

A photograph of a modern building with a blue facade and a large tree in front of it. The building has a mix of blue and grey panels. A large green graphic element is on the left side of the image.

# GUIDE

## Vers une ville nature Plus compacte et accueillante

CHARTRE POUR UN URBANISME PARTAGÉ ET DURABLE

V3-17/01/2023

# SOMMAIRE

	Pages
<b>A . POURQUOI UNE CHARTE À ANCENIS-SAINT-GÉRÉON ?</b>	
. Mot des élus	4
. Mot du CAUE	4
<b>B . PRINCIPES ET MODE D'EMPLOI DE LA CHARTE</b>	
De quoi parle-t-on concrètement ? Et que vise-t-on ?	6
Les 4 outils qui constituent la charte	8
<b>C . OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS</b>	
<b>OBJECTIF 1 : permettre à chacun de bien se loger en ville</b>	19
ENGAGEMENT n° 1 - Maîtriser les coûts pour s'ajuster aux budgets des ménages.	
ENGAGEMENT n° 2 - Diversifier les programmes de logements dans les projets d'ensemble (groupés, collectifs) pour répondre à des besoins différents et évolutifs	
ENGAGEMENT n° 3 - Favoriser l'accès des nouvelles opérations aux jeunes actifs et aux primo-accédants	
<b>OBJECTIF 2 : promouvoir la qualité de l'habiter pour le bien-être individuel et collectif</b>	27
ENGAGEMENT n° 4 - Ajuster le projet au contexte urbain, paysager et environnemental	
ENGAGEMENT n° 5 - Garantir les qualités spatiales et d'usages dans la conception des logements	
ENGAGEMENT n° 6 - Favoriser la sécurité et la tranquillité au sein des opérations.	
ENGAGEMENT n° 7 - Favoriser les relations dans l'immeuble et le quartier et valoriser le vivre ensemble	
<b>OBJECTIF 3 : s'engager pour une construction durable et écoresponsable</b>	35
ENGAGEMENT n° 8 - Viser la sobriété dans la mise en oeuvre du projet.	
ENGAGEMENT n° 9 - Privilégier l'évolutivité des fonctions grâce au choix des modes constructifs pour des projets durables	
ENGAGEMENT n° 10 - Faire place à la nature et au vivant dans les projets	
ENGAGEMENT n° 11 - Soutenir des mobilités douces et actives par les projets,	
<b>OBJECTIF 4 : faire mieux ensemble</b>	47
ENGAGEMENT n° 12 - Dialoguer le projet avec méthode et transparence	
ENGAGEMENT n° 13 - Privilégier les maîtrises d'oeuvre architecturales et paysagères engagées	
ENGAGEMENT n° 14 - Suivre l'application de la charte (évaluation et (ré)actualisation)	
<b>D . CAHIER DE RÉFÉRENCES</b>	51
Quelques exemples de mise en oeuvre.	
<b>E . ANNEXES</b>	67
Comment s'est élaborée la charte ?	



© S. Chalmers

**A.**



# **POURQUOI UNE CHARTE À ANCENIS-SAINT-GÉRÉON ?**



## MOT DES ÉLUS

La fabrication de la ville est un processus qui concerne une diversité d'acteurs et met en jeu des attentes différentes voire divergentes.

En caricaturant les choses, on pourrait dire que s'opposent le rêve persistant de la maison individuelle de l'habitant, le modèle économique du promoteur qui amène à une maximisation de la surface de plancher, avec au centre la recherche de l'écu d'un compromis cohérent avec la logique urbaine globale.

Un des leviers d'action nécessaire pour aller vers une plus ville accueillante et plus soutenable, consiste alors précisément à dépasser ces différences de vision. Dans ce contexte, la charte constitue un outil pour trouver ensemble des points de conciliation et des réponses à cette équation complexe, un support pour dialoguer et s'accorder collectivement sur ce qui est légitime, juste et nécessaire.

En France, en 2017, près de 80% de la population vivait en ville\*. La

Ville est devenue notre cadre de vie ordinaire, quotidien, et le logement en constitue la cellule de base. Ancenis-St-Géréon, notre Ville, est faite d'une matérialité concrète. Elle évolue en permanence, au quotidien et sur le temps long. On construit donc aujourd'hui des formes et des objets qui vont perdurer et déterminer les conditions de vie de plusieurs générations.

Les cinq dernières décennies ont malmené notre planète et notre environnement. Aujourd'hui, la question n'est plus de débattre de la nécessité de faire autrement : les enjeux environnementaux ne sont pas option, ils sont un point de départ. L'époque nous met face à des défis gigantesques : protéger la biodiversité, contenir le réchauffement climatique, stopper l'artificialisation des terres, veiller à la cohésion sociale, réduire et décarboner nos consommations d'énergies, être économe en ressources (eau, sable...). Face à ces défis, nous avons tous, collectivement et individuellement, une obligation de moyens.

