

**Charte encadrant les pratiques des promoteurs
Ville de Palaiseau**

Préambule

La Ville de Palaiseau a affirmé dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sa volonté de maîtriser l'urbanisation et de concilier préservation de l'identité des quartiers et du cadre de vie des palaisiens et inscription dans un urbanisme résolument durable.

Au travers de cette charte, la Ville souhaite :

- garantir la prise en compte de ces ambitions par les opérateurs qui envisagent un projet sur le territoire ;
- poser les bases d'un travail partenarial avec les différents porteurs de projet dans l'objectif de favoriser un développement urbain harmonieux qui garantit la qualité de vie de tous ;
- évaluer, accompagner et maîtriser la mixité urbaine sur son territoire.

La signature de ce document engage l'opérateur à en respecter les préconisations tout au long du projet dès sa conception.

Cette charte regroupe des règles qui complètent les dispositions existantes dont le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le Plan de Prévention de risque retrait-gonflement des argiles sans toutefois s'y substituer.

Tous les projets de logements, de résidences de services, de bâtiments d'activités et d'équipements réalisés sur le territoire communal sont concernés par ces règles.

Cette charte s'applique sur l'ensemble du territoire communal, étant entendu que la Ville reste particulièrement vigilante quant au suivi des opérations au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) en relation étroite avec l'Etat et son aménageur.

Les services de la Ville contrôleront la bonne application de la charte. Elle fera l'objet d'une évaluation régulière afin de s'assurer de son efficacité et de sa pertinence. Elle pourra à tout moment être révisée si cela s'avérait nécessaire.

Axe 1 : Favoriser des projets qui s'intègrent dans leur contexte

Les projets développés sur le territoire palaisien devront favoriser une intégration optimale dans leur contexte spécifique selon plusieurs critères :

- ❖ L'intégration du projet dans son **contexte topographique et géologique**, notamment par une prise en compte des différents risques associés tels que le risque d'inondations (annexe 3) et le phénomène de retrait-gonflement des argiles (annexe 2), des enjeux que les promoteurs devront identifier et prendre en compte dans leurs opérations,
- ❖ L'insertion du projet en harmonie avec les lieux avoisinants,
- ❖ La **morphologie du projet** (volumétrie, densité et implantation sur la parcelle) qui devra être adaptée à son contexte urbain spécifique : secteurs denses, quartiers pavillonnaires, sites identifiés comme remarquables,
- ❖ La préservation et la valorisation des **éléments paysagers remarquables** à conserver (coteaux boisés, terrains agricoles, boisements, parcs, espaces verts, surfaces de jardins...),
- ❖ La conservation du **bâti à valeur patrimoniale** (bâtiments remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et annexé au règlement du PLU) caractéristique des ensembles historiques de la Ville,
- ❖ La prise en compte du **contexte socio-économique du projet** en favorisant une programmation en services, équipements, commerces et logements adaptée aux besoins locaux.
L'opérateur pourra notamment se baser sur la réalisation d'études de marché. Le porteur de projet prendra contact avec le service Développement Urbain de la Ville afin d'identifier des typologies d'activités adaptées au contexte de son programme et de pouvoir anticiper les contraintes qui leurs sont propres.

NOTA BENE

Les opérateurs qui souhaiteraient développer des programmes comprenant des surfaces commerciales en centre-ville devront s'appuyer sur l'expertise de l'unité commerce du service Développement Urbain et sur les études réalisées (cf étude Intencité).

Contacts :

Unité commerce de la Ville de
Palaiseau

commerce@mairie-palaiseau.fr

01.69.31.93.07

Axe 2 : Privilégier la qualité architecturale des programmes

La Ville se montrera particulièrement vigilante à la qualité architecturale et urbaine des projets.

