

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 PROFESSIONNELS





Sommaire

● PRÉAMBULE	4
La démarche	5
Comment fonctionne la charte ?	6
● ENGAGEMENT	7
Un partenariat	7
Le dialogue entre la ville, ses habitants et les porteurs de projets	8
● LES 4 AXES	10
Qualité urbaine	11
Qualité environnementale	19
Qualité architecturale	25
Qualité de programmation et commercialisation	31
● GRILLE D'ÉVALUATION	35
● ANNEXE	37
Les documents à fournir	37
● BIBLIOGRAPHIE	39
● SIGNATURE	41

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 charte 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 charte 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.



Qualité

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.



Densité

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.



Concertation

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.



Instruction

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 ou d'aménagement et validera la labélisation 3C à l'achèvement des travaux.

Engagement

SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF
CHARTRE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Un partenariat

La charte est un outil de partenariat et de dialogue entre la commune et les porteurs de projets.

Les signataires de la présente charte s'engagent dans un partenariat avec la commune de Saint-Michel-Chef-Chef.

> **Une prise en compte de la charte dès la phase de négociation foncière**

Par l'adhésion à cette charte, les porteurs de projet intègrent dans leurs études les enjeux définis par la commune et développent tous les outils nécessaires pour répondre aux objectifs définis, dès les premières étapes de réflexion.

Conscients des enjeux pour la commune et ses habitants, chaque opérateur s'engage à transmettre tous les objectifs négociés avec la commune aux différents interlocuteurs (propriétaires fonciers, co-aménageurs, etc.).

> **Un nouvel accompagnement des projets**

La charte et les échanges avec la commune doivent servir d'appui pour le démarrage et le développement du projet.

Pour les demandes relatives aux documents d'urbanisme et les informations quant aux orientations et objectifs d'aménagement urbain, les porteurs de projets sont incités à prendre appui sur les services de la commune.

Le respect de la charte et la prise en compte de ces échanges pourront permettre de réduire, autant que possible, les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme qui sont du ressort de la commune, et faciliter le déroulement du projet.

La commune s'engage aussi à communiquer sur le projet avec les moyens de communication dont elle dispose afin de mettre en valeur les projets partenaires de la charte les plus innovants.

> **Un dialogue régulier**

Pour accompagner la lecture de la charte, la commune de Saint-Michel-Chef-Chef met en place une nouvelle méthode d'échange.

Il s'agit de déterminer un planning de réunions régulières, dès les premières phases de réflexion, pour dialoguer, présenter les orientations choisies concernant le site du projet et étudier les adaptations suivant les particularités des différents secteurs.

Grâce à la mise en place de ces rencontres régulières, la commune pourra aider à la concrétisation du projet en apportant les informations liées à l'environnement du site prospecté.

En ce qui concerne l'information aux habitants, les modalités d'une éventuelle concertation feront l'objet d'un dialogue préalable au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (demande de permis de construire, demande de permis d'aménager ou autre démarche).

