CHARTE DES PROMOTEURS

Construire ensemble

Charte adoptée par le Conseil Municipal du 13 / 02/ 2025

Objectif de ce document

Face à une attractivité avérée et à la nécessité impérieuse de développer l'offre de logement, la commune souhaite, par ce document, encadrer l'action des opérateurs de l'immobilier, pour travailler, avec eux, à un développement harmonieux et qualitatif de ses zones urbaines.

En complément du cadre réglementaire (PLU / SCOT…) et des étapes légales de la conduite de projets de construction, il s'agit ici d'établir un mode de relation, de préciser les attentes de la municipalité, et d'assurer la convergence des objectifs des opérateurs privés et de la collectivité.

Cette charte a vocation à s'appliquer pour toutes opérations à partir du 11ème logement.

La commune, services et élus, et le promoteur, s'engagent à conserver le projet confidentiel jusqu'à présentation aux riverains.

Pour chaque opération, une fiche-projet sera renseignée par le promoteur pour permettre à la commune d'avoir une visibilité sur l'opération.

Les principales étapes à mettre en œuvre

1. Opportunité, prise de contact

   Les opérateurs sont invités à rencontrer les services de la mairie le plus tôt possible quand ils envisagent une ou des opérations sur son territoire.
   Cette prise de contact sera l'occasion de leur faire connaitre, et signer cette charte.
   Une fiche projet sera rédigée à cette occasion décrivant l'opération envisagée dans ses grandes lignes (surfaces, nb et type de logements, cible de clientèle visée) et sera complétée des demandes de la municipalité, au-delà éventuellement des exigences réglementaires (taux de logement social, accession ou location, gestion des parkings, impacts paysagers, gestion des eaux pluviales…)

2. Phase avant-projet – les démarches à réaliser par l'opérateur

   Environnement paysager : faire un état des lieux des arbres et du végétal présents sur la ou les parcelles concernées par le projet. La construction s'inscrivant dans un paysage qu'elle ne doit pas dénaturer.
   Risque « inondations » : analyser la situation de la ou les parcelles concernées vis-à-vis du risque inondations par ruissellement, débordements ou remontée de nappe.
   La phase avant-projet doit aboutir à la présentation d'une esquisse, un plan masse et quelques

élévations associés à une étude capacitaire (typologie de logements, publics cibles, nombre de logements) qui pourra, selon son importance, être soumise à la commission municipale « aménagement ». Une élévation 3D présentant l'intégration dans l'environnement urbain est également à produire.

3. Phase projet – Obtention du PC, conduite de l'opération

Insertion du projet : apporter une attention particulière au site pour respecter l'identité du quartier ; veiller à une densité adaptée au site et implanter les constructions en cohérence avec l'environnement urbain existant ou susceptible de se construire à proximité et aux voies existantes.

La phase « avant-projet » pourra nécessiter plusieurs réunions de travail et passages en commission aménagement avant d'aboutir au dépôt et à l'obtention du PC

L'opérateur, au-delà des concertations décrites ci-dessous, veillera à une communication visuelle très explicite sur le chantier, permettant à la population et en particulier aux riverains d'avoir une vision claire du résultat visé.

Principales attentes de la municipalité vis-à-vis des opérateurs immobiliers

1. Concertation citoyenne

Les modalités de concertation doivent être définies en amont avec la commune selon l'importance du projet et de son impact sur les riverains :

- Au stade « avant-projet » et « projet » : Information et échanges sur le projet et ses impacts directs et indirects (Co visibilité, circulation, gestion de l'eau…) avec les riverains après la présentation du préprojet aux élus et aux services, avant le dépôt du permis de construire (éviter les recours). Cette présentation doit permettre de réajuster le projet en fonction des retours des riverains.
- Au stade travaux : Information sur le déroulement du chantier, sur les éventuelles nuisances et les mesures de protection possibles.

2. Des constructions pour tous – une diversité et mixité des logements

La commune souhaite que toutes les conditions soient réunies pour favoriser le parcours résidentiel de ses habitants et des nouveaux arrivants.

Les programmes immobiliers devront être équilibrés, ou complémentaires, entre un public de propriétaires occupants et de locataires afin répondre aux besoins liés à la diversité des modes de vie.

Il pourra être demandé au porteur de projet d'intégrer dans chaque opération :

Des **logements locatifs sociaux**, afin de répondre aux objectifs fixés par le SCOT du Pays de Retz

Des logements abordables, afin de favoriser l'**accession à la propriété** des plus modestes.

Une diversité dans l'offre des logements afin de répondre aux besoins de tous les publics : jeunes actifs, grande famille, colocation, personnes âgées autonomes…

Des logements aux **normes PMR ou adaptables**

Et si possible, une partie en habitat partagé avec pièce et buanderie communes afin d'éviter l'isolement social pour les personnes séniors et les personnes en situation de handicap

3. Des constructions de qualité

Le confort des logements

Une attention particulière sera portée au respect des normes d'habitabilité fixées par le code de la construction et de l'habitat.

La mono-exposition au Nord sera proscrite et une double exposition permettant de garantir la luminosité et l'aération des logements sera recherchée.

Les caractéristiques générales des logements

Le confort été/hiver implique une qualité de l'isolation thermique et une performance thermique maximale en référence aux obligations légales en vigueur.

Le confort de vie impose une qualité de l'isolation phonique entre les logements et extérieure vis-à-vis de la circulation routière.

