

CHARTRE D'ENGAGEMENT POUR LA QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

CHOISY
LA BALME DE SILLINGY
LOVAGNY
MÉSIGNY
NONGLARD
SALLENÔVES
SILLINGY



INTÉGRATION
DANS L'ENVIRONNEMENT
QUALITÉ DE CONCEPTION
CONFORT DES LOGEMENTS
ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

CHARTER

D'ENGAGEMENT POUR LA QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



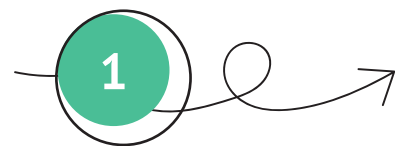
Le territoire de la Communauté de Communes Fier & Usse (CCFU), situé à proximité du Grand Annecy et de la Suisse, fait face à des enjeux fonciers et démographiques importants. Si cette localisation dynamique attire de nouveaux habitants, il est essentiel de préserver la qualité de vie des résidents tout en répondant à une forte demande en logements. La croissance urbaine doit ainsi se faire de manière réfléchie, en respectant les constructions déjà existantes, l'environnement paysager et l'esprit rural du territoire.



Pour répondre à ces enjeux, la Communauté de Communes a élaboré cette "Charte d'engagement pour la qualité de la construction des logements". Ce document est destiné à faciliter les échanges entre la collectivité et les porteurs de projets avant le dépôt du permis de construire. Au-delà du cadre réglementaire du Plan Local d'Urbanisme, cette charte définit des exigences qualitatives pour une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain et architectural existant.

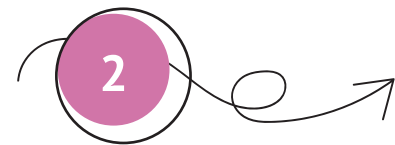
Face à une pression démographique croissante, et pour relever les défis du changement climatique, la charte vise à garantir que les projets respectent des critères de durabilité, de confort et d'efficacité énergétique. Si elle met l'accent sur les logements collectifs, elle s'applique également aux projets de logements individuels, d'habitats groupés et de lotissements.

LA CHARTER REPOSE SUR 4 AXES PRINCIPALES



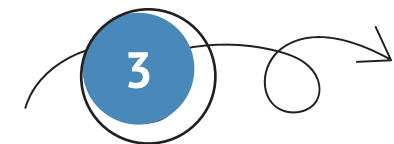
L'INTÉGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

> Assurer une insertion harmonieuse des projets.



LA QUALITÉ DE CONCEPTION ET DE VIE AU SEIN DE L'OPÉRATION

> Favoriser des projets bien pensés, offrant un cadre de vie agréable et fonctionnel.



LE CONFORT DE VIE AU SEIN DES LOGEMENTS

> Garantir des habitations adaptées aux besoins actuels et futurs des résidents.



L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

> Promouvoir des constructions durables et résilientes face aux enjeux environnementaux.

Ces principes couvrent toutes les étapes du projet, de la faisabilité à la vie dans l'opération.

EN 2025

7 060
LOGEMENTS
SUR LA CCFU

600
LOGEMENTS
CONSTRUITS
SUR LES
5 DERNIÈRES
ANNÉES



16 288
HABITANTS
SUR LA CCFU

35% DE
LOGEMENTS
COLLECTIFS

Directeur de publication : Henri CARELLI

Rédaction : services CCFU

DESIGN&IMPRESSION KALISTENE

Photos : CCFU, Fabrice Malot, Yan-Gaëtan Olivo, Kenny Cerou, iStock, Freepik

Tirage : 200 exemplaires

1

INTÉGRATION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

LE CONTEXTE

Alors que le territoire de la CCFU est **extrêmement attractif** et connaît une **forte pression foncière**, il est nécessaire de rappeler le **caractère périurbain et rural** du territoire afin que les **nouvelles constructions s'en imprègnent et s'y intègrent**. La CCFU est identifiée au **SCOT du bassin annécien** comme un **territoire multipolaire** et dispose de deux **pôles relais** : les communes de **Sillingy** et **La Balme de Sillingy** entre lesquelles s'organise une **complémentarité urbaine et fonctionnelle**. L'enjeu pour la collectivité est ainsi de **maîtriser les opérations de construction de logements** en renforçant l'exigence de **qualité architecturale, urbaine et paysagère**.