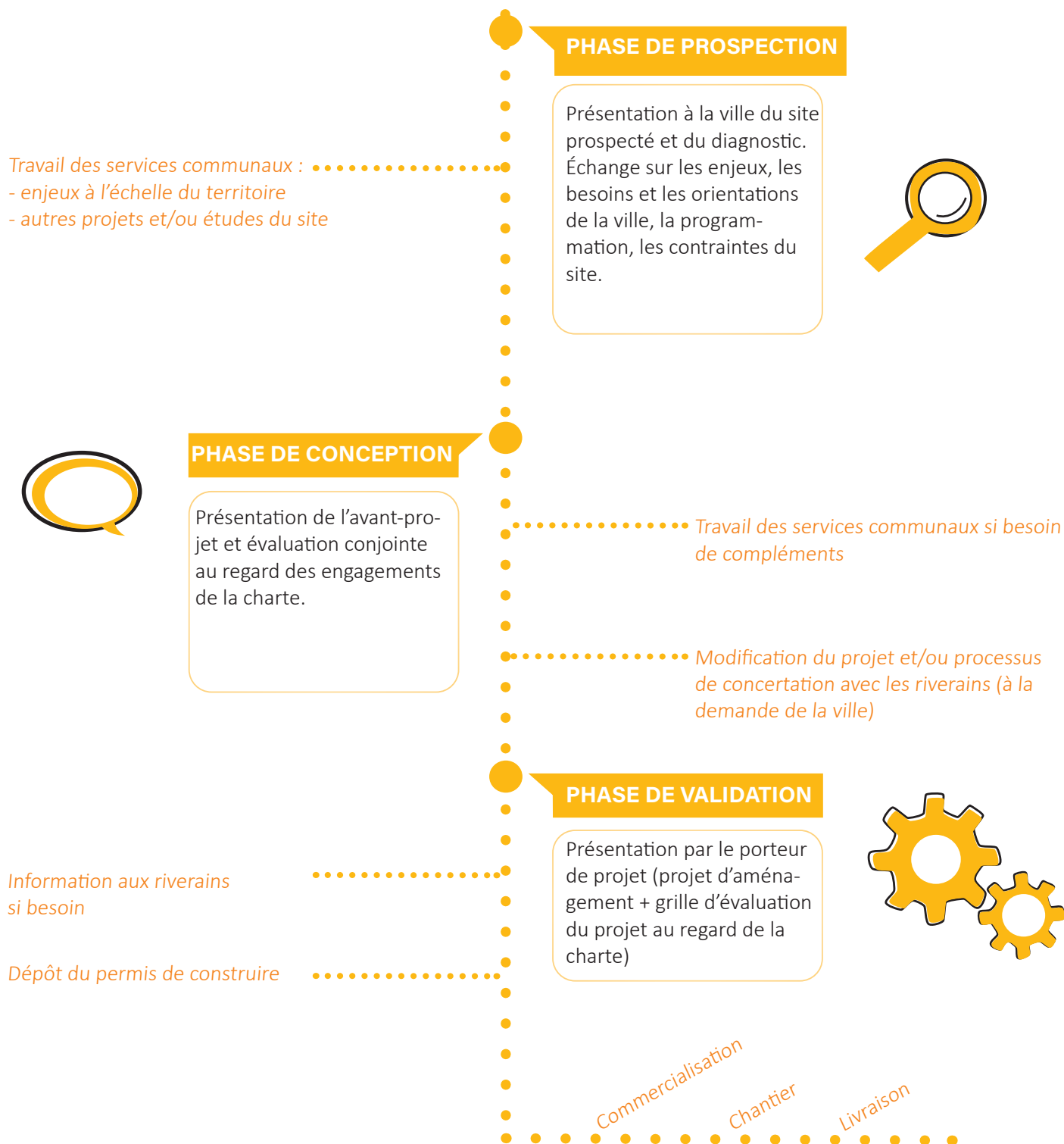
> **Le profil du partenaire**

La charte s'adresse à tout opérateur dès lors que son opération a pour conséquence de générer la création de minimum trois lots ou logements ; l'opérateur peut être un particulier, un professionnel ou une personne morale.

La charte peut aussi servir de guide ou d'inspiration à toute autre opération sans générer de signature de la charte.

Le dialogue entre la commune, ses habitants et les porteurs de projets

SCHÉMA D'AVANCEMENT DU PROJET



Les 4 axes

1

Qualité urbaine

*L'insertion dans le paysage
La qualité des espaces créés*

2

Qualité environnementale

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

3

Qualité architecturale

*Les attentes en matière
d'architecture
La cohérence avec le
patrimoine local*

4

Qualité de programmation et commercialisation

*Les objectifs de typologie, de
mixité, d'accessibilité.
La détermination des prix de
vente.*

Les 4 axes

1

Qualité urbaine

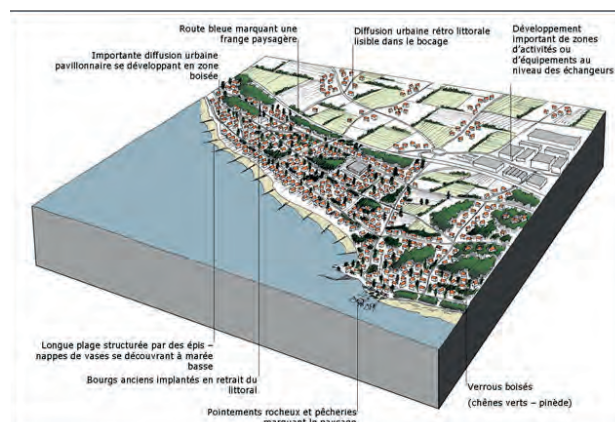
> Insertion dans le contexte du paysage urbain

La commune de Saint-Michel-Chef-Chef est caractérisée par la présence de plusieurs paysages urbains : le bourg historique, les extensions urbaines résidentielles, les zones d'activité, les hameaux et les secteurs de camping.

A une plus grande échelle, le paysage est marqué par deux grandes entités : l'arrière-pays bocager et agricole d'une part et la côte urbanisée à vocation de cité balnéaire d'autre part.

Afin de valoriser le cadre de vie, les opérateurs s'attacheront à respecter le tissu environnant existant. L'opérateur devra prendre en compte le paysage et l'histoire du site, les matériaux des constructions existantes, ainsi que les relations entre constructions et paysage environnant.

La diversité des gabarits, au travers de retraits avec l'alignement et de changements de hauteur sera appréciée par la commune. L'opérateur devra rechercher à favoriser l'intimité des logements.



> La trame viaire et les connexions avec le quartier

Le réseau viaire est une constituante fondamentale de la vie urbaine. Il est important aujourd'hui de reconnecter la ville avec sa voirie dans une logique de durabilité car elle concentre des enjeux environnementaux (réduction de la pollution atmosphérique et sonore), économiques (efficacité des liaisons du territoire) et sociaux (cohabitation des modes de transport, sécurité, accessibilité, lien avec les limites foncières).

«La ville durable nécessite des voiries adaptées à ces nouveaux enjeux, faisant notamment la place qui leur revient aux modes alternatifs au véhicule individuel motorisé, et plus généralement répondant mieux aux besoins d'une vie urbaine plus solidaire et plus respectueuse de l'environnement». (CERTU., « Aménager la voirie urbaine pour une ville durable – Contribution du programme une voirie pour tous »).

Réintégrer la trame viaire dans le paysage et l'environnement

Le travail sur le profil en travers et sur les abords des voiries permet, par le choix des matériaux notamment, de requalifier la trame viaire tout en portant une réflexion sur la pollution sonore et atmosphérique, sur la composition de séquences urbaines et la prise en compte des milieux naturels. Il s'agit de penser la trame viaire dans l'objectif plus général de recherche de qualité du cadre de vie et de création de continuités écologiques.

Requalifier les espaces publics liés à la voirie

La voirie avec ses abords, constitue un espace d'interaction sociale, un lieu d'échange et de rencontre des habitants. Des aménagements ciblés (tables, bancs, éclairage, plantations) ou la création de nouveaux aménagements (place, promenade, etc) sont à chaque fois l'occasion de créer la convivialité dans le paysage urbain.

Intégrer les enjeux urbains contemporains

La conception de la trame viaire doit intégrer des objectifs en matière de densification urbaine le long des différents axes, de mise en valeur des fonctions présentes le long des voies et de mise en connexion des grandes polarités. Repenser la trame viaire, c'est aussi réintégrer dans le tissu urbain les parcelles existantes enclavées.