Dans ce contexte, il nous faut faire face à nos responsabilités, être créatifs, confiants et ambitieux, trouver les manières d'adapter nos pratiques pour construire autrement notre cadre de vie. Si le projet parfait n'existe sans doute pas, se donner comme objectif de faire différemment et mieux est non seulement nécessaire mais stimulant et surtout possible. Cette charte a ainsi pour objectif de permettre à chacun de se saisir pleinement de son pouvoir d'agir.

Il est temps maintenant de passer des idées aux actes. Et rien de mieux pour cela que d'agir localement. Penser global, agir local sur la commune d'Ancenis-St-Géréon, pour construire ensemble des lieux de vie accueillants pour ses habitants d'aujourd'hui et de demain.

\* source INSEE

## MOT DU CAUE

Un des rôles du CAUE de Loire Atlantique, d'une manière générale et plus spécifiquement dans le cadre de l'élaboration de cette charte, consiste à accompagner les acteurs du territoire, élus, habitants, professionnels de la ville, à reconnaître et comprendre ce qui fait la qualité d'un cadre de vie pour le faire évoluer de manière adaptée. Le CAUE porte historiquement les valeurs de la culture, du patrimoine bâti et naturel, du beau et du sensible... Et le sens de l'action qu'il défend est celui de l'intérêt public.

Au regard d'un contexte environnemental particulièrement sensible, le CAUE intègre, aujourd'hui encore plus qu'hier, les valeurs du vivant, de la biodiversité... Ces sujets font non seulement pleinement partie du cadre de vie

mais constituent des éléments de réponse au cœur des nouvelles manières de faire, d'aménager, de construire.

C'est à ce titre que la ville d'Ancenis-Saint-Géréon a sollicité le CAUE pour alimenter la réflexion dans le cadre de l'élaboration de cette charte.

La démarche a permis de faire émerger des critères d'analyse pertinents pour des projets de qualité en termes d'architecture, de paysage, de respect de l'environnement.

Si les réponses concrètes restent à inventer pour chaque site, des éléments de méthode sont déjà partagés : la contextualisation des projets, l'attention à l'existant... La cohérence et le soin apporté à

l'articulation des échelles : de la rue à l'îlot, à l'immeuble, au logement... La qualité d'usage à toutes les échelles du projet (de l'espace public à l'espace collectif jusqu'à la sphère individuelle)...

Cette charte est une chance. Reste maintenant à chacun, à son niveau, de se saisir de cet outil, et de se l'approprier pour contribuer à valoriser le cadre de vie de ses habitants



**B.**



# **PRINCIPES ET MODES D'EMPLOI DE LA CHARTE**



# DE QUOI PARLE-T-ON CONCRÈTEMENT ? ET QUE VISE-T-ON ?

**La Charte pour un urbanisme partagé et durable** est un outil pédagogique et opérationnel, élaboré collectivement pour accompagner le renouvellement urbain en visant la qualité du cadre de vie pour tous les habitants d'Ancenis-Saint-Géréon. Elle concerne principalement les opérations de logements d'ensemble (collectifs, intermédiaires ou groupés) qui s'implantent sur la commune, mais ses principes fondamentaux concernent tout type de construction. Si la perception du cadre de vie peut varier d'un

individu à l'autre en fonction de sa trajectoire résidentielle, de ses besoins et de ses aspirations, elle repose aussi de façon plus générale sur l'attention et le soin portés dans la conception de chaque projet, à toutes les échelles de l'habiter : du logement au grand paysage en passant par la rue, l'îlot, le quartier, la ville, les lieux d'activités et de sociabilité, sans oublier le rapport à la planète.

La définition des objectifs à poursuivre et des engagements à tenir dans le cadre de la Charte se fonde sur le partage de valeurs porteuses de qualité, à savoir :

## Bien-être

Parce que le cadre de vie influe au quotidien sur le plaisir (ou non) d'habiter en ville et sur la santé physique, mentale et sociale des habitants, la charte œuvre pour un urbanisme favorable au bien-être de tous. La qualité recherchée concerne toutes les dimensions de l'habiter pour rendre appréciable la ville densifiée : du chez soi aux communs qui favorisent les relations de voisinage, du bâti aux espaces verts ou de nature attenants, de ce qu'il s'agit de ménager ou d'améliorer pour favoriser le confort de tous et les qualités d'usages. La charte s'attache aussi à faire accepter aux riverains l'arrivée d'opérations nouvelles dans leur environnement immédiat en les impliquant très tôt dans le processus de projet. Informer, expliquer, concerter: la charte met en place des outils garantissant l'écoute et le respect des uns et des autres afin d'engager le dialogue, déconstruire les a priori.

## Génie du lieu

La reconnaissance des spécificités du territoire, des identités de quartiers, du site existant dans ses dimensions à la fois physiques et humaines, constitue un socle pour concevoir des projets véritablement contextualisés, à la fois singuliers et respectueux de l'environnement dans lequel ils prennent place. La charte concilie l'attention à porter au « déjà-là » et l'inscription des projets dans un processus de transformation permanente de la ville pour accueillir et répondre à l'évolution des besoins.

