

CHARTRE DES PROMOTEURS

Mars 2025

# Construire à Mantes-la-Jolie



[manteslajolie.fr](http://manteslajolie.fr)



# Édito

## VOUS AVEZ UN PROJET IMMOBILIER À MANTES-LA-JOLIE ? CE GUIDE DES BONNES PRATIQUES EST FAIT POUR VOUS !

Il recense les principales attentes de la Ville en matière de qualité des programmes de logements.

La ville de Mantes-la-Jolie est façonnée par plusieurs siècles d'histoire. Votre projet peut la valoriser et la faire perdurer en s'appuyant sur les caractéristiques existantes du site d'implantation, de son environnement et de son quartier.

Mantes-la-Jolie est une ville en pleine transformation, se préoccupant des besoins de construction en matière de logements, notamment collectifs, tout en préservant la qualité de poumon vert de la ville. Nous souhaitons ainsi veiller à la qualité du cadre de vie, architectural et paysager, et réguler les opérations de constructions neuves, avec des préoccupations à plus grande échelle pour des enjeux paysagers, environnementaux, climatiques. En effet, notre environnement et notre patrimoine, qui font en partie l'identité et le charme de notre ville, doivent être protégés et valorisés à tout prix.

Cette charte a pour vocation de garantir le bien-être au quotidien des Mantaises et des Mantais. Une attention particulière sera donc portée à l'insertion urbaine, à la qualité architecturale et environnementale de la construction, au confort du logement, et à la création d'espaces verts. Chaque grand projet immobilier devra également faire l'objet d'une concertation avec les habitants du quartier.

Le renouveau de Mantes-la-Jolie passe aussi par vous ! Prenez contact avec nos services ou avec M. Fabien Corbinaud, Adjoint en charge de l'Urbanisme, le plus en amont possible du dépôt du permis construire, pour échanger sur votre programme et mettre en œuvre une méthodologie de travail et de validation, dans le cadre d'un partenariat « gagnant-gagnant ».

Bonne lecture à tous ...

Raphaël Cognet,  
Maire de Mantes-la-Jolie.



## Sommaire

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
Ambitions et enjeux de la Ville	3
Patrimoine paysager et urbain	4
<b>QUALITÉS URBAINE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE</b>	<b>5</b>
L'insertion dans le contexte paysager	5
L'insertion du projet dans son contexte urbain et architectural	5
<b>QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE</b>	<b>13</b>
Choix des matériaux	13
Gestion des eaux pluviales	13
Gestion des déchets et encombrants	13
Bioclimatisme et énergies renouvelables	13
<b>QUALITÉ HABITAT</b>	<b>15</b>
Programmation	15
Confort des logements	15
Cadre de vie et locaux communs	15
<b>ÉTAPES DE VALIDATION DU PROJET</b>	<b>17</b>

# Introduction

Cette charte est un document incitatif complémentaire des documents d'urbanisme réglementaires (PLU, PLH et l'ensemble des réglementations en vigueur).

Outil de dialogue, elle a vocation à guider les opérateurs immobiliers vers une démarche de qualité, dans le montage, la conception et la réalisation d'un projet de construction, en rendant compte des ambitions de la commune.

## AMBITIONS ET ENJEUX DE LA VILLE

Située aux portes de l'Île-de-France et de la Normandie, la Ville de Mantes-la-Jolie occupe une place stratégique au carrefour de nombreux pôles urbains du Grand Ouest francilien : à 55 km de Paris, à 84 km de Rouen, à 68 km de Beauvais, à 45 km de Saint-Quentin-en-Yvelines et à 30 km de Cergy-Pontoise.

Avec 44 539 habitants (chiffres de 2021) et un territoire de 9,38 km<sup>2</sup>, la commune constitue la 3<sup>ème</sup> ville du département des Yvelines (4 808 habitants/km<sup>2</sup>). Elle est aussi l'une des villes centres de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise (GPS&O), qui regroupe plus de 400 000 habitants. À l'ouest de l'Île-de-France, la ville se situe aux portes du Parc naturel régional du Vexin français, dans la vallée de la Seine.

Cette situation a fait de Mantes-la-Jolie un port commerçant et une cité florissante dès le Moyen Âge, un lieu de villégiature des rois de France au XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, et un carrefour des axes de chemin de fer et de l'industrialisation de la vallée de la Seine au XIX<sup>ème</sup> siècle. Marquée par les bombardements de la Seconde Guerre mondiale, le centre-ville est reconstruit dans un style régionaliste, mais aussi sous l'influence des principes du Mouvement Moderne, que l'on retrouve également au Val-Fourré, première Zone A Urbaniser de France dans les années 1950.

