LE LOROUX BOTTEREAU

CHARTE DE L'AMÉNAGEMENT

LOROUSAIN

PRÉAMBULE

La légende amérindienne du colibri : Un jour, dit la légende, il y eut un immense incendie de forêt. Tous les animaux terrifiés, atterrés, observaient impuissants le désastre. Seul le petit colibri s'activait, allant chercher quelques gouttes avec son bec pour les jeter sur le feu. Après un moment, le tatou, agacé par cette agitation dérisoire, lui dit : "Colibri ! Tu n'es pas fou ? Ce n'est pas avec ces gouttes d'eau que tu vas éteindre le feu ! "Et le colibri lui répondit : "Je le sais, mais je fais ma part."

L'approbation de la charte de l'aménagement Lorousain n'est pas seulement un acte symbolique unilatéral, il s'agit surtout d'un engagement que prennent, ensemble, la commune et les porteurs de projet. Une synergie qui portera une ville moderne qui s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et accessible à tous pour le mieux vivre ensemble.

Il s'agit également d'une opportunité nouvelle de travailler ensemble en complément du cadre réglementaire, de créer de nouveaux partenariats et de sortir des sentiers battus pour imaginer notre ville sans perdre de vue pour autant notre identité et les enjeux de demain.

Structurée autour des objectifs de développement durable et des enjeux sociaux, le message de cette charte montre que chacun peut faire sa part dans la construction de la ville de demain ! Ville qui re-placera l'humain dans un environnement urbain durable !

Emmanuel RIVERY, Maire
Sandrine MILLIANCOURT, Adjointe au Développement urbain et au Patrimoine

TABLE DES MATIÈRES

Page 4 - Première Partie - Etat des lieux

Page 13 - Les Principes

Page 15 - Les Objectifs de développement durable

Page 17 - Seconde Partie

Page 17 - I/Le programme et les attentes de la collectivité

Page 17 - La programmation, une mixité des logements à privilégier
Page 17 - Qualité architecturale et d'usage des logements
Page 19 - Des espaces en commun agréables à vivre
Page 20 - Un projet répondant aux principes du développement durable

Page 24 - II/ Les principes d'aménagement pour les lotissements et projets urbains de grande échelle

Page 24 - Insertion dans le paysage et protection de l'environnement
Page 24 - Voiries et espaces publics
Page 25 - Forme parcellaire et implantation

Page 26 - III/ La concertation, une démarche à toutes les étapes

Page 28 - IV/ Un chantier responsable et respectueux du voisinage, de l'environnement

Page 28 - Respect du site
Page 29 - Respect du voisinage

Page 30 - V/ La livraison et le suivi du programme

Page 31 - VI/ La gouvernance de la charte

Page 32 - Annexes

PREMIÈRE PARTIE

I - ÉTAT DES LIEUX

POURQUOI UNE CHARTE ?

La dynamique du Loroux-Bottereau sur les dernières décennies a permis à la commune de conserver et de renforcer son image de *petite ville à la campagne* passant de 4 000 habitants dans les années 1980 à **plus de 8 500 habitants en 2021**.
Le modèle de développement urbain sur le plan national s'est le plus souvent axé par une prise de foncier agricole sur le pourtour des villes et villages, donc très consommateur d'espaces. La commune n'a pas échappé à ce phénomène, mais dans une moindre mesure toutefois.

L'État, par différentes lois successives à partir des années 2000, a contraint les communes et intercommunalités à **réduire de plus en plus cette consommation d'espaces agricoles ou naturels**. Ainsi, le SCOT II du Pays du Vignoble Nantais a par exemple mis en place, sur les zones urbaines, une enveloppe urbaine[1] : en dehors de cette enveloppe, un nombre d'hectares maximal de surface à urbaniser ne peut être dépassé d'ici 2025/2030 (données du SCOT 2, mais révision en cours par le SCOT 3). Ainsi, pour le Loroux-Bottereau, en juin 2015, **la surface maximale des zones à urbaniser avait été fixée à 18,6 ha en dehors de l'enveloppe urbaine et ce, à l'horizon 2025/2030**.

Cette nouvelle conception de l'aménagement urbain, qui va dans le sens d'une **meilleure préservation de l'environnement et du paysage**, a eu aussi pour conséquence d'accroître les projets sur le bâti existant à l'intérieur de la trame urbaine du centre-bourg et de certains villages (opérations de renouvellement urbain, multiples divisions foncières, opérations *Bimby* à l'arrière de propriétés, etc.) engendrant parfois des excès.

Certains projets sur ces dernières années ont été marqués par une densité bâtie plus forte, des hauteurs de bâtiments plus grandes, sans pour autant prévoir une concertation citoyenne et une intégration paysagère adaptée, ce qui a été mal perçu par la population en général ou riveraine de ces nouveaux quartiers.

La loi Climat et Résilience en date du 22/08/2021 introduit l'objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN)[2] en 2050 et de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en 10 ans. La mise en œuvre de cet engagement va entraîner une nouvelle façon de penser la ville fondée sur une densification accrue des zones urbaines qu'il est nécessaire d'encadrer afin de ne pas porter atteinte aux paysages naturels et urbains existants.

La commune a ainsi décidé, à travers cette charte, de mettre en place un outil qui permette **d'accompagner une maîtrise du développement urbain sur le territoire.**
Ce nouveau document pose les bases d'un nouveau partenariat avec les opérateurs immobiliers quels qu'ils soient : il se veut plus transparent et coopérant entre les acteurs.

La charte facilitera une démarche de dialogue avec les opérateurs immobiliers visant une **conception des projets urbains plus durables** et s'insérant dans la ville et les villages. Elle accompagnera les porteurs de projets en leur précisant les grands objectifs de conception urbaine et architecturale à chaque étape du projet, de la prospective foncière à la livraison de l'opération.

[1]Enveloppe urbaine : elle permet de suivre les objectifs de production de logements et de consommation d'espaces à partir d'un point « 0 » correspondant à la date d'approbation du SCOT 2 - Voir carte page suivante.

[2]ZAN : L'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation et de zéro artificialisation nette résulte d'un équilibre entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la renaturation des sols artificialisés, etc.

PÉRIMÈTRE DE L'ENVELOPPE URBAINE SUR LE BOURG

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

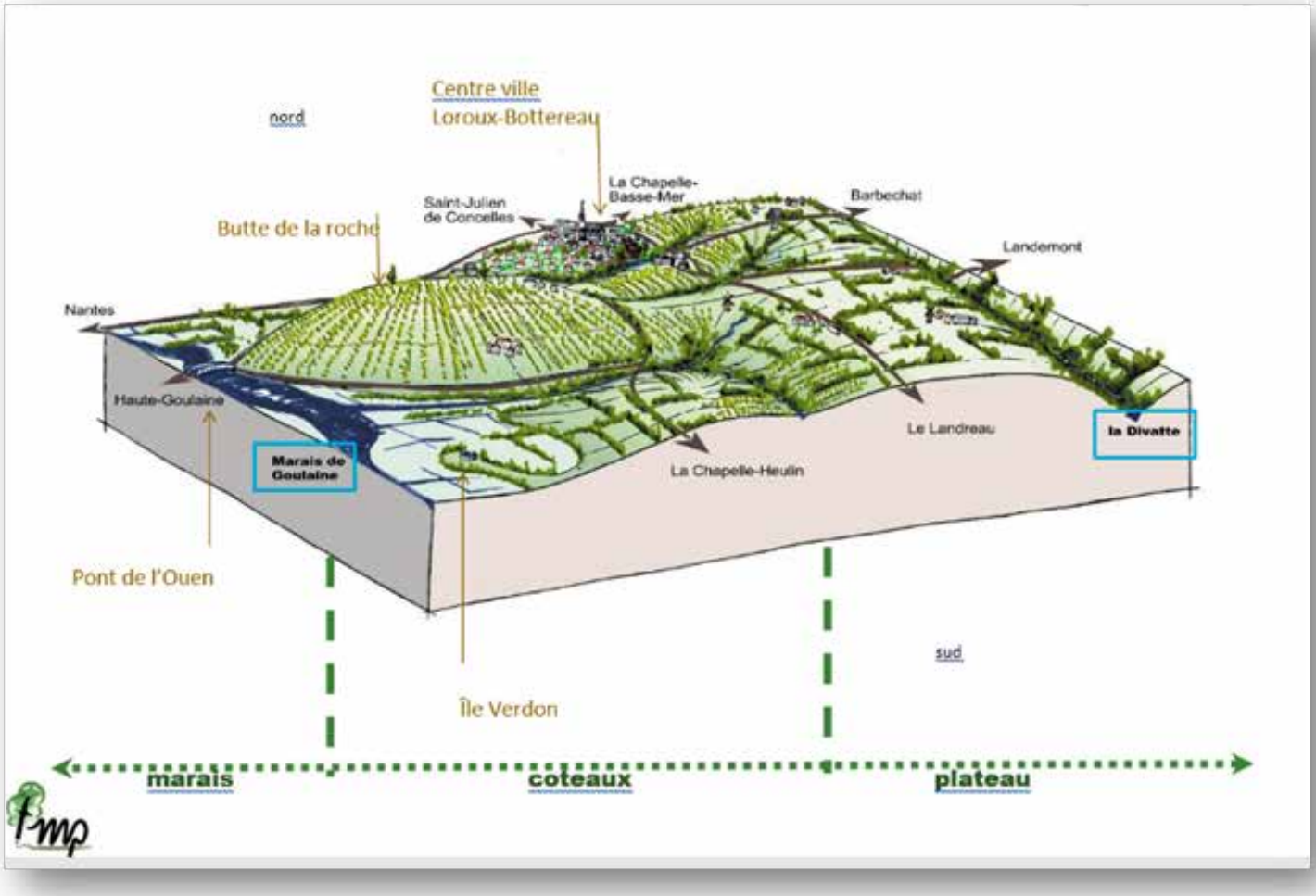
Implantée en rive gauche de la Loire, la commune du Loroux-Bottereau offre un paysage de qualité, un relief relativement mouvementé, marqué par l'omniprésence de la vigne et par le marais de Goulaine. De nombreux points de vue sur la vallée de la Loire à l'Ouest permettent d'apprécier la relative proximité de l'agglomération nantaise.

Accessible à partir de la RD 115, à environ 15 km du centre de Nantes, la commune, jouit d'une situation très favorable à son développement démographique et économique.

La commune connaît depuis plus de 40 ans une croissance régulière de sa population et se développe spatialement en tenant compte des contraintes liées principalement à la culture de la vigne (AOC Muscadet).

Mettant en œuvre une démarche très volontariste, **la commune tend notamment vers un renouvellement du centre-ville à travers la reconquête d'îlots en désuétude** : l'occasion pour elle de dynamiser son centre-ville par l'implantation de nombreux commerces et services, associée à une volonté d'accueillir un spectre large de la population.

Texte extrait de l'analyse paysagère de 2018 (réalisé par TM Paysage-conseil).

