

# Charte de développement urbain de Saint-Michel-Chef-Chef 2022

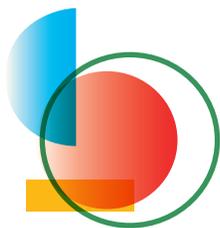
GUIDE MÉTHODOLOGIQUE POUR DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT  
QUALITATIVES ET DURABLES DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE L'IDENTITÉ LOCALE.



Construction Conforme à la Charte  
de développement urbain

À DESTINATION DES PARTICULIERS





# Sommaire

● <b>PRÉAMBULE</b>	<b>4</b>
La démarche	5
Comment fonctionne la charte ?	6
● <b>LES AXES</b>	<b>8</b>
Qualité urbaine et architecturale	9
Qualité environnementale	13
● <b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>17</b>
● <b>SIGNATURE</b>	<b>18</b>

# Préambule



## Une charte de l'urbanisme, pourquoi faire ?

Conçue avec les habitants, les élus et le cabinet Cité Claes, cette charte a pour but d'accompagner l'évolution urbaine de notre commune dans un contexte toujours plus contraint.

Elle répond aux exigences nouvelles liées aux enjeux planétaires matérialisés notamment par la loi climat résilience d'août 2021, mais aussi dans le contexte des lois littoral, SRU entre autre.

Elle se donne pour objectif d'accompagner les aménageurs et les particuliers vers une démarche vertueuse de l'urbanisation.

Cette charte doit permettre de répondre aux axes essentiels suivants :

- Qualité environnementale, urbaine, architecturale pour un développement raisonné et harmonieux de notre commune.
- Chaque aménageur sera sollicité pour signer cette charte.
- Cette charte permettra de conserver le bien vivre ensemble dans notre commune.

La signature de la charte donnera lieu à une labélisation de votre construction qui sera valorisée dans les publications locales.

*Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué  
Remy ROHRBACH*

# Préambule

SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF  
CHARTRE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



## La démarche

La chartre de développement urbain correspond à la volonté de la commune de Saint-Michel-Chef-Chef de voir se développer sur son territoire des aménagements et des constructions de qualité correspondant à des critères urbanistiques, architecturaux et environnementaux.

Cette chartre formalise les réflexions de la commune permettant de définir les objectifs à atteindre en matière d'aménagement : elle est l'outil permettant de fédérer, autour de la commune, les aménageurs dans le projet d'un urbanisme durable.



Le premier objectif concerne la qualité des projets au regard de l'environnement existant de la commune. Cette qualité s'apprécie autant au travers de l'intégration du projet dans le paysage naturel de la commune que par sa valeur intrinsèque : réflexion sur les espaces communs, sur le parcellaire proposé et sur le vocabulaire architectural choisi.



Le second objectif a trait à la cohérence des projets avec l'objectif de développement de la commune. Il s'agit de faire concorder la programmation du projet (nombre de logements, typologies, etc.) avec les attentes spécifiques du territoire.



Le troisième objectif consiste à favoriser le dialogue entre la mairie, les habitants et les porteurs de projets. Il s'agit de bâtir un projet en y associant les différents acteurs concernés. La concertation permet un développement plus serein du projet en intégrant dans la réflexion les paramètres concrets proposés par les élus et par les habitants.



Le quatrième objectif vise à accompagner le montage du projet au regard des différents documents d'urbanisme et des attentes spécifiques de la commune. Cet accompagnement est la garantie d'une proposition d'aménagement élaborée dans le respect des différentes réglementations. Il permet aussi aux aménageurs de mieux définir le projet en lien avec la commune afin de faciliter son instruction et sa concrétisation.

# Comment fonctionne la charte ?

## > *Le fonctionnement de la charte dans le processus d'aménagement*

### **La charte est complémentaire des règles d'urbanisme**

La réalisation d'une opération d'aménagement s'inscrit dans les orientations définies par les documents constitutifs du PLU de Saint-Michel-Chef-Chef :

- le diagnostic
- le rapport de présentation
- les orientations d'aménagement
- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

La charte ne se substitue pas à ces documents, elle vient les préciser en apportant les éclairages complémentaires relatifs aux attentes de la commune.

