

Ville de Bois-Guillaume

# CHARTRE

## URBANISME & CADRE DE VIE

Aménager l'avenir  
de Bois-Guillaume :  
l'affaire de tous !



## Le mot du Maire

S'il y a bien un sujet qui, à Bois-Guillaume, ne laisse personne indifférent, c'est l'urbanisme. C'est une question qui peut agacer parfois, qui passionne souvent, mais qui intéresse toujours. Bois-Guillaume, comme de nombreuses communes périurbaines, est une Ville en pleine mutation. L'historique commune rurale opère depuis plusieurs années sa mue, et laisse progressivement la place à une commune plus dense, et plus urbaine. Nombreux sont les Bois-Guillaumais qui ont vécu, parfois même douloureusement, cette mutation. Parce qu'elle n'a pas été suffisamment accompagnée ni suffisamment pensée.

C'est précisément parce que l'urbanisme est l'affaire de tous que nous avons souhaité mettre en place une convention citoyenne, et confier à ses membres tirés au sort, le soin de rédiger une charte. Je veux remercier très sincèrement ces 16 citoyennes et citoyens pour leur implication et pour l'ensemble des propositions formulées, dont toutes ont été reprises dans ce document.

L'enjeu est de taille, car penser l'urbanisme de demain, c'est penser comment adapter l'habitat aux besoins des femmes et des hommes qui y vivent, et qui y travaillent. C'est aussi se questionner sur ces nouveaux besoins, et comprendre qu'urbanisme et transition écologique ne peuvent pas être pensés séparément. C'est enfin comprendre qu'une Ville ne peut pas seulement se construire, mais doit surtout s'aménager, et se penser sur le temps long.

Pour accompagner cette mutation, nous avons besoin de fixer les règles du jeu. Elles nous permettront de trouver un point d'équilibre entre les intérêts des opérateurs immobiliers, qui jouent aussi un rôle très important dans l'aménagement de nos communes, et l'intérêt général de la Ville et de ses 15 000 habitants. Par cette œuvre collective, nous proclamons nos ambitions architecturales, environnementales et citoyennes. Et nous imaginons, ensemble, le Bois-Guillaume de demain.

Chaleureusement,

**Théo PEREZ**  
Maire de Bois-Guillaume

# Une charte pour les projets immobiliers de demain et une urbanisation adaptée

La présente charte est le résultat d'une concertation publique menée depuis plusieurs mois avec notamment les membres de la Convention Citoyenne, en vue de définir et organiser l'aménagement de la commune pour les prochaines années.

Fruit de multiples échanges entre habitants de la ville, opérateurs immobiliers et représentants de la commune, la charte permet de fixer les attentes, la vision et les règles du jeu en matière de construction, d'aménagement et d'urbanisme.

Elle propose une méthode et instaure un cadre de discussion avec l'ensemble des opérateurs concernés. Cette démarche partenariale, autour de valeurs et d'ambitions souhaitées et partagées, acte une réelle volonté d'engagement.

Approuvée en Conseil municipal le 3 février 2022, cette charte est destinée à l'ensemble des opérateurs immobiliers qui y adhèrent en la signant. Ce travail de dialogue se poursuivra afin d'évaluer sa mise en œuvre et d'intégrer les évolutions et les retours d'expériences. Il sera public et consultable par tous sur le site de la Ville.

## Bois-Guillaume aujourd'hui

### 1 Un « village urbain » devenu très attractif

Forte de sa situation géographique à proximité immédiate de la ville centre de la Métropole Rouen Normandie, et jouissant de multiples atouts entre dynamisme et qualité de vie, la Ville attire de plus en plus d'habitants.

### 2 Une Ville soumise à une obligation de production de nombreux logements sociaux (plus de 600 logements)

En 2021, Bois-Guillaume compte 11% de logements locatifs sociaux.

Le taux demandé par la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) est de 20%.

### 3 Une Ville qui connaît une forte pression foncière et immobilière

Ce phénomène induit des prix de foncier très élevés et une densification importante de la commune liée aux immeubles collectifs qui se construisent en lieu et place de maisons individuelles. De cette mutation accélérée du foncier, il résulte une urbanisation qu'il convient de maîtriser et de rendre cohérente.

# Encadrer le développement

La commune de Bois-Guillaume est entrée depuis plusieurs années dans une nouvelle phase de son histoire. La ville se renouvelle à travers une certaine densification. Cette mutation urbaine doit être accompagnée en préservant notre cadre de vie et en assurant un aménagement cohérent.

La Ville s'est forgée une identité singulière au fil des périodes traversées. Si Bois-Guillaume est une grande ville aujourd'hui, elle a gardé de son passé de village agricole, des traces, des ambiances qui contribuent à sa qualité de vie. La présence du végétal, des murs anciens, des sentes, sont autant d'éléments encore présents qui témoignent du village devenu ville.

Cette harmonie doit être confortée par les projets actuels et à venir en valorisant le patrimoine. En ce sens, la qualité et la diversité typologique des bâtiments composent une vitrine architecturale qui doit être préservée. Les nouvelles constructions doivent relever ce défi patrimonial en préservant les ambiances authentiques, en soignant l'harmonie, notamment des clôtures, des murs et des façades et en favorisant l'intégration et l'aménagement de l'espace public.