Aspect des façades

- Choisir des matériaux pérennes et des teintes qui s'intègrent dans le contexte (éviter les couleurs criardes et le recours aux enduits projetés)
- Favoriser des prolongements extérieurs qualitatifs dans les programmes de logements (surfaces suffisantes, qualité des garde-corps...)
- Prévoir des espaces de rangement intérieurs et/ou extérieurs (auquel cas ils devront être intégrés à l'architecture du bâtiment) afin d'éviter le stockage d'éléments peu esthétiques sur les balcons
- Privilégier des procédés constructifs garantissant la pérennité des ouvrages réalisés (nez de dalle, coulures, finitions...)

Accessibilité

Mettre en place des projets adaptés aux personnes à mobilité réduite :

- Circulations dans les parties communes et depuis l'espace public
- Accès parking et locaux communs
- Accès aux logements

Se référer à la charte ville – handicap de Palaiseau

Espace public et composition des rez-de-chaussée

- Dans les programmes de logements, favoriser la réversibilité des logements en rez-de-chaussée vers des activités commerciales ou de services
- Privilégier l'implantation d'activités qui génèrent de l'animation urbaine en rez-de-chaussée tout en limitant les nuisances pour les logements situés dans les étages supérieurs
- Privilégier l'implantation des locaux communs en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation
- Aménager des espaces de retraits (par exemple sous la forme d'espaces verts) pour les logements localisés en rez-de-chaussée de façon à maintenir une distance à l'espace public

Axe 2 : Privilégier la qualité architecturale des programmes

La Ville se montrera particulièrement vigilante à la qualité architecturale et urbaine des projets.

Typologies de logements

Répartition	Maîtriser la répartition typologique pour limiter la part de logements dévolus aux investisseurs
Mutabilité	Prévoir des logements mutables et évolutifs (appartements divisibles – appartements communiquants et évolutifs) pour s'adapter aux besoins des résidents (nouveaux modes de travail tels que le télétravail, évolution des structures familiales et des styles de vie...) Privilégier les logements modulables en favorisant les plans libres Intégrer des espaces mutualisés et mettre à disposition des salles communes
Réversibilité et flexibilité	En rez-de-chaussée prévoir un changement de destination des logements vers des activités tertiaires et de services et inversement
Télétravail	Prévoir des locaux adaptés au télétravail dans le programme (pièce supplémentaire de bureau dans les appartements T3, implantation d'espaces de bureaux collectifs en rez-de-chaussée...)

Mobilités - Stationnements

Faciliter l'usage du vélo :

- Intégrer des espaces de rangement accessibles depuis l'espace public
- Réaliser des aménagements de liaisons douces intégrés au réseau de circulations douces existantes (**Plan vélo de la Ville**)
- Prévoir des stationnements vélo sécurisés et pratiques, proscrire les bornes de stationnement qui peuvent endommager les roues des cycles

Installer des bornes de recharge électrique au sein des parkings conformément à la réglementation applicable

Pour la réalisation de parkings souterrains, anticiper la mutation de ces espaces en cas de déclin des besoins en stationnement

Innovation et nouvelles technologies

- Prévoir un raccordement de la construction à la fibre (programmes équipés de fourreaux adaptés)
- Suivi des consommations énergétiques avec un encouragement à toute démarche de labellisation
- Logements assurant le confort des occupants
- Intégrer des espaces de réception pour les livraisons des habitants

Axe 3 : Favoriser la qualité environnementale et les démarches exemplaires

Les nouvelles constructions doivent être exemplaires sur le plan énergétique et environnemental.

Préserver les continuités écologiques et limiter l'impact du projet sur l'environnement

- S'inscrire dans la démarche « éviter, réduire, compenser sur le territoire communal », et dans les objectifs du « zéro artificialisation nette » notamment en favorisant la compacité des constructions pour conserver un maximum d'espaces de pleine-terre
- Choisir des espèces végétales qui nécessitent peu d'entretien, pérennes, adaptées au climat local ainsi qu'à la nature du sol et supports de la biodiversité locale
- Intégrer la préservation des arbres à hautes tiges existants,
- Limiter la consommation en eau et maximiser la récupération des eaux de pluie notamment pour l'arrosage des espaces verts en intégrant des systèmes de récupération des eaux de pluie
- Favoriser les projets d'agriculture urbaine (jardins familiaux)
- Réutiliser les terres excavées dès que possible sur les différents chantiers et privilégier leur réutilisation sur site