### **La charte s'appuie sur un urbanisme négocié**

Pour répondre au contexte local, il est nécessaire de prendre en compte les exigences de la collectivité en matière de programmation, d'innovation, de prix de vente du foncier et de typologie de logements. Les opérations nouvelles doivent s'inscrire dans une démarche d'urbanisme négocié mettant en équilibre les ambitions de l'aménageur et la stratégie urbaine de Saint-Michel-Chef-Chef. La commune est le meilleur interlocuteur pour définir au mieux les choix les plus judicieux en terme de localisation, de programmation ou encore de projets urbains et architecturaux.

### **La charte sert de référentiel commun pour la conception des projets**

La charte établit les paramètres d'une approche globale de l'aménagement urbain. Elle permet d'exposer les principes qui doivent guider chaque projet sans préjuger de sa particularité. Ainsi, la charte permet aux aménageurs de connaître les règles générales de conception et de composition de l'espace urbain décidées par la commune. Conçue comme un véritable cahier des charges de l'aménagement du territoire communal, elle remplace une approche au cas par cas par une approche maîtrisée, réfléchie, applicable à chaque nouvelle opération.

### **La charte fait l'objet d'une adhésion volontaire de la part des porteurs de projet**

La commune de Saint-Michel-Chef-Chef souhaite proposer la présente charte à chaque porteur de projet. Cependant, la démarche reste synonyme d'engagement volontaire. Il s'agit de formaliser la volonté, pour les différents acteurs, d'établir un dialogue reposant sur une compréhension des attentes et objectifs locaux.

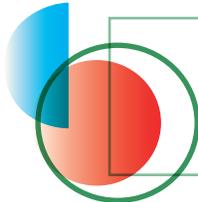
## > *Champ d'application de la charte : les opérations concernées*

La charte s'adresse à tous les acteurs, particuliers, promoteurs ou aménageurs, qui souhaitent intervenir dans le développement du territoire avec le souci d'une démarche durable à travers des projets de qualité.

## > **Labélisation**

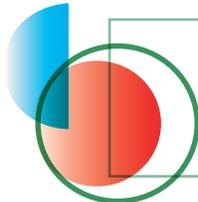
La commission urbanisme prendra connaissance du projet de construction et validera la labélisation 3C à l'achèvement des travaux.

# Les axes



## Qualité environnementale

*La trame végétale  
Les énergies renouvelables  
La gestion de l'eau*



## Qualité urbaine et architecturale

*L'insertion dans le paysage, la qualité des espaces créés, les attentes en matière d'architecture, la cohérence avec le patrimoine local*

### OBJECTIFS

- **Gérer les eaux et préserver les ressources**
- **Traiter les eaux à la parcelle**
- **Réduire les déperditions énergétiques**
- **Développer les énergies renouvelables**

### ACTIONS

#### > *Créer une identité paysagère*

- Réaliser un inventaire du patrimoine végétal et du petit patrimoine (mur et muret en pierre)
- Repérer et conserver les éléments paysagers existants
- Développer des espaces de nature *in situ* en quantité et en qualité
- Privilégier certaines vues et optimiser la vue sur les espaces paysagers
- Aménager les abords de l'opération en lien avec le paysage local environnant



#### > *Végétaliser l'opération*

- Planter et végétaliser avec des essences économes en entretien et en arrosage
- Planter les clôtures en limite d'espace public, ce qui participe au paysage global
- Planter un arbre minimum pour un logement créé
- Dresser un plan de gestion du patrimoine arboré : sujet à conserver, sujet à retirer, sujet à replanter

## > **Gestion des clôtures**

- Végétaliser les clôtures
- Autoriser une clôture "éphémère" en attendant la pousse de la haie (brande végétale par exemple)
- Mixer les types de clôtures (grillage + haie, traverses verticales espacées + haie...)
- Concevoir une clôture qui assure l'intégration des coffrets et boîtes aux lettres