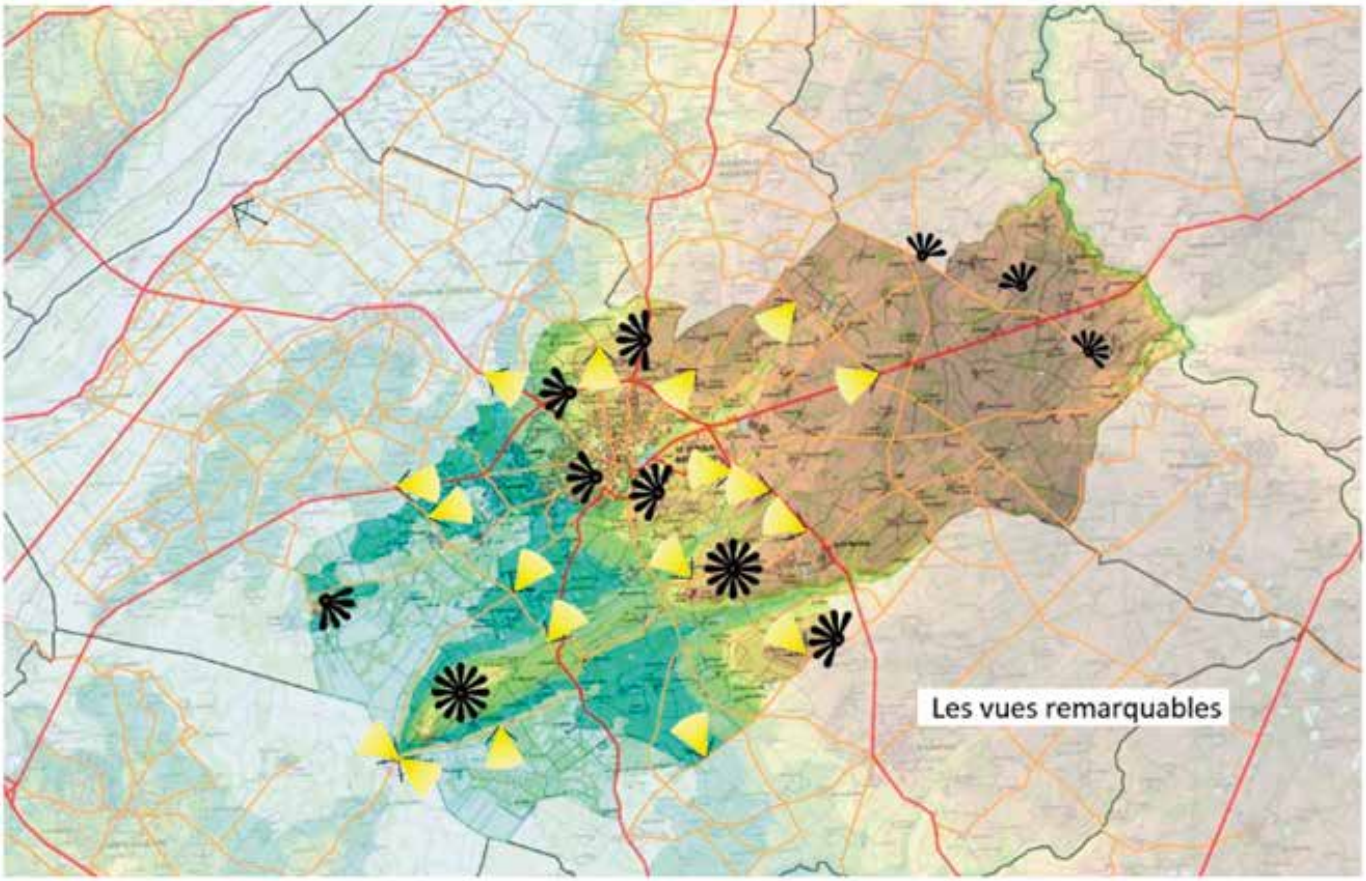


Le Marais de Goulaine est une zone géologique affaissée où se sont entassés les sédiments alluvionnaires charriés par les cours d'eau du bassin versant de la Loire. En effet, l'érosion des cours d'eau a patiemment façonné le relief actuel.

Grâce à cette zone finalement très plane et peu élevée, située au pied des premiers mouvements de terrain, de nombreux points culminants offrent de beaux panoramas principalement orientés sur la métropole nantaise, sur la vallée de la Loire (même si le fleuve n'est jamais visible depuis la commune), sur les coteaux de la rive droite de ce même fleuve et sur les coteaux boisés de Haute-Goulaine (situés de l'autre côté du marais).

La ligne horizontale, ligne directrice de la construction du paysage est souvent contrariée par des éléments verticaux, les mettant ainsi d'avantage en évidence. Ces derniers constituent alors des repères facilement identifiables. Il s'agit des clochers, des châteaux d'eau, des moulins, des éoliennes, de poteaux électriques, des arbres isolés, d'alignements d'arbres.

L'IMPORTANCE DU RELIEF DES LES VUES ET PANORAMAS



Les vues remarquables sont surtout orientées vers le clocher de l'église du Loroux-Bottereau.

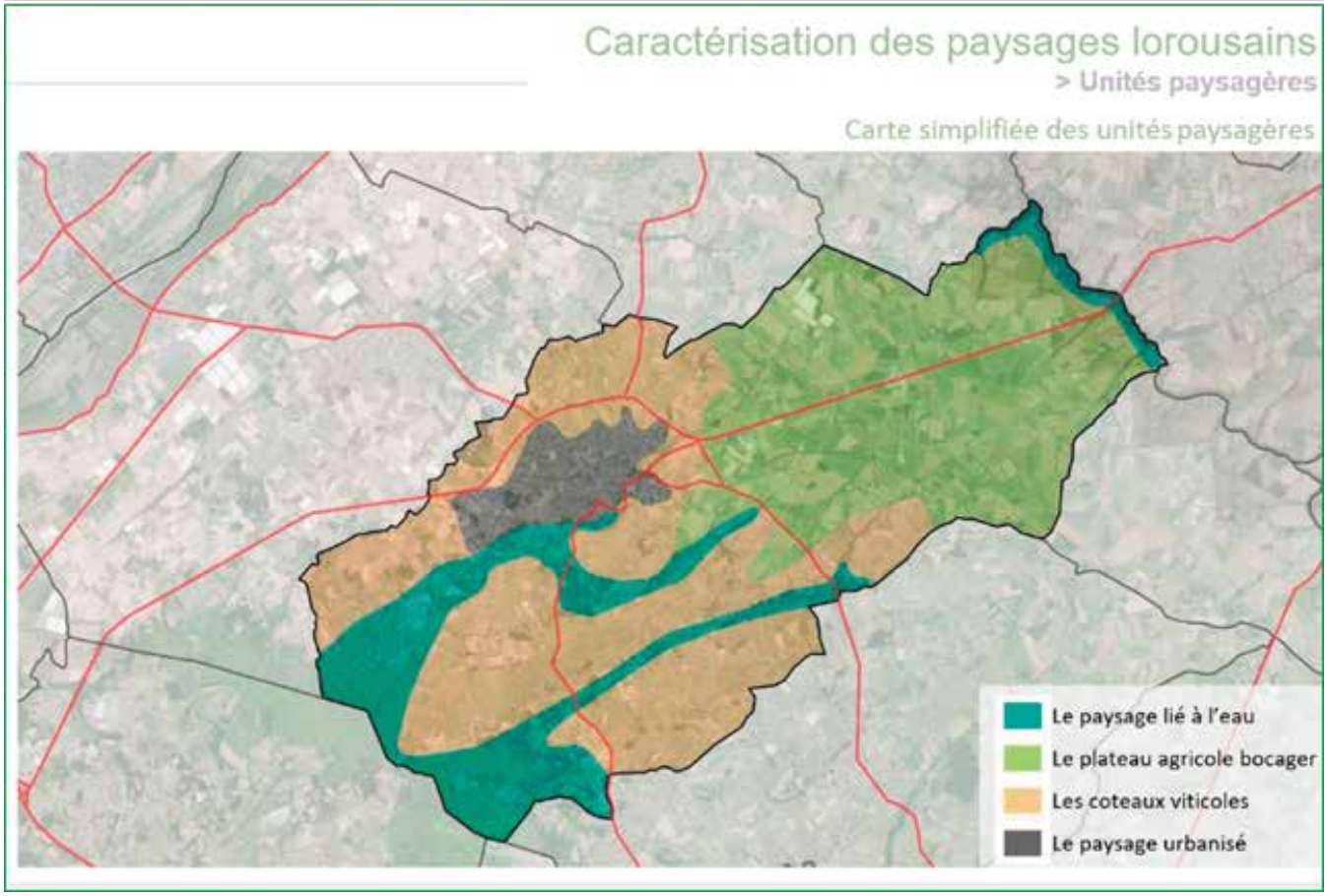
Fmpaysage- Conseil

Le Loroux-Bottereau – analyse paysagère pour PLU – mars 2018
25

Partie nord du panorama à 360° offert depuis le haut de la Butte de la Roche (du Château de Goulaine jusqu'au clocher du bourg du Loroux-Bottereau)

Détail de la vue nord sur le Marais de Goulaine depuis la Butte de la Roche, la ville de Nantes se dessine à l'horizon

Vue des deux parties du Marais de Goulaine depuis la Butte de la Roche, avec l'étranglement au niveau du Pont de l'Ouen (en milieu de panorama)



Les points hauts sont souvent les lieux qui favorisent une meilleure compréhension du paysage.
Le point de vue le plus explicite dans la lecture du paysage lorousain est celui visible depuis le sommet du Moulin du Pé. Il y est facile de repérer les limites entre le plateau agricole bocager à l'est, le paysage des coteaux viticoles dans les abords du moulin, et les refuges boisés que constituent les talwegs.
Le tout étant ponctué de villages et dominé par le bourg identifié par son emblématique clocher.

L'IMPORTANCE DU RELIEF DES LES VUES ET PANORAMAS

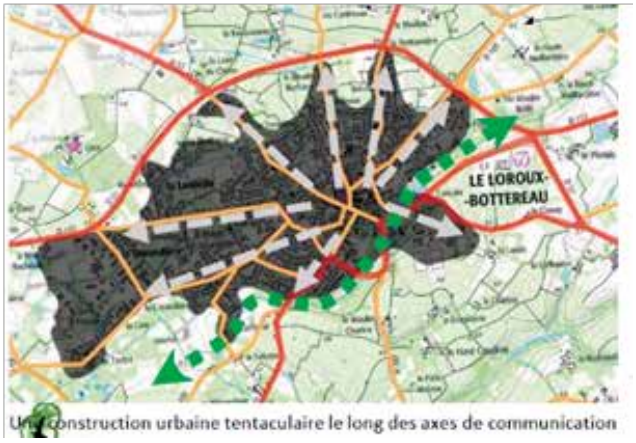
Le paysage urbanisé correspond aux contours de l'urbanisation du centre-ville du Loroux-Bottereau. Cependant, de nombreux villages et hameaux ponctuent les autres unités paysagères agricoles : le plateau bocager et les coteaux viticoles.

Cette dissémination quasi-régulière est une des caractéristiques qui définissent le paysage lorousain. L'unité des paysages liés à l'eau en sont dépourvus par définition, exception faite du hameau de la Pouivetière et de la ferme du Bas Pé.

Cette unité paysagère est donc constituée de parcelles bâties de façon plus ou moins denses, allant du simple bâtiment parallélépipédique des entreprises des zones d'activités, aux ensembles du centre-ville (où se situent les bâtiments les plus hauts), en passant par les zones résidentielles, composées de maisons individuelles entourées de jardins. Le tissu est dense à proximité du cœur historique du centre-bourg et plus lâche vers ces contours. Quelques dents creuses liées à l'activité agricole sont présentes le long de la route de Nantes.

La construction tentaculaire de la ville est particulièrement remarquable. L'urbanisation s'est construite à partir du cœur historique du Loroux-Bottereau, puis le long de toutes les voies de communication qui en partent. Pas moins de 9 routes (voire 10 si l'on compte la rue du Rocher) convergent vers le centre-ville. Les RD115, 105, 37 et 7 sont traversantes.

Cette urbanisation en étoile vient buter, aujourd'hui, contre la contournante à l'ouest et au nord, le vallon du Breil constitue sa limite est et sud.



Une construction urbaine tentaculaire le long des axes de communication

CAS PARTICULIER DU PAYSAGE LOROUSAIN : DES VIGNES JUSQU'AU PIED DES MAISONS

Une des particularités identitaires du paysage du Loroux-Bottereau est la frange de vignoble entourant presque complètement le centre-ville. Cette frange est très perceptible depuis la contournante nord – RD115 déviée pour désengorger le centre-ville du trafic routier en transit. Ainsi, la construction tentaculaire de l'urbanisation a épargné des parcelles de vignoble entre chaque axe de communication depuis la zone industrielle de la Noë Bachelon jusqu'au pôle scolaire et sportif de la rue d'Anjou.

Le reste du contour de la zone urbaine est délimité par le vallon du ruisseau du Breil, de la rue des Coteaux jusqu'au village du Tertre.

UN CENTRE-VILLE AU CŒUR DU VIGNOBLE : IDENTITAIRE DE LA COMMUNE

Depuis la contournante, le premier plan est constitué de champs de vigne. Ces vignes créent un premier plan au centre-ville, révélant l'activité agricole principale de la commune. Cette frange de vignoble coincée entre l'urbanisation et la contournante représente une spécificité de la commune du Loroux-Bottereau et devient donc identitaire.

L'URBANISATION LOROUSAINE

Le bourg du Loroux-Bottereau s'organise aujourd'hui autour de deux pôles principaux :

▪Le centre historique, autour de l'église, nœud principal d'articulation vers lequel convergent les voies d'accès notamment la RD 7, la RD 307 et l'ancienne RD 115. Cet espace a fait l'objet d'un aménagement spécifique permettant de décharger la place Saint-Jean d'un certain nombre de véhicules.

▪Le centre administratif et commercial qui s'est implanté autour de la place Rosmadec, et qui communique avec la place Saint-Jean. Ce second pôle est caractérisé par la présence de l'Hôtel de Ville, d'un ensemble de petits commerces desservis par une galerie couverte, du supermarché et du pôle médical(projet combinant une mixité de fonction : cabinets médicaux, logements sociaux et logements seniors et commerces en rez-de-chaussée). Désormais, l'entrée du centre-ville par la rue Anne de Goulaine est renforcé par la position de ce nouvel équipement accueillant des cellules commerciales face au supermarché.

