maître d'ouvrage de chaque projet. Il s'agira de discuter de l'opportunité et la faisabilité de l'opération, en lien avec les orientations d'aménagement du **PLU intercommunal (PLUi)**. Ce partenariat doit assurer la **fluidité des échanges** et la **fiabilité du projet** tout au long du processus.

La présente charte présente de façon très transparente, le programme souhaité par la Ville de Poitiers sur le terrain concerné et les ambitions qui lui sont liées. 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** très en amont 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 et le plus en amont possible, avant les finalisations foncières. 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.

Cette chartre a également pour objet d'inciter les opérateurs à privilégier l'**innovation** dans toutes leurs démarches de **performances environnementales et sociales**. Le recours aux ressources locales et aux entreprises d'insertion est souhaité.

Enfin, cette chartre vise à renforcer le **dialogue** avec les habitants et habitantes, les instances de quartier, la collectivité et les maîtres d'ouvrage afin d'améliorer la transparence sur chaque projet et son intégration dans le paysage existant.

L'ensemble du projet, ses ambitions, son organisation, son programme et son déroulement est décrit par **une notice en annexe** de la présente chartre et illustré par des plans explicatifs (localisation, masse, organisation, insertion, plans de niveau...).





# L'objet de la charte d'engagement



L'opération, décrite en annexe de la présente charte, est désignée dans la charte « l'opération ». Elle est validée et signée avant tout dépôt de permis de construire. La charte établit un processus clair et transparent de travail.



# Les objectifs de performance

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



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

Il est attendu un **diagnostic approfondi** du site et du contexte, notamment en termes de **mobilité**. La prise en compte du contexte à une échelle suffisamment large doit permettre de s'adapter aux **conditions offertes par l'environnement**, en particulier pour la **voirie**.

Le maître d'ouvrage décrit dans les **annexes 1 et 2** les objectifs environnementaux qu'il compte atteindre dans le respect de la présente charte.



Pose de la première botte de paille, sur la construction la nouvelle école Montmidi

## Les thèmes suivants sont obligatoirement traités dès la conception du projet :

- ▣ **le niveau d'ambitions environnementales**, poursuivant les **niveaux 2025 et 2028 de la RE 2020** pour limiter les consommations et les émissions carbone
- ▣ **la priorité aux constructions alternatives** au béton, avec une **priorité au biosourcé** type ossatures bois, paille, béton de chanvre...
- ▣ **les dispositifs d'énergies renouvelables** mis en place dans une logique de sobriété et d'efficacité, visant l'autoconsommation et la redistribution, en utilisant dès que possible la **géothermie**, le **raccordement aux réseaux de chaleur** ou tout type de **chaleur renouvelable**
- ▣ **l'utilisation de matériaux biosourcés et locaux**, dans le **système constructif et le second œuvre** (isolation, bardage, enduits, peinture, menuiseries...) pour limiter les émissions, l'impact sur les ressources et favoriser les démarches de réemploi



La ressource végétale

- ▣ **la conception bioclimatique, l'apport de lumière naturelle et le confort d'été** pour éviter les surchauffes

---

- ▣ **la démarche en faveur de la biodiversité et 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 de la biodiversité et de la lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur (**utilisation de l'outil « Sésame »**). Les éléments favorables à la biodiversité seront préservés et les principaux enjeux du site seront décrits. Les modalités de développement de la trame verte, le choix des essences, de préférence pérennes et locales, et les actions en faveur de la faune et de la flore seront explicitées, notamment sur l'accueil de la faune dans le bâti. Les usages des espaces libres seront décrits. Les propositions devront être **favorables à la biodiversité** et seront étudiées par la Ville de Poitiers et ses partenaires. Le recours à un écologue, expert, personne ressource ou association de protection de l'environnement très en amont est recommandé pour élaborer le diagnostic et les propositions

---

- ▣ **l'intégration de toutes les mobilités et le développement des déplacements actifs**, en particulier les vélos et leur stationnement, pour offrir une véritable **alternative sécurisée et attractive** à la voiture. Les équipements de stationnement vélo respecteront à minima le code de la construction et de l'habitation et privilégieront des **solutions innovantes**. Ils seront obligatoirement couverts et clos, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol, en interface intérieur / extérieur du bâtiment. L'accès pour les vélos de grand gabarit sera garanti