## Urbanité/ Vivre ensemble

Chaque projet immobilier participe à faire la ville et à tisser des relations nouvelles : relations de voisinage, rapport à la rue, fabrication d'un paysage partagé et parfois traversé, accueil d'une diversité de fonctions et de personnes. Chaque projet s'adresse à ceux qui l'habitent mais aussi aux riverains, aux passants. La charte enjoint à concevoir par le dialogue, des lieux de vie favorisant la mixité, la rencontre et l'échange pour contribuer à « faire société ».

## Habitabilité

La charte vise à donner accès à la qualité de l'habitat pour tous.

Elle soutient le développement d'une offre de logements qui doit répondre à des besoins, des moyens et des modes d'habiter différents en cherchant à garantir les qualités spatiales des espaces à habiter, qu'ils soient privés, partagés ou publics.

## Eco-responsabilité

Les changements climatiques, la nécessité de préserver l'environnement et la gestion raisonnée des ressources sont des enjeux majeurs dont se saisit la Charte d'urbanisme pour sensibiliser chacun aux impacts des façons de faire et d'habiter la ville. Elle promeut une approche éco-responsable et ajustée des projets au contexte ancien pour faire évoluer les pratiques.

La charte **n'est pas un règlement**. Dans le respect des dispositions du code de l'Urbanisme et du PLU en vigueur, **elle est un outil de dialogue entre la ville et les opérateurs** pour aller plus loin en termes de qualité d'usages des logements et du cadre de vie, pour tendre vers une performance écologique de la construction optimale, tout en impliquant, en amont, les riverains au processus de projet.

**Document de référence**, la charte affirme une ambition et décline des objectifs partagés et des bonnes pratiques pour accompagner un renouvellement urbain soucieux des habitants, respectueux de l'existant et du vivant et visant la sobriété dans la mise en œuvre des projets de logements collectifs à venir.

**Guide méthodologique**, la charte définit les étapes à respecter dans la conduite du projet et l'organisation de la concertation. Elle instaure un suivi et une évaluation des opérations tout au long de leur vie, de la définition du programme jusqu'au retour d'expérience, 2 ans après la livraison.

Fruit d'un travail collaboratif entre élus, services, professionnels de la construction et citoyens, **la charte engage tout opérateur (privé ou public), qui souhaite développer sur la commune un projet immobilier comprenant plus d'1 logement, à s'y conformer, et à engager un dialogue dès le départ de la réflexion avec la Ville (élus, services)..**

**Outil évolutif**, la charte est amenée à être amendée et/ou ajustée à l'épreuve sa mise en application et des évolutions contextuelles.

## UNE CHARTE D'URBANISME,

elle-même partie intégrante de la charte de démocratie locale

En associant des habitants à son élaboration et à son suivi, la démarche s'inscrit dans la charte de la démocratie locale qui affirme la volonté de la commune de favoriser la participation citoyenne à la vie locale.

# LA CHARTE D'URBANISME PARTAGÉ ET DURABLE D'ANCENIS-SAINT-GÉRÉON

## CE SONT 4 OUTILS :

### 1# - GUIDE

**4 OBJECTIFS // 14 ENGAGEMENTS** explicités au travers d'exemples, d'illustrations et synthétisés par des fiches «Les incontournables».

### 2# - POSTER // TABLEAU DE BORD

POSTER : Rappel des objectifs et des engagements à respecter. [Recto]

TABLEAU DE BORD : frise chronologique des étapes à suivre. [Verso]

### 3# - FICHES PROJET EN 3 VERSIONS

Version 1 (**V1**) : définir une philosophie de projet

Version 2 (**V2**) : contrôler, en cours de projet, que les intentions se maintiennent

Version 3 (**V3**) : évaluer la bonne conduite du projet au regard de ses ambitions initiales ou au contraire les écarts, deux après la livraison.

### 4# - LE RÉPERTOIRE

Mode d'emploi à portée pédagogique et à destination des habitants.

Ces différents supports sont remis et expliqués par la Ville à chaque opérateur ayant un projet sur la commune. Ils dialoguent et se complètent.

Ils proposent une démarche qui induit des étapes à respecter, mais aussi traduisent une ambition politique.





## 1# - GUIDE . 4 OBJECTIFS // 14 ENGAGEMENTS

Définis conjointement avec les élus, les services, les habitants et les professionnels de la construction et de l'immobilier au cours d'ateliers, les objectifs et les engagements se sont petit à petit précisés, affinés.

Une fiche «Les incontournables» reprend les grands principes de chacun d'eux et vient en rappel pour le lecteur du Guide.

Cependant, une lecture plus fouillée de ce document central est souhaitable. Les autres supports de la charte renvoient tous à ce Guide.