Ces deux pôles qui communiquent par la rue Guillaume Botterel participent au dynamisme du centre-ville. Si l'association des commerces et des services administratifs est un élément moteur de cette dynamique, elle génère également un trafic relativement dense qui se concentre sur la place Saint-Jean et qui s'explique par

la configuration étoilée de la trame viaire. Celle-ci est organisée de telle sorte que la majorité des déplacements d'un quartier à un autre s'effectue par le centre-ville.

Parallèlement à cette bipolarisation, la seconde moitié du 20ème siècle s'est accompagnée d'une très forte croissance démographique engendrant des extensions urbaines, consommatrices d'espace, et créant un tissu urbain beaucoup plus lâche et plus aéré (grandes parcelles et pavillons implantés non plus à l'alignement, mais au milieu de la parcelle).

Ainsi, l'aspect encore très minéral du centre-ville, composé d'alignements de façades, contraste avec ces systèmes d'extension urbaine qui laissent percevoir les jardins privatifs et admettent des percées visuelles entre ces îlots. Ces extensions qui se sont réalisées dans un premier temps sans réelle organisation disposent cependant d'un atout : chaque secteur (ou lotissement) s'identifie clairement de par son organisation, son type d'habitat, ses traitements paysagers caractérisés. L'identification de chaque quartier en est facilitée, cependant le manque de repères visuels forts peut vite dérouter l'automobiliste.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'habitat traditionnel local se caractérise par trois types de constructions :
- Les maisons de bourg
- Les logis ou maisons de maîtres
- L'habitat rural

Les maisons de bourg

Dans les parties urbaines anciennes, les constructions sont édifiées en ordre continu (mitoyenneté) et implantées au droit de l'espace public. Dans la plupart des cas, la façade principale donne sur la rue et le volume de l'habitation a tendance à s'étirer en profondeur pour s'adapter au parcellaire souvent étroit. Ce type d'habitat sur deux niveaux est prédominant dans le bourg.

... Et sur deux niveaux

Les maisons de maître ou logis

Plus rares, elles sont généralement situées sur un parcellaire un peu plus large. Elles sont facilement identifiables par leur volumétrie plus imposante et leur volonté de se démarquer de la trame urbain. Elles sont traitées comme un bâtiment isolé (croupes) et par la recherche d'une mise en scène par rapport à la voie.

Elles jouent donc un rôle important dans la trame urbaine de la ville en apportant une "respiration" dans le linéaire bâti plus dense : on citera par exemple la demeure située en partie haute de la rue de la Loire. Ainsi, le minéral fait place à une composition harmonieuse entre l'architecture et les jardins de ces propriétés.

Habitat rural

Celui-ci reprend des principes similaires aux maisons de bourg notamment dans les villages les plus anciens (densité, construction sur deux niveaux).
Parfois, on rencontre des embryons d'îlot urbain avec des constructions mitoyennes édifiées à l'alignement comme dans le village du Pé Bardou. On retrouve un usage de matériaux identiques (notamment la tuile), ainsi qu'un travail soigné des encadrements d'ouvertures et des corniches.

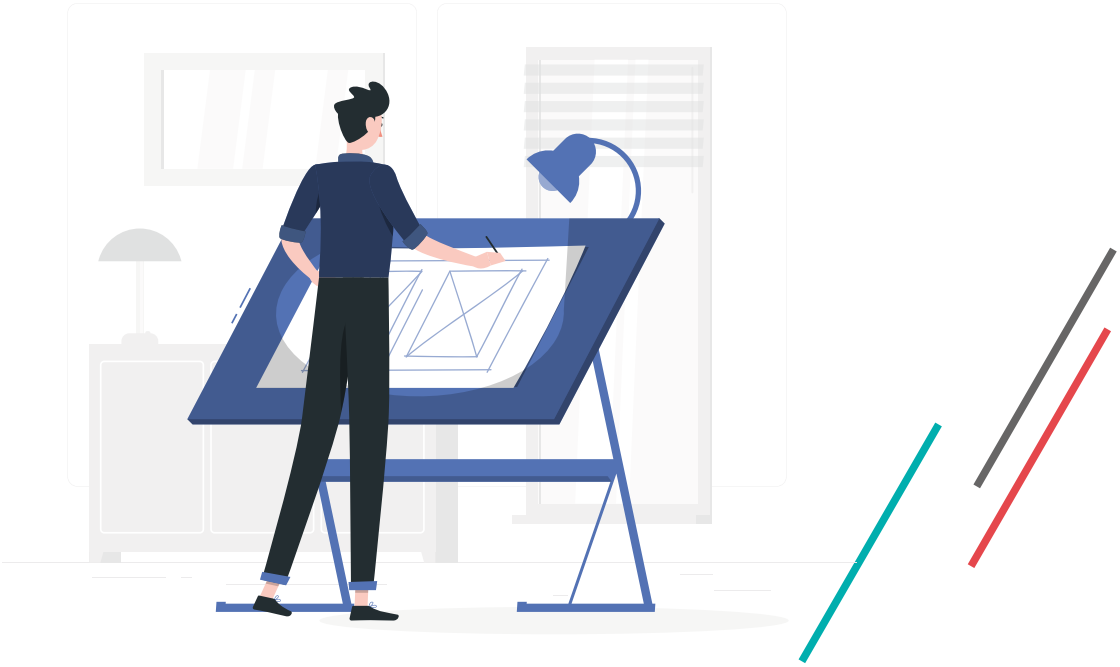
On retrouve dans l'architecture rurale les éléments caractéritistiques du vignoble nantais,
à savoir :
▪La brique locale dite "Chantignole" (deux fois moins épaisse que les briques courantes) utilisée le plus souvent en parement décoratif
▪La génoise : corniche constituée d'un ou plusieurs rangs de tuiles rondes
▪La tuile Tige de botte : tuile longue (environ 30 cm) de forme tronconique aussi appellée tuile "canal" ou tuile "creuse"

Les éléments maçonnés peuvent être mis en œuvre de deux façons :
▪Moellons de schistes recouverts d'un mortier dit "bâtard" à base de chaux et de sable
▪Moellons de schistes apparents et rejointoyés. Certains domaines viticoles font preuve également d'une réelle recherche de mise en scène pour leur image comme ci-contre à la Mouchetière : retrait de la voie et espace dégagé en façade pour bien identifier le domaine.

Une grange à pile importante

Les constructions contemporaines

Les constructions contemporaines introduisent des variations par rapport au modèle traditionnel. Dans le centre-ville, des opérations d'habitat collectif ont notamment vu le jour, proposant trois, voire quatre niveaux d'habitation.
Ces opérations se font au cœur du centre-ville par le biais de démolition-reconstruction et permettent notamment l'accueil de l'ensemble des catégories de ménages avec, par exemple : les jeunes ménages, les foyers de parents célibataires avec enfants, les retraités plus ou moins actifs (logements standard ou dans une residence seniors). Ces opérations s'inscrivent dans le respect de l'implantation à l'alignement des voies caractéristiques du centre ancien.
Certains immeubles multiplient les effets de styles ou de matériaux qui s'éloignent des traits architecturaux du bourg ancien et peuvent à terme désunifier l'ambiance urbaine du centre-ville ancien. Les maisons anciennes en alignement permettent d'unifier encore l'image du centre-bourg.



LES PRINCIPES

La charte a pour objectif de poser les bases d'une relation concertée entre la commune et les différents opérateurs immobiliers du territoire, tels que les bailleurs sociaux et les aménageurs - promoteurs.

Pour ce faire, la commune a engagé un travail partenarial durant l'année 2021 entre le **comité Développement urbain** (composé d'élus et de citoyens) et différentes instances et professionnels de l'immobilier.
Après un premier atelier découverte par photo-langage / post-it (réflexions sur les notions de collectifs, de parcellaires, de densité, de cheminement et d'aménagement), deux réunions avec les experts ont eu lieu afin d'aborder les thématiques de la charte :

- La première a permis d'échanger sur les thèmes de l'insertion urbaine et paysagère, de la qualité architecturale, des espace en commun, de la qualité et mixité des logements, de la mixité des fonctions.
- La seconde se focalisant sur les lotissements, les voiries et réseaux, le chantier propre, la concertation, la livraison et le suivi du programme.

Atelier découverte et planche composite d'exemples d'aménagement urbain

Une concertation générale auprès de la population a également été mise en place à travers un **sondage** sur le site Internet de la commune durant l'été 2021. Ceci a permis aux élus d'adapter les objectifs de la charte avec les attentes des citoyens lorousains. Ainsi, il ressort clairement que les Lorousains souhaitent pour leur commune :

- L'intégration de la nature en ville
- La persévération de l'identité de la commune
- L'atteinte de l'objectif d'une ville durable
- L'intégration du projet dans le quartier
- La prise en compte des hauteurs et du stationnement

L'ensemble de ce travail a permis de concevoir cette charte dans un **processus de concertation continue** afin d'échanger sur les principes fondateurs de cette dernière, puis de les décliner en règles de bonne conduite et de recommandations, auxquels devront répondre les futurs projets de constructions et d'aménagements urbains.

La charte est un document qui permettra d'améliorer la qualité des projets et ainsi leur acceptabilité par les citoyens : elle vise principalement à orienter. Elle permet de mettre en avant les points de vigilance sur lesquels les porteurs de projets devront être attentifs.

Elle s'applique tout à la fois aux opérations publiques et privées, aux opérations d'aménagement et aux projets diffus à partir de 4 lots et sans seuil minimum pour les opérations de collectifs.

Tout porteur de projet qui souhaite concevoir un programme neuf de logements collectifs et/ou permis valant division devra être signataire de cette charte et s'y conformer.

Ce document est un outil partenarial sans portée réglementaire, mais qui vient en complément et en appui des documents communaux ou supra-communaux encadrant le développement urbain du territoire lorousain, à savoir :

- Le PLU[1] qui sera remplacé à terme par le PLUi[2] (en cours d'élaboration par la CCSL avec une approbation qui devrait intervenir en 2024).
- Le PLH[3], adopté en 2019.
- Le SCOT[4], via le Syndicat Mixte du pays du Vignoble Nantais, qui est en en cours de révision pour une approbation prévue en 2023.

La charte est signée pour une durée de 3 ans, pendant laquelle les acteurs de l'immobilier, de l'aménagement et la ville s'engagent.

Une réunion en comité de développement urbain, avec des experts, sera organisée avant la fin de la deuxième année d'engagement afin de faire le point sur le fonctionnement de la charte et de l'améliorer au fil de l'eau si besoin.

(1) Lien PLU : https://www.loroux-bottereau.fr/categorie/developper/urbanisme/plu/

(2) Lien PLUi : https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/amenagement-du-territoire/comprendre-le-plan-local-d-urbanisme/

(3) Lien PLH : https://urbanisme.cc-sevreloire.fr/rubrique/programme-plh

(4) Lien SCOT : http://www.vignoble-nantais.eu/scot/la-revision-generale-engagee-en-2020/

LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (ODD)

L'agenda 2030 est un programme universel portée par les Nations Unies pour le développement durable. l porte l'ambition de transformer notre monde en éradiquant la pauvreté et les inégalités en assurant sa

transition écologique et solidaire à l'horizon 2030.

La municipalité du Loroux-Bottereau a fait des objectifs de développement durable de l'ONU son socle politique. A travers 17 objectifs thématiques, l'idée est de promouvoir la prospérité tout en protégeant la planète. L'objectif n°11 est lié aux villes et communautés durables. Le constat est le suivant : plus de la moitié de la population mondiale vit dans des villes, or, elles représentent près de 70% des émissions de carbone dans le monde et plus de 60% des ressources utilisées.

Cette charte servira à porter les engagements politiques pour améliorer la qualité des opérations d'aménagement. Elle permettra d'apporter une feuille de route aux aménageurs, promoteurs et bailleurs dans leurs projets d'opérations immobilières en mettant en avant les points de vigilance sur lesquels ils devront être attentifs.

Cohérence dans les bâtiments, intégration paysagère, qualité des espaces communs, intégration des opérations de mixité sociale, performances énergétiques, emplois locaux, diminution des îlots de chaleur, choix des matériaux, approche bioclimatique, etc. De nombreux points variés sont abordés dans la conception du projet.

Les éléments à relever :

- 17 objectifs et leurs 169 cibles forment le cœur de l'agenda 2030.
- Ils couvrent les enjeux tels que l'énergie, le climat, la biodiversité, l'eau, la pauvreté, l'égalité des genres, la paix, l'agriculture, l'éducation…
- Tous les pays doivent mettre en œuvre l'intégralité de l'agenda avec le même degré d'ambition.
- Feuille de route de la France répartie à travers 6 enjeux dont :

➔sobriété carbone, économie de l'énergie, agir en faveur du climat, de la planète et de sa biodiversité.
➔oeuvrer pour la santé et le bien-être de tous.