---

- ▣ **la gestion intégrée des eaux pluviales, leur récupération et leur infiltration sur site**, le choix des matériaux pour privilégier la **perméabilité** des opérations et le **réemploi** sur site, privilégiant la **déconnexion** au bénéfice des végétaux

---

- ▣ **la gestion des déchets** pour prioriser le compostage, le tri à la source et le recyclage

---

- ▣ **la priorité au réemploi / réutilisation** plutôt que la démolition pure et simple

---

- ▣ **les dispositifs en faveur du bien vivre ensemble et favorables au lien social**, aussi bien dans le bâti que dans les aménagements extérieurs

---

- ▣ **une attention sera portée à l'équipement en solutions de recharge des véhicules électriques** de tout type dans les résidences



© Claire François

## 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 expliquant les ambitions environnementales envisagées.

Les concerts de l'été dans les quartiers



**La notice explicative et les schémas en annexe traduiront ces principes d'organisation et d'insertion 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. L'insertion des espaces annexes (divers locaux) et des édicules techniques, privilégiera un caractère discret et limitant leur impact visuel sur l'environnement

- ▣ **une ambition architecturale favorisant une approche innovante et contemporaine**, dans une approche intégrée à l'environnement immédiat, proposant un bâti adapté au territoire. Il s'agit de ne pas reproduire les mêmes formes urbaines que partout en France mais de proposer des projets ancrés aux quartiers dans lesquels ils s'insèrent

---

- ▣ **un confort d'habitat**, notamment pour les fortes chaleurs, et des usages de qualité pour les occupants (espaces extérieurs, rangements...)

---

- ▣ **une réflexion sur les perméabilités entre espace public et privé**, par un travail sur les transitions et tout élément de clôture pour contribuer à ouvrir les projets sur leur environnement

---

- ▣ **l'adaptabilité des lieux dans le temps et aux usages**, ainsi qu'une modularité ou évolutivité possible des constructions et aménagements dès la conception

---

- ▣ **les modalités d'accès**, de circulations internes et de stationnements (VL/modes doux)

---

- ▣ **les aménagements extérieurs (stationnements, accès, parvis...)** privilégieront tout procédé limitant leur impact environnemental et paysager. Le recours à un paysagiste-concepteur sera privilégié

---

- ▣ **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...



Il est demandé de **privilégier les filières locales** en cours de développement sur le territoire (paille, chanvre...) et **les partenariats avec les partenaires locaux** (bailleurs, Cluster ODEYS, Action Logement, diverses associations, acteurs de l'emploi, de l'insertion et de l'économie sociale et solidaire...).

## 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 pour la Ville de Poitiers et aux besoins réels du territoire (accueil de familles, jeunes, seniors...).**

**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 plus) ainsi que la part de logements sociaux, de logements en accession, de logements locatifs intermédiaires (LLI) et de logements défiscalisés sont explicitement détaillées afin de se projeter sur l'usage futur. La part de petits logements (T2 et moins) ne doit pas dépasser la moitié du programme, qui contiendra à minima de 10 % à 20 % de grands logements (T4 et plus).

Un tableau explicitera la part visée au début du projet de chaque type d'habitat de l'opération dans l'[annexe 3](#), à compléter par le maître d'ouvrage. Cela constitue un objectif.

**Les programmes doivent contribuer à lutter contre l'inflation des prix du foncier et de l'immobilier et rechercher une accession à la propriété à prix maîtrisés**, pour que le marché poitevin reste accessible au plus grand nombre, notamment les primo-accédants. La veille foncière de la ville permet de vérifier que les prix proposés resteront en cohérence avec le marché poitevin.

**La qualité des logements sera particulièrement étudiée** avec un travail sur les surfaces proposées, les équipements du logement (rangement, modularité, éléments favorisant le confort d'été), les espaces extérieurs et les apports de lumière naturelle. En particulier, les doubles orientations dès le T3 seront demandées.

