

# CHARTRE

## URBANISME ET CADRE DE VIE

Référentiel pour un aménagement  
durable, convivial, vertueux et qualitatif  
**à destination des projets collectifs de la ville**

JANVIER 2022



Le  
**Pellerin**  
Ville nature et active



## PRÉAMBULE

Cette charte a pour but de lister les attentes propres à notre commune, dans le respect de son histoire, de ses paysages, de ses équilibres et de ses infrastructures. De la conception à la réalisation, elle accompagne tout projet d'habitats collectifs relevant de l'urbanisme ou du cadre de vie, en complément des documents existants comme le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM), le Plan de Déplacements Urbains (PDU) ou le Programme Local de l'Habitat (PLH)...

## SOMMAIRE

I - LES CONSTRUCTIONS .....	P.3
II - LA MIXITÉ SOCIALE .....	P.6
III - LA GOUVERNANCE DES PROJETS .....	P.6

# I - LES CONSTRUCTIONS

## TAILLE DES OPÉRATIONS

Cette notion concerne essentiellement le bourg car l'objectif est de construire la ville sur elle-même, en limitant, autant que possible, l'urbanisation des villages et en sanctuarisant les espaces agricoles et naturels qui font la richesse environnementale du Pellerin.

Le bourg dispose d'espaces fonciers, publics ou privés, qui offrent des opportunités de constructions multiples.

Il n'en reste pas moins que la taille de chaque opération doit s'intégrer et respecter son environnement.

Ainsi, la hauteur des constructions, possible à R+1+C en zone pavillonnaire, et jusqu'à R+2+C en cœur de ville (Rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages + Couronnement – comble ou attique), intègre la notion de vue sur les habitations proches, l'emprise visible de la rue afin d'éviter l'effet de couloir. Un épannelage (forme des masses bâties) progressif et compatible avec les constructions voisines, doit préserver des perspectives de vue d'éléments patrimoniaux identitaires de la commune comme l'église.

L'ampleur des opérations, réglementée dans le PLUM, est limitée par un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), rapport bâti/zone naturelle et celles-ci doivent intégrer des aires pour différents usages. Le PLUM favorise la densité tout en limitant la consommation du sol et son imperméabilisation.

Dans le cas de grande ampleur en termes de nombre de logements (Nous, élus, considérons que le seuil se situe autour de 30 logements), même si la superficie de l'emprise foncière est compatible avec le règlement, il est impératif de créer des espaces de convivialité, collaboratifs, de déambulations, ouverts à l'ensemble des habitants, accessibles de tous côtés, facilitant les déplacements doux, et agrémentés d'un aménagement paysagé très qualitatif.

Le PLUM mentionne cette notion d'espaces de ressourcement, comme « espaces de proximité aux qualités microclimatiques, sonores, olfactives et paysagères propres au bien être des habitants ».

## QUALITÉS ARCHITECTURALES

L'architecture de chaque projet présente des éléments identitaires du bourg du Pellerin. Ainsi, en bord de Loire, les ouvertures des demeures emblématiques sont marquées par des entourages d'une autre couleur que le mur en façade, celles-ci sont plutôt verticales.



Dans le bourg, les maisons typiques du Pays de Retz proposent des façades ornementées de briques rouges, les fenêtres des combles ont la forme de lucarne ou de chien assis.

Il convient donc que les façades de chaque projet, évoquent ces caractéristiques.



## QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES

### ► Traitement de la toiture ou « 5<sup>ème</sup> mur »

Conformément à la feuille de route de la transition énergétique métropolitaine, chaque projet intègre le traitement du 5<sup>ème</sup> mur, soit par la pose d'éléments techniques, soit par l'intégration de murs ou toitures végétalisés. La toiture végétale apporte des solutions aux questions de gestion des eaux pluviales et contre l'effet d'îlots de chaleur.

### ► **Sobriété énergétique**

Le confort thermique des habitations, au-delà du respect de la réglementation en vigueur, intègre le respect de la labellisation la plus exigeante ; elles sont soumises aux contrôles lors de la déclaration de fin de travaux.

L'orientation des bâtiments favorise les économies d'énergie ; un accès au soleil est calculé pour chaque exposition, basé sur le moindre ensoleillement du solstice d'hiver.