## Mantes-la-Jolie se compose ainsi de trois quartiers :

- À l'est, un centre-ville historique ;
- Au centre, un quartier résidentiel pavillonnaire dénommé Gassicourt ;
- À l'ouest, le Val Fourré, un grand ensemble reconnu quartier prioritaire d'intérêt national, dans le cadre de la politique de la Ville.

Afin de tendre vers une valorisation de l'image de la Ville, une redynamisation et une plus grande attractivité de son territoire, tant sur le plan économique qu'en matière de cadre de vie et d'environnement, la Commune s'est dotée d'un Plan Global de Développement (PGD), et a mis en place, depuis quelques années, une véritable stratégie de développement territorial et une dynamique de projets urbains partagés.

## L'avenir de la Ville se construit notamment autour de trois grands secteurs d'aménagement :

- Depuis 2015, le quartier du Val Fourré est identifié comme un quartier d'intérêt national, présentant des dysfonctionnements urbains importants, et visé en priorité par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Ce programme a pour objectif de reconnecter le quartier à la dynamique de ville, de renouveler le cœur de quartier, de construire de nouveaux logements attractifs et durables, et d'agir sur le cadre de vie ;
- Depuis 2018, Mantes-la-Jolie fait partie du programme « Action Cœur de Ville » qui lui permet de redynamiser son centre-ville, que ce soit au prisme de l'habitat, des mobilités, des espaces publics, du commerce, de la culture ou du tourisme ;
- L'arrivée du RER E, à terme, dans le cadre du projet Eole, permettra aux Mantais de rejoindre la gare de La Défense en 40 minutes, et de rendre la Ville plus attractive. Une attention toute particulière sera portée au développement du quartier de gare.

En matière environnementale, la Ville a mis en œuvre en 2023 un Plan Vert prévoyant la végétalisation et la rénovation des espaces verts vieillissants, de favoriser les mobilités douces, et construire des équipements et logements prenant en compte les enjeux de réduction de consommation d'énergie, et de préservation de la biodiversité.

## **PATRIMOINE PAYSAGER ET URBAIN**

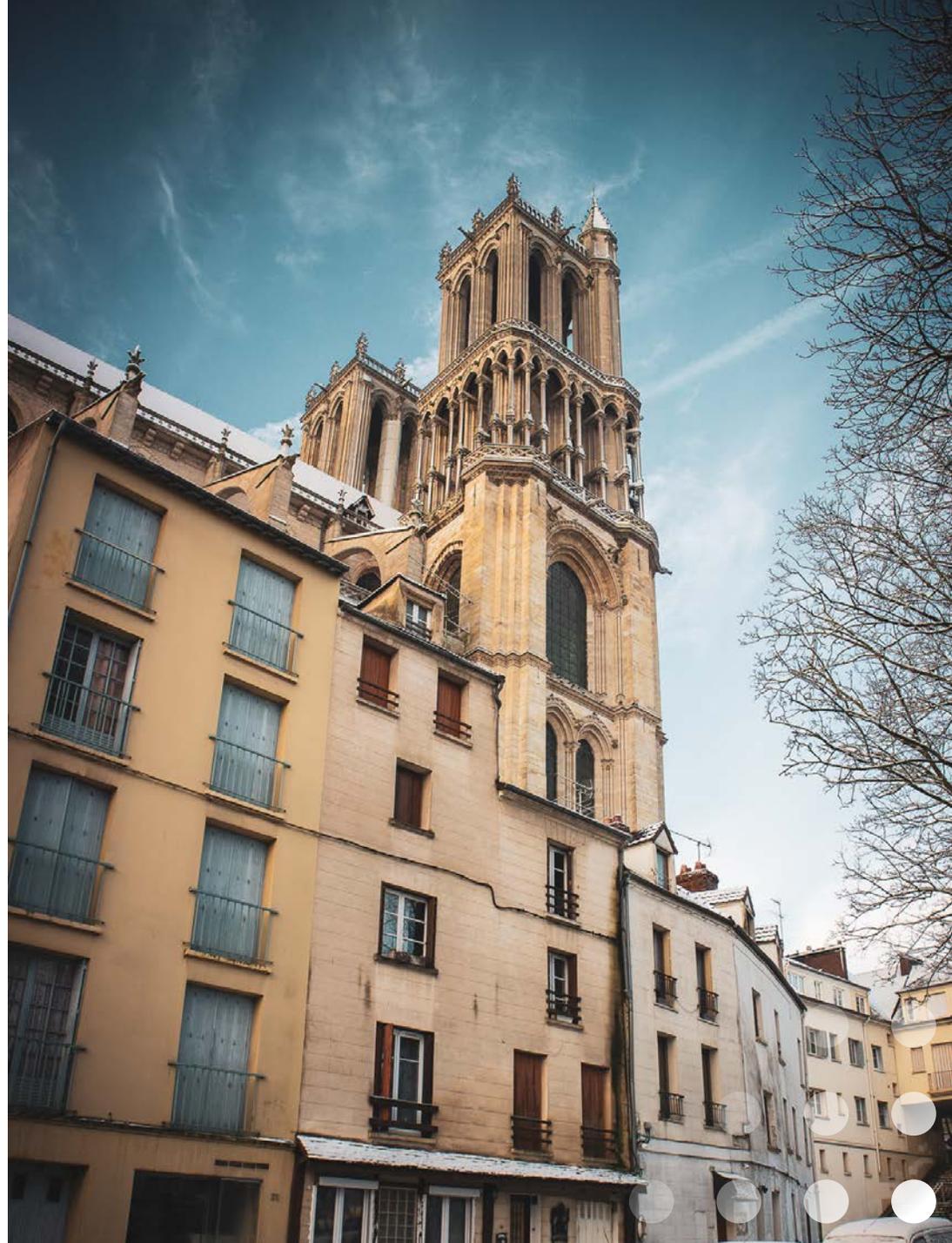
Mantes-la-Jolie est surplombée par les coteaux de Limay et Follainville-Dennemont, qui culminent respectivement à 120 et 140m d'altitude environ. Une attention particulière devra être portée à la préservation des paysages et vues remarquables sur le Vexin français.