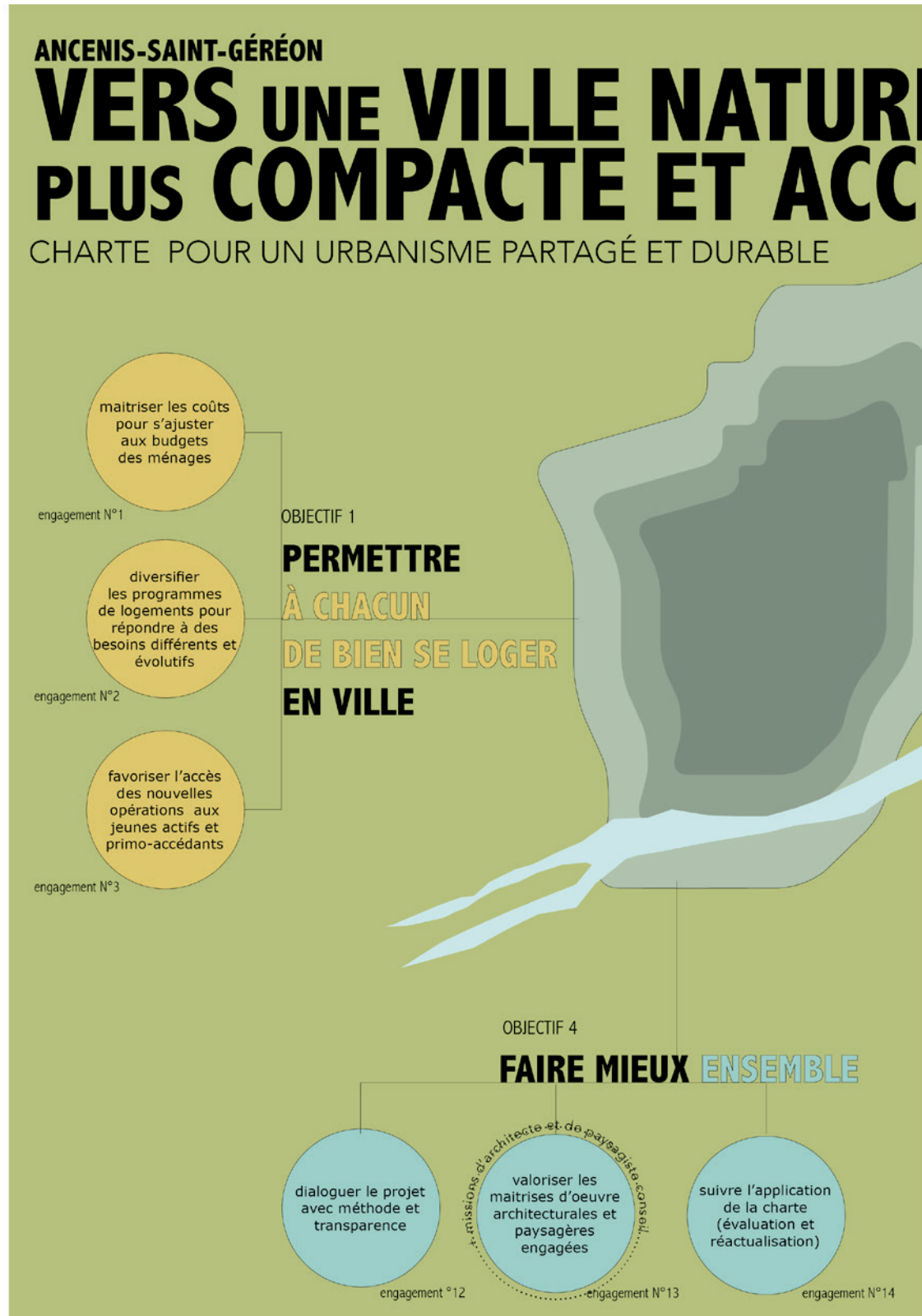


1<sup>er</sup> octobre 2021, visite d'opérations récentes avec un groupe d'habitants et d'élus

## 2# - POSTER-TABLEAU DE BORD

Le tableau de bord explicite une chronologie de projet mais se réfère aussi à des notions du Guide. Les moments clés et d'échanges apparaissent sur le tableau de bord. A chaque étape, des documents sont à transmettre, tantôt par la Ville, tantôt par l'opérateur. Ce sont les documents habituels, attendus aux différentes phases de projet (cf. loi MOP), à minima. Mais la charte est plus exigeante. **Le tableau de bord est visé à chaque rencontre, chaque étape par les services.**

Il constitue un outil de dialogue et d'échange tout au long du processus de projet. Il garantit une conduite de projet conforme à la charte et garantit l'organisation de la concertation qu'elle suppose.



