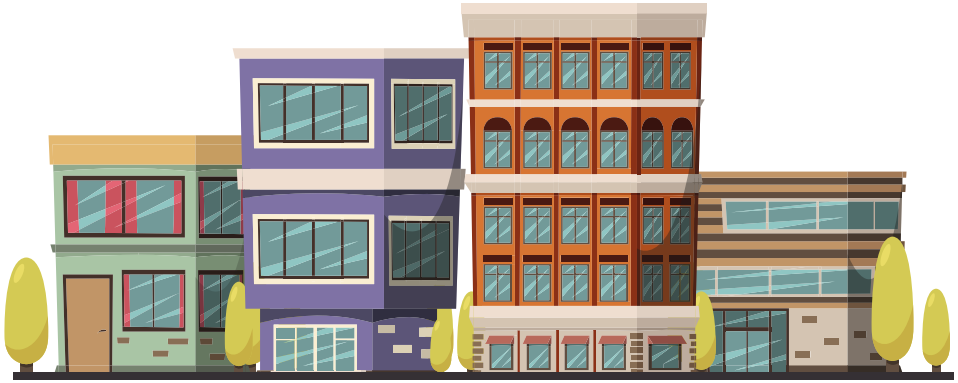
- Ville d'Albertville

CHARTE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE



INTRODUCTION

La présente charte est la traduction de l'ambition politique de la commune d'Albertville, qui vise à maîtriser la qualité des futures constructions et à instaurer une relation de travail bénéfique entre la commune et les promoteurs.

À travers cette charte, la Ville d'Albertville et ses partenaires signataires s'engagent à suivre un triple objectif : jusqu'au dépôt de la demande d'autorisation (permis de construire, déclaration préalable...).

- **Améliorer la conduite de projets** grâce à une collaboration renforcée, afin de trouver la meilleure configuration possible en fonction des contraintes propres d'un site,
- **Éviter les surenchères foncières** en maîtrisant les prix de sortie des logements, afin d'assurer un logement accessible aux Albertvillois,
- **Permettre des logements privés de qualité**, participant au développement durable de la ville, et à la qualité architecturale de son paysage.

Le partenariat proposé s'applique pour toute opération neuve ou de réhabilitation de plus de 500 m² de surface de plancher *(environ égal à 8-10 logements)*.

Elle vient en complément des règles d'urbanisme en vigueur.

Elle se décline en **4 chapitres**.

CHAPITRE 1

UNE COLLABORATION ÉTROITE

La commune d'Albertville souhaite construire la ville de demain, et maîtriser les futurs projets immobiliers pour un meilleur développement des espaces publics.

Pour cela, elle veut être associée à toutes les étapes du projet promoteur.

1 - ESQUISSE

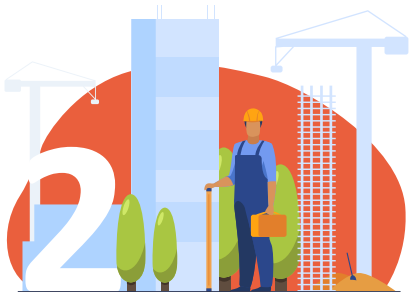
Avant toute signature d'une promesse de vente, le promoteur doit prendre contact avec le service urbanisme de la commune pour fixer un RDV avec l'adjointe à l'urbanisme et les services, pour présentation d'une étude de faisabilité, ainsi qu'une évaluation des impacts de son projet sur son environnement *(études et analyses de marché)*.

Si nécessaire, présentation du dossier à la commission « Projet Promoteur » pour avis et demandes de modifications éventuelles.

2 - APS/APD

Rencontres élus / services Ville, dont architecte-conseil / promoteur / architecte, pour affiner et valider :

- Les orientations du projet (typologie et prix logements)
- Le projet architectural
- Les objectifs environnementaux



3 - PRO/EXE

Pré-commercialisation auprès des Albertvillois et des salariés de la commune (bilan de la communication et des contacts à transmettre à la commune tous les 15 jours).
Avant commencement d'éventuels travaux de démolition ou de construction, l'opérateur doit prendre contact avec les services de la commune pour examiner et valider les installations de chantier. Pour cela, il devra présenter son projet avec un programme récapitulant tout au long du chantier les dispositifs mis en place pour la gestion des nuisances acoustiques, des déchets, des émissions de poussières et de boues, et pour la sécurité du chantier et de ses abords.
Cette organisation sera présentée à la commission « Projet Promoteur » de la commune pour validation.

4 - LIVRAISON

Visite de conformité avec les services de la commune, et fourniture des différents labels obtenus.

CHAPITRE 2

DES CONSTRUCTIONS CONFORTABLES ET ADAPTÉES

La commune d'Albertville souhaite un développement immobilier qui répond aux besoins et aux attentes de ses habitants.
Le promoteur devra s'engager à concevoir un projet qui s'adapte aux quartiers et à son environnement.