Pour ce faire, la commune du Loroux-Bottereau, soucieuse d'axer son programme avec les ODD, a décidé de relier ces derniers avec les différentes thématiques de la charte en utilisant les pictogrammes associés aux ODD. Vous retrouverez donc ces derniers parmi la liste suivante et plus précisément en annexe pour le lien avec les différents objectifs de la Charte.

1 PAS DE PAUVRETÉ	2 FAIM «ZÉRO»	3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE	4 ÉDUCATION DE QUALITÉ	5 ÉGALITÉ ENTRE LES SEXES	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT
Eliminer la pauvreté sous toutes ses formes et partout dans le monde	*Eliminer la faim assurer la sécurité alimentaire, améliorer la nutrition promouvoir une agriculture durable*	*Permettre à tous de vivre en bonne santé et promouvoir le bien-être à tout âge*	*Assurer l'accès de chacun à une éducation de qualité et promouvoir les possibilités d'apprentissage tout au long de sa vie*	*Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et toutes les filles*	*Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau*
7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE	8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE	9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE	10 INÉGALITÉS RÉDUITES	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables durables modernes à un coût abordable	*Promouvoir une croissance économique soutenue partagée et durable, le plein emploi productif et un travail décent pour tous*	*Bâtir une infrastructure résiliente, promouvoir une industrialisation durable qui profite à tous et encourager l'innovation*	*Réduire les inégalités dans les pays et d'un pays à l'autre*	*Faire en sorte que les villes et établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables*	*Etablir des modes de consommation et de production durables*
13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES	14 VIE AQUATIQUE	15 VIE TERRESTRE	16 PAIX, JUSTICE ET INSTITUTIONS EFFICACES	17 PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS	
Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions	*Conserver et exploiter de manière durable les océans, les mers et les ressources marines aux fins de développement durables*	*Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable, gérer durablement les forêts, lutter contre la désertification, enrayer et inverser le processus de dégradation des sols et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité*	*Promouvoir l'avènement de sociétés pacifiques et ouvertes aux fins de développement durable, assurer l'accès de tous à la justice et mettre en place à tous niveaux, des instructions efficaces, responsables et ouvertes*	*Renforcer les moyens de mettre en œuvre le partenariat mondial pour le développement durable.*	

SECONDE PARTIE

I - LE PROGRAMME ET LES ATTENTES DE LA COLLECTIVITÉ

La commune souhaite pouvoir garantir un équilibre social sur son territoire, pour ce faire la Charte doit permettre de détailler les attentes quant à la qualité et à la diversité de l'offre en logements.

1. LA PROGRAMMATION : UNE MIXITÉ DES LOGEMENTS À PRIVILÉGIER

Il s'agit de préserver une **qualité de vie sociale** en accueillant toutes les catégories socio-professionnelles. La typologie de logements et son offre variée permettront de **répondre aux différents parcours de vie** des lorousains (agrandissement de la famille, décohabitation, vieillissement, etc.).

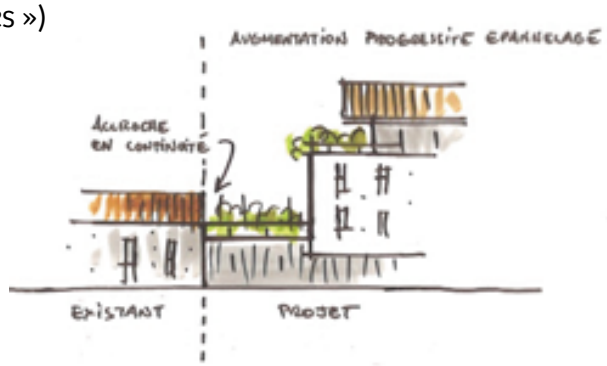
- Une diversité de la typologie des logements est recherchée : elle doit permettre une recherche d'équilibre entre grands et petits logements (du T1 au T4/T5)
- Le programme devra répondre aux besoins des lorousains et tendre vers une mixité sociale. Pour cela, les porteurs de projets devront proposer une diversité de statuts d'occupation (ex : accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social, bail réel solidaire, etc.) et dans des proportions qui resteront à définir avec la commune.
- Pour les opérations de plus de 25 logements, il pourra être exigé une proportion de logements aidés (prêts conventionnés avec l'État) en location, en PSLA ou en accession.
- Il pourra être demandé dans l'hypercentre de favoriser la construction de logements sur des *socles actifs* (commerces, bureaux, équipements, etc.)
- Afin de faciliter le suivi du projet par les élus et les services techniques, un tableau récapitulatif des surfaces sera demandé avec les statuts d'occupation et modalités de financements pour les logements sociaux.

2. QUALITÉ ARCHITECTURALE ET D'USAGE DES LOGEMENTS

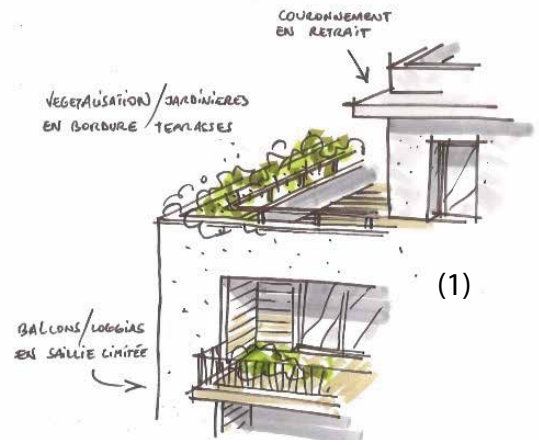
1) L'insertion de bâti

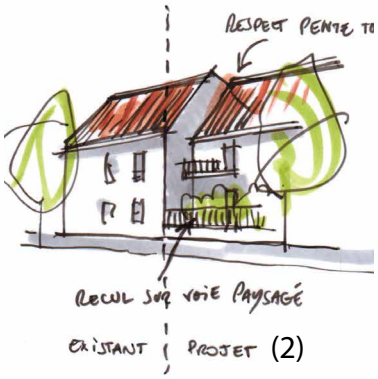
L'identité architecturale du bâtiment doit tendre vers une recherche d'intégration au sein de son environnement urbain et paysagé (proche et lointain) tout en proposant une écriture architecturale à même de répondre aux objectifs de développement durable sur l'avenir (matériaux, toiture, traitement des façades, etc.).
Les principaux points suivants seront donc à discuter avec la commune et pourront faire l'objet d'un arbitrage en commun entre qualité recherchée et coût de la construction :

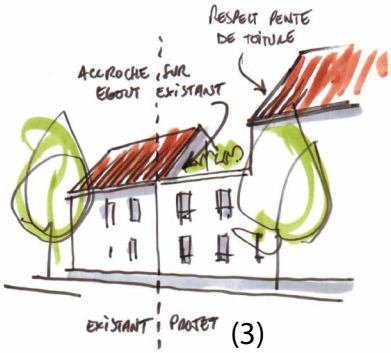
- Adapter l'échelle du bâtiment en jouant sur l'implantation, le gabarit et les hauteurs (ex : un épannelage varié évite les effets de « barres »)



▪Séquençage des façades en fonction de la longueur sur rue : création de trémies / de vides







▪Traitement des toitures comme une cinquième façade (composition, végétalisation, etc.).
▪Modularité des bâtiments afin de les adapter au changement d'usage : réversibilité des rez-de-chaussée des immeubles en cœur de bourg pour l'implantation de cellule commerciale (décloisonnement, etc.).
▪Conservation des éléments patrimoniaux à intégrer autant que faire se peut au projet (murs en pierre comme témoin du lieu à préserver, etc.).
▪Des matériaux de soubassement déjà utilisés sur d'autres opérations pourront être imposés pour donner une écriture architecturale commune (soubassement en pierre, etc.).
▪Un soin sera apporté dans le traitement architectural du bâtiment (matériaux, traitement des façades, dessin de toiture, qualité et pérennité des matériaux, etc.).
▪Un nombre limité de matériaux différents à privilégier pour éviter une lecture confuse.
▪Qualité du détail à apporter : travail sur les occultations (persiennes / volets, stores, etc.)
▪Traitement qualitatif des balcons et terrasses (1), passage sous porche, etc.
▪Traitement architectural des éléments techniques en façade et toiture : porte et grille de ventilation, locaux techniques et transfo, gaines, dispositif de sécurisation des toitures non visible depuis espace public, etc.
▪Développer les espaces extérieurs pour les logements : balcons, coursives, terrasses de taille suffisante pour être agréables à utiliser.
▪Trouver des enchainements harmonieux (2 et 3) entre deux constructions mitoyennes (articulation entre les annexes, dépendances ou pignons voisins de 2 habitations).

2) Le bien-vivre dans son logement

Il est important que les logements veillent au bien vivre ensemble
à la fois dans les aménagement intérieurs et extérieurs. La pandémie du Covid a mis en avant la nécessité d'avoir un accès extérieur à minima pour les logements en collectif. Le porteur de projet définira les aménagements en se rapportant aux objectifs suivants :

➔Un espace extérieur privatif réellement utilisable (taille minimale de confort) sous forme de balcon, terrasse ou jardinet
➔Des logements bien insonorisés et bien isolés
➔Obligation d'avoir une surface de plancher en espaces de rangement avec un minimum de 2 m² (hors équipement technique) dans les appartements, avec la possibilité d'ajouter un rangement extérieur sur les balcons-terrasses (à prévoir dans le règlement de la copropriété). Le rangement extérieur doit être prévu dès le départ.
➔Ergonomie des logements : un logement fonctionnel avec peu d'espaces perdus, limiter les dégagements et les espaces de circulations qui n'apportent aucune plus-value aux occupants.
➔Veiller à l'accessibilité universelle des logements qui doivent être facilement adaptables et assurer une part de logements collectifs neufs PMR pour les personnes âgées ou en situation de handicap.

3. DES ESPACES EN COMMUN AGRÉABLES À VIVRE

Ces espaces font la jonction entre l'espace public et l'espace privé et sont également vecteurs du bien-vivre ensemble au sein d'un quartier ou d'un immeuble collectif. Il est donc demandé d'y porter une attention particulière en s'appuyant sur les points suivants :

▪Garantir une visibilité sur le cœur d'îlot depuis la rue par une façade transparente en partie au RDC.
▪Des halls d'accueil transparents et ouverts qui permettent d'obtenir un cadre de vie agréable pour les résidents.

▪Favoriser l'accès et l'utilisation des deux-roues en intégrant un espace dédié proche de la rue ou de la voie privée.
▪Si le programme le permet, et au vu de l'intérêt qui pourrait être porté par les futurs résidents, engager une réflexion sur la mise en place d'un espace de convivialité et de sociabilité accessible à l'ensemble de la résidence (jardins partagés, terrasse, salle-atelier pour bricolage, studio/chambre à louer pour héberger famille, etc.).
▪Mener une conception des espaces en commun (dont parking) visant la qualité : éclairage, matériaux et couleurs, plantations, etc.
▪Rechercher et favoriser la mise en place de mode de déplacements piétons en lien avec les quartiers environnants.

4. UN PROJET RÉPONDANT AUX PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

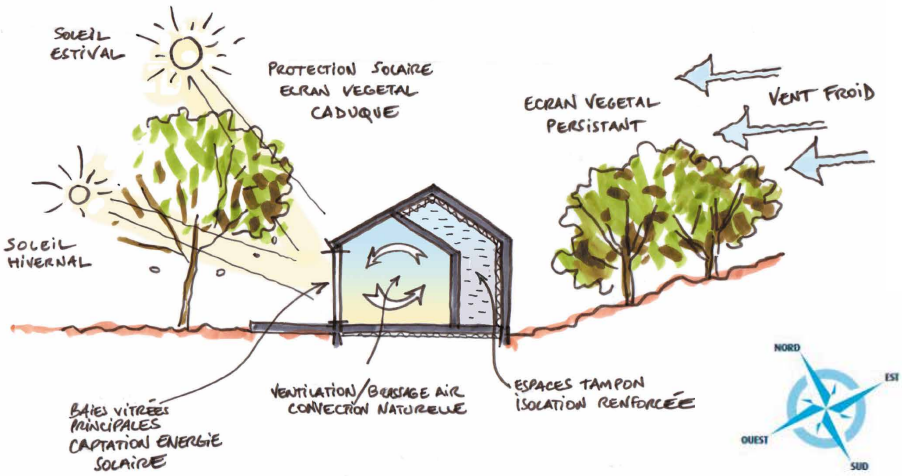
La protection de l'environnement est une thématique à laquelle la collectivité sera très sensible. Il importe au porteur de projet d'être vigilant et de composer un programme qui soit dans la sobriété énergétique, exigent sur les normes environnementales et favorable à la préservation de la nature (faune/flore). Les futurs programmes composeront à l'avenir un maillage urbain qui renforcera la protection de la biodiversité lorousaine tout en apportant une sobriété énergétique à plus grande échelle.