**Les surfaces de logements privés seront à minima en moyenne par typologie :**



**20 m<sup>2</sup>** pour un studio en résidence



**28 m<sup>2</sup>** pour un T1



**45 m<sup>2</sup>** pour un T2



**62 m<sup>2</sup>** pour un T3



**80 m<sup>2</sup>** pour un T4



**96 m<sup>2</sup>** pour un T5





© Nicolas MAHU



La diversité des modes d'habitat 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.

Tout projet de résidence devra être accompagné d'une étude des besoins locaux, notamment par des diagnostics et entretiens avec les partenaires du territoire.

Un jardin partagé

Des **alternatives citoyennes** avant la démolition pourront également être mises en œuvre avant le début des chantiers de construction et permettant une utilisation transitoire des biens : **habitat intercalaire, occupations temporaires, terrain à disposition pour des tiny houses.**

Il sera également demandé au porteur de projet de développer des **innovations sociales** : salle commune auto-gérée, chambre partagée pour recevoir famille ou amis, espaces et/ou usages communs (véhicules partagés, jardins collectifs, laverie...),

logements modulables... L'accès à des espaces extérieurs de qualité est indispensable avec un enjeu d'accès à la nature et aux espaces de biodiversité pour tous et partout. Il faut favoriser des espaces privatifs et collectifs. Ces espaces pourront prendre différentes formes (jeux, espaces de promenade, de repos, jardins partagés, ...).

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.

## D. Agir pour la participation citoyenne



### La charte pour un urbanisme résilient pose les ambitions et les exigences de la Ville de Poitiers.

La Ville de Poitiers reste l'interlocuteur des maîtres d'ouvrage mais elle doit permettre un dialogue entre la collectivité, les maîtres d'ouvrage et les habitants. La charte a pour vocation à améliorer les opérations afin qu'elles s'inscrivent au mieux dans le cadre défini par la ville.

Dans la phase de recherche de terrains, le maître d'ouvrage met en place une **pratique responsable**. En particulier, il s'engage à ne pas être insistant dans son démarchage et à respecter le refus des propriétaires. Il n'entretient pas de doute sur son identité et sur le fait qu'il agit en dehors de toute initiative de la collectivité. Il s'engage également à ne pas faire pression sur les riverains pour la signature de protocoles individuels ne permettant plus ensuite une négociation autour du projet.

Dès les premières rencontres pour la définition du projet, la Ville de Poitiers attend une concertation avec les habitants et les conseils ou comités de quartier. La concertation s'adresse aux habitants selon les modalités définies par la ville afin d'établir un dialogue constructif et positif, comprenant à minima :

**Une présentation est proposée** aux acteurs de quartier identifiés par la ville, tels que : conseils ou comités de quartier, conseils citoyens, collectifs d'habitants...

**Le maître d'ouvrage fournit les coordonnées d'un interlocuteur à contacter**

**Le maître d'ouvrage s'engage à rencontrer les habitants impactés** 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

**Il met à disposition toute information sur le projet** qu'il juge nécessaire

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

**De son côté, la collectivité s'engage à fournir les éléments de contexte autour de l'environnement urbain et des éléments réglementaires (études urbaines, de mobilité, trames de biodiversité...).** La Ville fournit quant à elle la **charte signée** aux personnes qui la demandent.

Ces démarches sont un atout pour éviter le sentiment d'être mis devant le fait accompli et pour rechercher au contraire la transparence. Elles contribuent à se prémunir d'éventuels recours contentieux.

Après l'obtention du **permis de construire**, le maître d'ouvrage s'engage à fournir une notice architecturale et urbaine au conseil ou comité de quartier.

# IV

# La méthodologie de projet



Les étapes suivantes font l'objet d'un rappel et d'une synthèse dans la **notice explicative**. Elles s'appliquent à tous les projets de promotion immobilière neuve et fait l'objet d'un suivi par la collectivité.

## A. Les principes de l'avant-projet à décrire



L'avant-projet contient à minima une esquisse comprenant un plan de masse et de fonctionnement, une insertion urbaine et une **notice explicative** des ambitions environnementales du projet et des usages mis en place.