# E VEILLANTE

OBJECTIF 2

**PROMOUVOIR LA  
QUALITÉ DE L'HABITER  
POUR LE BIEN-ETRE  
INDIVIDUEL  
ET COLLECTIF**

ajuster le projet  
au contexte  
urbain paysager et  
environnemental

engagement N°4

garantir les  
qualités spatiales et  
d'usage  
dans la conception  
des logements

engagement N°5

favoriser  
la sécurité et la  
tranquillité au sein  
des opérations

engagement N°6

favoriser  
les relations dans  
l'immeuble et le  
quartier et valoriser  
le vivre ensemble

engagement N°7

OBJECTIF 3

**S'ENGAGER POUR  
UNE CONSTRUCTION  
DURABLE ET  
ÉCO-RESPONSABLE**

faire place  
à la nature et au  
vivant  
dans le projet

engagement N°8

soutenir des  
mobilités douces et  
actives par le projet

engagement N°11

viser  
la sobriété dans la  
mise en oeuvre du  
projet

engagement N°10

privilégier  
des modes  
constructifs  
permettant  
l'évolutivité des  
usages

engagement N°9

# TABLEAU DE BORD

## LES ÉTAPES À RESPECTER DANS LA CONDUITE DU PROJET

### ● CO-ELABORATION DU PROJET

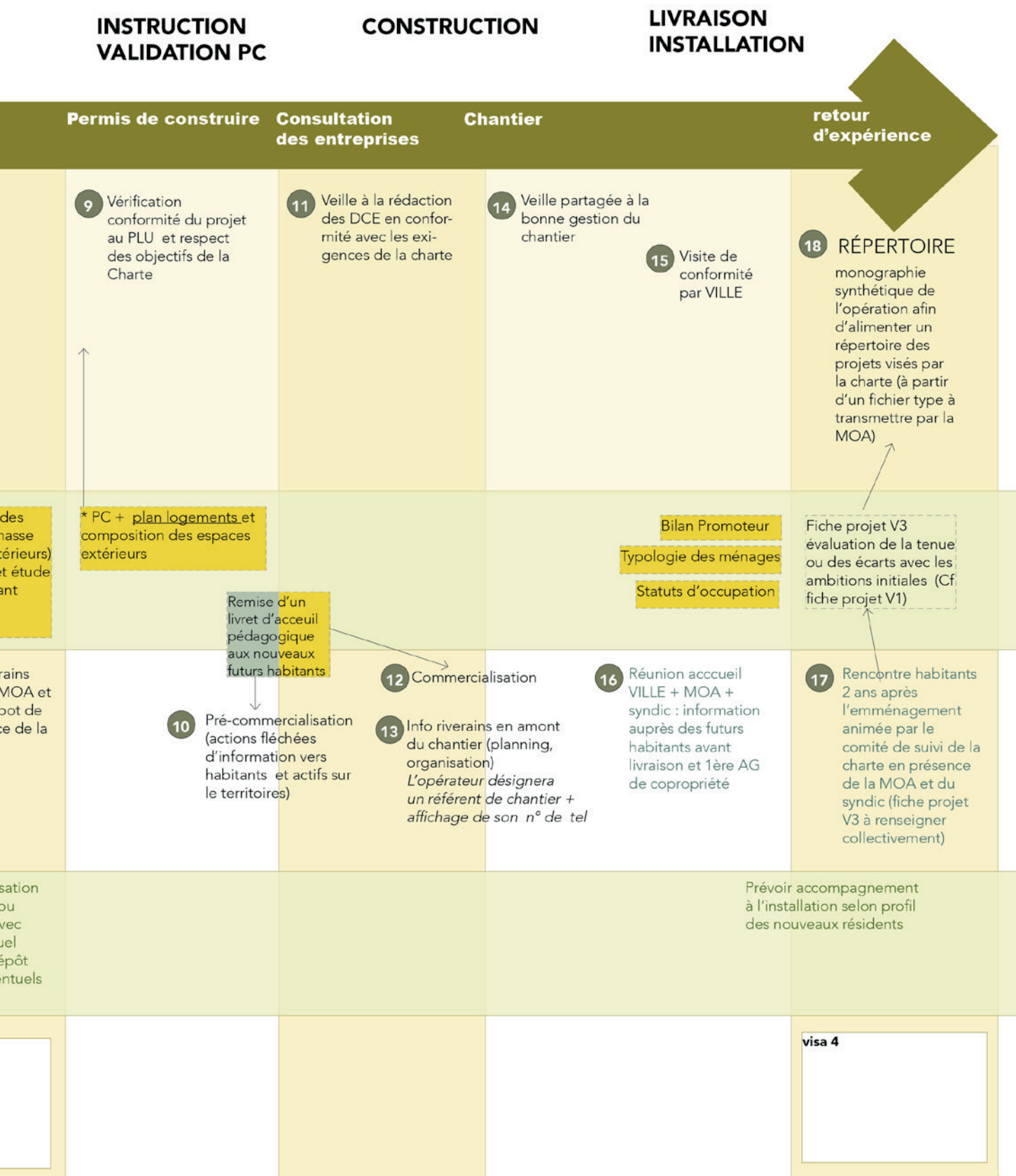
**DÉFINITION  
PROGRAMME  
et AMBITION QUALITÉ**