L'influence de la vallée de la Seine se lit également dans le paysage urbain à travers les pierres de calcaire ou les pierres meulières utilisées pour les constructions. Les anciennes carrières ont d'ailleurs été transformées en lacs artificiels (Lac de Gassicourt, Lac des Pêcheurs) ou base de loisirs sportifs (Bassin d'Aviron), qui constituent des aménités urbaines à valoriser.

Le territoire offre plusieurs espaces boisés, bosquets, parcs, jardins et alignements d'arbres, qui sont également à conserver et protéger.

Une grande partie de la ville est également située dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Tout dossier qui y est situé doit ainsi être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Elle est également concernée par un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), qui induit une instruction des dossiers d'urbanisme par la Direction Départementale des Territoires (DDT).



# Qualités Urbaines, Paysagère et Architecturale

L'objectif de la Ville est de concevoir un projet immobilier qui s'inscrit dans la morphologie urbaine et les composantes du paysage, proche ou lointain, qui constituent son environnement. À ce titre, il s'agit de prendre en compte l'insertion du projet à une échelle plus large que celle du seul terrain d'assiette de la construction et plus particulièrement :

## L'INSERTION DANS LE CONTEXTE PAYSAGER :

- Veiller à minimiser l'impact visuel du projet dans le paysage (prendre en compte les contraintes topographiques du lieu et adapter les hauteurs, préserver les vues et points de vue sur le paysage, prendre en compte les éléments paysagers remarquables, et notamment les murs et les haies) ;
- Identifier et sauvegarder dans la mesure du possible les sujets arborés et arbustifs existants en bonne santé ou remarquables, ou les remplacer dans le cadre du projet (un sujet développé) ;
- Implanter des essences locales ;
- Prendre en compte le contexte géologique : nappe phréatique, carrières, argiles, notamment pour les constructions en sous-sol ;
- Réaliser un véritable volet paysager en cœur d'îlot, et en front de rue : privilégier des espaces « tampons » végétalisés, aménagements adaptés au logement...

## L'INSERTION DU PROJET DANS SON CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL :

### À l'échelle du quartier :

- Les volumétries devront être adaptées à leur contexte et respectueuses des constructions existantes et à caractère patrimonial et vernaculaire, être en harmonie avec la composition urbaine et l'échelle du bâti environnant.