S'inscrire dans la transition énergétique

- Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés et pérennes (pour garantir leur tenue dans le temps)
- Systématiser l'étude des toitures comme support énergétique, et plus généralement s'assurer de l'inscription dans les boucles énergétiques présentes sur le territoire, voire en créer de nouvelles (autoconsommation, autonomie énergétique)
- Mettre en œuvre des démarches de commissionnement énergétique en intégrant des moyens de suivi des consommations énergétiques et des performances environnementales du projet
- Favoriser des dispositifs et des labellisations qui s'inscrivent dans une perspective de réduction avancée de l'empreinte carbone sur la grille E+C-
- Prévoir des locaux adaptés à l'extension attendue de la collecte sélective et envisager la mise en œuvre de points d'apport volontaire

Tendre vers des constructions bioclimatiques

- Préserver le confort d'hiver par un choix de matériaux, d'isolation et une orientation adéquats
- Maximiser l'éclairage et la ventilation naturels (notamment dans les pièces humides et les circulations verticales/horizontales)
- Favoriser les logements multi-orientés et traversants et limiter strictement les logements mono-orientés
- Prévoir des systèmes de protections solaires adaptés pour les façades exposées au soleil
- Adapter le taux de vitrage aux conditions d'ensoleillement des différentes façades.

Axe 3 : Favoriser la qualité environnementale et les démarches exemplaires

L'exemplarité énergétique et environnementale des nouvelles constructions

Prendre en compte les enjeux sanitaires liés aux nouvelles constructions

- Proscrire les matériaux sources de pollution notamment dans l'aménagement intérieur des programmes (menuiseries, revêtements de sols, peintures et enduits...)
- Adapter l'isolement acoustique des constructions localisées en bordure d'infrastructures de transport (se référer aux cartes du niveau de bruit et au plan de gêne sonore d'Orly disponibles en annexe du PLU)

Pérenniser les constructions existantes et les constructions nouvelles

- Etudier systématiquement la possibilité de conserver le bâti existant sur une parcelle avant d'envisager sa démolition
- Privilégier la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes plutôt que leur destruction
- Favoriser la réversibilité et l'évolutivité des nouvelles constructions
- Quand une destruction s'impose, mettre en œuvre systématiquement des actions de valorisation des déchets et de réemploi

Axe 4 : Prendre en compte les besoins engendrés par l'opération sur l'écosystème local

L'opérateur devra étudier l'impact du projet à moyen et long termes sur l'environnement économique et social local.

A ce titre, les besoins engendrés par le projet seront déterminés en matière de :

- ❖ Equipements scolaires,
- ❖ Crèches,
- ❖ Voirie,
- ❖ Flux de circulation,
- ❖ Stationnements,
- ❖ Utilisation des transports,
- ❖ Réseaux.

Si le projet a une incidence sur la création, la rénovation ou l'extension d'équipements publics, le promoteur devra compenser financièrement ces impacts au vu des besoins engendrés par l'opération.

L'étude des nouveaux besoins donnera lieu à des discussions avec la Ville en amont du dépôt de PC.

Axe 5 : Relations Ville-promoteurs

❖ Au stade de la prospection foncière :

Les opérateurs devront contacter la mairie afin de présenter leur étude de faisabilité et de signer la présente charte.

Contacts

Service Développement Urbain de la Ville
de Palaiseau

5-7 rue Louis Blanc

accueil-dev-urbain@mairie-palaiseau.fr

01.69.31.93.07

❖ Avant le dépôt du Permis de Construire (PC):

L'opérateur présentera à la Ville son projet architectural, le programme envisagé et la manière dont il s'intègre dans l'environnement dans un délai raisonnable pour permettre des échanges constructifs entre la Ville et l'opérateur avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Les prix des logements proposés par l'opérateur seront présentés de sorte à vérifier leur conformité aux prix de référence du territoire palaisien. La Ville se montrera également attentive au coût de construction proposé et à l'économie globale du projet pour garantir la qualité et la pérennité du bâti.