# Charte urbanisme & cadre de vie

- Vu la volonté de la municipalité de promouvoir un urbanisme et un aménagement de qualité, apaisé et raisonné ;
- Vu les dispositions du Code de l'urbanisme sur la mise en valeur des paysages, la qualité architecturale des projets et la protection du cadre de vie local (notamment les articles R 151-41 et R 151-43) ;
- Vu la loi n°77-2 du 3 janvier 1977, toujours en vigueur qui a déclaré l'Architecture d'intérêt général ;
- Vu les engagements de la Ville sur la préservation du cadre de vie, formalisés dans son cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères rédigé par le CAUE 76 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Bois-Guillaume en date du 18/02/2021 instaurant le permis de démolir ;
- Vu la délibération de la Ville de Bois-Guillaume en date du 29/06/2021 instaurant l'élaboration d'un périmètre d'étude sur le secteur Neufchâtel - Haie - Mare des Champs et prescrivant la réalisation d'une étude de territoire ;
- Considérant qu'il est nécessaire d'assurer une cohérence entre les constructions neuves et le caractère des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ;





## Des engagements....

La volonté d'un urbanisme raisonné, de préservation et d'amélioration de la qualité urbaine implique de prendre en compte (au-delà du cadre réglementaire notamment fixé par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et le Code civil) l'ensemble des engagements développés ci-après. Ils sont de nature à affecter les grands équilibres urbains, le cadre de vie et le bien-être des citoyens. Ils devront, à ce titre, être scrupuleusement appréhendés dans chaque opération.

### La Ville de Bois-Guillaume engage les opérateurs immobiliers à :



#### IDENTITE PATRIMONIALE ET AMBITION ARCHITECTURALE

- 1 Respecter l'identité architecturale des quartiers et proposer des opérations cohérentes avec le type de logements existants (volume, densité, hauteur, etc.) ;
- 2 Organiser des concours d'architectes pour les projets d'envergure en associant la Ville ;
- 3 Cibler le développement urbain sur les secteurs de projets définis par la Ville ;
- 4 Créer des projets durables en facilitant l'entretien du bâti ;
- 5 Prévoir une bonne gestion et une bonne intégration des espaces extérieurs privatifs.



#### TRANSITION ECOLOGIQUE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

- 1 Créer des bâtiments et des logements de qualité, confortables et durables, en proposant d'aller au-delà des exigences des normes environnementales et de construction ;
- 2 Prévoir le raccordement des opérations au réseau de chaleur urbain ;
- 3 Assurer une qualité d'habiter en prenant en compte l'orientation, l'ensoleillement, le confort thermique, etc. ;
- 4 Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, résistants, notamment les matériaux biosourcés.



## NATURE EN VILLE ET BIODIVERSITE

- 1 Préserver et renforcer la présence de la nature en ville et des espaces de respiration ;
- 2 Privilégier la préservation de l'existant en utilisant tous les atouts naturels du site ;
- 3 Limiter très largement l'abattage des arbres et des haies ;
- 4 Favoriser la végétalisation verticale mais également horizontale ;
- 5 Limiter l'artificialisation des sols et prévoir des espèces locales qui favorisent la biodiversité ;
- 6 Penser aux installations pour le bio-compostage et la récupération des eaux de pluie.



## ESPACE PUBLIC ET CONVIVIALITE

- 1 Traiter de manière harmonieuse la transition entre l'espace public et l'espace privé ;
- 2 Proposer des clôtures cohérentes et de qualité, en privilégiant les haies libres ;
- 3 Prendre en compte l'utilisation des modes de transport doux dans les opérations ;
- 4 Penser des lieux de partage et de convivialité au sein des opérations.



## DEMARCHE ET METHODOLOGIE S'INSCRIRE DANS UN PROCESSUS DE DIALOGUE : Des projets immobiliers conçus en concertation avec les habitants et la Ville

- 1 Prospection et repérage foncier ;
- 2 Conception du projet ;
- 3 Chantier.



# 1. IDENTITÉ PATRIMONIALE & AMBITION ARCHITECTURALE

## ENGAGEMENT 1.

**Respecter l'identité architecturale des quartiers et proposer des opérations cohérentes avec le type de logements existants**

Les opérateurs s'engagent à ne pas proposer d'opérations immobilières en décalage avec le tissu résidentiel environnant. La Ville veillera à ce que l'**opération respecte les lieux avoisinants et s'intègre de manière cohérente** avec le type de logements existants (volume, densité, hauteur, etc.).

Les objectifs de densité ne doivent en aucun cas contraindre la qualité des logements ou tout autre programme construit. Il ne s'agit pas de développer systématiquement la ville en fonction des capacités maximales permises par le PLU, mais bien de construire en respectant et en **préservant les caractéristiques de chaque quartier** : volumes, hauteurs, emprises bâties, alignements, retraits, etc. Les projets devront proposer une diversification de la « silhouette » des constructions en offrant un épannelage varié permettant de dégager des vues et du soleil pour tous.

L'opérateur devra **démontrer en quoi son projet s'intègre au sein du quartier ou de l'ilot**, notamment en termes d'impacts sur les terrains voisins. La Ville sera attentive à ce que les projets aient le moins d'impact (droit à l'intimité, à l'ensoleillement, à la vue...).

Le vocabulaire architectural du projet (traditionnel, contemporain, innovant, libre...) sera discuté en amont avec la Ville afin de se conformer au parti pris urbanistique du quartier.