La densité du projet sera adaptée au site (hauteur, emprise au sol, implantation) et ne se fera pas uniquement à la densité maximale autorisée par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Les pignons trop larges et non traités sont à éviter ;

- Une écriture favorisant la verticalité et les rythmes en façade sera privilégiée, en faisant redescendre les matériaux jusqu'au sol ;
- Le séquençage des façades (par des changements de matérialité, des ouvertures, etc.) sera demandé pour rythmer l'espace public et éviter un effet de façade massive ;
- Il sera essentiel de privilégier des matériaux pérennes, durables et nobles. Les simulacres et artefacts des matériaux ne seront pas retenus. Les doubles peaux et artifices de façade sont également à proscrire ;
- Au règlement du PLUi s'ajoutent ceux du SPR et de la charte des devantures commerciales s'il y a lieu.

### À l'échelle de l'îlot :

- Les polarités et les intersections seront marquées par des bâtiments signaux, à la verticalité plus importante ;
- Il sera essentiel de traiter le rapport à la rue, notamment pour les constructions proposant du logement en rez-de-chaussée : création de bande plantée, rez-de-chaussée surélevé d'un demi-niveau, cour anglaise... ;
- Le projet urbain privilégiera les rez-de-chaussée actifs au droit des espaces publics structurants ;

- L'écriture architecturale cherchera à offrir des vues sur les cœurs d'îlots, qui seront traités de manière paysagère et soignée. La présence d'un paysagiste est imposée dans chaque groupement ;
- Les vis-à-vis avec les habitations existantes riveraines seront identifiés et atténués, de même que les ombres portées.

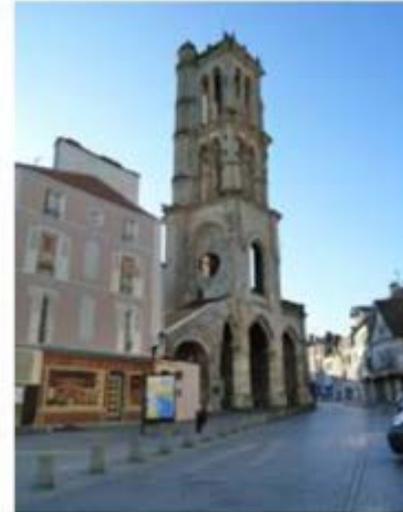
#### À l'échelle du bâtiment :

- Reprendre les codes esthétiques de l'architecture vernaculaire, sans s'interdire une réinterprétation contemporaine de cette architecture, et en évitant le pastiche ;
- Les appartements traversants ou à orientations multiples seront recherchés et les mono orientés seront évités. Il sera privilégié de limiter les trames de bâtiments de plus de 12m d'épaisseur ;
- Les volumes sous toitures devront obligatoirement être exploités, au moyen de combles habités ;
- Les logements devront, dans la mesure du possible, avoir accès à un espace extérieur privatif (balcon, loggia, terrasse, etc.) d'une profondeur de 2,5m minimum ;
- Le confort thermique des logements (en été comme en hiver) devra être assuré par des solutions simples et respectueuses de l'environnement ;
- Les halls et locaux communs du bâtiment devront être qualitatifs et éclairés à la lumière naturelle. Une partie des places de stationnement pour les vélos doit être accessible directement de la rue (pour les usages quotidiens).

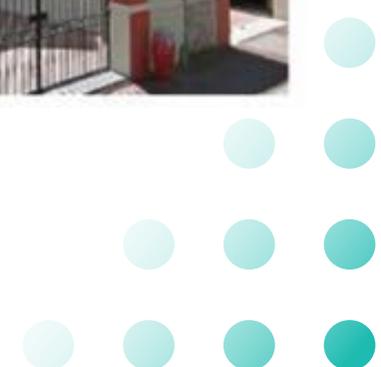
## ***Place du Marché au Blé et rue Gâte Vigne***

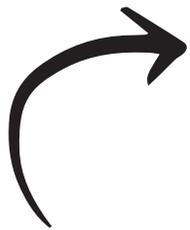
*exemple d'architecture vernaculaire  
(petits immeubles et maisons de ville de cœur de ville  
des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles).*





***Une forte qualité et identité patrimoniale***  
(centre-ville et quartier de gare)





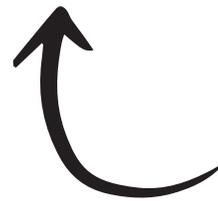
## ***Références Mantaises (centre-ville)***