Tharon Plage



Le bourg historique



Les quartiers résidentiels



Les hameaux

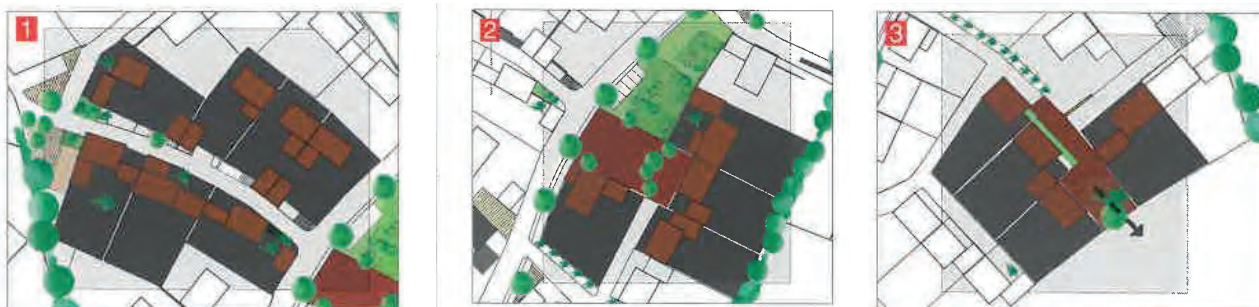
> **La qualité des nouveaux espaces publics**

La création de nouveaux espaces publics accessibles depuis la voirie principale est l'occasion de penser des typologies variées :

- La cour commune : espace de petites dimensions autour duquel se regroupent quelques habitations. Ce type d'espace plutôt intime, invite au partage et crée une transition douce depuis la rue jusqu'à chez soi,
- Le jardin ou la placette de quartier : cet espace structuré par un front bâti intègre un travail du végétal (parterres, haies ou arbres isolés),
- Le parc ou la "coulée verte" : cet espace central du quartier le relie via les continuités douces aux autres quartiers et plus largement au territoire de la commune.

- Le front bâti implanté en limite avec des jeux de retrait participe à la perception des différents espaces publics : rue, place, cour...

- Les espaces publics extérieurs doivent être réfléchis non comme des délaissés mais véritablement comme des lieux de confort pour les habitants en tenant compte de l'ensoleillement, des vents dominants et de leur connexion avec le bâti.



Exemples d'espaces publics

> La trame parcellaire - taille et géométrie des parcelles

La taille et la géométrie des parcelles sont des paramètres avec lesquels il est possible de favoriser différentes configurations et typologies de maisons. Travailler avec des formes irrégulières et des largeurs différentes de parcelles permet de créer la diversité et d'affirmer l'identité d'un quartier.

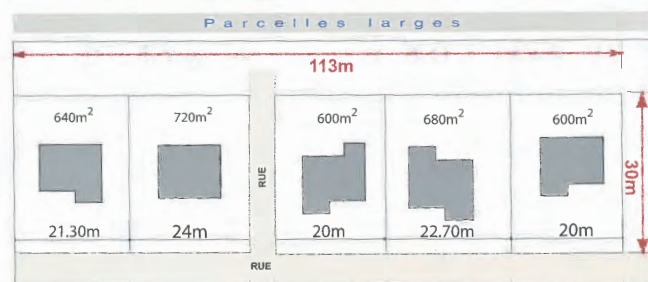
La trame parcellaire dessinée à la règle avec des largeurs de terrains supérieures à 20 m conduit à la génération d'espaces résiduels et à des vis-à-vis tout en étant peu efficace en terme de densité.

L'un des grands enjeux pour les aménageurs doit être l'utilisation raisonnée du foncier avec une gestion optimale de l'espace tout en recherchant des formes urbaines riches et variées. En concevant des terrains moins larges, il est possible de densifier et de préserver la quantité d'espaces naturels ou agricoles.

Enfin, la réflexion sur la trame parcellaire avec la conception de parcelles de tailles variées, et de typologies d'habitat diversifiées contribue à la mixité sociale, urbaine et générationnelle et à la cohésion sociale d'un nouveau quartier (terrains accessibles aux familles, jeunes ménages, personnes âgées).



Schémas des parcelles souhaitées et contre-exemples

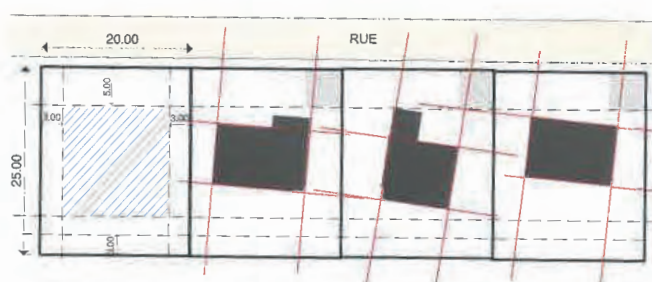


> L'implantation

L'implantation du bâti détermine la qualité des séquences sur rue. Les façades peuvent être implantées en continuité sur rue avec la succession de façades, de pignons et de clôtures. Le bâti constitue alors une limite et, par les séquences proposées, il génère un rythme et une structuration visible depuis l'espace public. Cette configuration rend plus intime les jardins tout en structurant l'espace urbain.

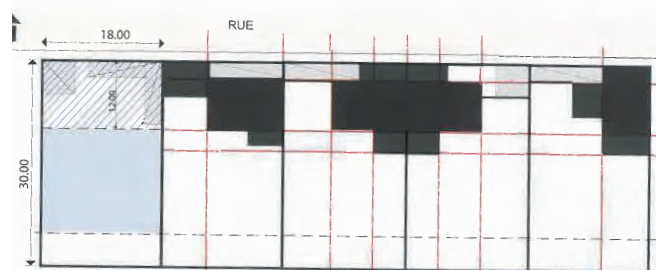
L'implantation peut également suivre une autre configuration moins dense avec des espaces de respiration entre les constructions. Cette configuration est plutôt visible sur les opérations distantes du centre bourg de type lotissement. Dans cette constitution, le paysage urbain offre d'autres perspectives avec la visibilité des jardins et des végétaux sur les parcelles privées.