1 - CONSTRUIRE DES BÂTIMENTS CONFORTABLES

- Les projets devront offrir un éclairage et une ventilation naturels des parties communes, et des espaces extérieurs généreux (balcons, loggias, terrasses, jardins, espaces verts communs).

- Les logements devront être conçus de manière à garantir la décence et un bien-être pour les habitants. Les points suivants devront être respectés :

- la majorité des logements devra être traversante ou à double orientation, et aucune pièce à vivre ne pourra être exposée uniquement au nord,

- aucun logement du studio au T2 mono-orientés au nord,

- prévoir une isolation phonique supérieure à la règlementation pour les constructions le long des grands axes de circulation,

- les cuisines et salles de bains/eau devront bénéficier d'un éclairage et d'une ventilation naturels (un système mécanique pourra être toléré en cas d'impossibilité technique),

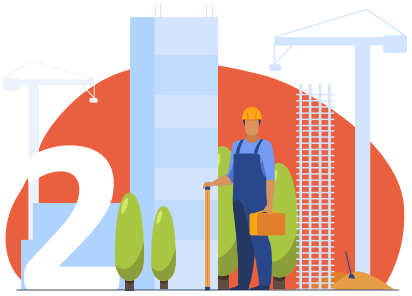
- les bâtiments et logements devront être pensés pour assurer le confort d'été, sans recourir à un système de climatisation, même en période de chaleur caniculaire.

- il est proscrit l'utilisation de matériaux polluants et nocifs pour la santé (100% des peintures et vernis seront certifiés « NF habitat HQE » ou « Eco Label Européen » sans émission de COV / 100% des revêtements et des isolants seront de minimum classe A pour les COV et formaldéhydes).

- des espaces de rangement devront être intégrés dès les plans de permis pour les chambres et pièce de vie. Une cave en sous-sol ou un cellier sur palier devra être prévu pour chaque logement.

2 - UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

La commune d'Albertville souhaite garantir à ses habitants un parcours résidentiel au sein de la ville. Pour cela, il convient d'encourager le développement de logements familiaux destinés à des propriétaires résidents, et de limiter les projets d'investisseurs. Afin de parvenir à ce résultat et à une mixité sociale nécessaire, il est attendu la typologie suivante :



Studio/T1 : 10 % maximum - surface mini T1 : 32 m²
T2 : 30 % maximum - surface mini : 45 m²
T3 : 25 % minimum - surface mini : 65 m²
T4 et + : 35 % minimum - surface mini T4 : 85 m² / T5 : 100 m²

3 - UNE OFFRE ACCESSIBLE

- le promoteur doit s'engager à maîtriser les coûts, pour permettre aux Albertvillois et aux plus modestes de continuer à pouvoir se loger sur la commune.

- dans les quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville, le promoteur devra proposer des logements en accession bénéficiant de la réduction de la TVA à 5,5 %.

- le promoteur devra prévoir une pré-commercialisation exclusive réservée aux habitants et salariés de la commune d'Albertville sur une période de 60 jours, avec affichage sur panneau publicitaire de la commune et insertion de publicité dans les journaux locaux.

CHAPITRE 3

DES CONSTRUCTIONS ÉCONOMES ET DURABLES

La commune d'Albertville souhaite un développement immobilier en accord avec la transition écologique.

Le promoteur devra s'engager à concevoir un projet plus ambitieux que la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de son projet, avec pour objectif de consommer le moins possible d'énergie pour l'éclairage, le chauffage ou le rafraîchissement.

1 - DÉVELOPPER DES BÂTIMENTS ÉCO-RESPONSABLES

- les constructions devront respecter, à minima, une architecture bioclimatique, pour tendre vers des bâtiments Bepos.
- des études approfondies seront demandées sur les orientations des constructions pour récupérer un maximum les apports solaires en hiver et les réduire en été (*orientation des fenêtres, protection solaire, suppression des ponts thermiques, choix des matériaux et des couleurs, implantation de végétaux…*).
- les constructions devront respecter les Certifications et labels environnementaux, qui prennent en compte l'efficacité énergétique et le cycle de vie des constructions, et qui valorisent les opérations

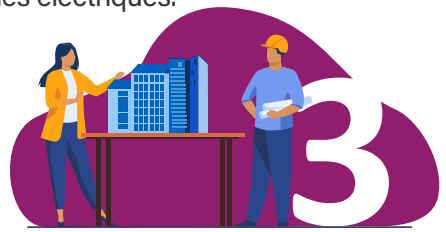
Il est demandé l'utilisation de matériaux écologiques, pour encourager l'obtention du label d'Etat « Bâtiment Biosourcé », et à utiliser des ressources de proximité et matériaux recyclés (*les matériaux plastiques sont fortement déconseillés…*).