Il précise notamment les limites prévisionnelles d'emprises publiques/collectives 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 et à différentes échelles dans son environnement plus ou moins immédiat. Elle décrit précisément la **nature des matériaux utilisés**, le **développement des énergies renouvelables**, les **locaux et stationnements vélos**, les **structures des bâtiments**, les **plantations** et les **actions en faveur du vivant**, la **gestion des déchets** et le **compost**, le **réemploi des matériaux**... 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** 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, gestion intégrée et déconnexion des eaux pluviales, qualité des espaces réservés au jardinage commun ...

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.



## B. Les étapes d'élaboration du projet

Jardin partagé Les mains vertes



Plusieurs étapes sont nécessaires pour que le projet soit validé avant le dépôt du **permis de construire** :

**01** Une première présentation sur la **localisation**, l'**environnement urbain**, les **intentions en matière de formes urbaines** et le **programme envisagés** pour connaître la position de la collectivité sur la faisabilité.

**02** Une deuxième étape comprenant un **état des lieux environnemental**, les **grandes orientations du projet et du programme** (densité, nombre de logements, typologies, surfaces projetées) avec un **plan masse**, une **volumétrie et l'épannelage**, les **principes constructifs** et les **objectifs écologiques envisagés**, la **gestion des stationnements notamment des vélos...**

Cette étape fera l'objet d'une **rencontre et d'une présentation** de l'opération aux représentants du quartier. Le promoteur adaptera le projet en conséquence dès que possible. Il est nécessaire qu'à cette étape le porteur de projet ait pris attache des différents services pour s'assurer de la **faisabilité technique des différentes propositions** et leur **possibilité réglementaire**.

**03** Puis, une première rencontre est organisée avec l'architecte conseil de Grand Poitiers, afin de valider l'organisation du projet, le parti pris architectural, les façades, la matérialité et les ambitions environnementales, en particulier les principes favorables à la biodiversité et au vivant, les matériaux et les propositions en matière énergétique.

Dès cette étape, un instructeur ou une instrutrice des permis de construire sera présent afin d'accompagner le porteur de projet. Une notice explicitera les propositions du maître d'ouvrage. **Chaque étape fait l'objet d'une validation par l'élu/élue en charge de l'urbanisme pour passer à la suivante.**

**04** Ensuite, la notice sera complétée avec les évolutions pour continuer le dialogue. S'ensuit une audience de présentation du projet par le maître d'ouvrage et son architecte aux élus et personnes associées par la Ville, via une commission consultative composée d'experts et d'usagers, choisis et informés par la collectivité. Cela permet d'étudier l'implantation du projet et son adaptation à son environnement, à l'échelle géographique la plus pertinente.

**05** Une dernière rencontre est organisée si nécessaire, avec l'architecte conseil, afin de valider définitivement le projet avant le dépôt du permis de construire.



**À chaque étape, la proposition est portée à la connaissance de l'élu/élue à l'urbanisme pour validation.**

La collectivité fera un compte-rendu des rencontres au promoteur afin d'assurer un suivi transparent et partagé, fiabilisant les projets le plus en amont possible.

Le même processus de validation sera appliqué pour les permis de construire modificatifs traitant des ambitions environnementales, des modifications architecturales ou de programme.

Toute modification sera justifiée et motivée.



## C. Le 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.

## D. Le chantier et son suivi

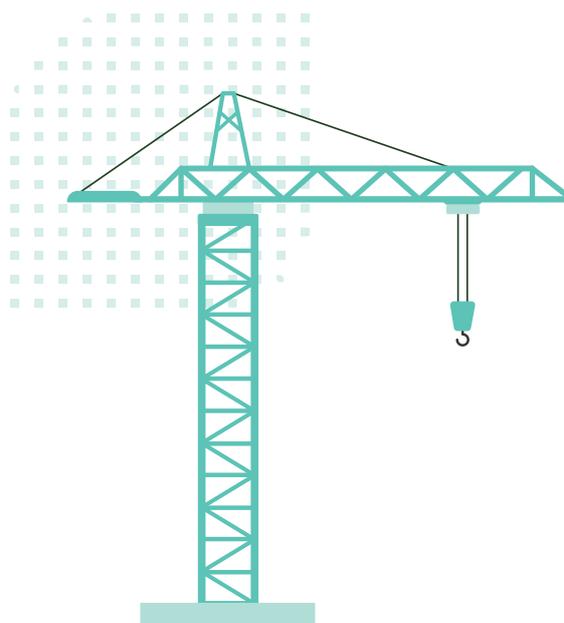


L'organisation du chantier doit faire l'objet d'une réflexion en amont pour en limiter les impacts et éviter toute nuisance aux habitants. Une **information sur le chantier** sera faite aux habitants avant le début des travaux.