Implantation aléatoire en milieu de parcelle



Schémas d'implantation à éviter

Implantation structurée en front de parcelle

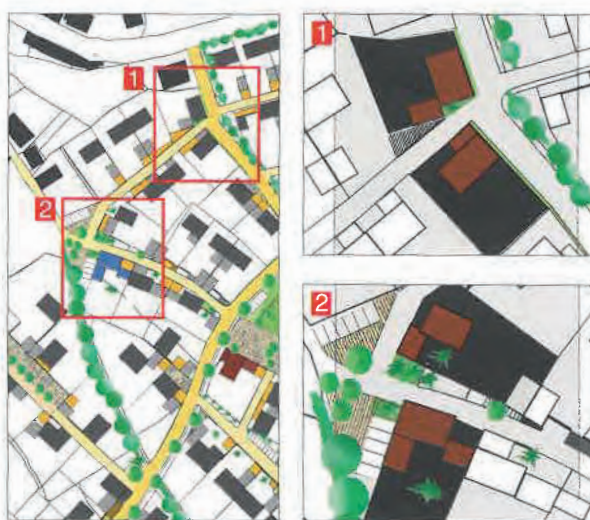


Schémas d'implantation à favoriser

L'angle de vue est un repère dans un quartier. La forme bâtie crée une porte, le passage d'une vue à l'autre. Il faut parfois privilégier l'implantation en angle de rue pour structurer les espaces.



Composition à éviter



Composition à favoriser

L'implantation en mitoyenneté doit être recherchée. Elle permet d'être moins consommatrice d'espace, ce qui permet en contre-partie d'avoir plus d'espaces partagés. La mitoyenneté va dans le sens de la RE 2020 et aide à gérer les intimités.

OBJECTIFS

- Connecter et desservir le quartier
- Optimiser le confort et la qualité des espaces publics
- Lutter contre la consommation d'espace
- Prendre en compte les spécificités locales

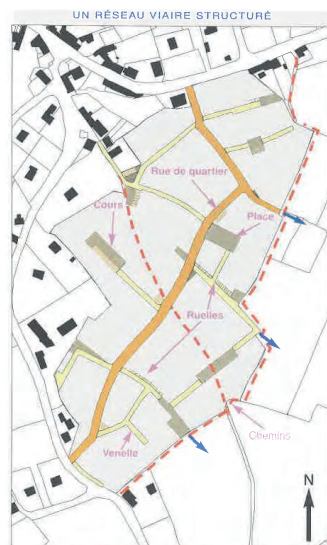
ACTIONS

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

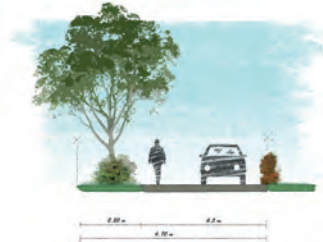


- imposer la mitoyenneté sur au moins l'un des côtés des constructions
- densifier l'unité foncière avec des constructions à étage
- définir une bande constructible raisonnée pour générer des fronts bâtis
- harmoniser la hauteur, la forme des toits et le style architectural de l'ensemble des lots, surtout pour les plus petits
- aménager des îlots en travaillant une identité cohérente au sein de chaque îlot par : les pentes de toit, les matériaux, les volumes...

> *Créer une trame viaire en continuité du réseau existant*



- privilégier la continuité des voiries avec les rues, chemins existants
- les voies en impasse doivent être évitées ou bien être constituées en partie d'un véritable espace public et non d'une simple palette de retournement.
- ne pas multiplier les entrées du quartier
- proposer une hiérarchie des voies : une voie structurante puis des voies secondaires, ajuster la largeur et la typologie des voies au trafic envisagé
- favoriser les modes de déplacement alternatifs
- éviter les voies trop rectilignes
- éviter les voies de transit à travers le quartier, les traiter en voies de desserte



> Imaginer des espaces publics de qualité



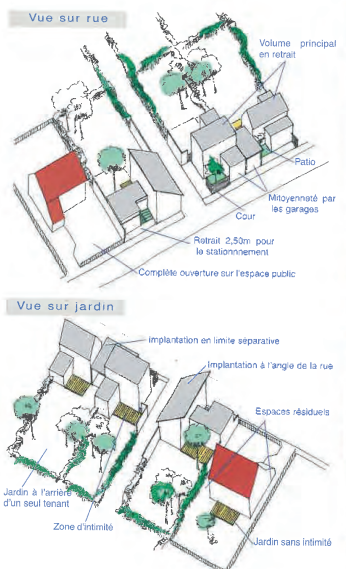
- dimensionner et aménager des espaces publics destinés à tous et des usages diversifiés, être multifonction
- créer de véritables espaces publics paysagers et végétalisés
- créer des espaces tampons de transition entre espaces publics et espaces privés
- maîtriser la réalisation des clôtures
- diversifier l'offre en stationnement tout en limitant son impact
- créer un maillage lisible et efficace de liaisons douces
- dimensionner la taille des espaces verts en fonction de la taille des lots voisins (plus les lots sont petits, plus l'espace vert doit être important)

> Concevoir des espaces partagés



- concevoir des espaces facilitant leur appropriation par leur localisation et leurs accès
- inciter à leur fragmentation par leur vocation :
 - > vergers collectifs
 - > composteurs partagés
 - > jeux type tables de ping-pong
 - > barbecues, tables, bancs...
 - > boîtes aux lettres groupées
- y implanter des lieux de partage de matériel : tondeuses, outils, jeux d'extérieur, etc.