## ENGAGEMENT 2.

**Organiser des concours d'architectes pour les projets d'envergure en associant la Ville**

Pour les projets importants d'immeubles collectifs (à partir de 30 logements), la mise en place d'un **jury d'architectes** sera demandée. Ce jury devra **associer la Ville**. Cet espace d'échange vivant et actif entre différents acteurs est pour la Ville de Bois-Guillaume un véritable outil pour **mettre la qualité architecturale et urbaine au cœur des projets et des espaces publics à créer**. Ainsi l'opérateur ne pourra pas présenter un seul architecte pour l'opération mais organisera une **mise en concurrence**. L'architecte lauréat sera alors désigné par le jury après plusieurs phases (phase de candidature sur référence architecturale, en matière de performance énergétique et compétence de l'équipe puis phase esquisse assortie d'un oral).

## ENGAGEMENT 3.

**Cibler le développement urbain sur les secteurs de projets définis par la Ville**

Les opérateurs devront **cibler le développement urbain sur les secteurs de projets définis par la Ville**.

En juin 2021, la Ville a instauré un **périmètre d'étude sur le secteur de la Route de Neufchâtel-Rue de la Haie-Rue de la Mare des Champs**. Ce dernier suscite l'intérêt des opérateurs immobiliers depuis plusieurs années entraînant une mutation accélérée de grands fonciers. Il en résulte une modification

très rapide du secteur, une urbanisation sans cohérence d'ensemble, une programmation et une qualité urbaines, architecturales et paysagères qui ne sont pas à la hauteur des enjeux de ce quartier. Cette mutation importante ne permet pas de répondre aux besoins d'équipements notamment.

Dans ce contexte de densification, il est nécessaire d'étudier finement les **besoins en matière d'équipements publics et d'organiser la poursuite du développement urbain** de la commune tout en préservant son caractère propre au sein de la Métropole rouennaise. La Ville souhaite ajuster et définir un **projet urbain dessiné** donnant à voir dans le détail la possible **évolution de ce secteur**.

Pour ce faire, **une étude de territoire est en cours d'élaboration** : elle a pour but de définir à terme les secteurs d'évolution en matière d'urbanisme et de faire évoluer le zonage du PLUi.

L'instauration d'un périmètre d'étude permet à la Commune de **surseoir à statuer**, pour une durée de deux ans maximum, sur toute demande de travaux ou de constructions susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de ce projet d'aménagement.

## ENGAGEMENT 4.

### Créer des projets durables en facilitant l'entretien du bâti

Afin d'améliorer la durabilité du bâti et des espaces verts, l'opérateur immobilier devra, dès les premières études de conception, proposer des solutions pour **faciliter l'entretien des constructions** et la maintenance des différents équipements. La Ville sera vigilante au **bon entretien des façades** et à l'**utilisation de matériaux de qualité**.

En l'absence d'entretien, la Ville pourra enjoindre les propriétaires à procéder au ravalement des façades d'immeubles.

## ENGAGEMENT 5.

### Prévoir une bonne gestion et une bonne intégration des espaces extérieurs privés

Les opérateurs s'engagent à mener une réflexion complète sur **l'intégration et l'utilisation des espaces extérieurs privés** (balcons, loggias, terrasses, etc.). Ces derniers se trouvent à l'interface de la sphère privée et de la sphère publique. La Ville veillera au bon traitement de ces espaces (filtrage des vues, intimité, végétalisation) et demande à ce qu'ils soient pris en compte voire réglementés dans les règlements de copropriété par exemple.



## 2. TRANSITION ECOLOGIQUE ET PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

### ENGAGEMENT 1.

**Créer des bâtiments et des logements de qualité, confortables et durables, en proposant d'aller au-delà des exigences des normes environnementales et de construction**

Les opérateurs devront intégrer l'enjeu de la **performance énergétique des bâtiments** en proposant d'aller au-delà des exigences de la réglementation énergétique en vigueur. Pour les opérations significatives, la Ville attendra des opérateurs qu'ils intègrent au projet un volet « **énergies renouvelables** ».

### ENGAGEMENT 2.

**Prévoir le raccordement des opérations au réseau de chaleur urbain**

Les nouvelles opérations devront se raccorder au **réseau de chaleur urbain**. Son installation est en cours sur la commune. La Ville demande donc aux opérateurs de prévoir techniquement de s'y raccorder.

### ENGAGEMENT 3.

**Assurer une qualité d'habiter en prenant en compte l'orientation, l'ensoleillement, le confort thermique, etc.**

Les nouvelles opérations devront assurer et mettre en valeur une certaine qualité d'habiter. Les projets devront **anticiper le changement climatique** par des mesures d'adaptations grâce aux techniques de construction, mais également par **l'orientation des bâtiments tirant parti de l'ensoleillement**, de la qualité

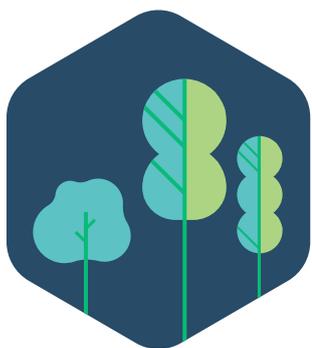
de l'air, du **confort thermique et acoustique**, des confort d'été et de la **ventilation** des logements.

L'architecture des ensembles collectifs devra définir des **logements** avec au moins deux orientations différentes afin d'assurer la circulation, le renouvellement de l'air et le **rafraîchissement naturel** des pièces.