LES OBJECTIFS

- 1 INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE ET LOINTAIN**
- 2 INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT BÂTI EN RESPECTANT L'IDENTITÉ DES BÂTIMENTS À PROXIMITÉ**
- 3 CONSERVER L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE**
- 4 ANTICIPER ET COCONSTRUIRE LE PROJET LE PLUS EN AMONT AVEC LA COLLECTIVITÉ**



LES PRÉCONISATIONS

1 INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT PROCHE ET LOINTAIN



➤ PRÉSERVER LES PERCÉES VISUELLES VERS LE GRAND PAYSAGE

Lors de la phase de conception, l'**impact visuel du projet** sera pris en compte. Au vu de l'**aspect vallonné du territoire**, une importance particulière sera donnée à l'**impact visuel de loin**. Inversement, l'**implantation des bâtiments et des logements** permettra des **perspectives sur le grand paysage**.

➤ TIRER PARTI DU SITE EXISTANT, DE SA MORPHOLOGIE, DE SES CARACTÉRISTIQUES ET DE SA TOPOGRAPHIE

Une vigilance sera apportée sur la **diversité des volumes** et l'**intégration paysagère**. Ainsi le projet **s'intégrera au terrain naturel du site** choisi afin d'**éviter d'importants travaux de terrassement**, et proposera une **architecture travaillée et réfléchie selon le terrain** et non selon un modèle standard. Cette prise en compte du **terrain naturel** assurera l'**intégration des constructions** et limitera les volumes de matériaux à évacuer.

➤ RESPECTER L'EXISTENCE DES DIFFÉRENTES TRAMES URBAINES ET PAYSAGÈRES (VERTES, BLEUES, NOIRES, ETC.)

Les aménagements intégreront la **faune et la flore déjà présentes** sur le site, en **conservant au maximum les arbres existants** de manière à **préserver le caractère historique du territoire**, et à garder la **végétation à l'échelle de la parcelle** ainsi qu'à l'échelle du quartier et du village.

Le projet cherchera à être **compatible avec les déplacements de la faune locale** (muret de clôture à éviter, grillage surélevé, etc.).



Il permettra de **maintenir une lecture ouverte** sur le paysage environnant et favorisera la **mise en place de cordons écologiques**.

Le projet n'aura pas d'**impact direct ou indirect** sur les zones humides.

L'**éclairage extérieur** des bâtiments et des circulations piétonnes devra **se limiter au minimum** pour contenir la **pollution lumineuse** et **préserver les trames noires**.

Il conviendra de se référer à l'**arrêté du 27 décembre 2018** qui préconise notamment d'**utiliser des températures de couleur faible** (idéalement inférieures à 2400 K) et **orientées vers le sol**.

➤ RÉFLÉCHIR AUX LIAISONS DOUCES AVANT L'IMPLANTATION DU BÂTI QUI S'ORGANISE AUTOUR

Les **espaces communs** et les **liaisons douces** seront positionnés **en cœur d'îlot** pour **garantir leur usage pérenne**, tout en étant **connectés aux transitions piétonnes** et aux tènements voisins, notamment **vers les équipements et services**.

Dans l'ensemble il convient d'**éviter l'urbanisation à la parcelle** en **mutualisant les équipements avec le reste du quartier** (accès, réseaux, liaisons douces, etc.).

Afin d'assurer la **pérennité et l'usage des liaisons douces**, ces espaces seront **retrocedés à la collectivité**.

1

LES PRÉCONISATIONS

2 - INTÉGRER LE PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT BÂTI EN RESPECTANT L'IDENTITÉ DES BÂTIMENTS À PROXIMITÉ



Le projet sera conçu en fonction des impacts qu'il aura en termes de **flux de circulation, de nuisances sonores, de droit de vue, d'ensoleillement, d'ouvertures sur le paysage proche et lointain, d'exposition aux courants d'air**, etc.

➤ ANTICIPER ET TENIR COMPTE DES IMPACTS DU PROJET SUR LE SITE D'IMPLANTATION ET SUR LE QUARTIER

Un **plan masse** devra justifier l'**implantation du projet en fonction des bâtis voisins** (distance, alignements, vis-à-vis, courants d'air etc.). Il intégrera une **étude des masques portés** : ombres projetées existantes et celles **créées par le projet**.