> Penser la trame parcellaire

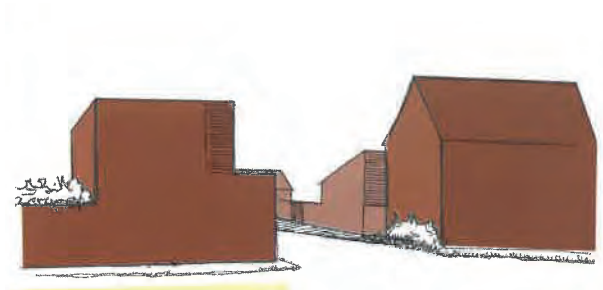


- varier la taille et la géométrie des parcelles
- varier les implantations en fonction de l'orientation des parcelles
- exprimer des rythmes et des continuités
- privilégier les parcelles de formes allongées, avec une largeur sur rue réduite
- résoudre l'équation suivante : dessin optimum intégrant
 - . la RE 2020
 - . l'orientation par rapport au soleil
 - . la taille des ouvertures de la construction
 - . les mitoyennetés, les vis-à-vis, les intimités
 - . l'implantation de la construction et la forme de la parcelle

> **Penser au traitement des angles de rue**



- éviter les constructions qui “flottent” en l’absence de structurations dans les angles de rue





Les 4 axes



2

Qualité environnementale

> *La prise en compte de la réalité paysagère du site*

Tout espace a ses composantes qui constituent la réalité physique des lieux. Cela va de la topographie à l'orientation solaire, de la présence du végétal à l'existence de zone humide... Il est important d'identifier ces éléments pour qu'ils soient des composantes de l'aménagement.

Valorisées (et non ignorées), elles fondent l'identité du lieux et participent au confortement de la trame verte et bleue du territoire.

> *L'intégration dans la structure végétale existante*

La biodiversité doit être prise en compte dès les premières phases du projet. En effet, il s'agit d'identifier de manière objective les éléments présentant un intérêt écologique (arbres, haies, bois...) afin de les préserver dans le projet. De même, il est primordial de déterminer les dispositifs d'aménagement en fonction des espèces animales et végétales à préserver. Les clôtures, par exemple, seront alors pensées pour favoriser la biodiversité et laisser passer les espèces animales présentes sur le site.

Les végétaux existants doivent être intégrés dans les opérations d'aménagement comme éléments de paysage. Leur présence est un atout pour les futures constructions qui bénéficieront d'emblée d'un paysage de qualité parfois même mis en valeur par les choix d'aménagement des espaces mutualisés.

Ainsi, les futurs opérateurs sont appelés à utiliser ce potentiel existant afin d'assurer l'intégration du projet dans le tissu urbain de Saint-Michel-Chef-Chef et de renforcer l'identité du site sur lequel s'inscrivent les nouvelles constructions.

> **Le paysage réfléchi, la maîtrise des vues**

Le paysage local est souvent constitué depuis longtemps et il est important de le prendre en considération pour chaque opération dans une optique d'intégration plutôt que de modification.

Chaque opération génère inévitablement un impact visuel sur le paysage de la ville, notamment par l'aspect général des constructions. La ville de Saint-Michel-Chef-Chef est attentive aux choix urbains et architecturaux ainsi qu'à leur harmonie avec les constructions existantes et futures.

Les opérateurs seront vigilants quant aux vues existantes : les nouvelles constructions ne doivent pas créer de rupture entre les espaces déjà urbanisés et les espaces naturels ou agricoles. Penser chaque projet dans le grand paysage permet de préserver les vues existantes intéressantes voire de créer de nouvelles vues qualitatives depuis l'extérieur ou depuis l'opération elle-même.



> **Performance énergétique, utilisation des énergies renouvelables**

La notion d'économie d'énergie est tout aussi importante pour la conception des constructions que pour celle des aménagements. Les orientations des parcelles participent pleinement à cet effort et facilite la bonne anticipation de la RE 2020.

Dans les aménagements, le choix du matériel mis en place mais aussi la gestion dans le temps doivent être optimaux.

> **Utilisation de matériaux biosourcés - apport solaire passif**

L'un des grands enjeux des nouvelles opérations est de permettre l'utilisation des énergies renouvelables dans les constructions. Le choix des orientations et la disposition des parcelles permettent de penser les constructions de manière optimale pour orienter les pièces de vie au sud et ainsi obtenir des apports énergétiques en solaire passif.

De même, les choix de conception déterminent la meilleure implantation pour les constructions en libérant les orientations sud pour les espaces extérieurs (terrasse, jardin, balcon,...).

Par ailleurs, les opérateurs veilleront, dans la mesure du possible, à encourager l'utilisation des matériaux biosourcés et/ou de réemploi, que ce soit pour l'aménagement global que pour les constructions privées. Lorsqu'un cahier de recommandations architecturales est constitué, cet élément devra y être intégré.



Fibre végétale



Paille de bois



Biobrique

> La gestion des déchets

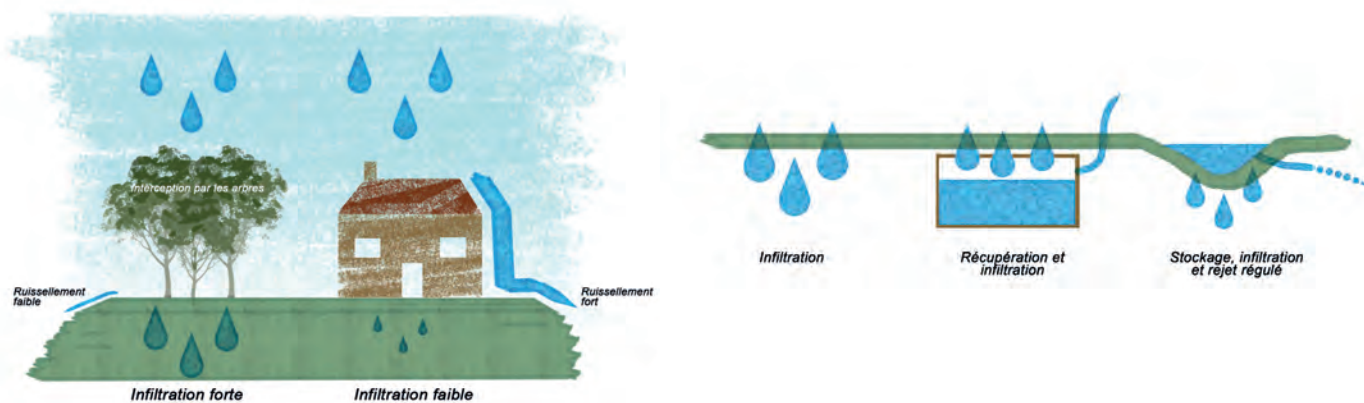
La gestion des déchets entre dans la conception du projet au même titre que l'ensemble des aménagements. La prise en compte de ce paramètre permettra pour chaque nouvelle opération d'étudier les possibilités de réduction des déchets. Ainsi, pour compléter le tri sélectif, des solutions de compostage des déchets ménagers pourront être mises en oeuvre afin d'économiser les ressources naturelles en recyclant ce qui peut l'être en circuit court. L'emploi de matériaux recyclés ou recyclables dans l'aménagement entre dans cette même démarche.



