

CHARTRE *pour* UN URBANISME

écologique et maîtrisé



SOMMAIRE

1

LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

2

CONTEXTE D'ÉLABORATION DE LA CHARTE ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement

3

RELATIONS ENTRE LES PORTEURS DE PROJETS, LA VILLE ET LES HABITANTS

Avant le dépôt de l'autorisation

- > Les phases de prospection foncière
- > La faisabilité du projet
- > Relations avec les habitants riverains

L'instruction de la demande

- > Le cas des demandes de modifications sur l'autorisation accordée
- > Relations avec les habitants

En phase chantier

- > Relations avec la commune
- > Relations avec les habitants

4

ACCOMPAGNER LES PROJETS POUR QU'ILS SOIENT EN ADÉQUATION AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN

5

LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION FONCIÈRE

1 LES OBJECTIFS DE LA CHARTE

La commune de Noyal-Châtillon-sur-Seiche connaît un fort développement ces dernières années. **Son positionnement par rapport à la ville de Rennes et la qualité de son cadre de vie rendent la commune particulièrement attractive.** Cette dynamique se poursuit aujourd'hui, en cohérence des engagements pris par la commune avec la métropole au travers du Programme Local de l'Habitat.

Si bon nombre de projets immobiliers se font dans le cadre d'opérations d'initiatives publiques, et donc avec des projets concertés et maîtrisés, les habitants de la commune ont néanmoins fait part de leurs inquiétudes vis-à-vis de l'évolution qu'ils constatent sur leur commune. Dans le cadre d'une enquête récente menée par l'actuelle majorité municipale, il ressort des réticences sur le rythme de construction, de la densité de population qui en résulte, et de la prise en compte de l'environnement bâti existant, voire avec les projets entre eux.

C'est pourquoi, **la charte pour un urbanisme écologique et maîtrisé proposée vise à poser un cadre méthodologique destiné à guider les acteurs de l'urbanisme, de l'immobilier et de la construction depuis la conception du projet jusqu'à sa réalisation.**

Au travers de ce cadre la commune souhaite fixer quelques éléments de la politique d'aménagement attendue sur le territoire en secteur urbanisé en cohérence des politiques supra communales et des référentiels approuvés par la Métropole (référentiel bas carbone...).

Elle ne se substitue pas au PLUI de Rennes Métropole, qui demeure le document de référence par sa portée réglementaire et obligatoire, mais a une valeur incitative et a vocation à :

1

**Mettre en place
des projets concertés,**
le plus en amont possible

2

**Fixer une méthode
pour favoriser des constructions**
harmonieuses avec l'existant

3

**Accompagner les programmes
afin qu'ils soient en adéquation**
avec l'environnement urbain souhaité

La charte s'applique à tout projet de construction ou d'aménagement sur le territoire de Noyal-Châtillon-sur-Seiche. Ainsi les opérateurs souhaitant travailler sur la commune devront être signataires de cette charte et s'y conformer. Leur projet devra en respecter les principes et l'articulation du projet se fera en cohérence avec les éléments énoncés.

Cette charte se veut évolutive et pourra s'enrichir progressivement par un travail de mise à jour.

2 CONTEXTE D'ÉLABORATION DE LA CHARTE ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

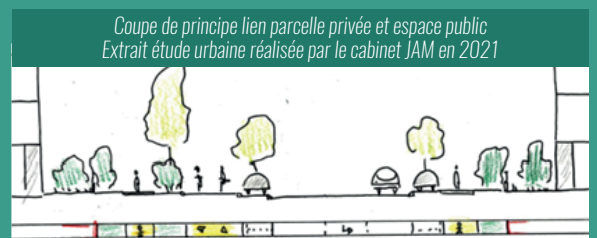
La charte pour un urbanisme écologique et partagé a été voulue par l'équipe municipale. Elle résulte d'un travail participatif et a fait l'objet de différents aller /retour avec les comités consultatifs de la commune, qui regroupent élus et habitants. Ce travail collaboratif a reposé sur les travaux d'un cabinet d'architecte urbaniste qui a œuvré sur la commune depuis des années et a mis en place le plan de référence. Au travers de ces réflexions les principes d'aménagement souhaités ont pu être retranscrits sur le papier et pris en compte dans le PLUi et la présente charte.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Une étude urbaine réalisée en 2021 a permis de retravailler les attentes de la commune en matière d'aménagement et de renouvellement urbain. Ainsi certains principes fondateurs ont été mis en avant :

1 REcul DE CONSTRUCTION PAR RAPPORT À L'ESPACE PUBLIC

Les constructions réalisées sur la dernière période et les règles d'alignement alors appliquées ont modifié la perception de la rue et parfois donné le sentiment d'un resserrement de l'espace public. La volonté est aujourd'hui de travailler à un recul des constructions depuis l'espace public afin d'élargir la perception de l'espace public et redonner leur place aux piétons et aux cycles. Cet espace peut être traité de façon différenciée selon les contextes mais la place du végétal est à privilégier quand cela demeure possible. Ce principe a été retranscrit dans le PLUi au travers des OAP communales, il demeure une volonté sur les opérations en secteur diffus.