**CONCEPTION PROJET**

	Intentions et programmation	Faisabilité	Avant projet
<p><b>ÉTAPES ET ACTEURS</b></p> <p>VILLE MOA promoteur/baillieur MOe Architecte/paysagiste</p>	<p><b>1</b> Prise de contact du porteur de projet (MOA) avec la ville : information sur le contexte, les enjeux de programmation (PLH, quartier), les règles et les exigences en matière de qualités urbaines, paysagère et architecturales en référence à la Charte signature charte</p> <p><b>2</b> Choix de la MOe sur référence et/ou capacité avérée à rechercher la qualité optimale dans le projet selon le contexte ou la taille de l'opération l'appel à un paysagiste-concepteur pourra être exigé.</p> <p><i>[ autant d'échanges que nécessaire pour aboutir à un projet le plus qualitatif possible ]</i></p>	<p><b>3</b> Diagnostic urbain, paysager et environnemental</p> <p><b>4</b> Étude faisabilité Insertion urbaine et paysagère</p> <p><b>5</b> Passage en commission d'urbanisme : avis et demande de modifications éventuelles</p> <p><i>[ ajustements si nécessaire et nouveau passage en commission ]</i></p>	<p><b>7</b> Avant Projet</p>
<p><b>DOC À RENSEIGNER ET À FOURNIR PAR L'OPÉRATEUR OU LA VILLE</b></p>	<p>VILLE transmet la charte au nouveau porteur de projet.</p> <p>Cahier des charges (données capacitaires et de programmation) en conformité avec la charte</p>	<p>*Rapport diagnostic *Fiche projet V 1 (ambitions et philosophie du projet) à renseigner conjointement par MOA et VILLE Plan de masse et indicateurs de hauteur (gabarit)</p>	<p>Avant projet + plan logements et plan n... (aménagement s ext... images d'insertion av... d'ensoleillement av... dépôt PC * Fiche projet V2</p>
<p><b>ÉCHANGES AVEC</b></p> <p>Habitants Riverains futurs/nouveaux résidents</p>		<p><b>6</b> Rencontre riverains coanimée par VILLE et MOA (engager le dialogue) <i>Le périmètre de la concertation sera défini par les élus en fonction de l'opération</i></p>	<p><b>8</b> Rencontre riverains coanimée par MOe avant dépôt PC, en présence VILLE</p>
<p><b>LES +</b></p> <p>VILLE</p>		<p>Un diagnostic phytosanitaire peut être exigé en fonction du contexte/site</p> <p>Selon taille ou complexité de l'opération faire appel à un BE spécialisé en concertation</p>	<p>Si nécessaire organiser d'une visite sur site... temps d'échange... les riverains (individuel ou collectif) avant de... PC pour lever d'éve... points de blocages</p>
	<p>visa 1</p>	<p>visa 2</p>	<p>visa 3</p>