> Le traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Chaque opération va modifier le cycle de l'eau existant. La gestion de l'eau est l'un des éléments importants du projet qu'il est nécessaire d'intégrer afin de gérer le risque d'inondation, pour les quartiers concernés. Réguler le volume des eaux pluviales, ralentir leur parcours permet de limiter ce risque. Ainsi, les porteurs d'opération s'attacheront à rechercher des solutions pour l'absorption, la récupération ou l'infiltration à la parcelle. Limiter l'imperméabilisation des sols est un impératif en ce domaine. De même, il est possible de privilégier l'infiltration par l'augmentation des surfaces végétales au sol et stockage pour une économie d'eau potable (arrosage du jardin, alimentation des WC...).

Cet enjeu est naturellement couplé aux économies d'eau potable pour la gestion des arrosages des espaces verts.



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 de zones humides, 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
- Mettre en place un maillage végétal en lien avec la trame verte et bleue
- Respecter des cônes de vues
- 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 les espaces publics 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 pour un logement en maison individuelle ou groupé et planter des arbres de manière optimum en cas de logements collectifs ou logements intermédiaires
- Faire l'inventaire du patrimoine arboré du site et échanger avec la collectivité pour dresser le plan de gestion : 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...)
- Éviter les clôtures opaques toute hauteur mais autoriser les brise-vues sur une hauteur limitée (2 mètres par exemple)
- 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
- Travailler un plan d'éclairage optimum
- Prendre en compte l'ensoleillement des espaces publics en définissant des zones constructibles
- 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 collectif 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**

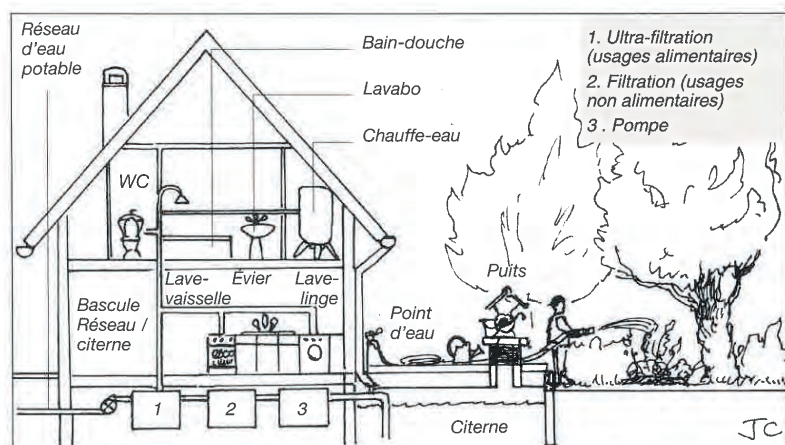
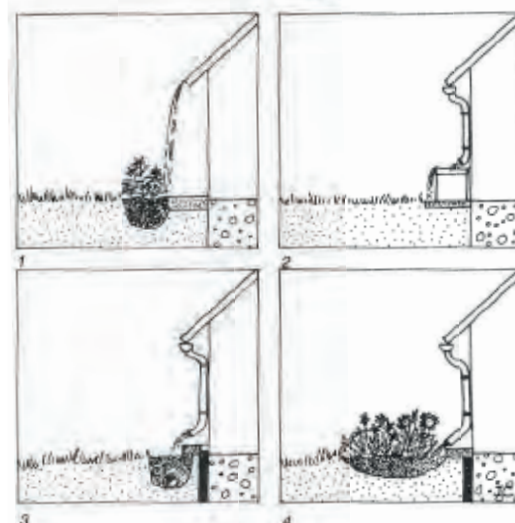
- Choisir des matériaux recyclés pour le traitement des sols
- Éviter les déblais/remblais et réutiliser les déblais sur place
- Inciter à l'utilisation de matériaux fournis en circuit local

> **La gestion de l'eau**

- Concevoir des aménagements urbains submersibles pour les pluies d'orage d'occurrence centennale
- Prendre en compte et favoriser les capacités d'infiltration du sol
- Récupérer les eaux de ruissellement pour l'irrigation des espaces verts
- 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

Systemes de gestion des eaux pluviales

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



Utilisations domestiques de l'eau de pluie

Jardin d'eau

> Biodiversité

- Mettre en place des refuges faunistiques à biodiversité sur les espaces publics et inciter à le faire sur les espaces privés. Ceci peut prendre la forme de :

- . hôtels à insectes
- . murs et murets en pierre
- . arbres morts
- . zone en végétation spontanée
- . nichoirs

Les 4 axes

3

Qualité architecturale

> *Insertion du bâti dans le contexte local*

BATI ET VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

Les types d'architecture traditionnelle rencontrés à Saint-Michel-Chef-Chef sont assez variés suivant la localisation et se déclinent avec les différents matériaux rencontrés.

