

# EXEMPLARITE DES PROJETS D'URBANISME COMBRIT / SAINTE MARINE – CAHIER DES CHARGES

## **CHAMP D'APPLICATION DE LA CHARTE :**

*La présente charte est élaborée en vue de l'encadrement des projets d'aménagements privés et publics (lotissement, projet d'intérêt collectif...)*

*Certaines exigences pourront être appliquées aux autres projets d'urbanisme (par exemple les projets de construction maison individuelle...) au stade avant-projet ou ADS (prescription dans arrêté). Elles pourront porter sur le parti architectural et l'insertion du bâtiment dans son environnement et le volet paysager (préservation des éléments paysagers existants (arbres de haute tige, fossés, talus, murets pierres sèches...) – la limitation de l'artificialisation des sols (emprise et revêtement voirie, maintien des espaces verts sans aucun aménagement...).*

*Les exigences retenues seront listées et rendues publiques via le site internet de la Commune, la revue municipale... et systématiquement communiquées aux porteurs de projets en amont du dépôt d'une demande d'autorisation ou durant l'instruction du dossier (si le projet n'a pas été présenté en amont) en lien avec le service instructeur de la CCPBS).*

## **Notre enjeu communal :**

**« Faire émerger des opérations d'habitat durables, qualitatives et abordables sur le territoire communal ! »**

## **4 Axes d'orientation :**

- 1. Un habitat abordable sur le long terme.**
- 2. Un habitat désirable et convivial.**
- 3. Un habitat durable et adapté à son environnement.**
- 4. Un habitat favorisant des mobilités réfléchies**

## 1- UN HABITAT ABORDABLE SUR LE LONG TERME

### Pour les projets publics :

- **Dissocier la propriété du foncier du bâti (maitrise foncière publique)**
  - Les outils envisageables : bail emphytéotique...
- **Privilégier les montages juridiques permettant d'éviter la spéculation foncière**
  - Les outils envisageables : bail réel solidaire, SCI couplée à association...
- **Portage des opérations en tout ou partie par un bailleur social ou opération privée d'habitat groupé (avec cahier des charges... sur mesure).**

### Pour les projets privés :

- Imposer dans les opérations la production de logements sociaux variés répondant aux besoins de la population et permettant un parcours résidentiel sur le territoire (au-delà du PLU) ?
- Imposer le choix du bailleur social en coordination avec la mairie.
- Mettre en place des outils pour limiter la spéculation foncière en lien avec la CCPBS

## 2- UN HABITAT DESIRABLE ET CONVIVIAL

- **Privilégier les habitats inclusifs (mixité sociale et générationnelle)**
  - Travail sur l'accessibilité, la diversité des typologies d'habitat...
- **Offrir des logements qualitatifs et généreux**
  - Travail sur les surfaces des logements, la présence de jardin, de terrasses, d'espaces supplémentaires
  - Travail sur l'isolation phonique des bâtiments collectifs pour garantir un bien vivre dans les logements et réduire les conflits de voisinage liés au bruit.
- **Offrir des logements appropriables et adaptables**
  - Impliquer les futurs habitants dans la définition des espaces, prévoir des possibilités d'extension, de modularité des espaces
- **Proposer des espaces partagés (salle commune, buanderie, jardin, atelier, mise en commun de matériel (outils...))**

- Rédiger une charte de vie collective signée par chaque habitat définissant les valeurs du site et les règles de vie collective et d'utilisation des espaces communs à respecter
- **Offrir une place de choix à la qualité paysagère des opérations**
  - Imposer la présence d'espaces non artificialisés et paysagers
    - non artificialisation et végétalisation des terrains en dehors des espaces bâtis)
  - Soin particulier apporté au traitement des limites de parcelles et aux clôtures.
    - Aspect des clôtures : muret pierre, clôtures ajourées et doublés de haies vives
    - Hauteur maximum 1.20 en limite sur voie et 1.60 en limite séparative
    - Proscription des éléments plastique, des clôtures pleines, occultantes, des murs béton enduits ou non...
  - Veiller à la préservation et à l'entretien des talus et fossés existants, encourager leur aménagement lorsqu'ils n'existent pas
  - Imposer la plantation d'arbres de haute tige et de végétaux favorisant l'éclosion d'une biodiversité, rafraichissant les espaces et les protégeant des assauts du vent.
  - Privilégier les essences locales et/ou les essences peu gourmandes en eau (fournir une liste d'essences recommandées en s'appuyant sur les recommandations du service espace vert de la mairie et ou du CAUE29)
  - Veiller à ce que les aménagements paysagers soient cohérents avec l'implantation des bâtiments (hauteurs des végétaux une fois devenus adultes, ramure, feuillage, distances et hauteurs par rapport au bâti...)
  - Encourager le paillage naturel (paille, les écorces de pins (attention, elles sont acides), les copeaux de bois, les feuilles mortes, les coques de fruits, les tailles de haies d'arbustes et d'arbres et les tontes de gazon..) qui permet de retenir l'humidité du sol en limitant l'évaporation, particulièrement en été, de réduire le compactage de surface et son érosion de réduire l'arrosage et le désherbage, de nourrir le sol et les plantations... -> Proscription du paillage plastique -