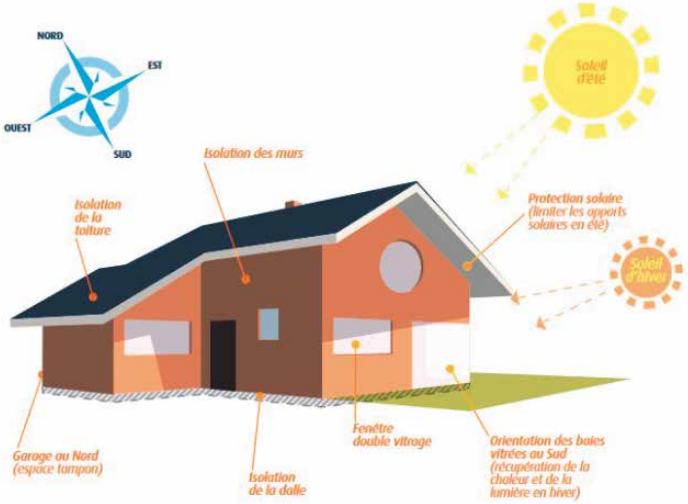
De plus, il est rappelé que les bâtiments devront être en accord avec la RE2020. Il s'agit d'une nouvelle réglementation applicable aux constructions neuves dès le 1er janvier 2022. Elle répond à trois objectifs majeurs :
- diminuer l'empreinte carbone des bâtiments neufs
- optimiser davantage leur performance énergétique en misant notamment sur la mixité des matériaux utilisés lors de la construction
- adapter les bâtiments aux fortes chaleurs pour les rendre plus agréables.

Cette nouvelle norme entend diviser par trois la consommation énergétique des nouveaux bâtiments par rapport aux constructions existantes.
Parmi les grandes mesures de la RE2020, on peut citer la mise en place du concept BEPOS (bâtiment à énergie positive). Toute construction neuve devra désormais répondre à ce standard et produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme, grâce à des matériaux favorisant l'accumulation et la diffusion de chaleur (bois, terre crue, etc.). Les bâtiments doivent être capables de produire leur propre énergie renouvelable, notamment à l'aide de panneaux solaires.
De ce fait, le recours au chauffage des nouvelles constructions devra être limité, de même que l'usage de la climatisation, de l'éclairage, de la ventilation et de l'eau chaude sanitaire. Pour cela, les futures constructions verront leur isolation renforcée.

1. Sur le plan architectural

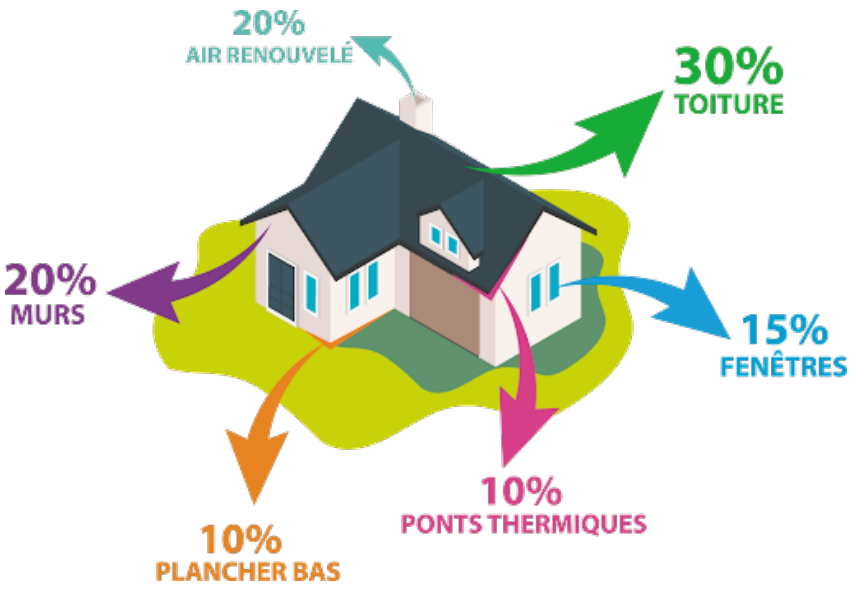
- Se fixer une approche bioclimatique des constructions
- Dans le choix de l'orientation : capter le rayonnement solaire et le conserver

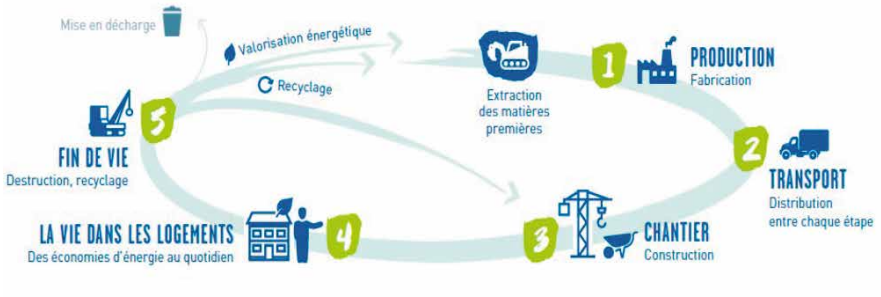




Source Cerema.fr

▪Des logements qui soient le mieux éclairés naturellement possible
▪Assurer une bonne ventilation et aération de logements : prise en compte de la qualité de l'air
▪Favoriser les logements à double orientation
▪Tirer le maximum de l'énergie solaire afin de garantir un confort thermique : à cette fin une orientation Est-Ouest sera recherchée
▪Limiter les déperditions thermiques et assurer un confort d'été





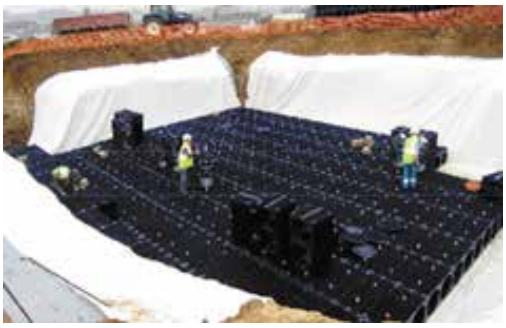
Source Cerema.fr

▪Adapter des protections solaires sur les façades sud pour limiter la surchauffe dans les logements et profiter des espaces de vie extérieurs (balcons/terrasses)
▪Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé pour réduire les consommations énergétiques des futurs résidents

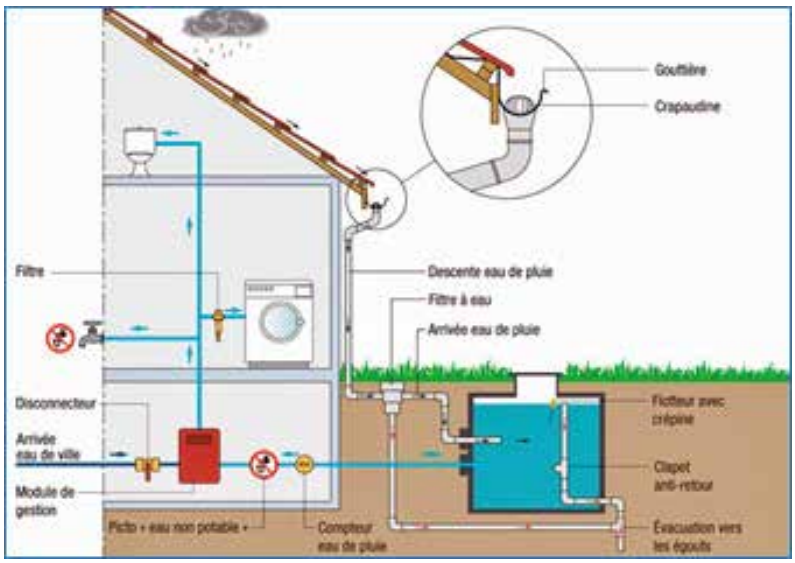
2. Sur le plan de l'environnement

▪Récupération des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est encouragée selon la nature des sols (noues, rétention sous chaussée type cassiers enterrés, ...).



Etudier les possibilités de récupération : infiltration, stockage, arrosage des jardins / lavage voiture par récupération des eaux pluviales). Schéma de principe :

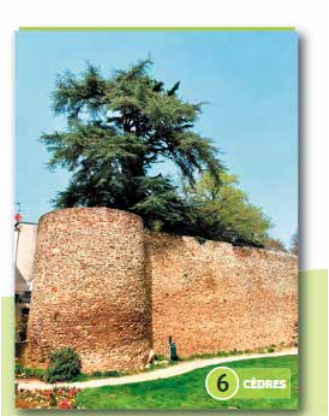


Limiter le taux d'imperméabilisation de la parcelle : revêtements poreux de préférence tout en conservant un confort pour les personnes PMR (dalles alvéolaires, pavés joints creux).

▪Protection de la biodiversité

Respect de la trame verte et bleue : accompagnée celle-ci et la renforcer par l'implantation d'espaces verts en continuité : coulée verte, cheminements doux, jardins privatif ou potagers, etc.

Repérer les arbres remarquables et les protéger en les insérant dans la composition urbaine. Une étude au cas par cas pourra être envisagée afin de trouver une solution entre l'aménageur et la commune si un arbre non remarquable ne pouvait être conservé. La règle à suivre étant sur le principe « éviter / réduire / compenser ».



Prendre en compte la faune sauvage dans les projets. Un minimum d'aménagement en leur faveur sera demandé au porteur de projet. A ce titre, une réflexion pourra être portée par exemple sur :

- Le déplacement des animaux terrestres dans le cadre des trames vertes et bleues : rendre le quartier perméable aux déplacements en connectant les espaces verts entre eux.

clôture avec passage de 20x20 pour petite faune, ou trappe hérisson

- La protection des oiseaux et chauves-souris : prévoir des nichoirs adaptés aux espèces présentes. Des nichoirs peuvent ainsi être prévus en les intégrant dans le bâti (nid sous toiture / nichoir dans le pignon d'une façade). Une concertation avec la LPO par exemple pourra être envisagée si nécessaire.

Nichoirs pour chauves-souris

Nichoirs pour hirondelles

Offrir une diversité des milieux quand cela est possible : prairies, boisements, zones humides qui renforcent la biodiversité.

II - LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LES LOTISSEMENTS ET PROJETS URBAINS DE GRANDE ÉCHELLE

Les nouveaux quartiers auront à s'intégrer dans la trame urbaine environnante en recherchant par exemple une perméabilité dans les déplacements, tout en prenant en compte la trame paysagère et la topographie.
Cela aidera le maître d'ouvrage à tendre vers une acceptation du projet par les riverains et la population en général, tout en répondant aux objectifs de développement durable.
Voici les items auxquels le projet urbain portera une réflexion appuyée (en vue d'une présentation par la suite à la commune).

1. INSERTION DANS LE PAYSAGE ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Faire de l'aménagement paysager et de la prise en compte de l'environnement le cœur du projet et non pas un accessoire de ce dernier.

- Une gestion des eaux pluviales en travaillant par exemple sur des sols perméables / la mise en place de noues paysagères en lien avec les espaces verts du nouveau quartier / en réduisant les espaces imperméables aux espaces de circulation / en végétalisant au maximum : dalles engazonnées, bas-côté enherbé, etc.)
- Un traitement paysager de qualité des voies et de la limite entre le domaine public et la parcelle privée.
- Animation des seuils (convivialité, espace de repos, etc.)
- Insertion de véritables espaces paysagers pour un cadre de vie plus agréable (ex : coulée verte) et en lien avec la trame verte et bleue.

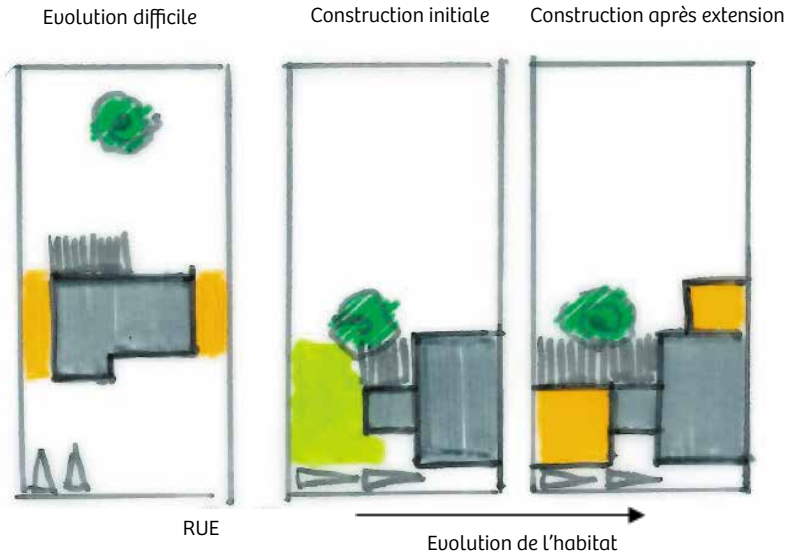
2. VOIRIES ET ESPACES PUBLICS

- Prise en compte de la topographie et des vues dans le plan de composition tout en gérant les accès routiers avec les quartiers avoisinants.
- Pouvoir préserver les cônes de vue et créer des perspectives visuelles vers le grand paysage.