Il est également souligné que **les logements sociaux doivent être pleinement intégrés aux projets sans distinction** (accès, stationnement, etc.).

3 - CONSERVER L'IDENTITÉ RURALE DU TERRITOIRE



➤ ETABLIR UNE COHÉRENCE AVEC LE RESTE DU QUARTIER ET DE LA COMMUNE

Les **gabarits s'adapteront à l'environnement bâti**. Les volumes seront simples, en **conservant une identité Haut-Savoyarde**. La densité proposée devra être acceptable, adaptée au quartier plutôt que vouloir utiliser tout le potentiel constructible du Plan Local d'Urbanisme.

➤ ASPECT DES TOITURES

Afin de se **fondre naturellement** dans leur **environnement**, en s'inspirant des **typologies traditionnelles**, les **toitures** seront de préférence à **deux pans**.

Les toitures plates peuvent être envisagées si elles s'harmonisent avec le contexte local, qu'elles sont justifiées et avec des substrats suffisants pour la pousse de végétaux.

L'**utilisation des combles** devra **respecter les formes de toitures** avec faîtage unique et rives continues.



Les **débords de toits** seront **adaptés au volume du bâti** (80 cm minimum – 120 cm de préférence) et permettront la couverture des balcons.

Les fenêtres de toit seront privilégiées pour éviter les accidents de toiture (comme les jacobines, lucarnes etc.). Les éléments techniques seront intégrés dans le volume de la construction (cage d'escaliers, ascenseurs).

➤ ASPECT DES FAÇADES

Les **teintes** seront **cohérentes avec l'environnement bâti** et **les matériaux choisis**. Le traitement et l'aspect des enduits seront travaillés et justifiés afin d'expliquer le rendu attendu.

4 - ANTICIPER ET COCONSTRUIRE LE PROJET LE PLUS EN AMONT AVEC LA COLLECTIVITÉ



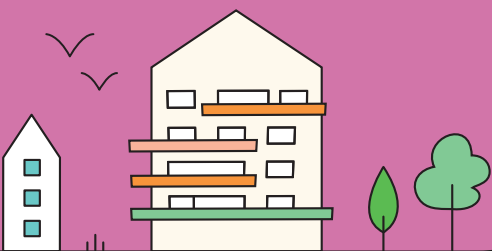
Il est important de **rencontrer la collectivité en amont de la signature des promesses de vente**, afin d'**éviter une renégociation à la baisse du prix d'acquisition foncière** auprès des propriétaires due à un coût de foncier trop élevé au départ, **au détriment de la qualité de vie des futurs acquéreurs**.

Un **rendez-vous avec l'architecte conseil** dès la phase esquisse ou avant-projet devra être pris pour **mieux anticiper les enjeux du site**. Une ou plusieurs visites sur place pourront être organisées.

L'opérateur fournira des **documents visuels détaillés** (coupes, perspectives, plusieurs insertions paysagères, 3D animé des volumes des bâtiments) pour **éviter les incohérences** et les **écarts entre le plan et la réalisation**.



QUALITÉ DE CONCEPTION ET DE VIE AU SEIN DE L'OPÉRATION



LE CONTEXTE

La crise sanitaire de 2020 a mis en exergue le **besoin** pour les habitants en **logements collectifs** d'avoir accès à un **environnement extérieur de qualité**. Ces espaces, situés autour du logement, doivent aujourd'hui être pensés comme des **lieux de vie** et de **socialisation** à part entière. À l'ère du changement climatique, ils doivent également jouer un **rôle environnemental**, notamment en contribuant à l'**adaptation aux dérèglements climatiques**, à la **gestion des canicules** et à la **prévention des risques**, grâce à la lutte contre les îlots de chaleur et à la **limitation de l'imperméabilisation des sols**.