L'architecture s'est essentiellement développée sur un style latin, type vendéen. Les matériaux de construction utilisés sont le granite, le schiste et le calcaire. Les matériaux de couverture sont la tuile canal et le chaume. Le plan type des maisons séparant le garage de la maison ne comporte généralement pas d'étage. Les murs extérieurs sont faits de petites pierres maçonnées d'argile et la plupart du temps enduites et blanchies à la chaux. Le toit a très faible pente, est fait de tuile creuse romaine, dite canal ou « tige de bottes », qui jaunit sur sa majeure partie ou en totalité. Ce toit est souvent doté d'une corniche composée d'une ou deux rangées de tuiles creuses ou briques dite génoise.



Une autre architecture caractéristique balnéaire ponctue les zones agglomérées. Certaines se développent ponctuellement dans des zones pavillonnaires, d'autres se situent de manière plus ponctuelle sur le front de mer.



Il est intéressant de souligner que face au souci de préservation des paysages du front de mer, la commune souhaite qu'une attention particulière soit donnée à la préservation de ces constructions visibles depuis la plage et la mer, véritable signature identitaire de SAINT-MICHEL-CHEF-CHEF.

> ***Volumétrie des constructions***

Les volumes traditionnels des maisons de la commune sont très simples (sans ressauts ni retours) : la maison de bourg comporte un à deux étages et un comble avec lucarne passante tandis que la longère comprend généralement un rez-de-chaussée et un comble avec lucarne pendante. La toiture est à deux pans, d'une pente moyenne de 45°, au nu du pignon et la souche de cheminée est près du faîtage, le long de la panne faîtière.

Ces volumes de base simples et fonctionnels s'accompagnent généralement d'annexes (granges et dépendances). Ces dernières sont le plus souvent attenantes au volume principal et s'inscrivent soit dans son prolongement, soit perpendiculairement à celui-ci, soit en avancé par rapport à celui-ci mais toujours dans le but de former un ensemble compact et cohérent.

L'existence de ces volumes annexes est permise grâce à l'implantation et à la typologie du bâti traditionnel qui facilitent les possibilités d'extension : la construction en limite de parcelle et l'aspect « basique » et modulable de l'habitation sont tels que les unités d'habitation sont réellement capables d'évoluer et de s'agrandir sur leurs parcelles. La maison est une construction qui n'est pas figée et qui évolue en même temps que les besoins de la famille.

La tendance aujourd'hui est à la construction de maisons aux formes contraintes voire complexes systématisant les décrochements de toiture et rendant difficile voire impossible toute mitoyenneté ou possibilités d'évolution. On constate par ailleurs que la construction des annexes ou du garage est un volume souvent mal intégré, manquant de cohérence, qui parasite le volume principal.

Il est donc important de penser, dès le départ de la conception de la construction principale, à ces volumes secondaires ou aux éventuelles extensions.

> **Approche bioclimatique**

La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie du climat et de la topographie locale, afin d'assurer le confort thermique des occupants.

Une construction bioclimatique repose sur quelques principes de conception de base :

- Capturer le rayonnement solaire (orientation des pièces principales vers le sud, façade nord avec le moins d'ouvertures possibles...);
- Conserver l'énergie captée (matériaux à forte inertie thermique, accumulation de chaleur/fraîcheur, inertie...);
- Diffuser et réguler la chaleur dans le logement (convection, rayonnement thermique);
- Limiter les déperditions thermiques (construction compacte, isolation complète, ponts thermiques maîtrisés...).

Le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois, géothermie...) est fortement encouragé. Il permet de réduire les consommations énergétiques des bâtiments.

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

ACTIONS

> *Volume*

- Assurer la cohérence de l'ensemble des constructions d'une même opération avec son environnement bâti
- Retrouver une volumétrie plus homogène
- Favoriser les ensembles compacts en évitant une promiscuité trop importante
- S'inscrire dans la topographie
- Organiser la mitoyenneté lorsqu'elle est nécessaire
- Garder la différence d'architecture entre le style de la façade maritime (sur le front de mer) et celui de la partie arrière
- Veiller à la qualité des logements sociaux et abordables afin qu'ils s'intègrent à l'harmonie de l'ensemble de l'opération



> Evolution et extension

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

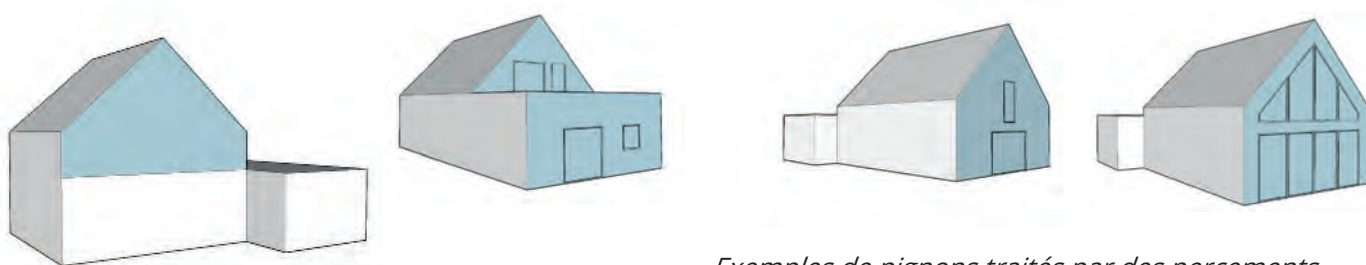


> Stationnement

- 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 (12m² environ) 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

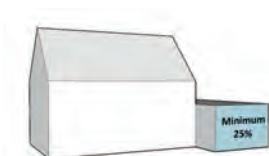
- Avoir deux versants principaux sur les toitures à pente, éviter les toitures en "pointe de diamant"
- Traiter qualitativement les volumes secondaires et harmoniser le volume de l'ensemble des toitures (par des toits terrasses en volumes secondaires par exemple)
- Éviter que les panneaux solaires soient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

> Annexes

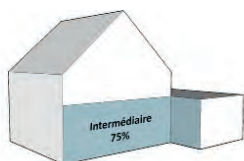
- Limiter la taille des annexes pour éviter qu'elles deviennent habitées (studio)
- Adapter le style des annexes à la taille des parcelles
- Homogénéiser l'ensemble des annexes et interdire les annexes en métal