L'orientation des logements est à soigner et les logements traversants sont à privilégier lorsque c'est techniquement possible.

L'aération naturelle est à privilégier ainsi que des ouvertures en oscillo-battant

Les logements en rez-de-chaussée doivent bénéficier d'un éclairage naturel adapté et d'un recul suffisant par rapport aux voies de circulation (y compris les chemins et piétonniers)

L'éclairage des parties privatives, communes et de l'espace extérieur est demandé pour la sécurité des habitants et des habitantes.

Des locaux de rangement et des annexes

Chaque logement bénéficiera d'un local de rangement dédié, soit intégré à la partie habitable, soit situé dans l'immeuble, suffisamment grand…

Des matériaux de qualité et sains

La commune est signataire de la charte « Villes et Villages sans perturbateurs endocriniens ». Aussi, chaque opération privilégiera les matériaux sans risque de pollutions intérieures (VTSPE) d'usage durable.

4. L'intégration du développement durable dans les opérations

Espaces extérieurs

Chaque logement devra inclure un espace extérieur : balcons, loggias, terrasses, jardins, toitures-terrasses accessibles aux personnes en situation de handicap et de mobilité réduite.

Au niveau des espaces extérieurs : espace végétalisé et sécurisé, accessibles PMR, aménagés pour la convivialité (bancs) ou à défaut, prévoir des accès vers des espaces publics extérieurs proches.

Biodiversité - Végétal

La plantation des végétaux devra être pensée en cohérence avec l'environnement immédiat afin de créer des corridors verts et des îlots de fraicheur.

Le patrimoine arboré existant devra être conservé, protégé et amélioré dans la mesure du possible et compensé d'un facteur 2 en cas d'arrachage ou de coupe indispensable.

Les essences à planter devront être validées avec le service Espaces Verts de la commune.

La clôture devra favoriser les passages de l'eau, de la faune et le développement de la flore.

Gestion des eaux pluviales – perméabilité

Une étude de sol est demandée pour évaluer la capacité d'infiltration du site et une étude hydrologique

devra venir compléter l'analyse pour prévenir les risques d'inondation.
L'imperméabilisation de la parcelle devra être limitée au strict nécessaire et des dispositifs maximisant l'infiltration à la parcelle pourront être imposés.
Les revêtements des espaces extérieurs (parking, voies piétonnes) devront être perméables
Dans la mesure du possible il est conseillé de prévoir une récupération d'eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts.
De manière générale, l'infiltration des eaux de pluie devra être privilégiée et la transparence hydraulique mise en œuvre. Une analyse de situation devra être conduite pour étudier la déconnexion des bâtiments construits du réseau des eaux pluviales. Selon les parcelles concernées, les constructions sans affouillement (sur vide sanitaire, sur pieux…) seront favorisées, tant pour préserver les sous-sols et limiter les frais d'archéologie préventive, que pour favoriser la transparence hydraulique et la possibilité d'infiltration sous les constructions.

Energies renouvelables

Chaque opération doit faire l'objet d'une étude d'opportunité et de faisabilité de production d'énergies renouvelables en lien avec les usages (eau chaude sanitaire, chauffage…) et les potentialités de la construction envisagée.

5. Mobilités et stationnements

Mobilités douces

Les opérations immobilières ne doivent pas être conçues comme des zones hermétiques vis-à-vis des espaces publics. À l'intérieur des opérations, des cheminements doux, accessibles PMR, doivent être créés, en connexion avec l'existant.

Stationnement

Sauf exception justifiée et négociée, les places de stationnement voiture doivent être assurées sur la parcelle, selon la règle du zonage PLU concerné.
Des stationnements pour vélos doivent être prévus avec la possibilité d'être utilisés selon tout type d'attache (vélos et trottinettes, vélos cargos…), à raison d'une place par chambre minimum.

Dans chaque opération immobilière, des zones de recharge pour des véhicules électriques sont également à prévoir sur la parcelle, en référence à la réglementation en vigueur. Des emplacements pour les visiteurs des habitants sont également à prévoir dans le périmètre de l'opération.

Poubelles

Les conteneurs à ordures ménagères ou à emballages seront stockés sur la parcelle et ne devront être sortis sur la voie publique, si nécessaire, que la veille au soir de la collecte pour être rentrés dès le lendemain. Une zone de regroupement des containers est à prévoir en bordure de voirie.
Une étude de faisabilité d'installation de container enterrés sera à réaliser en amont pour retenir la solution la plus adaptée au site.

Gestion des biodéchets par compostage

Un espace de compostage partagé est à prévoir dans les opérations de logements collectifs associé à une mission d'animation en direction des habitant.es.

Cette charte n'est pas exhaustive et pourra être amenée à évoluer dans le temps.

A Machecoul- St-Même le_____

Laurent ROBIN Maire

Le porteur de projet

FICHE PROJET

Porteur de projet_____

Adresse du programme :_____

Parcelles :_____ Superficie _____Zone PLU_____

Programmation

Niveaux_____

Typologie_____

Destinations :

Logement social_____

Accession/location_____

Commerces, services_____

Nombre de logements_____

Espaces verts_____

Modalités de la concertation prévue avec riverains du projet

Avant projet_____

Avant chantier _____

Phase chantier _____

Planning envisagé

Présentation projet à la Commune_____

Dépôt PC_____

Démarrage construction _____

LE MAIRE

LE PORTEUR DE PROJET