LES OBJECTIFS

- PENSER LES ESPACES EXTÉRIEURS COMME DES ESPACES DE VIE ET DE SOCIALISATION À PART ENTIÈRE**
- PRENDRE EN COMPTE LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET CONTRIBUER AU CONFORT D'ÉTÉ**
- PRÔNER UNE QUALITÉ DE VIE À L'EXTÉRIEUR ET AUTOUR DU LOGEMENT**



LES PRÉCONISATIONS

- PENSER LES ESPACES EXTÉRIEURS COMME DES ESPACES DE VIE ET DE SOCIALISATION À PART ENTIÈRE**



➤ GARANTIR LA CRÉATION DE VÉRITABLES ESPACES COLLECTIFS FONCTIONNELS, INTÉGRÉS DANS L'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Les **espaces extérieurs** devront dans la mesure du possible comprendre un **espace de jardins collectifs** (jardins partagés, ou autre) et un **espace de compostage** accessible à tous les habitants, ainsi qu'une **annexe collective** pour le matériel nécessaire à l'entretien de ces lieux.

Les **aménagements extérieurs** offriront une **mixité d'usage** (banc, aire de jeux, terrains de pétanque...) et seront adaptés aux publics visés.

Les espaces seront ouverts sur le quartier et non exclusivement dédiés aux habitants des opérations.

Il convient de **ne pas privatiser les rez-de-jardin** afin de créer des **espaces collectifs**, plutôt qu'une juxtaposition de jouissances privatives entraînant la pose de clôtures peu qualitatives. Ces espaces privatifs se composeront de généreuses terrasses, intimisées avec des haies et/ou des gardes corps identiques aux balcons des étages supérieurs.



- PRENDRE EN COMPTE LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET CONTRIBUER AU CONFORT D'ÉTÉ**



➤ FAVORISER LA CRÉATION "D'ÎLOTS DE FRAICHEUR" POUR CONTRIBUER AU CONFORT D'ÉTÉ

Le projet devra **limiter l'imperméabilisation des sols** et **préserver des espaces de pleine terre**, en **favorisant la présence de l'eau**, par exemple avec des noues paysagères nécessaires pour la gestion des eaux pluviales.

La **plantation d'arbres** et de **haies** dans les **espaces libres de construction**, ainsi que pour **ombrager les stationnements**, sera nécessaire.

Le long des parcours piétons, il conviendra de prévoir une **végétation** qui permettra un **ombrage de la promenade en été**, sans pour autant cloisonner ces espaces qui doivent rester ouverts sur le paysage.

La création de **zones d'ombres extérieures** pourra être favorisée mais sans pour autant nuire à l'ensoleillement des logements notamment ceux en rez-de-chaussée, en privilégiant des plantes à feuilles caduques.

➤ FAVORISER LES ALTERNATIVES À LA VOITURE INDIVIDUELLE

Le projet devra **faciliter l'usage du vélo**. Pour cela les locaux vélos seront suffisamment dimensionnés pour la taille de l'opération, adaptés aux nouvelles pratiques (vélo-cargo, trottinette, etc.) et sécurisés. Ils seront plutôt **situés en intérieur** avec un **accès direct à l'extérieur**. Les **accès aux locaux vélos** seront **aisés et fonctionnels**.

Des **aménagements extérieurs** seront également installés pour les visiteurs et les usages rapides (exemple : arceaux à vélo).

Le projet devra prévoir des **liaisons douces**, qui **relient les quartiers voisins** et notamment les **zones de services** et les **arrêts de transport en commun**.



LES PRÉCONISATIONS

3 – PRÔNER UNE QUALITÉ DE VIE À L'EXTÉRIEUR ET AUTOUR DU LOGEMENT



➤ PROPOSER UN PROJET PAYSAGER COHÉRENT ET DE QUALITÉ

Les **espaces verts** seront en priorité d'un seul tenant et de pleine terre.

Ils seront plantés d'**arbres fruitiers et mellifères**, en évitant les espèces invasives et allergènes. Avec le changement climatique, les espèces locales ne sont plus toujours adaptées, d'où la nécessité de choisir des **plantes plus résilientes**.

Les **espèces** choisies seront **variées** (pas de mono essence) et **adaptées à la configuration des lieux** (ombres portées, vents, etc.), **peu consommatrices en eau, faciles d'entretien, pérennes** et **proviendront de filières locales**.

L'intervention d'un.e paysagiste est souhaitable, afin que la gestion durable de ces espaces soit favorisée.