> Matériaux

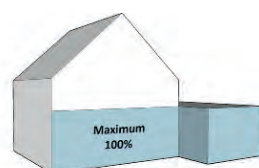
- Choisir des matériaux sobres et qualitatifs s'inscrivant dans une harmonie d'ensemble
- Faire correspondre les jeux de couleur/ enduits/ matériaux avec les décrochés de volumes
- Éviter les couleurs foncées en façade sud



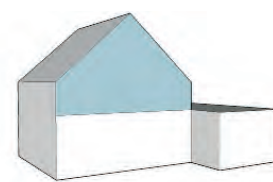
Matériau différencié
proportion minimum



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

Les 4 axes

4

Qualité de programmation et commercialisation

> *La mixité des quartiers (mixité fonctionnelle)*

L'un des enjeux forts dans la conception des nouveaux quartiers est la mixité fonctionnelle et sociale, garante d'une qualité de vie pour les habitants.

Il s'agira de proposer une variété des typologies d'espaces publics avec des espaces de détente, de promenade et d'échange, ainsi que des espaces collectifs accessibles à tous et ouverts sur les quartiers voisins. Ces aménagements créent le lien entre la nouvelle opération et les quartiers voisins ; entre les nouveaux arrivants et les habitants déjà installés sur la commune.

L'ensemble des équipements envisagés doivent répondre aux exigences d'accessibilité.

> *Diversité des logements (typologie, évolutivité, logements sociaux)*

Le partenariat entre la ville de Saint-Michel-Chef-Chef et les opérateurs suppose une réflexion dès les phases en amont sur la programmation. Les échanges sur les attentes, les besoins permettront de déterminer le plus finement possible la programmation à retenir.

L'opérateur veillera à informer la commune de tout projet de vente de lots pour développer des produits en diversification : locatif social (LLS), accession sociale en PSLA, BRS, etc.

La ville favorise le logement dédié à la résidence principale. La ville s'inscrit dans la loi SRU qui exige un minimum de 25% de logements sociaux par opération.

Les surfaces habitables minimum indicatives des logements sont données dans le tableau suivant :

T2	T3	T4	T5
> 45m ²	> 65m ²	> 78m ²	> 92m ²

> **Définir les critères de la grille d'évaluation**

> **Maîtriser les prix de vente des terrains**

De l'acquisition du foncier au prix de vente des terrains, il est important pour la commune d'accompagner la commercialisation dans un objectif de lutte contre le phénomène de spéculation foncière particulièrement accru lorsqu'il s'agit du bord de mer. L'enjeu est de maintenir pour les Michelois et les salariés travaillant sur la commune, la possibilité d'avoir un parcours résidentiel.

La commune littorale de Saint-Michel-Chef-Chef est un territoire fortement prospecté par les acteurs de l'immobilier (agences, promoteurs, apporteurs d'affaires, etc...). La croissance démographique constatée depuis les années 90 implique pour la ville de rester en veille sur toutes les nouvelles opérations envisagées.

Les opérateurs privés doivent se montrer vigilants concernant les montants qu'il est possible de proposer aux propriétaires dans le cadre de la prospection dans le diffus. Ainsi, les signataires de la charte prendront en compte les références indicatives de prix de sortie des logements.

Les prix de vente des logements neufs devront s'approcher le plus possible des valeurs de références par secteur avec la prise en compte du contexte local le cas échéant.

Les opérateurs détermineront les prix de vente après analyse des prix du marché par quartier ; ils expliqueront les études utilisées et les interlocuteurs consultés pour obtenir ces prix de vente (études des collectivités territoriales, promoteurs, agences immobilières, ...).

Avant toute acquisition foncière en diffus par un opérateur privé, un dialogue devra être engagé au sujet du prix de vente des logements. Une communication régulière avec la commune est souhaitée dès le lancement de la commercialisation.

Le projet respecte-t-il la charte ?



Grille d'évaluation

GRILLE D'ÉVALUATION DES ENGAGEMENTS DES PORTEURS DE PROJET :
LE PROJET RESPECTE-T-IL LA CHARTE ?

Annexe

Les documents à fournir

Durant l'élaboration du projet, le porteur de projet transmettra un certain nombre de documents à la mairie afin de favoriser les échanges et de faciliter le déroulement du projet.

EN PHASE D'AVANT-PROJET

- **Une note d'intention urbaine et de programmation (public visé, typologie , statuts d'occupation envisagée)**
- **Un plan de situation**
- **Un reportage photographique**
- **Le plan de masse et le plan d'aménagement**
- **Les plans de niveaux**
- **Des coupes significatives**
- **Des vues d'insertion**
- **Un état des propriétés sur l'ensemble des parcelles**
- **Un état de l'emprise au sol avant et après travaux**
- **La surface éco-aménagée et l'espace de pleine terre**
- **Le nombre de logements avant et après et le nombre de logements sociaux**
- **Une étude des flux piétons (y compris des abords) et automobiles**
- **Une étude du schéma de déplacement des piétons, vélos, modes alternatifs et voitures, du périmètre de l'opération et des abords**

EN PHASE OPÉRATIONNELLE

- **Le tableau récapitulatif des surfaces et des statuts d'occupation des logements**
- **La grille des prix avant le lancement de la commercialisation**
- **Le bilan de commercialisation (prix de vente, provenance des acquéreurs, catégorie socio professionnelle, situation familiale, etc)**
- **La DOC (Déclaration d'Ouverture de Chantier)**

EN FIN D'OPÉRATION

- **La DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux)**
- **La liste actualisée des futurs occupants avec notamment la composition familiale et l'âge des enfants**



Bibliographie

Conseil Architecture Urbanisme Environnement du Morbihan, *Le lotissement, pour un projet de qualité*, CAUE, 2005.

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.

Signature

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

La Charte proprement dite rassemble les engagements pris par _____ et la Ville 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 LE PORTEUR DE PROJET