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

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

**En cas de dégradation du domaine public**, le maître d'ouvrage s'engage à des réparations assurant la sécurité des usagers avant d'envisager une remise en état rapide et appropriée du domaine public routier cohérente avec sa conservation, en accord avec la direction de l'aménagement et de l'entretien des espaces publics de la ville de Poitiers.





## E. Achèvement de l'opération



**Le maître d'ouvrage s'engage à ce que ses interventions soient en conformité avec le projet présenté à la Ville de Poitiers et avec les objectifs définis dans la présente charte.**

Aménagement d'un espace convivial,  
par des architectes et les riverains

Il peut proposer une **visite aux habitants**. Les coordonnées du syndic ou du gestionnaire sont fournies aux riverains au moment de l'achèvement des travaux.





# L'accueil des premières habitantes et 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

**Les 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 libre expression de la nature** dans le bâti et les espaces extérieurs attenants

**La gestion des déchets, le compostage et le recyclage**

**L'utilisation du vélo et les commodités offertes** par l'opération

**L'utilisation des espaces collectifs** offerts par l'opération

Une version sera transmise à la **Ville de Poitiers**.

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.

Il s'assurera de la bonne opérationnalité des services proposés lors de la livraison en lien avec le gérant (ex fibre).

VI

# Éléments à transmettre à la collectivité



À titre indicatif et prévisionnel, le maître d'ouvrage s'engage à communiquer à la Ville de Poitiers, sous des formats réutilisables par la collectivité :



- **le bilan de la concertation et des éléments de concertation fournis**
- **une liste non nominative avec le statut des acquéreurs** (propriétaire occupant ou bailleur), **le statut de financement** (accession, investissement, social, intermédiaire...) et **les caractéristiques principales du logement cédé**. Un point d'étape sur la commercialisation sera fait à la collectivité jusqu'à la fin des ventes
- **les données environnementales** récoltées sur le site et **analyses écologiques préalables** au projet pour alimenter la connaissance du territoire
- **les comptes-rendus** des rencontres de concertation sur le projet avec les habitants et les divers partenaires
- une **notice hydraulique** prenant en compte précisément la perméabilité des sols et la topographie du terrain



Fait en trois exemplaires originaux, à Poitiers, le \_\_\_\_\_

La Ville de Poitiers,

Le Maître d'ouvrage,

La Maire,

Madame / Monsieur \_\_\_\_\_

# ANNEXES

## Annexe I :

# NOTICE EXPLICATIVE DE L'OPÉRATION AMBITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Afin de favoriser sur son territoire la construction de bâtiments bas carbone, sobres et efficaces, tout en garantissant une qualité de vie à tous et le vivre ensemble, la ville de Poitiers souhaite que les promoteurs s'engagent dans une démarche de transition écologique ambitieuse et soient signataires de la charte pour un urbanisme résilient.

Les porteurs de projet sont libres des moyens engagés mais doivent se fixer dès le départ des objectifs ambitieux et multicritères. Pour chaque axe à développer dans la charte pour un urbanisme résilient, une description de la démarche, des cibles et des engagements est rédigée par le porteur de projet. Les choix et actions concrètement mis en œuvre sont décrits.

La liste des axes et dispositifs ci-après n'est pas exhaustive. Toutes les thématiques doivent être décrites par le porteur de projet.

### Les thématiques à développer dans la notice :

Le porteur de projet définit pour chaque thématique les objectifs qu'il se fixe. Il décrit ensuite l'ensemble des actions qu'il met en place.