Il faudra intégrer dans le bâtiment dès la phase de conception les besoins éventuels d'abri de jardin, de lieu de stockage, etc. Ces annexes seront **intégrées à l'habitation** ou devront être traitées avec le **même aspect architectural** afin d'avoir une **lecture harmonieuse et uniforme sur la parcelle**. Les plans masse présentés détailleront précisément tous les aménagements. Les **permis de construire** seront **strictement respectés**, notamment pour les espaces verts.

➤ INTÉGRER ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES ENVIRONNANTES

Le projet favorisera la **création d'un environnement calme et apaisé pour les habitants et les riverains**. Des barrières végétales avec les voiries avoisinantes seront intégrées afin de limiter les nuisances sonores.

Pour éviter le rajout de clôtures à postériori, les limites séparatives intégreront des aménagements paysagers pour intimiser les espaces privatifs.

De même, l'aspect des balcons devra garantir à la fois une **limitation du vis-à-vis** et une **harmonisation du paysage vu de l'extérieur**.

Les points d'apport volontaire des **déchets** seront **intégrés de manière cohérente, à distance raisonnable des logements, et les contraintes de manœuvre** du véhicule de collecte seront étudiées en amont.

Les **stationnements dédiés aux deux-roues motorisés** seront **implantés le plus à l'écart des logements**, de manière à **minimiser leur impact sonore**.

➤ GESTION DES PIEDS D'IMMEUBLE

Les **rez-de-chaussée** seront travaillés pour **éviter les socles minéraux**, en favorisant des transitions naturelles avec l'environnement direct. Une continuité sera assurée entre les bâtiments et le terrain naturel avec des aménagements paysagers soignés. Par conséquent la place de la **voiture sera éloignée par rapport aux pieds d'immeuble** et aux limites des terrasses des rez-de-chaussée ou des espaces collectifs.

Un traitement paysager est à privilégier de manière à proposer une **végétation douce ou des cheminements piétons en pied d'immeubles** plutôt que du minéral (ex : place de stationnements, stockage vélo...). Les **revêtements poreux** qui **facilitent la perméabilité du sol** seront privilégiés.

➤ INTÉGRATION DES STATIONNEMENTS

Le positionnement du stationnement sera pensé en fonction du site, de son intégration, et des voisins directs. **La place de la voiture doit être minimisée**. Ainsi, **l'intégration du stationnement au volume de la construction est à favoriser** et un point de vigilance est à apporter aux étendues de parkings qui pourraient nuire à l'esthétique et la fonctionnalité des espaces. Le projet devra néanmoins proposer des **places en surface pour les PMR** mais également des **places pour les visiteurs afin de faciliter leur stationnement**.

Les **places de stationnement extérieures** seront **ombragées** par des végétaux (1 arbre à canopée large pour 3 places) répartis sur l'ensemble du parking.

Leur **revêtement au sol** sera conçu pour être **perméable**. Si elles sont couvertes, elles devront permettre l'installation de capteurs photovoltaïques (pour la réutilisation de l'énergie produite dans le fonctionnement de l'opération).

Le nombre de places de stationnements sera adapté au nombre et à la typologie de logements, y compris pour les logements sociaux.



➤ GESTION DES CLÔTURES

Les **clôtures, doublées de haies paysagères**, agissent comme des **corridors écologiques**, favorisant la continuité des habitats et la biodiversité locale et assurent une meilleure intégration paysagère.

Les **clôtures seront intégrées dès la conception du projet** afin d'**harmoniser leurs aménagements et d'éviter les ajouts personnels ultérieurs**. Ainsi les clôtures opaques de type bâche ou lames occultantes sont interdites.

Les clôtures comporteront une **haie paysagère** composée de **plusieurs espèces** d'environ un **mètre de haut sur un mètre de large** avec un plan d'entretien adapté.

La plantation de bosquets est à privilégier aux endroits où il faut se protéger des vis-à-vis proches.

➤ GARANTIR LA CRÉATION D'ESPACES COLLECTIFS INTÉRIEURS DE QUALITÉ

Les **espaces de distribution des logements et les escaliers** profiteront d'un **éclairage naturel**.

Les **halls d'entrée** bénéficieront également d'un éclairage naturel et d'une ouverture généreuse avec accès direct au cœur d'îlot.