- De nouvelles voies qui relient les quartiers entre eux : de voies qui soient hiérarchisées suivant le trafic envisagé et devant permettre de répondre aux différents usages des individus (espace de proximité, voisinage proche et à l'échelle du bourg).
- Stationnement : positionner un nombre suffisant de places visiteurs sur l'espace public sans compromettre la circulation routière, ni générer un risque. Matériaux adaptés à l'usage, mais choisi de manière à réduire la minéralisation du sol.
- Minimiser l'impact des véhicules en cherchant à les intégrer à l'architecture des constructions ou par un accompagnement de plantations.
- Diversifier l'offre en stationnement en regroupant certaines places sur l'espace commun (mutualisation, pas de disséminations des véhicules dans les rues).
- Eviter le lotissement avec voie en impasse : avoir une perméabilité avec les quartiers environnants et favorisant les déplacements piétons et à vélo.
- Privilégier les aménagements non-linéaires pour éviter de rendre uniforme les différents quartiers dans le paysage urbain.

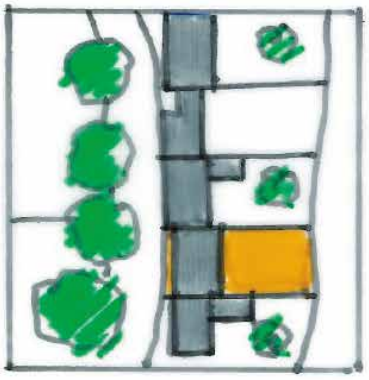
3. FORME PARCELLAIRE ET IMPLANTATION

▪Une recherche de l'ensoleillement dans l'orientation des parcelles à bâtir.
▪Privilégier la variation dans la taille et la géométrie des parcelles. Cela assurera une mixité sociale en s'adaptant au budget des ménages et à la typologie des logements (maisons groupées, maison individuelles, appartements).

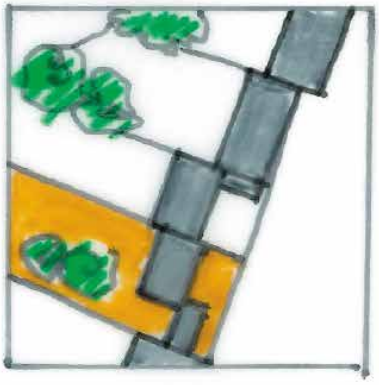


Extensions

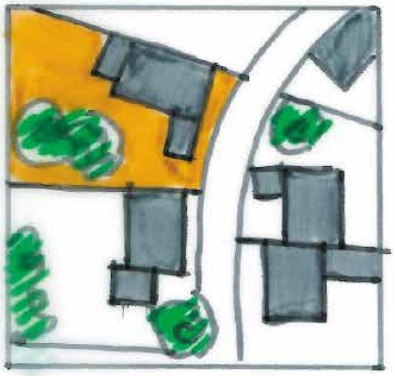
▪Rechercher des rythmes et des continuités qui permettent de s'adapter au contexte paysager et patrimonial. Cela apportera une qualité de perception de l'espace urbain.
▪Varier les implantations des maisons suivant l'orientation des parcelles afin de garantir si possible un jardin exposé au sud.
▪Porter une réflexion sur les extensions futures des constructions afin de garantir aux familles de pouvoir évoluer dans leurs logements individuels ou groupés. Favoriser par exemple l'implantation en limite plutôt qu'en milieu de parcelle.



Des petites parcelles de 300 à 400 m² pouvant intéresser les petits budgets



Des parcelles à partir de 500 m² peuvent intéresser des ménages en quête d'espaces comme les familles



Des parcelles au-delà de 800 m² peuvent être proposées pour l'insertion de logements collectifs

▪Organiser les règles de mitoyenneté si nécessaire et rechercher une économie de foncier autant que faire se peut : bande inconstructible sur une limite parcellaire et travail sur les décrochements de façades par exemple.

III - LA CONCERTATION : UNE DÉMARCHE À TOUTES LES ÉTAPES

Il est important que le porteur de projet soit dans une démarche de communication et de dialogue avec la ville (élus et services) et les habitants. Le temps consacré à la définition du projet et à sa qualité permettra d'en gagner au moment de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

1. GOUVERNANCE DU PROJET : LA COMMUNE PREMIER PARTENAIRE

- Dès l'identification d'une emprise foncière par l'opérateur : rendez-vous avec la ville pour prendre connaissance de la charte et des attentes de la ville en termes de programmation.
- L'opérateur réalise une rapide étude de faisabilité et de capacité à présenter à la collectivité.
- La programmation devra être validée avant l'élaboration du projet.
- Maîtrise des coûts : prévoir une offre adaptée aux moyens financiers des habitants et du bassin de vie. Contrôler les coûts sur l'ensemble des postes et sur ceux de sortie sans baisser la qualité de la conception et des matériaux.
- Le porteur de projet veillera à définir son projet dans un objectif d'économie de l'aménagement et de maîtrise des dépenses futures.

2. LA CONCEPTION ET LA CONDUITE DE PROJET

- Les intentions du projet sont concrétisées par un avant-projet travaillé en étroite collaboration avec les services municipaux et le service instructeur de la CCSL.
- Cette phase devra affiner le projet : insertion urbaine, architecturale et paysagère dont 3D depuis les parcelles des riverains. Il ne s'agit pas d'une simple étude capacitaire. Les choix envisagés devront être justifiés.
- Si le programme comprend des logements sociaux, le bailleur devra être connu dès la phase de conception ainsi que la typologie des logements.
- Une fiche technique de l'opération sera remise aux services municipaux : éléments programmatiques (typologie, surfaces de plancher, etc), palette de matériaux, etc. (cf annexe)
- Pas de modification substantielle en cours de chantier du projet présenté.
- Le nom de l'opération sera déterminé en concertation avec les services de la mairie et éventuellement les futurs résidents de l'opération.

3. LA COMMUNICATION ET LA CONCERTATION AUPRÈS DES HABITANTS

La commune sera attentive aux échanges qui seront instaurés tout au long du projet, ceci sera le gage d'une bonne acceptation des riverains du futur programme immobilier.

- Le promoteur devra intégrer une démarche de communication et de dialogue avec les riverains de la future opération. Au moins un temps d'échange sera prévu entre la phase avant-projet détaillé et le dépôt du dossier. Si nécessaire, d'autres réunions pourront être organisées.
- Des réunions spécifiques de quartier pourront être mises en place suivant l'échelle urbaine du projet.
- Le porteur de projet s'engage à préparer une présentation adaptée de son projet et à répondre aux questions et/ou remarques des riverains. A ce titre, il sera demandé à minima de présenter les éléments suivants :

- Un plan de masse et les plans de façades du bâtiment
- Une vue depuis la rue et une vue depuis les propriétés voisines à minima
- Les espaces extérieurs (cheminements, plantations, matériaux au sol, préservation faune/faune le cas échéant, etc.)
- Le nombre de place de stationnement
- Le nombre de logements et leur typologie
- La composition des logements
- Les dates prévisionnelles de travaux et les coordonnées de la personne référente pour la phase chantier

▪La commune s'engage à lancer les invitations auprès des riverains et à organiser la réunion.
▪Afin d'anticiper les futurs besoins sur la commune en termes d'équipements scolaires par exemple, le porteur de projet devra fournir un bilan de l'opération avec le profil des futurs occupants (composition de la famille) et leur statut (investisseurs / acquéreurs).
▪Une fois le permis accordé, et selon l'importance du projet, le promoteur fournira à la commune les éléments nécessaires à l'information des lorousains (objet, nombre de logements, libre ou social, hauteur, façades et perspective + contact promoteur). Cette information sera faite sur une page dédiée du site Internet de la commune.

IV - UN CHANTIER RESPONSABLE ET RESPECTUEUX DU VOISINAGE / DE L'ENVIRONNEMENT

Toujours dans un objectif de gestion de l'impact du projet sur les quartiers avoisinants, il s'agira ici de gérer l'impact sur l'environnement au sens large, tout en réduisant les nuisances et en assurant une bonne communication autour du chantier.

1. RESPECT DU SITE

Une phase de chantier est toujours ressentie comme un « petit » bouleversement dans la vie quotidienne des riverains (habitants, commerçants, professionnels, associations, scolaires ...). Il est donc nécessaire de mettre à la disposition de ces derniers une information claire et précise, par exemple : déroulement du chantier, désagréments qui peuvent impacter la vie du quartier, etc.

Les démarches telles que « Chantier Propre » ou « Chantiers verts » qui ont pour but de gérer les nuisances liées à un chantier sont encouragées auprès du porteur de projet. La commune demandera au porteur de projet une étude des impacts du chantier sur l'environnement proche :

- Amplitude des horaires de travail.
- Localisation privilégiée des stationnements des engins de chantier.
- Réalisation d'un plan de circulation si nécessaire (limitation de vitesse, passage piétons si besoin).
- Planification en amont des livraisons les plus perturbantes pour le voisinage et localisation de l'aire réservée.
- Localisation des aires de stockage des déchets.

Cette étude sera à transmettre au moins 2 mois avant le début du chantier afin de se coordonner avec les services techniques de la ville.

1. Communication autour du chantier

Il est important que les riverains et la population puissent se renseigner sur le chantier tout au long de son déroulement, ceci doit permettre d'apporter des réponses aux inquiétudes et mécontentements éventuels. Pour ce faire, il sera demandé de mettre en place les éléments suivants :

- Transmettre les coordonnées d'un référent de chantier unique : à communiquer à la commune et aux riverains en amont du début des travaux (2 mois minimum avant)
- Mettre en place un panneau d'information. Il y sera apporté a minima un visuel de l'opération, les coordonnées du maître d'ouvrage et du référent de chantier, les dates de début et de fin de travaux prévisionnels.
- Adresser un courrier aux riverains pour les informer des éventuelles fermetures de voies, etc.

2. Un chantier bien géré

D'une manière générale, le porteur de projet doit être le garant de la mise en œuvre d'un chantier propre et sécurisé :

- Gestion et limitation des risques liés de la pollution. La commune sera sensible à ce que le personnel sur le chantier soit formé au respect de l'usage des zones de rétention des produits dangereux pour l'environnement, les zones de lavage, le choix de produits moins nocifs pour l'environnement, etc.
- Pour prévenir les pollutions du sol et de l'eau, il sera demandé que le porteur de projet porte son attention également sur :
    - Un stockage des produits dangereux sur des bacs de rétention
    - Le non déversement de produits toxiques dans les réseaux publics
    - L'utilisation de bac de décantation pour le nettoyage des cuves et bennes à béton

▪Gestion des déchets : appliquer le tri sélectif (en formant le personnel) et la recherche de filière de valorisation, tout en limitant à la source la production de déchets.

Pour cela les points suivants serviront de trame (source : https:\\www.cerema.fr)

Anticiper les besoins :

- Connaître la quantité et la qualité des matériaux excédentaires de vos projets
- Identifier les usages possibles en réemploi sur le chantier, en valorisation d'autres chantiers, en installation de recyclage, etc.
- Définir une politique en matière d'utilisation de matériaux alternatifs sur vos chantiers

Prescrire dans les marchés et contrats (cf. annexe) :

- Privilégier le réemploi et la valorisation pour préserver les ressources non renouvelables
- Assurer la traçabilité de tous les déchets

Organiser votre chantier :

- Sensibiliser les intervenants
- Assurer la traçabilité
- Contrôler l'origine et la qualité des matériaux alternatifs utilisés
- Capitaliser l'expérience pour vos futurs projets

2. PRISE EN COMPTE DES RIVERAINS ET DE L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT DU QUARTIER

Le chantier devra avoir une bonne gestion tout au long de la phase des travaux garantissant une limitation des nuisances avec le voisinage :

1. Respect du voisinage

▪Limiter autant que faire se peut les poussières (arrosage, limiter certaines découpes sur site)
▪Mettre en place un nettoyage hebdomadaire voire journalier du site
▪Nettoyage des voies publiques dès que nécessaire aux frais du maître d'ouvrage ou des entreprises concernées
▪Délimiter des zones de stockage avec des **bennes couvertes** qui permettent de limiter les envols de matériaux légers.
▪Evacuer le plus tôt possible les terres de déblais afin de ne pas modifier le niveau naturel du terrain en particulier sur les lots à bâtir dans les lotissements.