2 CRÉATION D'UN ILÔT DE FRAÎCHEUR

L'imperméabilisation des sols en secteur urbain et les épisodes de canicule rencontrés ces dernières années ont conduit à des phénomènes dits « d'îlot de chaleur ». Afin de limiter ce phénomène il est souhaité l'instauration de cœurs d'îlots végétalisés au sein des programmes ainsi qu'un travail fin sur les matérialités et couleurs des différents aménagements.



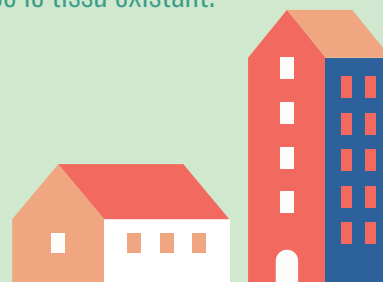
Exemple d'OAP
Extrait étude urbaine réalisée par le cabinet JAM en 2021

3 PRISE EN COMPTE DU BÂTI EXISTANT

La commune dispose d'un parc de Patrimoine Bâti d'Intérêt Local relativement important et elle attache une attention particulière à la prise en compte de ces éléments du patrimoine local dans les opérations d'aménagements. Cette intégration du bâti existant doit pouvoir se retrouver dans les matériaux utilisés, la prise en compte des hauteurs et la préservation de vues qui participent à la valorisation de l'existant.

4 HARMONISATION DES HAUTEURS

Le PLUi offre des possibilités de constructibilité qui seront regardées avec soin par la commune eu égard au contexte urbain. La volonté de la commune étant de conserver des hauteurs du bâti cohérentes avec le tissu existant.



5 MITOYENNETÉ ET ALIGNEMENT SUR LES BÂTIS EXISTANTS

Dans un souci de cohérence urbaine, la commune sera vigilante à la bonne intégration du projet dans son environnement bâti, tant au niveau des alignements que de l'épannelage des constructions. La gestion des mitoyennetés est également un point de vigilance pour la commune qui souhaite que soient privilégiées des mitoyennetés « jardinées ».

Ce principe a été retranscrit dans le PLUI au travers des OAP communales, il demeure une volonté sur les opérations en secteur diffus.



3

RELATIONS ENTRE LES PORTEURS

DE PROJETS, LA VILLE ET LES HABITANTS

La charte vise à encadrer les projets de renouvellement urbain en secteur diffus afin que ceux-ci puissent se développer dans le respect de l'environnement existant en association avec les habitants. Afin de favoriser l'acceptation d'un projet par les riverains un mode de concertation dès les phases amont est attendu. Ces premières étapes s'avèrent primordiales pour favoriser l'insertion du projet et son acceptabilité.

AVANT LE DÉPÔT DE L'AUTORISATION

LES PHASES DE PROSPECTION FONCIÈRE

Les professionnels de l'immobilier qui souhaitent engager des démarches de prospection sur la commune sont invités à prendre l'attache des services afin de faire connaître leur démarche et vérifier la compatibilité de celle-ci avec les aspirations de la commune. Ce temps sera accompagné d'une rencontre avec les élus afin pour les professionnels de l'immobilier de faire connaître les premières intentions du projet et pour les élus de partager le contenu de la charte. Ces démarches de prospection foncière doivent se faire de façon responsable et mesurée dans le respect des propriétaires rencontrés.

Toute démarche qui pourrait être perçue comme abusive par les personnes rencontrées pourra faire l'objet d'une intervention de la commune.

LA FAISABILITÉ DU PROJET

Les échanges avec la commune sur les volets techniques puis politiques doivent s'engager dès les étapes amont du projet.

Lors de la faisabilité différents points sont à prévoir avec la commune afin d'affiner les grands principes du projet. Lorsque le projet sera stabilisé, il fera l'objet d'une présentation en Comité Consultatif Urbanisme. Les observations portées lors de cette réunion seront ensuite remontées au porteur du projet.

Une fois ajusté le dossier pré-PC sera présenté aux élus, Maire et Adjoint, puis à l'ensemble du Bureau Municipal.