Chaque projet fera l'objet d'une présentation par l'opérateur et d'un échange avec les riverains, le cas échéant en présence des services de la Ville.

Rendus exigés :

- Plan masse et plans des différents étages,
- Volumétrie permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son contexte immédiat,
- Programmation,
- Notices architecturales et environnementales (il est conseillé à ce titre d'intégrer un bureau d'étude environnementale dans le groupement),
- Notice évaluant l'impact de l'opération sur les flux de circulation, les besoins en stationnements et équipements scolaires,
- Catalogue de références,
- Echantillons de matériaux de façade,
- Etude de sol lorsque le projet est dans une zone exposée à un risque moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles.



❖ Après obtention du PC:

Le porteur de projet fournira à la Ville le calendrier des travaux et le plan d'installation de chantier. Il désignera un référent qui sera l'interlocuteur privilégié pour le suivi du chantier. Un interlocuteur devra également être désigné de manière nominative pour les riverains et être directement accessible (pas de mail générique ni de ligne téléphonique standard).

Chantier vert

Ces mesures prises par l'opérateur pour limiter les nuisances devront s'inscrire dans une démarche « chantier vert » :

Edition d'un plan de circulation et de stationnement,

Limitation des nuisances acoustiques :

- En respectant l'arrêté municipal n°ARR-HYG-2011-05-394 portant sur les nuisances sonores
- En procédant à des mesures acoustiques avant le début du chantier et en surveillant l'évolution des niveaux sonores tout au long des travaux notamment par la pose de capteurs sonores
- En précisant les horaires de chantiers

Limitation de l'impact sur l'environnement :

- En réalisant une estimation préalable de la quantité de déchets produite à l'occasion du chantier et en organisant un tri sélectif avec des zones de stockage dédiées
- En essayant d'identifier des filières de revalorisation des déchets issus du chantier
- En limitant les produits nocifs et en mettant en place une gestion des produits polluants adaptée,
- En procédant à un nettoyage régulier du site notamment en fin de chantier

Sanctions

Il est demandé aux opérateurs de prévoir dans leurs cahiers des charges des montants de pénalités significatifs auxquelles seront assujettis les sous-traitants et constructeurs de façon à assurer le respect des conditions énoncées précédemment visant à limiter les nuisances.

Prototype façade

L'opérateur devra organiser une présentation sur site d'un prototype permettant d'apprécier la qualité des façades en adéquation avec le permis délivré (matériaux, teintes, finitions...).

Toute modification substantielle des façades donnera lieu à la même procédure.

Nuisances

L'opérateur fournira aux riverains en amont du démarrage des travaux une fiche indiquant l'objet des travaux, les dates de début et de fin, les horaires ainsi que les coordonnées du référent chantier. Il devra également prévoir une communication adaptée (flyers, panneaux, affiches...) permettant au public d'être averti de l'objet des travaux et de la date prévisionnelle de fin de chantier.

Les mesures envisagées par l'opérateur pour limiter les nuisances sur le voisinage et sur l'environnement devront également être communiquées à la Ville et aux riverains concernés par le projet (stationnement des camions, nettoyage de la voirie, bruit...).

Les espaces publics et notamment la voirie seront balayés, à minima, une fois par semaine et autant que de besoin.

Le promoteur prendra à sa charge les frais de nettoyage engendrés par le chantier sur les biens immobiliers et mobiliers des Palaisiens.

❖ **Procédure à suivre en phase commercialisation:**

L'opérateur devra transmettre les plans de commercialisation de ses programmes à la Ville.

Il s'engagera à privilégier l'accès au logement des Palaisiens et salariés du territoire en procédant à une phase de pré-commercialisation à destination exclusive de ces publics.