### ENGAGEMENT 4.

**Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité, résistants notamment les matériaux biosourcés.**

Les opérations devront privilégier l'emploi de **matériaux écologiques** (le bois, le chanvre, la paille, etc.). La Ville encourage vivement les opérateurs immobiliers à s'engager dans la démarche d'obtention du label d'Etat « **Bâtiment biosourcé** » et à utiliser des ressources de proximité. Les matériaux composites, peu écologiques et dont la pérennité n'est pas assurée sont à éviter (notamment les enduits de façade). L'utilisation de **matériaux de qualité et résistants** (pierre, zinc, bois, menuiseries aluminium ou bois, produits verriers, etc.) sont également à privilégier. Le traitement des façades sera tout particulièrement examiné par la Ville.



## 3. NATURE EN VILLE ET BIODIVERSITE

### ENGAGEMENT 1.

**La présence et le développement de la biodiversité est essentiel en milieu urbain pour le bien-être des habitants**

Préserver et **renforcer la présence de la nature en ville et des espaces de respiration** est essentiel pour développer la biodiversité en milieu urbain, mais également pour le bien-être des habitants. La biodiversité devra être mise au cœur des projets afin d'en faire une ligne forte.

Dans le cadre de son plan de végétalisation, la collectivité sera attentive à ce que l'ensemble des projets de construction et d'aménagement participe à cet effort.

### ENGAGEMENT 2.

**Privilégier la préservation de l'existant en utilisant tous les atouts naturels du site**

Chaque nouveau projet devra **prendre en compte le contexte dans lequel il s'insère**. Il devra contribuer à sa mise en valeur. Aussi, la priorité devra être donnée à la **préservation de l'existant** ou, en cas d'impossibilité, à la compensation à valeur égale au sein du projet.

Les zones vertes significatives déjà existantes sur les parcelles devront être intégrées aux projets (y compris lors de découpage parcellaire). Le végétal en tant que tel doit contribuer et participer à la définition de formes urbaines.

La Ville s'assurera que le projet **utilise tous les atouts naturels du site**.

### ENGAGEMENT 3.

**Limitier très largement l'abattage des arbres et des haies**

L'**abattage des arbres et des haies doit être fortement limité et a minima compensé**. Dans le cas où l'abattage d'arbre se révélerait indispensable (notamment en termes de sécurité), le remplacement devra se faire par des sujets déjà matures qui participeront rapidement à la lutte contre la chaleur en ville. Il faudra démontrer la dangerosité de l'arbre par une expertise phytosanitaire.

Les pieds d'arbres ne devront pas être imperméabilisés et une gestion respectueuse des arbres (sans taille sévère, étêtage, etc.) devra être garantie.



### BON À SAVOIR

#### Arbres à protéger

La Ville est d'ores et déjà engagée dans une démarche de sauvegarde de son patrimoine naturel. Chaque année, plusieurs arbres sont repérés afin de les protéger en qualité d'« arbres remarquables » au titre du PLUi.

La Ville souhaite élargir cette protection et identifier un maximum d'éléments naturels à préserver, que ce soit sur le domaine privé ou public. Grâce à la plateforme de participation citoyenne, tout un chacun peut signaler à la Ville les beaux arbres ou ceux qui ont une histoire particulière afin qu'ils soient eux aussi intégrés au recensement.

→ [bois-guillaume.citizenlab.co](https://bois-guillaume.citizenlab.co)

## ENGAGEMENT 4.

### Favoriser la végétalisation verticale mais également horizontale

La **végétalisation horizontale** (toits, jardins, sentes) **mais également verticale** (mur, façade, clôture) **devra être favorisée** sur l'ensemble de la Ville.

L'intégration végétale en façade pour accompagner la végétalisation de l'espace public et ainsi limiter la problématique des îlots de chaleur devra être étudiée.

La Ville encourage également le développement de projets de jardinage urbain sur les toits.

## ENGAGEMENT 5.

### Limiter l'artificialisation des sols et prévoir des espèces locales qui favorisent la biodiversité

Les opérateurs devront **choisir des espèces locales qui favorisent la biodiversité**.

Les plantations de pleine terre seront à privilégier afin de limiter l'artificialisation des sols, réduire les îlots de chaleur et permettre au mieux l'infiltration des eaux pluviales.

Les parcelles devront également être **perméables aux déplacements de la faune** en implantant par exemple des passages dans les clôtures.

## ENGAGEMENT 6.

### Penser aux installations pour le bio-compostage et la récupération des eaux de pluie

La Ville encourage également les installations de **compostage partagé** des déchets organiques et la **réutilisation de l'eau de pluie** au sein des opérations, en imaginant des dispositifs pratiques et proches des habitants. Ces démarches permettent par ailleurs de contribuer au lien social entre les habitants d'un immeuble ou d'un quartier en devenant un lieu d'échanges et de convivialité.