RELATIONS AVEC LES HABITANTS RIVERAINS

Suite à la phase de prospection et aux études de faisabilité sur le projet, une rencontre avec les habitants riverains impactés sera organisée. Cette présentation voulue par la commune sera animée par l'opérateur et son architecte elle se fera sur la base des éléments de pré-PC. Les riverains seront amenés à réagir et des compromis seront recherchés pour favoriser l'intégration du projet dans son environnement et son acceptabilité par le voisinage. Si des adaptations sont réalisées, de nouveaux temps d'échange peuvent être mis en place en toute transparence pour bien expliquer les adaptations.

Le calendrier de dépôt de la demande d'autorisation sont précisés.

L'INSTRUCTION DE LA DEMANDE

Cette phase d'ordre réglementaire est réservée à l'administration, néanmoins il se peut que des modifications soit intégrées sur ces temps.

LE CAS DES DEMANDES DE MODIFICATIONS SUR L'AUTORISATION ACCORDÉE

En cas d'évolution du projet lors de l'instruction, il sera demandé la mise en place d'une réunion préalable avec les élus et services de la commune pour présenter le ou les objets de la modification. Selon l'importance de la modification, le projet fera l'objet d'une présentation en Comité Consultatif Urbanisme. Les observations portées lors de cette réunion seront ensuite remontées au porteur du projet avec demande de prise en compte.

Une fois le dossier amendé, le projet sera une nouvelle fois présenté aux élus lors d'un Bureau Municipal.

EN PHASE CHANTIER

RELATIONS AVEC LA COMMUNE

Avant le démarrage du chantier, en parallèle des démarches habituelles, une réunion préparatoire en mairie viendra préciser le cadre d'intervention, l'organisation du chantier et les accès. Le planning détaillé d'intervention sera communiqué aux services. Pour se prémunir de toute réclamations, un constat sera réalisé par l'opérateur avant le démarrage du chantier sur l'espace public. Les services de la mairie seront destinataires des comptes-rendus de réunions et pourront assister le cas échéant à des réunions de chantier si les sujets le nécessitent. L'ensemble des référents intervenants sur le chantier seront clairement identifiés et leurs coordonnées complètes seront communiquées aux services communaux. Les opérateurs veilleront à bien informer la commune en cas de changement dans les contacts. En cours de chantier, une vigilance particulière sera à porter sur la propreté du chantier et de ses abords. Il sera demandé de procéder à un nettoyage régulier de la voie publique particulièrement en période hivernale.

RELATIONS AVEC LES HABITANTS

Selon l'importance et l'objet de la modification, la commune est susceptible de solliciter la mise en place d'une nouvelle réunion avec les habitants riverains.

L'objet de ce temps est bien de travailler en toute transparence afin que le projet porté à la connaissance des habitants soit bien fidèle à celui qui sortira de terre.



RELATIONS AVEC LES HABITANTS

Une rencontre avec les habitants riverains sera à prévoir avant le démarrage du chantier afin d'expliquer le fonctionnement du chantier, les accès, les périodes d'activités, le calendrier prévisionnel... Les impacts ainsi précisés permettront aux voisins de mieux les appréhender et les comprendre.

Pour se prémunir de toute réclamations, un constat sera réalisé par l'opérateur avant le démarrage du chantier sur les clôtures et à l'intérieur des habitations riveraines.

4

ACCOMPAGNER LES PROJETS

POUR QU'ILS SOIENT EN ADÉQUATION

AVEC L'ENVIRONNEMENT URBAIN

Au travers de la charte pour un urbanisme écologique et maîtrisé, la commune souhaite également sensibiliser les professionnels de l'immobilier sur des thématiques portées par la municipalité.

1

Dans la mesure du possible : travailler les programmes afin de permettre la création d'espaces communs dans les nouvelles opérations (jeux/ convivialité /sport/ détente/espaces potagers).

2

Dans la conception des projets : favoriser la nature et la biodiversité (chercher à préserver la végétation existante et favoriser la pleine terre pour pouvoir planter...)

3

Intégrer les mobilités douces aux projets en complément du cadre réglementaire.

Sur le volet environnemental, en écho au référentiel bas carbone qui a été approuvé par la Métropole, la commune aspire à ce que les projets à venir sur son territoire puissent être précurseurs et ambitieux sur les questions environnementales en construisant des bâtiments sobres en énergie qui intègrent des principes bioclimatiques et des énergies renouvelables.

5

LUTTER CONTRE LA SPÉCULATION FONCIÈRE

Au travers de cette charte et dans un contexte où la pression sur le foncier se fait de plus en plus forte, la commune porte le vœu auprès des professionnels de limiter la surenchère foncière.



Mise à jour : septembre 2023