## > **Confort des espaces et économie énergétique**

- Travailler des volumes ramassés qui limitent les déperditions
- Prendre en compte l'ensoleillement dans l'orientation des constructions
- Penser à créer des ombrières couvertes ou non de panneaux solaires (photovoltaïque et chauffe-eau)

## > **Les déchets**

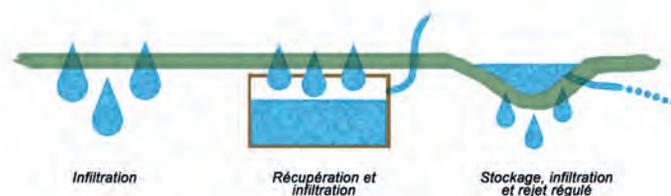
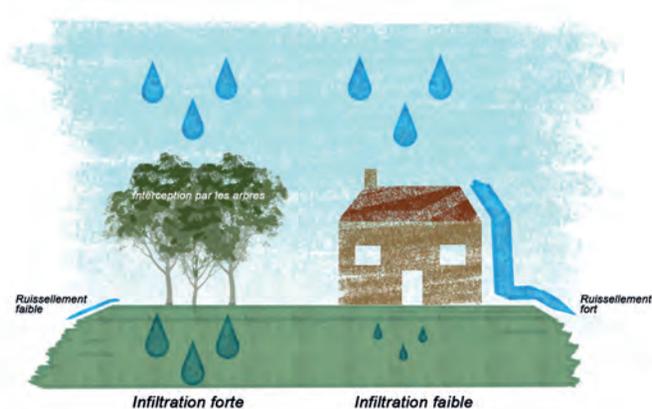
- Intégrer des espaces de tri, de stockage et de compost dans l'opération
- Inciter les entreprises de construction et de VRD (Voirie et Réseaux Divers) à travailler avec des sociétés de tri de déchets de chantier

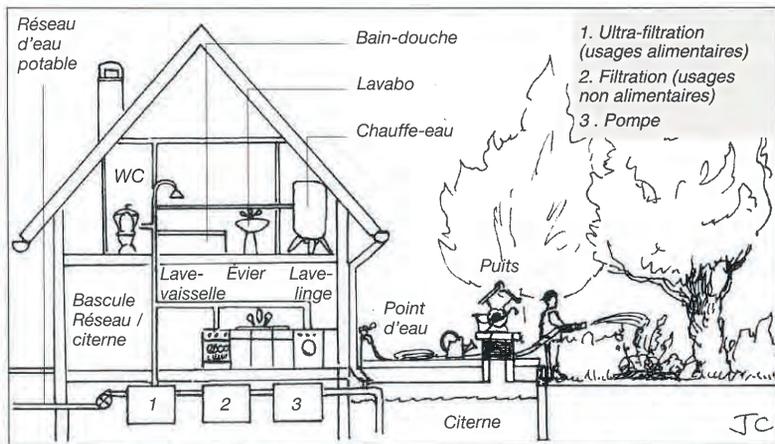
## > **Les matériaux**

- Choisir des matériaux recyclés pour le traitement des sols
- Éviter les déblais/remblais et réutiliser les déblais sur place
- Inciter à l'utilisation de matériaux fournis en circuit local

## > **La gestion de l'eau**

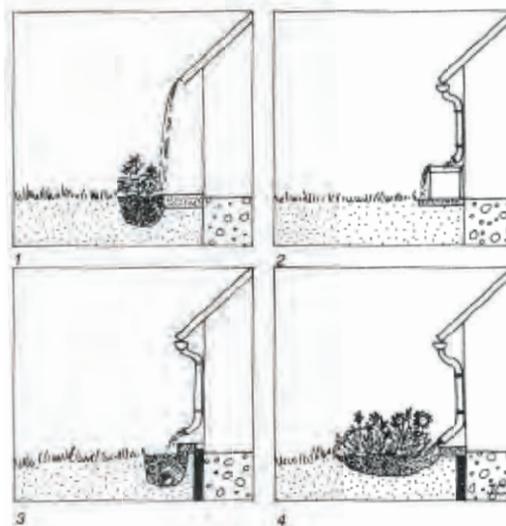
- Prendre en compte et favoriser les capacités d'infiltration du sol
- Récupérer les eaux de ruissellement pour l'irrigation des espaces non bâtis
- Récupérer les eaux pluviales de toiture pour l'arrosage ou pour un usage domestique
- Mettre en place des modes alternatifs à la gestion des eaux pluviales (noue, surfaces perméables...)
- Penser aux stationnements perméables