Dans le cas de la vente ou la location de locaux commerciaux, l'opérateur proposera des prix qui garantissent leur commercialisation dans les meilleurs délais pour éviter la vacance. Le choix des prospects devra permettre de renforcer l'attractivité du tissu local et être validé par la Ville.

❖ **Procédure à suivre après la phase commercialisation:**

Logements	L'opérateur communiquera ses bilans de commercialisation et les retours qualité des habitants pour les opérations de logements
Services - Bureaux	Pour les résidences de services et les bureaux, l'opérateur devra veiller à transmettre l'identité de l'entreprise ou du gestionnaire pressenti.
Bonnes pratiques	Il est également nécessaire d'informer les nouveaux propriétaires de leurs droits et devoirs et les sensibiliser aux éco-gestes en diffusant une plaquette d'information en version papier et numérique.

Annexe 1 : Plan Local d'Urbanisme



6. RÈGLEMENT



Le Plan local d'urbanisme a été adopté le 25 juin 2018 en Conseil municipal

Document à la fois réglementaire et stratégique pour les quinze années à venir, le PLU s'appuie sur le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), lui-même élaboré après réalisation d'un diagnostic réalisé sur le territoire communal et consultation de la population.

Ce projet urbain cohérent définit trois enjeux majeurs :

- préserver l'identité des différents quartiers,
- garantir un urbanisme durable,
- conforter l'attractivité du territoire.

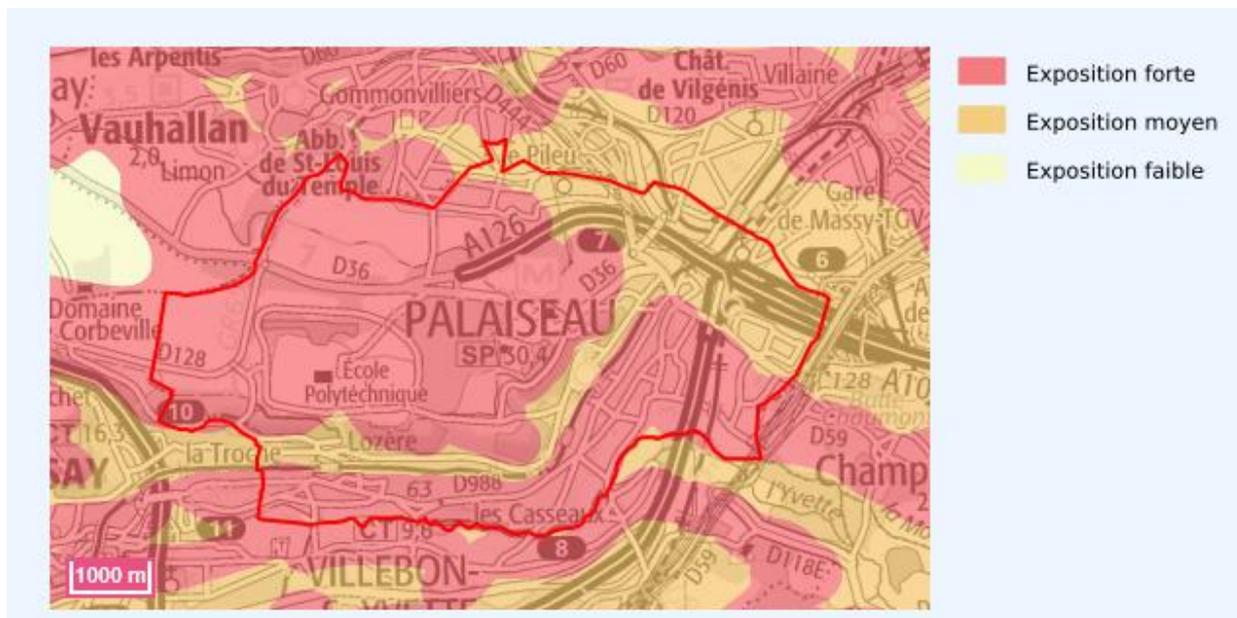
Ces objectifs sont traduits, dans le PLU, en règles techniques qui dessinent les évolutions possibles de la Ville.