LE CONFORT DE VIE AU SEIN DES LOGEMENTS

LE CONTEXTE

Les usages à l'intérieur même du logement ont profondément changé ces dernières années. Le **télétravail**, le **besoin d'un espace extérieur** ou encore le **besoin d'espaces de rangement**, sont des exemples parmi tant d'autres. Il y a donc une **intensification de l'usage des logements**, mais en même temps une **diminution des surfaces des logements** dans la **construction neuve en collectif**. Aussi, les logements se doivent aujourd'hui de **répondre à ces nouveaux usages** en proposant une **meilleure qualité de vie**.



LES OBJECTIFS

**1 OFFRIR DES LOGEMENTS DE QUALITÉ :
RENFORCER LE CONFORT DE VIE
AU SEIN DES LOGEMENTS**

**2 ASSURER DES LOGEMENTS
FONCTIONNELS ET CONFORTABLES**



LES PRÉCONISATIONS

**1 OFFRIR DES LOGEMENTS DE QUALITÉ :
RENFORCER LE CONFORT DE VIE
AU SEIN DES LOGEMENTS**



Des dispositifs permettant de **garantir l'intimité des logements** et notamment des pièces à vivre dans le cadre de la conception architecturale seront intégrés afin d'**éviter au maximum les vis-à-vis**.

Toutes les surfaces vitrées devront être **occultables** (volets y compris pour séjour et pièces de vie).

Le **masque solaire** entre les constructions sera pris en compte et il conviendra d'assurer un **"droit au soleil"** pour **chaque logement**.

Une **protection solaire extérieure** en façades Sud, Ouest et Est sera garantie et intégrée au bâtiment.

Les **terrasses et balcons** sur tous les niveaux bénéficieront également d'une **protection solaire**.

Le **système de chauffage** sera **approprié aux besoins du bâtiment** et de ses **habitants**. Une **ventilation naturelle** sera assurée pour la **cuisine et la salle de bain**. Cela signifie que ces pièces puissent disposer d'**au moins une fenêtre**, favorisant ainsi une **aération naturelle** pour une **meilleure qualité de l'air** et un **confort accru**.

Afin de garantir des logements de qualité, certaines recommandations ont été regroupées ci-dessous :

Surface par type	T1 : 28m²	Surface séjour / cuisine	T1 : 23m²	Hauteur sous plafond	2,6 m dans les pièces de vie	Balcons / terrasses	Pour tous les logements à adapter en fonction du type de logement avec un minimum de 2 m de profondeur
	T2 : 45m²		T2 : 25m²		T1 : pas de mono orientation Nord		T1 : 6m²
	T3 : 62m²		T3 : 27m²		T2 : bi orientation		T2 : 8m²
	T4 : 79m²		T4 : 29m²		T3 : traversant ou bi orientation		T3 : 10m²
	T5 : 96m²		T5 : 31m²		T4 : traversant ou bi orientation		T4 : 15% de la surface habitable
Surface chambre	minimum 10,5m²	Modularité	Cuisine éclairée et ventilée naturellement : séparable à partir du T3	Orientation	T5 : traversant ou bi orientation		T5 : 15% de la surface habitable
	moyenne 12m²						

Toutes les données sont à prendre en compte comme des surfaces minimum

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE



LE CONTEXTE

La question de la **transition écologique** doit être prise en compte en édifant des **projets plus durables** et **plus soucieux de l'environnement** et en **limitant l'empreinte écologique** des nouvelles constructions afin d'atteindre l'objectif de **neutralité carbone d'ici 2050**.

En France, le **secteur du bâtiment** représente aujourd'hui **43 % des consommations énergétiques** et génère **23% des émissions de gaz à effet de serre**, tout en étant responsable de **40 % des dépenses énergétiques**. La **réduction des consommations énergétiques** dans le parc résidentiel constitue un levier majeur pour la **transition énergétique et écologique**. La transition écologique s'inscrit également dans les objectifs de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** et de **préservation des sols**, en cohérence avec le Plan Climat Air Energie Territorial.