### BON À SAVOIR

Exemples d'arbustes locaux à privilégier dans les haies :

Découvrez **la liste des essences locales ligneuses indigènes ou naturalisées** réalisée par le C.a.u.e (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement)



## 4. ESPACE PUBLIC ET CONVIVIALITE

### ENGAGEMENT 1.

Traiter de manière harmonieuse la transition entre l'espace public et l'espace privé

À l'intervalle entre le public et le privé, et notamment dans les secteurs d'habitat collectif, nous empruntons quotidiennement divers espaces intermédiaires, en déficit d'identité, de propriété, d'entretien, de qualité voire de sécurité. Ces espaces de transition devront être conçus et entretenus comme des espaces privilégiés de convivialité, facilitant le partage de l'espace public. **Cette transition entre l'espace public et l'espace privé devra être traitée de manière harmonieuse**, avec des dispositifs paysagers (espaces et cheminements verts, etc.) permettant d'en limiter l'impact visuel et de les relier entre eux à l'échelle de la ville.

Dans les secteurs urbains denses, il sera préférable de développer des rez-de-chaussée actifs dialoguant avec l'espace public pour l'**accueil de commerces, services ou artisanat**.

### ENGAGEMENT 2.

Proposer des clôtures cohérentes et de qualité, en privilégiant les haies libres

Les clôtures constituent la part la plus importante du paysage communal pour le passant.

Elles se doivent être en **harmonie** avec l'**ensemble des clôtures environnantes**.

Une attention particulière sera portée au traitement de cet élément.

En ce sens et de manière générale, il conviendra de :

- **Préserver les haies existantes ;**
- **S'engager à replanter et à entretenir les haies ;**
- **Bannir les bâches en plastique** ou tout autre matériau de pauvre qualité (barrière PVC, etc.) ;
- À défaut, **privilégier le « claire-voie »** avec des matériaux qualitatifs.

### ENGAGEMENT 3.

Prendre en compte l'utilisation des modes doux dans les opérations

La sauvegarde de l'environnement passe également par la **prise en compte des modes doux de déplacement**, la valorisation de l'usage **du vélo et le cheminement des piétons**. Pour les opérations significatives, la Ville attendra de l'opérateur qu'il propose des services comme le partage de véhicule, de vélo ou encore de trottinette, afin de faciliter les bonnes pratiques environnementales.

### ENGAGEMENT 4.

Penser des lieux de partage et de convivialité au sein des opérations

Les opérateurs devront proposer des espaces pratiques pour les habitants ou de nouveaux services afin d'**animer l'opération**. A titre d'exemple, les espaces verts au sein des opérations de construction devront être pensés comme **des lieux de partage** et de **convivialité** (espaces potagers, fruitiers, dispositifs d'accueil de la faune, compostage, récupération des eaux de pluie, etc.). **Les espaces de jeux** seront imaginés de manière ouverte, avec des jeux paysagers, intégrés dans l'environnement naturel.



# 5. DEMARCHE ET METHODOLOGIE

## S'INSCRIRE DANS UN PROCESSUS DE DIALOGUE

### Des projets immobiliers conçus en concertation avec les habitants et la Ville

La commune souhaite engager une nouvelle méthode en faveur du développement de la Ville à travers un processus de dialogue avec les porteurs de projet. Cette nouvelle façon de faire la Ville passe par la reconnaissance du rôle de chacun. Construire la Ville de demain revient à viser des objectifs environnementaux incontournables pour offrir un cadre de vie de qualité qui nécessite de mobiliser nos responsabilités collectives, privées et publiques.

### ETAPE 1

#### Prospection et repérage foncier

**1** Dès l'identification d'une emprise foncière précise, l'opérateur immobilier prendra rendez-vous avec la Ville (élus et services) afin de présenter une **étude de faisabilité** ainsi qu'une **évaluation des impacts du projet sur l'environnement**.

La Direction de l'Urbanisme de la Ville et l'architecte-conseil du CAUE 76 pourront donner des **orientations** concernant l'intégration urbaine de l'opération.

**2** Ce n'est qu'après la présentation de cette étude de faisabilité que l'opérateur pourra **engager les négociations avec les propriétaires** fonciers. Afin de prévenir une inflation sur le foncier et de rester dans une

approche réaliste, la commune demande aux promoteurs et aux propriétaires de **négoier les prix sur la base de la valeur vénale du bien**. Cette valeur assise sur l'état et l'usage du bien est transparente et accessible par tous sur le service en ligne « Patrim ». Ce portail permet de voir les prix de référence des biens comparables vendus aux alentours. La commune se **réserve le droit de préempter à la baisse** dans le cas d'écarts constatés. Les propriétaires sont invités à prendre part à cette démarche collaborative car ils sont partie prenante du processus d'urbanisation.

**3** Il est demandé que les opérateurs travaillent en **toute transparence** avec la commune et qu'ils exposent leurs hypothèses de bilan financier au stade des avant-projets pour une bonne compréhension des enjeux par les parties.



#### À RETENIR

**1**



- Rendez-vous avec la Ville
- Étude de faisabilité
- Évaluation des impacts du projet sur l'environnement

**2**



- Négociations avec les propriétaires fonciers
- Prix sur la base de la valeur vénale du bien

**3**



- Opérations en toute transparence

## ETAPE 2

### Projet / conception

4 L'opérateur immobilier **présentera à la Ville le projet architectural, le programme et le prix moyen** de l'opération.

5 Pour les projets importants d'immeubles collectifs (**à partir de 30 logements**), la mise en

place d'un **jury d'architectes** sera nécessaire. Ce jury devra **associer la Ville**.

6 Suite à cette présentation et avant le dépôt de la demande de permis de construire, l'opérateur organisera **au minimum une réunion de concertation avec les riverains** pour présenter le projet et **recueillir les demandes/remarques des habitants**.