Les documents sont téléchargeables via le lien suivant :

<https://www.ville-palaiseau.fr/attractive/ville-dequilibre/plan-local-durbanisme-plu>

Annexe 2 : Prise en compte des risques naturels

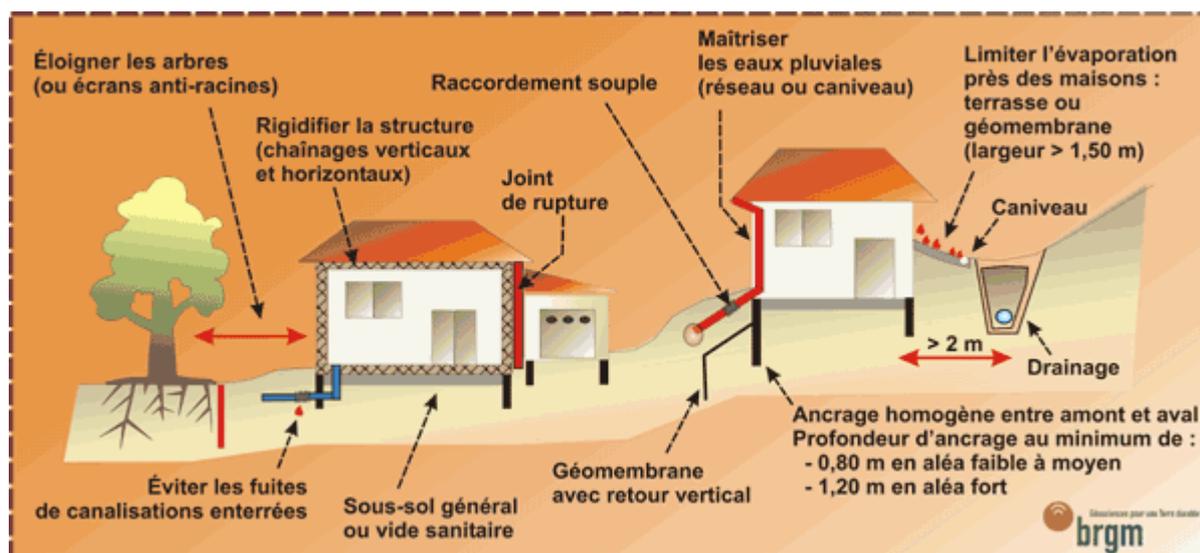
❖ Aléas retrait-gonflement des argiles



Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Prescriptions à respecter :

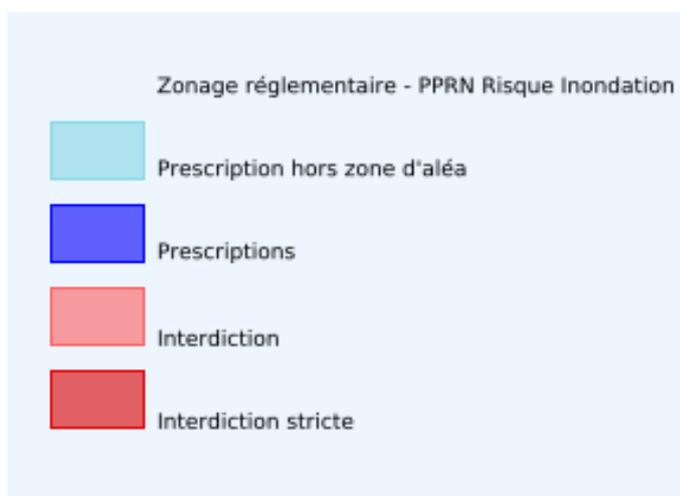


Annexe 3 : Prise en compte des risques naturels

❖ Inondation



Source : <https://www.georisques.gouv.fr/>



Application du PPRI de la vallée de l'Yvette disponibles en annexe du PLU et sur le site internet de la Ville

(<https://www.ville-palaiseau.fr/pratique/solidarite-sante/solidarite/prevention-intemperies/plan-inondation>)