*Rue de Lorraine : bonne insertion urbaine*

## ***Rue de Metz***

*traitement paysager du cœur d'îlot*





## ***Boulevard du Midi***

*une architecture moderne marquant l'entrée de ville et  
le quartier de gare*





## ***Rue de l'Yser***

*exemple de constructions inspirées de  
l'architecture vernaculaire  
(opposé aux standards contemporains hors sol)*



## **Cours des Dames**

rez-de-chaussée actif bien intégré, façade rythmée





## ***Orientations urbaines du quartier de gare***

*renouveler l'image du quartier dans le respect des morphologies urbaines (hauteur, gabarit, rythmes)*



# Qualité Environnementale

## CHOIX DES MATÉRIAUX

- Favoriser le réemploi des matériaux ;
- Justifier d'une réflexion sur l'usage de matériaux de circuits courts.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

- La gestion des eaux de pluie devra s'inscrire dans le projet paysager et favoriser le développement de l'arbre et la biodiversité, y compris celle du sol. Une gestion aérienne de la gouttière et du fil d'eau vers la zone d'infiltration (noues, fossés ou bassins paysagers) sera privilégiée. Une mise en scène du chemin de l'eau sera présentée.

Contact : CU GPSEO, Direction du cycle de l'eau

✉ [dgst-poleouest@gpseo.fr](mailto:dgst-poleouest@gpseo.fr)

☎ 01 30 92 31 66

## GESTION DES DÉCHETS ET ENCOMBRANTS

Les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants et les aires de présentation des déchets devront être conformes au dernier règlement du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers, et assimilés de la CU GPSEO en vigueur, disponible sur le site <https://gpseo.fr>.

Contact : CU GPSEO, Direction Maîtrise des Déchets - Pôle Production et Territoires

✉ [dechetsouest@gpseo.fr](mailto:dechetsouest@gpseo.fr)

☎ 01 30 33 90 00

## BIOCLIMATISME ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

- Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégiera la recherche d'une performance énergétique pour le confort d'hiver, comme celui d'été ;
- Se raccorder, tant que possible, au réseau de chaleur urbain (notamment pour le Val Fourré).
- Promouvoir l'éclairage et la ventilation naturelle au sein des logements en vue de réduire les consommations énergétiques ;
- Le projet doit concourir à l'enrichissement de la biodiversité ;
- Les espaces de pleine terre constituent des éléments structurants de la composition d'ensemble du projet. Ils sont obligatoirement végétalisés et plantés, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des 4 strates de végétation (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée), de façon diversifiée et équilibrée, en respectant le rythme des saisons.





*Exemples de projets paysagers favorables à la biodiversité et gérant l'infiltration des eaux à la parcelle*



# Qualité Habitat

## PROGRAMMATION

- Prévoir un nombre de 8 logements maximum par palier ;
- Limiter la quantité de T1 et T2 à 35 % maximum de l'ensemble du projet ;
- Prévoir des logements variés au sein de chaque typologie : par exemple, ne pas proposer uniquement des T4 avec un grand salon et des petites chambres, ou inversement, et proposer des T4 à grand gabarit et des T4 plus compacts ;
- La surface de plancher moyenne, à l'échelle de l'opération, doit être égale au minimum à 63 m<sup>2</sup> ;
- Étudier, pour chaque opération, la possibilité d'implantation de logements individuels pour répondre à tous les besoins.

## CONFORT DES LOGEMENTS

- Une réflexion sur le rapport du logement à la rue sera proposée pour limiter les nuisances liées au front de rue ;
- À partir du T3 : séparer l'espace nuit et l'espace jour afin de permettre des usages différenciés ;
- Proposer un réel espace cuisine qui soit cloisonné ou cloisonnable, et qui ne doit pas être conçu en second jour.

## CADRE DE VIE ET LOCAUX COMMUNS

- Privilégier l'éclairage naturel dans les circulations verticales et horizontales pour le confort des usagers et les économies d'énergies ;
- Étudier la possibilité de prévoir des locaux de convivialité, extérieur ou intérieur ;
- Étudier la possibilité de locaux déchets ventilés sur l'extérieur et avec un point d'eau afin de permettre l'entretien des lieux collectifs.

Référentiel pour la Qualité du logement du rapport Girometti-Leclercq

<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Rapport%20Mission%20Logement%20210904.pdf>





*Exemples de projets proposant des espaces extérieurs communs, des vues paysagères et des façades rythmées*



# Étapes de Validation du Projet