### 3- UN HABITAT DURABLE ET ADAPTE A SON ENVIRONNEMENT

- **Construire le projet à partir du site et du climat**
  - Etudier la topographie et les paysages en présence et adapter l'implantation et l'orientation des bâtiments, la densité des opérations en fonction de ces éléments. S'appuyer sur le déjà là (sol, végétation, topographie, paysages).
  - Inciter à recourir à une architecture bioclimatique et imposer l'aménagement d'espaces verts, plantés adaptés. Préserver et conforter les talus existants.
- **Avoir une réflexion ciblée sur la gestion des eaux pluviales à la parcelle**

- Rappel : infiltration des EP à la parcelle
  - Imposer l'aménagement de talus, noues ...
  - Prévoir des dispositifs de récupération des eaux de pluie pour chaque opération/logement.
  - Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols en limitant l'emprise des voies (minimum sécuritaire pompier) et en interdisant les revêtements imperméabilisants et occasionnant une pollution des sols (sauf contrainte technique particulière).
  - Permettre l'imperméabilisation des sols uniquement sur les parties bâties.
- **Viser la haute qualité environnementale des projets**
    - Inciter à l'emploi de matériaux bio sourcés, géo sourcée, locaux.
    - Renforcer l'isolation thermique et la consommation énergétique des logements). Imposer des bâtiments basse consommation voire passifs et l'utilisation d'énergies renouvelables.
    - Prévoir des dispositifs de récupération des eaux de pluie pour chaque opération/logement.
    - Réduire au maximum l'imperméabilisation des sols en prévoyant des voiries limitées en largeur (minimum sécuritaire pompier). Envisager au maximum l'usage de matériaux perméables. Permettre l'imperméabilisation des sols uniquement sur les parties bâties.

#### 4- UN HABITAT FAVORISANT DES MOBILITES REFLECHIES

- **Rationaliser le stationnement et réduire la circulation des voitures à l'intérieur des opérations.**
  - Privilégier les espaces de stationnement regroupés en entrée d'opération
- **Intégrer les mobilités douces**
  - Favoriser les cheminements doux paysagers et accessibles à tous. Prévoir des locaux ou stationnements pour les vélos...

#### 5- METHODE DE TRAVAIL

##### Travailler en mode projet

- Désigner **un chef de projet (responsable service urbanisme)** chargé de suivre les projets, d'animer les réunions, de faire le lien entre les acteurs et de rédiger les comptes rendus. Le chef de projet travaillera en binôme avec l' élu référent (adjoint à l'urbanisme) et en coordination avec la DGS et avec les autres acteurs. Le chef de projet est le garant du respect de la présente charte.
- **Systématiser une approche pluridisciplinaire et transversale des projets**

- Convier à la réflexion de projet différents acteurs-ressources (Service urba mairie, Services techniques, CCPBS, CAUE29, DDTM...)
- **Travailler en amont – Anticiper**
  - Travail transversal à aborder dès le stade avant-projet -> encourager les porteurs de projets, professionnels à adopter ce mode de fonctionnement -> communiquer (via le site internet de la mairie, les réseaux sociaux, la revue municipale...)
- **Communiquer**
  - Pour les projets publics : sur le site internet de la Commune
  - Prévoir présentation en Commission URBA et en Conseil Municipal
  - Réunions publiques (selon nature et importance du projet)
- **Contrôler les travaux et le respect de la charte**
  - A différents moments du chantier (début, milieu, fin)
  - Prévoir visites sur place et réunions en mairie