4



Présentation à la Ville du projet architectural (programme et prix moyen)

5



Jury d'architectes (à partir de 30 logements)

6



Réunion de concertation avec les riverains

## ETAPE 3

### Chantier

7 Une des attentes fortes de la Ville concerne la **gestion des chantiers**. La Ville demande aux constructeurs de s'engager dans une démarche de « **chantier vert** » afin d'être exemplaires en matière de **tri et recyclage des déchets, de respect de l'environnement, de propreté et de nuisances sonores**. Il s'agit de bien identifier les enjeux liés aux questionnements environnementaux sur le chantier et de mettre en évidence des **solutions** tant techniques qu'organisationnelles pour y répondre.

Sans être exhaustif, et à titre d'exemple, la collecte des déchets, les modifications éventuelles du trafic et des cheminements, ou encore la réduction des nuisances sonores doivent être **anticipées et concertées**.

D'une manière générale, le porteur de projet et les entreprises exécutantes s'engagent à limiter l'impact du chantier sur l'espace public : **limiter les perturbations** des circulations douces et automobiles, les **gênes pour le stationnement, la dégradation des chaussées et des espaces verts**, préserver efficacement le patrimoine végétal (souterrain, sol, aérien) conservé ou à proximité.

8 L'opérateur immobilier **présentera à la Ville un calendrier prévisionnel** de déroulement des travaux ainsi que les mesures prévues pour **limiter les nuisances**.

9 Une **information auprès des riverains** devra être effectuée et **une personne relais** devra être indiquée **pour toute la durée des travaux**.

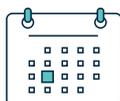


7



Prévoir une bonne gestion des chantiers (« chantier vert »)

8



Calendrier prévisionnel de déroulement des travaux présenté à la Ville

9



Information auprès des riverains

# LISTE DES ESSENCES LOCALES LIGNEUSES INDIGÈNES OU NATURALISÉES

Cette liste des essences ligneuses utilisables en plantation est issue d'un travail collectif associant l'ANBD, le CAUE 76, la Chambre d'Agriculture, le Conservatoire d'Espace Naturel, les CIVAM Normands, le Département 76, le DRAAF, le PNFBN, la Région Normandie. Elle a été élaborée à partir de la Flore sauvage de Haute-Normandie élaborée par le Conservatoire Botanique National de Baillouval (2015). Ont été retenues les essences locales, c'est à dire les essences indigènes de la Seine-Maritime et de la Normandie. Les essences en cours de naturalisation (les essences exotiques cultivées qui repoussent spontanément localement sans être invasives), suffisamment fréquentes sur le territoire, font l'objet d'une liste complémentaire.