Jardin d'eau

Utilisations domestiques de l'eau de pluie



▼ Gestion des eaux de toiture.  
 1 : écoulement direct.  
 2 : recueil des eaux pluviales.  
 3 : infiltration.  
 4 : infiltration et végétalisation.

Systèmes de gestion des eaux pluviales

## > Biodiversité

- Mettre en place des refuges faunistiques à biodiversité. Ceci peut prendre la forme de :
  - . hôtels à insectes
  - . murs et murets en pierre
  - . arbres morts
  - . zone en végétation spontanée
  - . nichoirs

### OBJECTIFS

- Encourager les évolutions et les extensions
- Réduire les déperditions énergétiques
- Développer les énergies renouvelables
- Organiser les mitoyennetés et les intimités
- Faciliter l'intégration des paramètres de la RE 2020
- Lutter contre la consommation d'espace
- Prendre en compte les spécificités locales

### ACTIONS

#### > *Bâtir en respectant une silhouette groupée sans être trop concentrée*



- imposer la mitoyenneté sur au moins l'un des côtés des constructions
- densifier l'unité foncière avec des constructions à étage
- définir une bande constructible raisonnée pour générer des fronts bâtis
- harmoniser la hauteur, la forme des toits et le style architectural de l'ensemble des lots, surtout pour les plus petits

#### > *Respecter les voies existantes et les continuités douces*

- gérer les stationnements sur la parcelle et non sur le domaine public



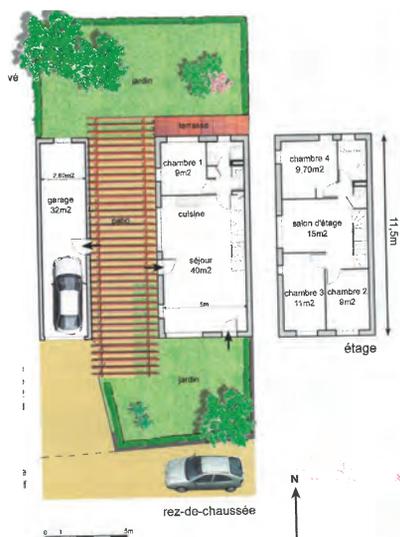
## > **Volume**

- Assurer la cohérence de la construction avec son environnement bâti
- Favoriser les ensembles compacts en évitant une promiscuité trop importante
- S'inscrire dans la topographie
- Garder la différence d'architecture entre le style de la façade maritime (sur le front de mer) et celui de la partie arrière



## > **Evolution et extension**

- Permettre et guider les extensions futures par une bonne implantation de départ
- Envisager l'évolution des fonctions