Un recours aux énergies renouvelables doit être étudié, notamment pour la production d'eau chaude sanitaire.

### ► **Traitement de l'eau**

Compte tenu de l'évolution du climat, une solution de récupération des eaux de pluie est mise en œuvre pour leur maintien sur chaque parcelle et leur réutilisation.

Dans cette même optique, afin de favoriser la pénétration des eaux dans le sol et leur rétention sur la parcelle, un aménagement du sol approprié doit être envisagé.

### ► **Traitement paysagé**

Chaque projet cherche à préserver, restaurer et valoriser la biodiversité des sols et les milieux naturels par un traitement paysagé durable, accessible et diversifié par des essences mellifères et indigènes.

Les arbres, houppiers ou futaies constitutifs et identitaires du lieu seront préservés. Des espaces peuvent être mutualisés pour créer des jardins partagés, par exemple.

### ► **Gestion des déchets**

Des espaces de tri des déchets et le stockage des conteneurs sont accessibles et pratiques pour une utilisation quotidienne. Des installations de compostage sont proposées.

### ► **Facilitation de l'usage du vélo**

Afin de favoriser les usages de déplacements décarbonés, des emplacements réservés aux vélos sont très accessibles, pratiques d'utilisation et sécurisés.

### ► **Ergonomie et durabilité de l'habitat**

Le traitement des espaces est conçu pour l'accessibilité et adaptabilité à toutes les générations. Les logements sont assez évolutifs pour permettre un agrandissement ou une division d'un ou plusieurs logements.

L'ergonomie de l'habitat est pensée pour les usages actuels et à venir ; elle intègre la possible multi fonctionnalité du logement (par exemple le télétravail).

Les espaces communs sont pensés pour limiter l'emprise bâtie (par exemple, des coursives permettent la sortie des logements par l'extérieur et limitent de longs couloirs intérieurs)

### ► **Valorisation de l'identité et de l'histoire du site**

Les éléments du petit patrimoine vernaculaire sont préservés et valorisés.

## II - LA MIXITÉ SOCIALE

Chaque opération veille à respecter, tant à son échelle, qu'à l'échelle du quartier, une mixité sociale de la population. La ville doit en effet pouvoir intégrer divers milieux sociaux, et rechercher une harmonie pour « bien vivre ensemble » : ni ghettoïser, ni gentrifier.

A cet effet, tout projet doit tendre vers la proportion suivante : 1/3 de logements sociaux (dont 1/3 très sociaux), 1/3 de logements en accession abordable ou sociale (futurs propriétaires), 1/3 de logements en libre accès.

## III - LA GOUVERNANCE DES PROJETS

L'appropriation par tous est une priorité. Pour rendre les projets acceptables, aimables, une démarche volontariste et participative, de l'initiative à la réalisation et à l'appropriation est indispensable.

Pour cela, la ville entend maîtriser les projets, qu'ils soient publics ou privés, pour toutes les raisons évoquées précédemment.

**Trois étapes sont respectées avant le dépôt du permis de construire :**

### 1 - Conception

- Proposition d'un bâtisseur, d'un architecte d'une étude capacitaire sur une emprise foncière (phase d'Avant-Projet Sommaire - APS)
- Echanges entre élus, en Bureau Municipal, avec l'appui du service urbanisme de la ville
- Echanges avec Nantes Métropole (pôle Sud-Ouest) - Travail sur la faisabilité technique
- Présentation du projet en Commission urbanisme.

### 2 - Proposition architecturale du bâtisseur

- Vérification des éléments incompatibles avec la présente charte
- Intervention de l'élu délégué à l'environnement pour vérifier la qualité environnementale et échanges lors d'une commission urbanisme.
- Regard de la CCA (Commission Communale pour l'Accessibilité) pour vérifier les éléments d'accessibilité

### 3 - Concertation

- Présentation du projet, déjà bien travaillé en amont (phase d'Avant-Projet Définitif - APD) et échanges avec les habitants, les riverains, le cas échéant, les commerçants, professions libérales
- Accessibilité multicanale de l'information sur ces temps de concertation pour tous.

### 4 - Information

Pendant la période de concertation, la population doit avoir accès au projet, en mairie.