Impact environnemental des matériaux, des équipements et de la construction	
Axes / objectifs	Actions mises en place
Choix constructifs limitant l'impact environnemental (formes, optimisation des structures, modération des revêtements...)	
Réflexion sur l'utilisation des hauteurs et des volumes	
Intégration de matériaux réemployés, biosourcés et géosourcés pour la structure, l'enveloppe et le second œuvre	
Réduction, réutilisation, recyclage et réemploi si possible sur le chantier	
Recours aux filières locales (bois, chanvre, paille)	
Sobriété des usages et efficacité des équipements pour l'utilisation de l'eau potable	

<b>Energie, confort thermique et consommation</b>	
<b>Axes / objectifs</b>	<b>Actions mises en place</b>
Utilisation des apports solaires, de la ventilation naturelle, de la lumière naturelle	
Conception prenant en compte l'inertie des matériaux et le déphasage thermique	
Réflexion sur l'autoconsommation	
Choix de développement des dispositifs d'Energie renouvelable et part d'Enr dans le bouquet final énergétique complet	
Anticipation des normes à venir	
Sources énergétiques utilisées et prise en compte du réseau de chaleur urbain	
Equipements pour la recharge des véhicules électriques	

<b>Biodiversité, préservation du vivant et ressources en eau</b>	
<b>Axes / objectifs</b>	<b>Actions mises en place</b>
Principaux enjeux du site en matière de préservation du vivant et prise en compte du vivant (distances plantations constructions, respect des corridors écologiques...)	
Diagnostic écologique du site et état des lieux des éléments favorables à la biodiversité avec recours à un écologue ou une association de protection de l'environnement pour élaborer le diagnostic	
Réflexion sur la gestion à terme (plantes à forte croissance, pollens, attentions aux plantes invasives...)	
Actions de maintien / développement de pleine terre	
Actions de désimperméabilisation et de traitement des eaux	
Trames vertes et bleues et connectivités écologiques	
Conception de strates différentes avec plantations et végétations adaptées (utilisation de l'outil « Sésame »)	
Réduction des îlots de chaleur et développement de la fraîcheur	
Prise en compte de la faune et en particulier de l'avifaune, des chiroptères, des insectes et la petite faune (nichoirs, hôtels à insectes minima, pots en terre, infructuosités, abris dans les combles et maçonneries, cavités aménagées, nids artificiels, plantes grimpantes pour insectes...), dans les extérieurs comme dans le bâti	
Obtention du label LPO pour l'avifaune	
Prise en compte de la gestion future des espaces, dans la dynamique en cours sur la Ville de Poitiers.	

Parti pris d'aménagement (jardins partagés, prairie, forêt, espaces de convivialité)	
Traitement des clôtures	
Dispositifs de gestion et stockage à la parcelle favorisant la perméabilité avec une réflexion sur les matériaux de sol	
Utilisation des eaux pluviales sur site	
Dispositifs naturels favorables à la biodiversité et plantations adéquates	

### Mobilités actives

Axes / objectifs	Actions mises en place
Penser les mobilités actives (vélos, trottinettes, marche à pied...)	
Prise en compte des déplacements piétons et accessibilité	
Utilisation facilitée, accessible et sécurisée des vélos, vélos cargos et poussettes (stationnements, accessibilité..)	
Local de stationnement vélo couvert et clos, situé sur le chemin naturel des cyclistes pour entrer dans le bâtiment	
Présence d'une alimentation électrique permettant la recharge des batteries des vélos à assistance électrique	
Borne de réparation et de gonflage	
Réflexions sur les livraisons et les logistiques	
Actions en matière de déplacements actifs et d'accès aux stations de transports en commun	

### Déchets et réemploi

Axes / objectifs	Actions mises en place
Actions favorisant le compostage et le tri des déchets à la source	
Valorisation des matériaux inadaptés sur site et recyclage / réemploi pour le projet	
Charte Chantier propre (limitation des impacts, concertation avec les riverains, démarche de réemploi)	
Réflexion sur le positionnement et le dimensionnement des conteneurs (intégration architecturale, accès...)	