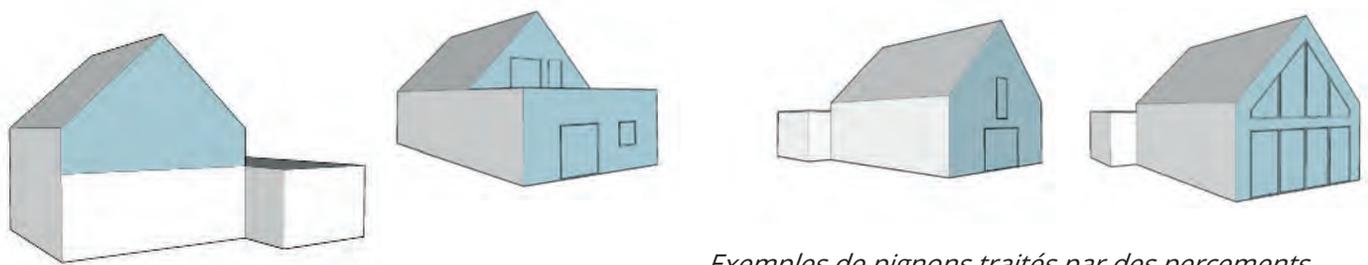


## > **Stationnement**

- Favoriser l'utilisation de revêtement de stationnement perméable : gravier ou enherbement dans des dalles stabilisatrices en béton, bandes de roulement en béton et entre-axe enherbé, béton poreux, dalles à joint enherbé ou gravillonné, pavés de type "pas japonais",...
- Préférer la construction d'un carport et d'un cellier à la construction d'un garage

## > **Façades**

- Composer des façades cohérentes et équilibrées
- Traiter les pignons
- Jouer avec les modénatures pour animer les façades (penser aux volets, s'inspirer de l'architecture locale...)



*Exemples de pignons traités par des percements*

## > Toitures

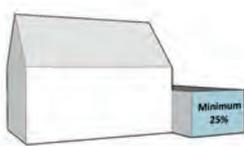
- Avoir deux versants principaux sur les toitures à pente, éviter les toitures en “pointe de diamant”
- Traiter qualitativement les volumes secondaires et harmoniser le volume de l’ensemble des toitures (par des toits terrasses en volumes secondaires par exemple)
- Éviter que les panneaux solaires soient visibles depuis la rue

## > Annexes

- Adapter le style des annexes à la taille des parcelles
- Éviter les annexes en métal inadapté au climat salin

## > Matériaux

- Choisir des matériaux sobres et qualitatifs s’inscrivant dans une harmonie d’ensemble
- Faire correspondre les jeux de couleur/ enduits/ matériaux avec les décrochés de volumes
- Éviter les couleurs foncées en façade sud



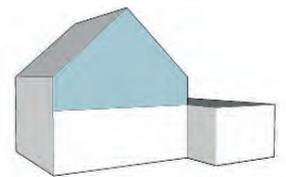
Matériau différencié



Matériau différencié  
proportion intermédiaire



Matériau différencié  
proportion maximum



Matériau différencié  
entre RDC et étage



## > Energie

- Penser l’implantation de la construction dans la parcelle
- Assurer le confort d’été
- Encourager les énergies renouvelables
- Penser aux débords de toit, plantations, pergolas qui peuvent jouer un rôle intéressant par rapport aux surchauffes d’été
- Éviter les terrasses en béton qui réverbèrent la chaleur et imperméabilisent
- Concevoir une architecture bioclimatique, notamment avec des principes de ventilation naturelle



# Bibliographie

CHAÏB J., *Les eaux pluviales, gestion intégrée*, Les guides pratique d'écologie urbaine, Foncier conseil, 1997.

Centre d'Étude sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques, *Pour un habitat dense individualisé*, CERTU, Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, 2009.

Centre d'Étude sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques, *Écoquartiers en milieu rural ? Aménager durablement les petites communes*, CERTU, Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature, 2011.

Ouvrage à consulter au service urbanisme de la mairie

# Signature

LE PARTENARIAT EST PROPOSÉ POUR [type d'opération concernée à compléter].

La Charte proprement dite rassemble les engagements pris par \_\_\_\_\_ et la Ville de Saint-Michel-Chef-Chef pour un urbanisme de qualité et de progrès environnemental.

Les engagements pris par \_\_\_\_\_, permettront au porteur de projet de bénéficier d'un service d'accompagnement du projet de sa conception à sa livraison. Au cours des échanges, la Ville de Saint-Michel-Chef-Chef se porte garante de la confidentialité des informations qui lui seront communiquées, excepté dans le cadre de processus d'information publique mis en œuvre avec le porteur de projet, ou à l'issue de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le \_\_\_\_\_

POUR LA VILLE DE SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF  
Son Maire  
Ou son représentant par Délégation,

POUR L'OPÉRATEUR



Construction Conforme à la Charte  
de développement urbain