2 Limiter une des principales nuisances qu'est le bruit

▪Mettre en place une bonne communication avec les riverains en amont du démarrage des travaux et ce tout au long du chantier
▪Décaler les horaires afin de regrouper les travaux les plus bruyants
▪Protéger du bruit les intervenants sur le chantier et insonoriser autant que faire se peut les marteaux-piqueurs et compresseurs
▪Planifier les livraisons les plus importantes
▪Couper systématiquement des moteurs en cas d'arrêt prolongé (si cela ne requiert pas le fonctionnement du moteur)

3 Préservation des arbres

▪Un état des lieux environnemental pourra être demandé si le site présente un caractère patrimonial avéré (Parc, arbres remarquables, présence d'espèces protégées comme les hirondelles). Il pourra être ainsi attendu que le chantier prévoit la protection des troncs d'arbres et de leur système racinaire par exemple.
▪Précision sur la Protection des arbres : il est demandé de protéger les arbres lors de la phase chantier quel que soit le site en présence. Pour ce faire, le porteur de projet pourra s'appuyer sur les recommandations présentes en annexes du document.

V - LA LIVRAISON ET LE SUIVI DU PROGRAMME

Il est important d'accompagner les futurs acquéreurs et en particulier les primo-accédants. Cela permettra de les rassurer en répondant à leurs interrogations, mais aussi d'éviter les difficultés de gestion ultérieures sur les ensembles immobiliers par un fonctionnement satisfaisant.

1. L'INFORMATION DES FUTURS ACQUÉREURS

1. Au moment de la commercialisation

- En amont leur transmettre une plaquette d'information expliquant ce qu'est une copropriété (son fonctionnement et les obligations des propriétaires par exemple)
- Transmettre une vision claire et pédagogique des futures charges mensuelles de copropriété si cela est possible (estimation dans le cas contraire)

2. En amont de la livraison des logements

- Faciliter la lecture du règlement de copropriété pour les non-initiés
- Dans un souci de préservation de la qualité architecturale des bâtiments : prévoir et encadrer les modifications ultérieures aux bâtiments (teintes et matériaux autorisés, fermeture de loggia, abris de jardin, modèles de clôtures, pare-vue, etc.)
- En concertation avec l'opérateur : les services de la ville et élus seront conviés à l'inauguration de l'opération ou en amont de cette dernière.

3. Suivi de la qualité du programme :

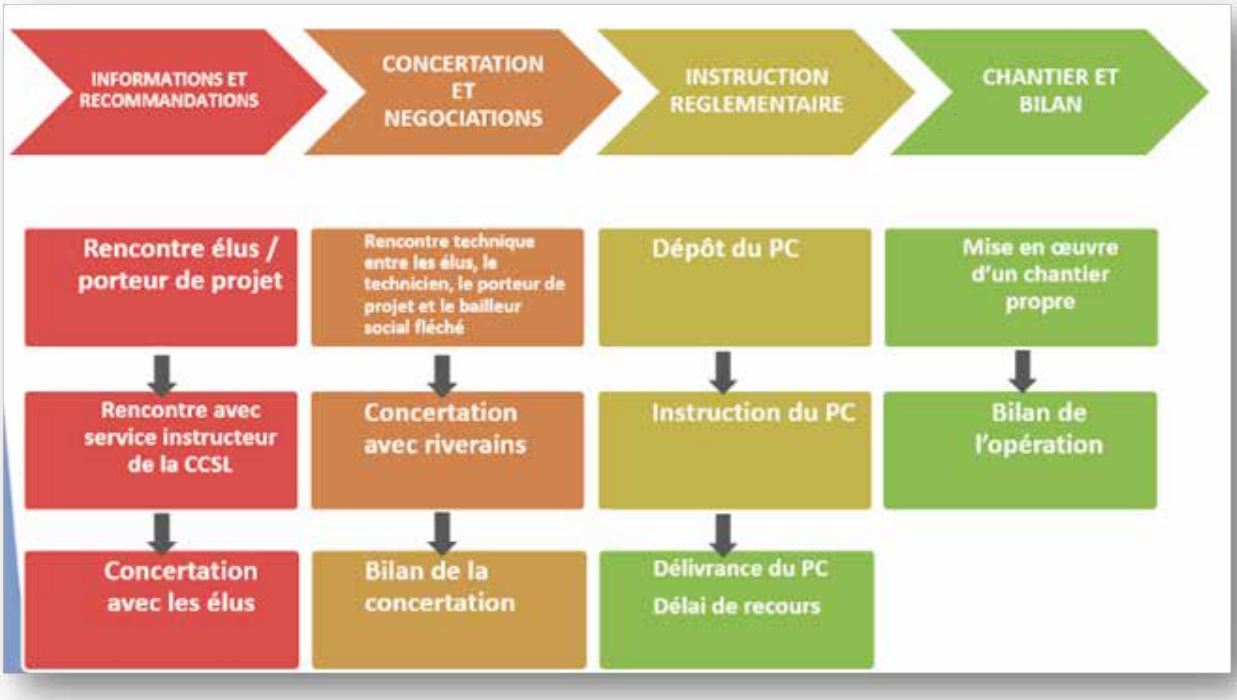
- Le promoteur organisera un bilan de l'opération avec un retour client et le transmettra ensuite à la ville et ce, un an après la livraison (tenue de l'ouvrage, pérennité des matériaux, performance énergétique, etc.)
- Le promoteur fera un retour à la commune des évolutions de charges constatées (entre les évaluations en amont et une fois la copropriété mise en place)
- Economie globale de l'aménagement prenant en compte le coût de fonctionnement après la livraison (dépenses, facilité d'entretien, mode de gestion)

VI - LA GOUVERNANCE DE LA CHARTE

S'agissant de la première charte de l'aménagement de la commune, il s'avère utile de pouvoir établir un bilan de celle-ci dès les premières années de mise en route. Pour cela, la ville souhaite convenir avec les porteurs de projets d'un retour d'expérience qui s'établira suivant les points suivants :

- Un bilan de la charte sera réalisé après les deux premières années de fonctionnement.
- Une réunion sera alors organisée avec un comité de suivi (experts, élus et citoyens du comité développement urbain) afin de faire un bilan sur son mode fonctionnement. Ce sera l'occasion d'améliorer ou de conforter certaines modalités d'application, ou encore de relever les difficultés rencontrées.
- Après ce bilan, des amendements pourront y être apportés, mais aussi suite à l'étude urbaine réalisée dans le cadre du dispositif « Petites villes de demain » ou à la suite de l'approbation du PLUi prévue sur 2024/2025.
- Ce sera aussi l'occasion pour la ville de réaffirmer ces exigences ou d'apporter de nouveaux objectifs suivant l'évolution du tissu urbain, sa dynamique de développement et l'évolution des règlementations.

Un tableau de synthèse de la démarche pour un urbanisme négocié est ici présenté. Il permet au porteur de projet d'avoir une vision claire des démarches à entreprendre au vu des différentes phases :



ANNEXES

- Tableau récapitulatif des ODD
- Protection des arbres
- Fiche label « chantier propre »
- Fiche des cibles atteintes du projet
- Fiche de suivi de projet à remplir par le porteur de projet et à transmettre à la collectivité

1. TABLEAU RÉCAPITULATIF SUR LES ODD

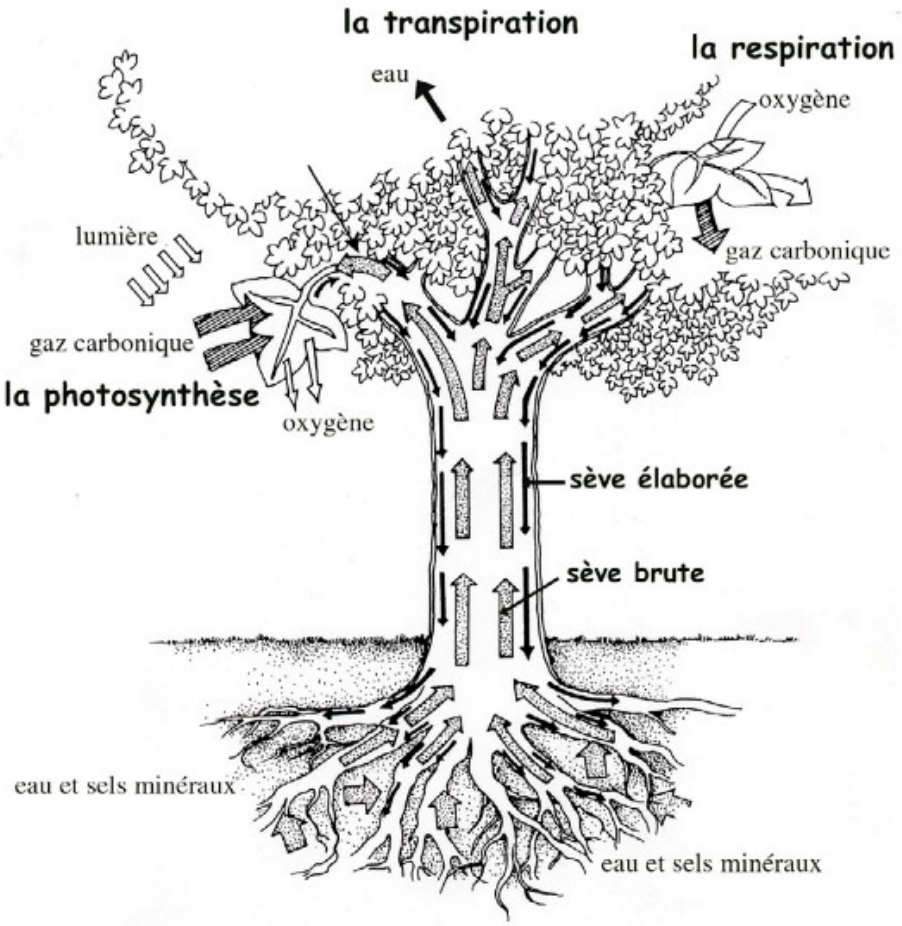
Toutes informations utiles sur les objectifs de développement durable via le site des Nations unies : https://www.un.org/sustainabledevelopment/fr/

Objectifs de la charte	Objectifs de développement durable visés
- Organiser la concertation avec la population - Mettre en œuvre une politique d'urbanisme négociée - Organiser la relation avec les promoteurs	17 PARTENARIATS POUR LA RÉALISATION DES OBJECTIFS
- Atteindre l'objectif d'une ville plus humaine : taille, densité, aménagement concourant à la bonne santé humaine - Permettre le parcours résidentiel : logements adaptés à toutes les étapes de la vie	3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 10 INÉGALITÉS RÉDUITES
- Faciliter le bien-vivre ensemble, le lien social	10 INÉGALITÉS RÉDUITES 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES
- Atteindre l'objectif d'un espace extérieur privatif pour chaque foyer (jardin, loggia, terrasse) - Faire de la rue/ de l'espace commune / de l'entre-deux un lieu de vie accueillant	3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES
- Atteindre l'objectif d'une ville durable	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT 7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES
- Préserver le dynamisme de la commune	8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE
- Promouvoir un urbanisme résilient adaptable	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES
- Préserver l'identité communale et la composition des villes	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES 15 VIE TERRESTRE
- Renforcer la cohérence des aménagements	11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES 15 VIE TERRESTRE
- Intégrer de la nature en ville	13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES 15 VIE TERRESTRE
- Mettre en valeur et préserver les perspectives paysagères bâties et non bâties	13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
- Atteindre l'objectif d'un espace de ressourcement / espace vert	3 BONNE SANTÉ ET BIEN-ÊTRE 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES
- Mettre la nature au cœur des projets	13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES 15 VIE TERRESTRE
- Atteindre l'objectif d'un non apport supplémentaire d'eau dans les réseaux (gestion des Eaux pluviales, limitation des réseaux enterrés, favoriser les noues, les fossés, les tranchées filtrantes	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT 7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES
- Economie de l'aménagement : parler en coût global (investissement et fonctionnement : dépenses après la mise en service, entretien facilité, matériaux durables, faciliter la gestion …)	7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES
- Favoriser l'économie locale	8 TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE 9 INDUSTRIE, INNOVATION ET INFRASTRUCTURE
- Optimiser les dépenses (économie d'énergie dans la conception des logements : grâce à l'implantation, au choix des matériaux, à la forme urbaine) économie dans le chantier : bilan de l'opération	7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES 13 MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
- Atteindre l'objectif de chantier propre/ vert	6 EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT 7 ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE 11 VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES 12 CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES

2. PROTECTION DES ARBRES

L'ARBRE EST UN ÊTRE-VIVANT

LA CIRCULATION DES SÈVES



in l'arboriculture urbaine - IDF 1993

LA SÈVE BRUTE

L'arbre puise dans le sol l'eau et les sels minéraux qui vont constituer la sève brute.

La sève brute est véhiculée dans l'arbre par des cellules particulières : l'aubier.

La sève brute «est acheminée» jusqu'aux feuilles.