### Approche bioclimatique

Axes / objectifs	Actions mises en place
Prise en compte du confort d'été (ombrages, masques, brise-soleil orientables, façades végétalisées) et d'hiver	
Insertion urbaine ne produisant pas d'ombres portées chez les riverains	
Réflexions sur les multi-orientations et le logement traversant, sur la lumière naturelle, les vues et l'organisation du site	
Création d'îlots de fraîcheur (ventilation, luminosité, perméabilité, pleine terre, végétation adaptée)	

### Concertation

Axes / objectifs	Actions mises en place
Prise en compte des riverains dès la conception	
Mise en place d'un processus de concertation a minima avec les habitants et avec les comités / conseils de quartier	
Informations pendant toute la durée du chantier	
Retours à la direction urbanisme habitat foncier de la Ville de Poitiers	

### Accueil des habitants

Axes / objectifs	Actions mises en place
Informations aux futurs habitants sur les équipements à disposition (fonctionnement des espaces partagés, explication des principes d'accueil de la biodiversité, gestion des eaux pluviales, système d'autopartage...)	
Description de l'environnement et des services urbains à disposition des habitants (jours de collecte, services municipaux...)	
Livret d'accueil explicatif, disponible auprès du syndic et de la copropriété	
Numéro de téléphone permettant de faire part de toute difficulté dans l'utilisation des logements pendant une durée à déterminer	

**Annexe 2 :**

**PLANS DE SITUATION, PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION,  
PROGRAMME, SCHÉMA D'ORGANISATION URBAINE  
ET D'INSERTION AU CONTEXTE, ET CONTENU PROGRAMMATIQUE  
(TYPOLOGIES, ACCESSION, INVESTISSEMENT,  
LOGEMENTS SOCIAUX, LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES)**

**Annexe 3:****DESCRIPTION DU PROGRAMME ET CIBLES D'ACQUÉREURS**

Annexe 3 - Nombre de logements								
Ty	Forme des logements		Accédants	Investisseurs	PTZ+	Logements locatifs sociaux ou Intermédiaires	Autres (commerces, bureau...)	Surface de plancher totale
	Individpologieuels	Collectifs						
T1								
T2								
T3								
T4								
T5								
T6 et +								
Total								

**Annexe 4 :**

## DOCUMENTS ET INFORMATIONS À DISPOSITION DES MAÎTRES D'OUVRAGE

**Démarche BDNA :** <https://demarchebdna.fr/>

**Outil SESAME :** <https://sesame.cerema.fr/>

**Guide du stationnement vélo dans les constructions :** [https://www.grandpoitiers.fr/fileadmin/M%C3%A9dias\\_par\\_groupes\\_de\\_contributeurs/Habitat\\_et\\_urbanisme/Habitat/GuideStationnementVeloGP202401.pdf](https://www.grandpoitiers.fr/fileadmin/M%C3%A9dias_par_groupes_de_contributeurs/Habitat_et_urbanisme/Habitat/GuideStationnementVeloGP202401.pdf)

**Tri des biodéchets :** [https://www.grandpoitiers.fr/fileadmin/M%C3%A9dias\\_par\\_groupes\\_de\\_contributeurs/Habitat\\_et\\_urbanisme/Habitat/2022\\_info\\_reglementation\\_biodechets.pdf](https://www.grandpoitiers.fr/fileadmin/M%C3%A9dias_par_groupes_de_contributeurs/Habitat_et_urbanisme/Habitat/2022_info_reglementation_biodechets.pdf)

**Gestion intégrée et déconnexion des eaux pluviales :** <https://www.adopta.fr/>

**Guide ISADORA - Intégration de la Santé dans les opérations :** <https://www.ehesp.fr/2020/06/04/guide-isadora-l-ehesp-etoffe-son-corpus-d-outils-sur-le-theme-urbanisme-favorable-a-la-sante/>

**PLUi de Grand Poitiers :** <https://www.grandpoitiers.fr/habitat-urbanisme/plan-local-durbanisme/telecharger-les-plu-de-grand-poitiers>

**Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Grand Poitiers :** <https://www.grandpoitiers.fr/habitat-urbanisme/patrimoine-architectural/plan-de-sauvegarde-psmv>

**Ville de Poitiers**  
Direction Urbanisme • Habitat • Foncier  
05 49 52 36 01