LES OBJECTIFS

- 1 ADAPTER LES FAÇONS DE CONCEVOIR ET DE CONSTRUIRE AUX NOUVEAUX ENJEUX ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES**
- 2 VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE**
- 3 PARTICIPER À L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) ET AUX OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE**
- 4 PRENDRE EN COMPTE LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR NOTRE TERRITOIRE**

LES PRÉCONISATIONS

1 ADAPTER LES FAÇONS DE CONCEVOIR ET DE CONSTRUIRE AUX NOUVEAUX ENJEUX ÉNERGÉTIQUES ET CLIMATIQUES



D'une manière générale l'accent devra être mis sur l'**utilisation des énergies renouvelables** telles que la **géothermie**, les **panneaux solaires photovoltaïques** et **thermiques**, les **pompes à chaleur**, etc. afin de **réduire l'empreinte carbone des bâtiments**.

Toute labellisation attestant de la qualité des logements et du respect de l'environnement sera à privilégier (type NF Habitat – HQE).

La recherche d'une **architecture bioclimatique** ainsi que l'**utilisation de matériaux écologiques** et **durables**, et/ou de **récupération** est encouragée.



Bâtiment en ossature bois provenant de forêts alentours isolé avec des bottes de pailles haute densité



murs en béton de bois composé à 80% de copeaux de bois



2 VISER LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE



Les **bâtiments** devront chercher à être **autosuffisants en énergie**, en utilisant des **énergies renouvelables**. Leur implantation devra donc être réfléchie en fonction de l'**ensoleillement** tout en garantissant un **albédo élevé**.

L'utilisation de **matériaux naturels** et **pérennes** (bois, terre cuite, terre crue, pierre massive, etc.), de **matériaux biosourcés** et/ou **géo sourcés** sera privilégiée (performance environnementale des produits et des matériaux de construction), que ce soit pour la structure, les fenêtres, etc. **En cas de démolition**, un effort sera fait pour la **réutilisation** et le **réemploi des matériaux** in situ.

Cela vaut également si un bâtiment est déjà présent, préférer sa **réhabilitation** plutôt que sa **démolition**. Les **terres excavées** seront au maximum **réutilisées sur site** afin de **limiter le flux de camions** lors de la phase de chantier.

L'implantation, l'orientation et la volumétrie des bâtiments par rapport au terrain naturel est un des premiers enjeux majeurs dans l'économie d'énergie et dans l'économie de projet.

4

LES PRÉCONISATIONS

3 - PARTICIPER À L'OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) ET AUX OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



Tous les espaces libres de constructions proposeront un **traitement perméable** y compris sur les espaces de cheminements piétons et les parkings. Il convient de prévoir à minima **1 m d'épaisseur de substrat** disponible pour les végétaux au-dessus des parkings souterrains. L'épaisseur du substrat pour une toiture végétalisée dépendra du type de végétation qui sera installé. Les zones naturelles (N) et agricoles (A) resteront libres de tout aménagement afin de les préserver. Elles ne pourront donc pas être utilisée comme surfaces supplémentaires à la zone urbaine (U) que ce soit pour les terrains ou les jardins d'agréments individuels par exemple. Une bande de recul de 5 mètres sera laissée entre la zone urbaine et les zones A et N.



4 - PRENDRE EN COMPTE LES IMPACTS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE SUR NOTRE TERRITOIRE



Les **constructions** devront permettre de **lutter contre les "îlots de chaleur"** et ainsi intégrer une réflexion pour **favoriser le rafraîchissement** des bâtiments en période de forte chaleur : nature et couleur des matériaux, occultations, failles dans le bâti favorisant les circulations d'air ou encore végétalisation des toitures ou des façades.

➤ PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

La **réutilisation des eaux grises** dans la gestion de l'eau sera recherchée. Il conviendra également de **favoriser la récupération** et la **réutilisation des eaux de pluie**. Par exemple, les eaux de pluie de toiture seront récupérées pour l'entretien des espaces verts et des jardins partagés notamment. Des **noues paysagères** permettront la **récupération des eaux de pluies** et leur infiltration dans le sol, tout en s'insérant dans le projet paysager et en **évitant les zones d'eaux mortes**.

Tout système permettant de réduire la consommation d'eau sera proposé (mousseur, douchette hydro-économe etc.).