NOM COMMUN	NOM LATIN	UTILISATION	CARACTÉRISTIQUES	INTERÊT ORNEMENTAL	INTERÊT ÉCOLOGIQUE	VALORISATION	RISQUES	EXIGENCES PARTICULIÈRES	TOLÉRANCES	REMARQUES COMPLÉMENTAIRES
AJONC D'EUROPE	<i>Ulex europaeus</i>	Hale taillée, Hale libre, Hale arborée	Vit. de pousse part.	Caractéristiques spéciales du Feuill.	Mellifère	Pour la faune	Toxicité de la plante	Exposition Type de sol, Ph, humidité...	Milieu humide, sec, embruns, vents	Longévité / envahissant / marcottage/dragonnage...
ALISTER	<i>Sorbus torminalis</i>		1 à 2 m		Fleur, fruit, Feuill...	Fruit comestible	Graves légèrement toxiques	Sol acide, très Ensoleillé	+++	Fixe l'azote dans le sol
AMÉLANCHER COMMUN	<i>Amelanchier canadensis</i>		10 à 15 m (25 m)		Fi. jaune abondante, parfumée				+++	
ARONIS	<i>Hydrangea arborescens</i>		1 à 3 m		Fi. blanche, Feuill. automnal pourpre				+++	
ALBÈTRE BLANCHE/À UN STYLE	<i>Crataegus alba</i>		1 à 3 m		Fi. blanche abondante, Feuill. automnal rouge orangé				+++	Prendre en compte les pollutions urbaines.
ALBÈTRE	<i>Crataegus mollis</i>		1 à 3 m		Fruits orangés abondants, Feuill. gris argenté				+++	Accepte les pollutions urbaines.
ÉPINEUSE/LASSE	<i>Rosa rugosa</i>		2 à 7 m (10 m)		Fi. blanche parfumée, petits fruits rouges				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
MAÏNE	<i>Alnus glutinosa</i>		2 à 3 m (7 m)		Fi. blanche parfumée, petits fruits rouges				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
GUTTIER	<i>Betula pubescens</i>		20 à 25 m		Fi. blanche parfumée, petits fruits rouges				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
BOULEAU PUBESCENT	<i>Betula pendula</i>		15 à 20 m		Châtons, petits cônes (strobiles) demeurent l'hiver				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
BOULEAU VERROUQUEUX	<i>Betula pubescens</i>		20 à 25 m		Châtons, écorce blanche, Feuill. automnal or				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
BOURDAINE	<i>Rhamnus frangula</i>		1 à 5 m		Châtons, écorce blanche, Feuill. automnal or				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
BUIS	<i>Buxus sempervirens</i>		1 à 5 m		Petits fruits rouges puis noirs				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
CAMÉRISIER	<i>Lonicera xylosteum</i>		1 à 2 m		Feuill. luisant et dense				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
CERISIER/BOIS DE SAINT-LUCIE	<i>Prunus mahaleb</i>		4 à 12 m		Fi. blanches, petits fruits rouges				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
CHARME COMMUN	<i>Quercus robur</i>		10 à 20 m (25 m)		Fi. odorantes apparaissant avant les feuilles				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
CHÂTAIGNER	<i>Castanea sativa</i>		25 à 30 m (35 m)		Châtons, fruits en grappe pendante enveloppés de bractées, Feuill. automnal jaune				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
CHÊNE PÉDONCULÉ	<i>Quercus robur</i>		25 à 35 m (40 m)		Châtons, Feuill. automnal jaune à marron				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
CHÊNE SESSILE/ROUVRE	<i>Quercus petraea</i>		20 à 40 m		Feuill. automnal jaune à marron				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
CHÈVREFEUILLE DES BOIS	<i>Lonicera periclymenum</i>		2 à 6 m (10 m)		Fi. blanches, jaune clair ou rosées, très parfumées, baies rouges vif				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
CORNOUILLER MÂLE	<i>Cornus mas</i>		2 à 3 m		Fi. jaunes abondantes avant les feuilles, petits fruits rouges, Feuill. automnal rouge pourpre				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
CORNOUILLER SANGUIN	<i>Cornus sanguinea</i>		1 à 3 m		Rameaux rouge sang, petits fruits noirs, Fi. blanche abondante, Feuill. automnal rouge				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
EGLANTIER COMMUN	<i>Rosa canina</i>		1 à 3 m		Fi. blanc à rosé légèrement odorantes et fruits rouges				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
ÉPINE-VINETTE	<i>Berberis vulgaris</i>		1 à 3 m		Grappes de Fi. jaunes, grappes de baies rouges				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
ERABLE CHÂPÊTRE	<i>Acer campestre</i>		10 à 15 m		Jeunes rameaux avec des côtes ligéuses longitudinales, Feuill. automnal jaune d'or				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
ERABLE PLANE	<i>Acer platanoides</i>		20 à 25 m (30 m)		Fi. abondante en grappe verte, Feuill. automnal du jaune au rouge				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
ERABLE SYCOMORE	<i>Acer pseudoplatanus</i>		20 à 30 m		Fi. abondante en grappe verte, Feuill. automnal jaune d'or				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
FRÈNE COMMUN	<i>Fraxinus excelsior</i>		20 à 30 m		Feuill. automnal jaune				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
FUSAIN D'EUROPE	<i>Euonymus europaeus</i>		2 à 6 m		Capsules roses laissant voir des graines oranges, Feuill. automnal rouge				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
GENÊT À BALAIS	<i>Cytisus scoparius</i>		1 à 3 m		Fi. jaune d'or importante et odorante				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
GENÉVRIER COMMUN	<i>Juniperus communis</i>		3 à 6 m (10 m)		Baies noir-bleu				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
GROSEILLIER À FRUITS	<i>Ribes rubrum</i>		1 à 2 m		Baies rouges en grappes				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
GROSEILLIER À MAQUEREAUX	<i>Ribes uva-ursi</i>		0,6 à 1,5 m		Baies rouges en grappes				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
HÊTRE	<i>Fagus sylvatica</i>		30 à 40 m		Feuill. automnal jaune à marron				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
HOUBLON	<i>Humulus lupulus</i>		2 à 5 m (10 m)		Fi. en cônes pendants ovales pour les pieds femelles				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
HOUX	<i>Ilex aquifolium</i>		2 à 10 m		Feuill. sombre luisant, baies rouges vif pour les pieds femelles				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.
IF	<i>Taxus baccata</i>		10 à 20 m (25 m)		Baies rouges vif pour les pieds femelles, écorce brun rougeâtre				+++	Préférez les variétés à fleurs doubles.