LA TRANSFORMATION DE LA SÈVE BRUTE

Dans les feuilles, le phénomène de photosynthèse permet de transformer la sève brute en sève élaborée.

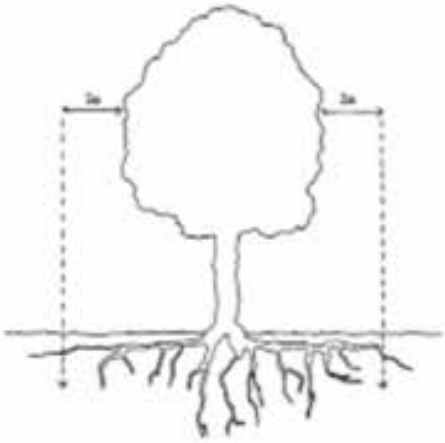
LA SÈVE ÉLABORÉE

La sève élaborée est redistribuée à partir des feuilles dans l'ensemble de l'arbre, par des cellules particulières qui sont situées juste sous l'écorce. Cette zone de circulation s'appelle le phloème (ou liber).

La sève élaborée ne peut pas être consommée telle quelle par l'arbre. Elle doit être transformée en produits assimilables par l'arbre, ce qui se fait par la respiration.

Source : CAUE 44 : Fiche arbre n°3 - mars 2019

Définir une zone minimale de protection des racines : diamètre de la couronne + 2 mètres tout autour (source schéma et des recommandations : fiche pratique du CAUE de la Gironde / Fiche pratique / Paysage, Territoire / La protection des arbres pendant le chantier / septembre 2019)



Les troubles à éviter pour l'arbre :

▪Destruction du sol naturel sur un rayon de 4 m
▪Coupe des racines
▪Coups sur le tronc
▪Casse des branches
▪Stockage de terre ou de décharge au pied de l'arbre
▪Tassement du sol par les engins ou par la mise en place d'un revêtement de sol
▪Brûlures du tronc et des branches dues à une source de chaleur à proximité
▪Déversement de produits chimiques
▪Problème des remblais en pied d'arbre

Les solutions à envisager avant le début de chantier :

▪Prendre en compte le patrimoine arboré dès le début des études préliminaires (relevé précis des arbres et diagnostic phytosanitaire).
▪Entourer le tronc sur une hauteur de 2m qui servira à éviter les frottements et les impacts.
▪Mettre des affiches visibles par les passants pour expliquer les mesures de protection si nécessaire.
▪Relever temporairement les branches gênantes par un système de madriers et de cordes isolées par du caoutchouc ou, en cas d'impossibilité, effectuer une taille douce.
▪Canaliser les accès des engins hors de la zone de développement racinaire qui correspond à la projection de la couronne au sol, augmentée de 2m.
▪Poser un enclos autour de l'arbre, d'une surface de 2 à 4 m², constitué de madriers et de palissades, hauteur de minimum 2m (dans le cas d'un chantier longue durée)

3. FICHE LABEL « CHANTIER PROPRE »

4. COMPLÉMENTS D'INFORMATION SUR LA GESTION / VALORISATION DES DÉCHETS

Au vu de la Loi AGEC du 1er juillet 2021 (Anti-Gaspillage et Economie Circulaire), toutes les entreprises du secteur du BTP doivent :

▪Faire figurer sur leurs devis une estimation du volume par nature de déchets et leurs modes de gestion/évacuation + coûts associés.
▪Être en mesure de prouver leur gestion réglementaire.

Cette mesure vise à assurer la traçabilité des déchets et réduire les dépôts sauvages.
En outre, il s'agira d'optimiser pour les professionnels du secteur la gestion des déchets du bâtiment :
▪Une filière pollueur-payeur sera créée : elle s'appliquera aux produits ou matériaux de construction du secteur du bâtiment, destinés aux ménages ou aux professionnels. Elle entrera en vigueur à compter du 1er janvier 2022.
▪De nouveaux lieux seront dédiés à la collecte de ces déchets. Il en existe aujourd'hui 600 en France, les éco-organismes de la filière devront donc établir un maillage territorial des installations reprenant les déchets du bâtiment.
▪Les déchets de construction ou de démolition seront repris gratuitement lorsqu'ils feront l'objet d'une collecte séparée. Cette mesure permet également une traçabilité de ces déchets. Elle entrera en vigueur au 1er janvier 2022.

En 2022, une nouvelle filière REP (responsabilité élargie du producteur) devrait se mettre en place pour les déchets du BTP. L'idée est, comme toute filière REP, que les metteurs sur le marché participent financièrement à la gestion du déchet en fin de course.

Liens utiles :
https://www.ecologie.gouv.fr/loi-anti-gaspillage-economie-circulaire-0#scroll-nav__2
http://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/projet-de-decret-relatif-a-la-responsabilite-a2386.html

5. FICHE DES CIBLES ATTEINTES PAR LE PORTEUR DE PROJET

Le porteur de projet transmettra à la commune le tableau complété par les propositions faites pour chaque thématique des cibles de façon synthétique.
Tableau téléchargeable sur le site internet de la commune à la rubrique « Charte de l'aménagement lorousain ».

Thématiques des cibles	Descriptifs des propositions du projet	Cible atteinte : oui / non
La programmation : mixité des logements à privilégier		
- Equilibre entre grands et petits logements		
- Diversité de statut d'occupation		
- Si + de 25 logements : proportion de logements aidés		
Qualité architecturale et d'usage		
- Adapter l'échelle du bâti avec son environnement		
- Séquençage des façades		
- Conservation des éléments patrimoniaux si présents		
- Traitement architectural		
- Bien vivre dans son logement		
- Développer les espaces extérieurs des logements		
- Espace extérieur privatif de qualité		
- Espace de rangements de 2 m² minimum dans le logement		
- Part de logements PMR		
Espaces en commun agréables à vivre		
- Garantir visibilité sur le cœur d'îlot		
- Espace de convivialité		
- Qualité des espaces en commun dont parking		
- Favoriser les déplacements piétons		
- Hall d'accueil agréable		
Réponses aux principes de développement durable		
- Approche bioclimatique		
- Choix de l'orientation par rapport au soleil = confort thermique été-hiver		
- Eclairage naturel		
- Favorise la double orientation des logements		
- Adapter des protections solaires en façades		
- Energies renouvelables		
- Récupération des eaux pluviales		
- Protection de la biodiversité faune / flore		

Thématiques des cibles	Descriptifs des propositions du projet	Cible atteinte : oui / non
Insertion dans le paysage		
- Gestion des eaux pluviales		
- Traitement paysager		
- Préservation des cônes de vue		
- Insertion d'espaces paysagers qualitatifs		
Voirie et espaces publics		
- Minimiser l'impact des véhicules		
- Nombre de places suffisant + places visiteurs		
- Diversifier l'offre en stationnement		
- Eviter les voies en impasse et privilégier des aménagements non-linéaires		
Forme parcellaire et implantation		
- Recherche de l'ensoleillement		
- Variation dans la taille et la géométrie des parcelles		
- Rechercher des rythmes et des continuités		
- Varier les implantations de maisons		
- Porter une réflexion sur les extensions futures de maisons		
La concertation / gouvernance / communication		
- Prise de connaissance de la charte et des attentes de la ville		
- Etude rapide de l'opérateur		
- Validation de la programmation avec la commune		
- Maîtrise des coûts pour une offre adaptée à la population		
- Démarche de communication et de dialogue avec les riverains		
- Réunion spécifique de quartier avant le dépôt du PC		
- Autres réunions supplémentaires ?		
Un chantier responsable et respectueux du voisinage et de l'environnement		
- Respect du site		
- Communication autour du chantier		
- Un chantier bien géré		
- Prise en compte des riverains et du quartier environnant : voisinage, limiter le bruit, préservation des arbres entres autres, etc		
Livraison et suivi du programme		
- Information des futurs acquéreurs		
- Suivi de la qualité des logements (bilan de l'opération)		

II. FICHE DE SUIVI DE PROJET À REMPLIR PAR LE PORTEUR DE PROJET ET À TRANSMETTRE À LA COLLECTIVITÉ

Tableau téléchargeable sur le site internet de la commune à la rubrique « Charte de l'aménagement lorousain ».

Thématique	NOM DE L'ORGANISME : Personne en charge du projet :	Adresse de l'opération : Coordonnées tél / mail :
Programmation et mixité fonctionnelle	Superficie de la parcelle Nombre de logements m² surface de plancher m² d'activités (tertiaire, commerces, équipements)	m² lgts m² surface de plancher
Densité	Nombre de logts/ha	Logts/ha
Mixité Sociale	Nombre de logts par typologie	T1 T2 T3 T4 T5 T5 et +
	Nombre et part de logts sociaux : locatif social et accession sociale	Logts sociaux Soit % du programme en locatif social Soit % du programme en accession sociale
Accessibilité / mobilité	Nombre de places de stationnement au total	Places de stationnement Places / logt
	Surface réservée au vélo et nombre	Nombre de places vélos % de la SHAB
Eau	Part de surfaces perméables et végétales de la parcelle	%
	Mode de gestion des eaux pluviales à la parcelle	
Déchets	Système de compostage proposé le cas échéant	
	Démarche chantier propre	
	Nature des terrains (vocation ancienne du terrain) : agricole / espace vert / friches / réhabilitation / démolition-reconstruction	
Biodiversité	Identification des principaux enjeux de biodiversité	
	Réalisation d'un diagnostic du site ? (faune/flore)	
	Nature de la prise en compte de la biodiversité	
Qualité des logements	Stipuler les démarches entreprises : label / certifications sur des matériaux par exemple	
Espace mutualisé ou de convivialité	Si oui : superficie	m²
Coût des projets et prix de sortie	Coût de constructions (VRD / parking / espaces extérieurs inclus)	€ HT / m² surface de plancher
	Prix de sortie des logements (pour l'accession)	€ / m² surface de plancher
Communication	Accepte que le projet soit mis en ligne sur le site de la mairie et le cas échant à envoyer à la commune les éléments graphiques nécessaires + la plaquette de commercialisation (pour info en interne)	Oui / Non

LEXIQUE

Arbre remarquable : Un arbre remarquable est un arbre repéré pour diverses particularités.
Il relève donc d'un patrimoine par sa rareté, ses dimensions, sa position, son âge ou encore sa force symbolique. Le patrimoine en question est naturel, culturel, paysager, etc.

Bail réel solidaire : Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un contrat qui unit un OFS (Organisme de Foncier Solidaire) et un preneur. L'OFS conserve la propriété du foncier, du terrain, tandis que le preneur détient la propriété du bien immobilier.

CCSL : Communauté de Communes Sèvre et Loire / https://interco.cc-sevreloire.fr

Diagnostic phytosanitaire : En pathologie végétale, le diagnostic est une démarche qui permet par l'observation et le raisonnement d'identifier, chez une plante, une maladie ou un désordre physiologique et agents causaux, en vue de déterminer le traitement approprié.

Economie circulaire : L'économie circulaire vise à changer de paradigme par rapport à l'économie dite linéaire, en limitant le gaspillage des ressources et l'impact environnemental, et en augmentant l'efficacité à tous les stades de l'économie des produits. ... L'économie circulaire cible la gestion sobre et efficace des ressources.

Epannelage : L'épannelage d'urbanisme, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme.

LPO : Ligue de Protection des Oiseaux

SCOT : Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations de développement d'un territoire.

Petites villes de demain : Petites villes de demain est un programme d'action lancé en octobre 2020 par le gouvernement afin de redynamiser 1600 petites villes françaises. Sur la CCSL, Le Loroux-Bottereu et Vallet font partis de ce dispositif. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

PLU / PLUi : Le plan local d'urbanisme est un document d'urbanisme (PLU) communal ou intercommunal (PLUi) qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols.

PLH : Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

PSLA : Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place par les pouvoirs publics en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement situé dans une opération agréée par l'Etat pour être éligible aux financements PSLA.

Remerciements :

La municipalité remercie l'ensemble des élus et citoyens du comité développement urbain ainsi que les différents experts ayant participés aux réunions à savoir :

Mesdames Anne GONTHIER et Céline JOZ-ROLAND du CAUE 44,

Messieurs Patrick PAILLOUX et Patrick FONTAINE de la FPI (fédération des promoteurs immobiliers de Loire Atlantique),

Monsieur Bruno DEL VALLE de chez DV Conception (en tant qu'architecte conseil et auteur des différents croquis de la charte),

Madame Caroline DONNEZ et Monsieur Renan LE CORGUILLE de chez Podeliha,

Monsieur Pierre-Alexandre CHOBLET (responsable du service aménagement de la Communauté de communes Sèvre et Loire)

Monsieur Julien DEPUYDT (responsable du service développement urbain & durable de la commune du Loroux-Bottereau)

Monsieur Florian BOURGEOIS (responsable communication de la commune du Loroux-Bottereau)