2 - DÉVELOPPER LA SURFACE D'ESPACES VERTS

- les espaces végétalisés aménagés dans le cadre du projet devront faire l'objet d'un soin particulier. Les arbres de hautes tiges existants seront conservés sauf exception, et toutes les mesures de protection devront être prises durant le chantier. Si des arbres devaient être abattus, le promoteur s'engage à en replanter à nombre équivalent et de taille similaire.
- les arbres, arbustes, haies doivent être variés et faciles à entretenir. Choisir de préférence des espèces non allergènes, peu consommatrices d'eau et pérennes. Les végétaux plantés doivent être d'espèces locales. Utiliser des végétaux à floraison répartie dans le temps qui vont apporter nourriture et habitat à la faune.
- les toitures à végétaliser devront avoir une épaisseur suffisante de substrat de terre végétale, afin d'assurer une rétention des eaux pluviales et une hygrométrie de l'air optimale en période estivale.
- des espaces de jardin en pleine terre seront également à privilégier pour permettre l'absorption de l'eau.

3 - DÉVELOPPER LES MODES DE TRANSPORTS DOUX

- aménager des locaux vélos fonctionnels, faciles d'accès et en cohérence avec la typologie des logements). Ils devront être équipés de systèmes de rangement des vélos, et d'alimentations pour les vélos électriques.
- faciliter le développement des véhicules propres : un nombre de prises électriques suffisant doit permettre de répondre aux besoins actuels et futurs de recharge des véhicules électriques.



4 - PRÉSERVER LES RESSOURCES EN EAU

Le promoteur devra proposer, dès la conception de son projet, des solutions pour économiser l'eau :

- Récupération de l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins,
- Récupération de l'eau de pluie pour les chasses d'eau,
- Installation dans les logements des systèmes hydro-économes

CHAPITRE 4

DES CONSTRUCTIONS POUR UNE VILLE HARMONIEUSE

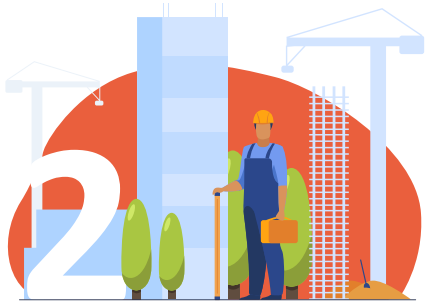
La commune d'Albertville souhaite garantir à l'ensemble de ses futurs résidents des immeubles de qualité et pérennes.

1 - DÉVELOPPER UNE ARCHITECTURE RESPECTUEUSE DU PAYSAGE URBAIN EXISTANT

- la conception des futurs bâtiments devra tenir compte de la forme, de la surface de l'unité foncière et de l'environnement immédiat du projet (*topographie du terrain, présence d'éléments remarquables, hauteurs, matériaux et couleurs des bâtiments voisins*...), tant d'un point de vue paysager, architectural que de celui de l'ambiance urbaine.
- les constructions devront contribuer à la mise en valeur du secteur.
- les bâtiments neufs devront minimiser l'impact qu'ils peuvent générer sur le voisinage (*vues, ensoleillement, murs pignons*...).
- de manière générale, une écriture architecturale sobre est à privilégier.

2 - UTILISER DES MATÉRIAUX NOBLES ET GARANTIR UNE QUALITÉ DE FAÇADE SUR L'ENSEMBLE DU BÂTIMENT

- des matériaux nobles devront être privilégiés (*bois, zinc, tuile*...).
- la multiplication des matériaux en façade est à éviter.
- le promoteur fournira les plans et les modèles de clôtures intérieures et extérieures, ainsi que ceux des gardes corps et pares vues.
- le promoteur devra, avant le dépôt de son permis, proposer des solutions pour faciliter l'entretien des constructions et la maintenance des différents équipements.



3 - ASSURER LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

- les programmes immobiliers devront intégrer suivant les quartiers, des surfaces destinées aux commerces, sur la partie rez-de-chaussée.
- la programmation sera discutée en amont avec la commune, en tenant compte des besoins, de la localisation et de la configuration de l'opération.
- la façade devra être travaillée pour permettre l'intégration des enseignes sans surplomb du domaine public et sans excroissance disgracieuse.
- chaque cellule devra disposer d'un accès séparé, de hauteur sous-plafond permettant un fonctionnement agréable, et de gaines préinstallées pour permettre l'installation d'un dispositif d'extraction d'air et d'un assainissement adapté.
- les cloisons et planchers devront garantir l'étanchéité sonore et olfactive entre les cellules et les logements.

SERVICES TECHNIQUES

257 Chemin de la Combe de Savoie
73000 Albertville
Tél : 04 79 10 44 30
Courriel : urbanisme@albertville.fr

HORAIRES

Lundi, mardi, mercredi et jeudi de 7h30 à 12h et de 13h30 à 17h
Vendredi après-midi de 13h30 à 16h00
Fermé les samedis et dimanches