➤ MAINTENIR LES SOLS FONCTIONNELS

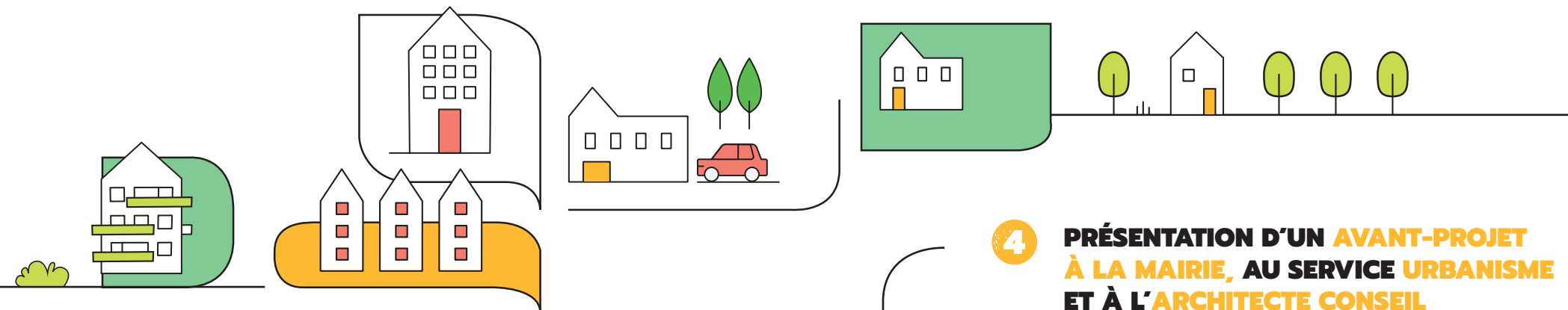
Les **espaces d'un seul tenant** permettront de **maintenir les sols fonctionnels**. Dans le but d'une gestion durable des eaux pluviales et de la biodiversité, il conviendra de **préserver une surface continue de sol naturel**. Un **maximum d'espaces de pleine terre** sera recherché. L'emprise des **espaces imperméabilisés** sera **strictement limitée** pour prévenir les risques de ruissellement et d'inondation.

➤ ENCOURAGER LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ LOCALE

La **préservation** et la **régénération de la flore et de la faune locale** seront prises en compte notamment avec des **aménagements extérieurs adaptés**. Les **éclairages extérieurs** présenteront un **abaissement de la luminosité**. Les **clôtures** favoriseront la **préservation et l'installation de la petite faune** (habitat, déplacement, etc.).

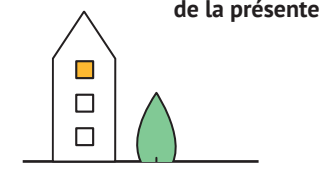


CONSTRUIRE SON PROJET AVEC LA COLLECTIVITÉ, DU MONTAGE AU SUIVI



4 PRÉSENTATION D'UN AVANT-PROJET À LA MAIRIE, AU SERVICE URBANISME ET À L'ARCHITECTE CONSEIL

Lors de ce rendez-vous, l'opérateur présente et justifie les choix d'implantation des bâtiments, des aménagements extérieurs, le traitement des façades, etc. conformément aux prescriptions de la présente charte.



5 MONTAGE DU DOSSIER D'URBANISME

Un nouveau rendez-vous sur le terrain peut être organisé si besoin. Le projet est ainsi retravaillé pour intégrer les avis de la Commune et de l'architecte conseil avant dépôt.



6 DÉPÔT ET INSTRUCTION DE L'AUTORISATION D'URBANISME

Les échanges sont maintenus au cours de l'instruction, notamment en cas de demande de compléments.



7 MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Il convient d'informer le service urbanisme de toute évolution du projet en cours de chantier (modifications des aménagements extérieurs, des façades etc.).



1 REPÉRAGE DU TERRAIN ET ANALYSE DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

Il convient de prendre connaissance des premières règles (Plan Local d'Urbanisme, Plan de Prévention des Risques, etc.) et du contexte urbain pour estimer la surface et le potentiel constructible du foncier identifié.

2 RENDEZ-VOUS CONJOINT MAIRIE ET SERVICE URBANISME

L'objectif de cette rencontre est de vérifier les analyses initiales, de les compléter, et d'identifier ensemble le type de projet adapté à l'environnement urbain et paysager.



3 ÉCHANGES AVEC LES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

À ce stade, et avec une étude de capacité partagée avec la collectivité, la charge foncière de l'opération et donc la valeur du terrain peuvent être plus finement évaluées par l'opérateur.