**CAUE** 76  
Conservatoire d'espaces naturels  
Normandie

**ANBD**  
Association Normande  
de Botanique  
Diversité

**DRAAF**  
Direction Régionale  
de l'Alimentation, de l'Agriculture  
et de la Pêche

**REGIION NORMANDIE**

**SENE MARITIME**

**CAUE** 76  
Conservatoire d'espaces naturels  
Normandie

**ANBD**  
Association Normande  
de Botanique  
Diversité

**DRAAF**  
Direction Régionale  
de l'Alimentation, de l'Agriculture  
et de la Pêche

**REGIION NORMANDIE**

**SENE MARITIME**

**CAUE** 76  
Conservatoire d'espaces naturels  
Normandie

**ANBD**  
Association Normande  
de Botanique  
Diversité

**DRAAF**  
Direction Régionale  
de l'Alimentation, de l'Agriculture  
et de la Pêche

**REGIION NORMANDIE**

**SENE MARITIME**

**CAUE** 76  
Conservatoire d'espaces naturels  
Normandie

**ANBD**  
Association Normande  
de Botanique  
Diversité

**DRAAF**  
Direction Régionale  
de l'Alimentation, de l'Agriculture  
et de la Pêche

**REGIION NORMANDIE**

**SENE MARITIME**

NOM COMMUN	NOM LATIN	UTILISATION	CARACTÉRISTIQUES	INTÉRÊT ORNEMENTAL	INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE	VALORISATION	RISQUES	EXIGENCES PARTICULIÈRES	TOLÉRANCES	REMARQUES COMPLÉMENTAIRES		
LIERRE ORIPANT	<i>Hedera helix</i>	Hale taillée, Hale libre, Hale aborée	Sujet isolé, Sujets groupés, Boisements, Têtard	Caractéristiques de l'arbre ou du feuill.	Mellifère	Pour la faune	Fruit comestible	Toxicité à la plante	Sensibilité aux maladies	Exposition (Type de sol, Ph, humidité...)	Milieu humide, sec, ombre, vents	Longévité / envahissant / marcottage/dragonnage...
MÉRISIER	<i>Prunus avium</i>											Dégradé les vieux murs, maçonnés
NÉFLIER COMMUN	<i>Mespilus germanica</i>											Utilisé en porte-greffe
NERPRUN PURGATIF	<i>Rhamnus catharticus</i>											Port étalé, peu adapté aux haies libres. Les fruits se consomment bleus
NOSETIER / COUDREER	<i>Corylus avellana</i>											Dragonne. Comportement très compétitif en haie
NOYER COMMUN	<i>Juglans nigra</i>											Longévité (400 ans). Empêche de nombreuses plantes de pousser sous le feuillage
ORME CHÂMPÊTRE	<i>Ulmus minor</i>											Longévité (500 ans)
ORME DES MONTAGNES	<i>Ulmus glabra</i>											Longévité (500 ans)
ORME RÉSISTANT LUTÈCE	<i>Ulmus lancea 'Nagant'</i>											Longévité (500 ans). Cultivar pour remplacer l'orme champêtre non résistant à la graphiose
PEUPLIER NOIR	<i>Populus nigra</i>											Carences en bore et en sélénium. Fait l'objet d'un programme du PNISDR car il est très sensible à la graphiose
PEUPLIER TREMBLE	<i>Populus tremula</i>											Dragonne vigoureusement. Le système racinaire puissant et étendu peut abîmer les murs, routes, etc
POIRIER SAUVAGE	<i>Pyrus pyraster</i>											Utilisé en porte-greffe. Vt plusieurs siècles
POMMIER SAUVAGE	<i>Malus sylvestris</i>											Utilisé en porte-greffe parfois
PRUNELLIER	<i>Prunus spinosa</i>											Dragonne fortement. Parfois utilisé en porte-greffe
SAULE BLANC	<i>Salix alba</i>											Ainsi que le saule amandier, fragile, à écorces, pourpre, roux, des vanniers
SAULE CENDRÉ	<i>Salix cinerea</i>											
SAULE MARSAILLÉ	<i>Salix caprea</i>											
SAULE POURPRE	<i>Salix purpurea</i>											Plante diotique. Utilisé en restauration de berges
SAULE DES VANNIERS	<i>Salix viminalis</i>											Plante diotique, utilisé en phytoremédiation
SORBIER DES OISELEURS	<i>Sorbus aucuparia</i>											Très apprécié des oiseaux (d'où l'origine du mot)
SURBAUVOIR	<i>Sambucus nigra</i>											Plus résistant à la sécheresse que le tilleul à petites feuilles
TILLEUL À GRANDES FEUILLES	<i>Tilia platyphyllos</i>											Tolère moins la sécheresse que le tilleul à grandes feuilles
TILLEUL À PETITES FEUILLES	<i>Tilia cordata</i>											
TROÛNE COMMUN	<i>Ligustrum vulgare</i>											
VORNE LANTANE	<i>Viburnum lantana</i>											
VORNE ORBIER	<i>Viburnum opulus</i>											

## LISTE DES ESSENCES EN COURS DE NATURALISATION

CERISIER ACIDE / GROTTIER	<i>Prunus cerasus</i>											Connaît de nombreuses variétés, largement plantées dans les vergers pour la production fruitière.
CERISIER À GRAPPES	<i>Prunus padus</i>											Dragonne
FRÊNE À FL.	<i>Fraxinus ornus</i>											Plante très peu présente en milieu naturel connaît de nombreuses variétés horticoles.
LILAS SAUVAGE	<i>Syringia vulgaris</i>											Arbre d'ornement largement planté en milieu urbain
MARRONNIER	<i>Aesculus hippocastanum</i>											Adapté aux situations exposées au vent sur sol argileux. Grande longévité (1000 à 3000 ans)
PIN NOIR	<i>Pinus nigra</i>											Beaucoup de variétés horticoles. Sort de porte greffe
PIN SYLVESTRE	<i>Pinus sylvestris</i>											Longévité (150 à 250 ans)
PRUNIER HYBROLAN	<i>Prunus cerasifera</i>											Dragonne vigoureusement
SORBIER DOMESTIQUE / CORMIER	<i>Sorbus domestica</i>											
SYMPHORNE BLANCHE	<i>Symphoricarpos albus</i>											

**ANBD** ANCIENNE NATURE NORMANDE

**BOISERIE** BOISERIE NORMANDE

**CLAU** CLAU NORMANDE

**CONSERVATOIRE** CONSERVATOIRE NORMANDE

**DDAAF** DDAAF NORMANDE

**REGION** REGION NORMANDE

**SENE** SENE NORMANDE

2023 JUIN

# Les SIGNATAIRES de la charte

Nom de l'opérateur  
immobilier.....

M. ....

Signature