# PROJET ET L'ORGANISATION DE LA CONCERTATION

→ ● MISE EN OEUVRE → ● VIE DE L'IMMEUBLE →



# 3# - FICHES PROJET - 3 VERSIONS (V1 À V3)

**Version 1** . Définir une philosophie de projet // au démarrage du projet

**Version 2** . Contrôler en cours de projet que les intentions se maintiennent// avant dépôt du permis de construire.

**Version 3** . Retours d'expériences//2 ans après l'entrée dans les lieux des premiers habitants.

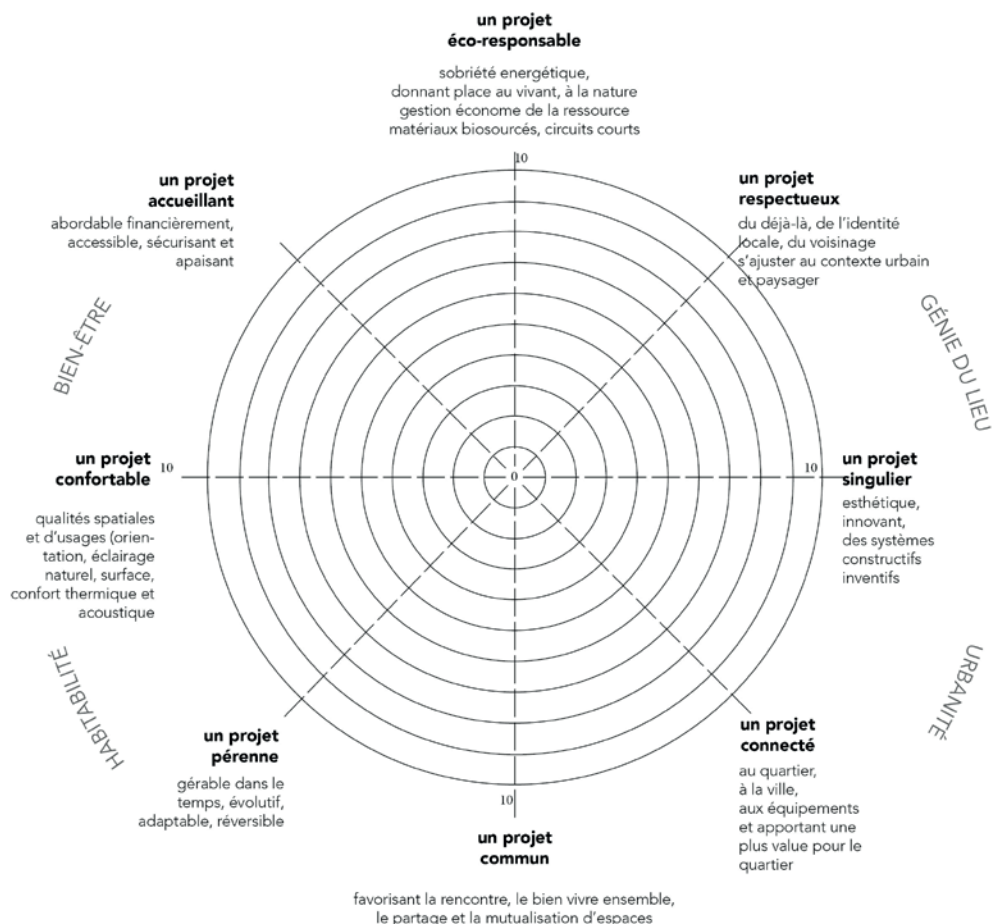
Les fiches projets définissent les valeurs, la philosophie de chaque opération. Prenant l'allure d'un protocole, elles seront conjointement remplies par la MOA et la Ville. Ces fiches permettent d'évaluer si l'opération tient les engagements définis au début ou, au contraire, s'éloigne de ses ambitions. Elles constituent également une base de dialogue entre l'opérateur et la ville, la fiche d'identité du projet. Elles conduisent à une certaine vigilance.

C'est à l'occasion d'une rencontre avec les habitants, animée par le comité de suivi de la charte\*, en présence de la MOA, du syndic et du Conseil syndical, deux ans après la livraison, que sera renseignée la fiche projet (V3), afin de valider ou non la tenue des objectifs fixés, ensemble, dès le démarrage. Il ne s'agit pas d'évaluer de façon arbitraire le projet, mais plutôt de dresser un bilan productif, tirer les enseignements de ce qui a plus ou moins bien fonctionné, au profit des opérations qui suivront.

Les ambitions définies au démarrage d'un projet sont organisées de façon concentrique autour d'une grille. Il s'agit de se fixer des objectifs sur une échelle allant de 0 à 10, avec la possibilité de situer son niveau d'exigence à cheval entre deux ambitions qui parfois se rejoignent dans leur contenu. Les valeurs vers lesquelles pourraient tendre les projets se déclinent comme suit, et renvoient aux notions détaillées dans le Guide.

\* Mettre en place un comité de suivi de la charte (représentation quadripartite : élus, services, opérateurs, CCQV)

## QUELLES AMBITIONS POUR LE PROJET ?



Voir en annexe la fiche Projet qui explicite la philosophie des projets

## 4# - RÉPERTOIRE

A l'occasion de la rencontre "Retours d'expériences" organisée deux ans après la livraison de l'opération et l'entrée dans les lieux des premiers habitants, l'opérateur s'engage à remettre aux services de la Ville l'ensemble des données permettant de communiquer le projet par sa situation, son programme, son contexte, son bilan économique et sa philosophie.

Ces documents restitués selon une mise en page prédéfinie par une charte graphique permettront aux services d'urbanisme d'alimenter, en continu, un répertoire des projets qui viendront s'implanter sur la commune. Ce répertoire aura une valeur descriptive et non critique. Toutes les opérations s'étant élaborées conformément aux objectifs et au processus induits par la charte d'urbanisme partagé et durable d'Ancenis-Saint-Géréon y figureront.

### POUR ALLER PLUS LOIN : LIVRET DE L'HABITANT

En complément de ces 4 outils, la charte incite les promoteurs à concevoir un livret de l'habitant propre à chaque opération, sorte de mode d'emploi à portée pédagogique et à destination des habitants de ladite opération.

Ce livret pourra prendre la forme d'un format A3, plié pour former une pochette, sur lequel figurera le POSTER au verso et dans laquelle chaque opérateur viendra glisser un livret propre à chaque opération.

Le poster rappellera les objectifs et les enjeux de la charte à l'échelle de la ville et communs à chaque opération.

Le livret, lui, s'attardera sur les spécificités de chaque projet. Il se présentera comme un mode d'emploi pour une prise en main des logements, soulignant les singularités de l'immeuble et/ou du logement, mais aussi des espaces communs intérieurs et/ou extérieurs, suivant les opérations : chauffage, tri, compost, espaces partagés (s'il y en a), potentiels et/ou points forts de l'opération.

Ce livret aura une portée pédagogique et devra être communiqué assez tôt pour anticiper les initiatives habitantes, dès la pré-commercialisation.







C.



# OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS







# OBJECTIF 1

## Permettre à chacun de bien se loger en ville

La commune d'Ancenis-Saint-Géréon, forte de sa dynamique économique et de sa situation connectée par une gare entre 2 métropoles, voit les besoins en logements s'accroître.

Dans ce contexte, il est nécessaire de continuer à construire pour accueillir de nouveaux habitants mais avec la double contrainte de ne pas s'étaler davantage et d'éviter une flambée des prix de l'immobilier.

Il s'agit de refaire la ville sur la ville suivant un principe de densité raisonnée et les objectifs définis dans le Plan Local de l'Habitat.

Le développement d'une offre diversifiée de logements doit permettre à tous les ménages, quels que soient leurs moyens, de pouvoir vivre en ville en bénéficiant des services et d'un cadre de vie de qualité.

# ENGAGEMENT N° 1

## Maîtriser les coûts pour s'ajuster aux budgets des ménages

La Charte engage la ville et les opérateurs à travailler de concert **pour concilier au mieux qualité du projet et respect des prix de sortie** (charge foncière + coût de la construction) compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale.

**Du côté de la collectivité**, il s'agit de porter une politique de stratégie foncière (veille pour anticiper, suivre et, le cas échéant, saisir les opportunités foncières en cas de mutation, notamment sur les terrains qu'elle juge suffisamment stratégiques).

Des actions de sensibilisation auprès des propriétaires fonciers et/ou du grand public pourraient être menées pour lutter contre la surenchère du coût du foncier.

A travers les documents d'urbanisme, et leurs procédures d'évolution (Modification, Révision) une densité plus importante pourra être favorisée sur certains secteurs.

Pour aller plus loin, la collectivité encourage les projets d'habitat participatif qui répondent, par nature, à l'enjeu de concilier qualité d'usages de l'habitat avec capacité financière des ménages, notamment grâce au principe de mutualisation des espaces et des fonctions.

La possibilité de dissocier le foncier du bâti en passant par un Bail réel solidaire, par exemple, ou de s'appuyer sur d'autres dispositifs existants, sera à examiner au cas par cas.

*(voir à ce sujet fiches CERéMA)*

**Du côté des promoteurs**, la charge foncière ne doit ni les faire renoncer à la qualité du projet ni les conduire à le destiner aux seuls ménages aisés.

Pour chaque projet, il convient aux travers des choix constructifs et d'aménagement de faire preuve d'agilité pour limiter les charges de fonctionnement (consommations énergétiques, entretien espaces verts,...) qui pourraient lourdement peser sur les ménages les moins dotés. A cette fin, les équipes de maîtrises d'œuvre devront innover, expérimenter, tendre vers des labels de qualité pour activer d'éventuels leviers de subventions, guider la maîtrise d'ouvrage, vers des modes de financements optimisés.

Pour aller plus loin, certains projets pourront s'envisager avec des espaces partagés (stationnement, chambre d'appoint, ...) permettant d'offrir une qualité de service en mutualisant les coûts entre acquéreurs.

## LES INCONTOURNABLES

- Travailler de concert Ville/opérateur pour concilier au mieux respect des prix et qualité du projet (charge foncière, densité raisonnée, principe constructif...)
- Encourager l'habitat participatif.
- Envisager la mutualisation d'espaces comme un levier d'économie.
- Chercher, par la conception, à limiter les charges de fonctionnement (réduction consommation énergétique, entretien, ...)
- Expérimentation à conduire : Étudier (au cas par cas) la possibilité de dissociation du foncier et du bâti (BRS).

# POUR EN SAVOIR +

## Le Bail Réel Solidaire

Le bail réel solidaire (BRS) est un nouveau dispositif d'accès sociale à la propriété qui permet de baisser le coût et de garantir dans le temps la vocation sociale des logements. Ce nouvel outil de mixité sociale permet à des ménages des classes moyennes de devenir propriétaires de leur résidence principale.

### COMMENT ÇA MARCHE ?

Le bail réel solidaire (BRS) est un dispositif juridique créé en 2017 qui permet à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements en garantissant un effet anti-spéculatif.

C'est un bail de longue durée (18 à 99 ans) qui est « rechargeable » à chaque vente, c'est-à-dire qu'à chaque vente le nouvel occupant bénéficiera de la durée initiale du bail. Ainsi le bien ne perd pas de valeur, même à l'approche du terme du bail.

Pour pouvoir bénéficier d'un BRS, les ménages successifs doivent respecter un plafond de ressources. Le logement reste dédié à l'accès sociale dans la durée.

### PLAFONDS DE RESSOURCES (2022)\*

Nb de personnes qui vont occuper le logement	Zone A	Zone B et C
1	33 400 €	25 318 €
2	46 759 €	33 761 €
3	53 440 €	39 052 €
4	60 788 €	43 273 €
5 et plus	69 340 €	47 482 €

Zone A = Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, Lyon, Lille, Marseille, Montpellier  
Zone B = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants.  
Zone C = Reste du territoire

\* Revenu fiscal de référence N-2

### UN DISPOSITIF DE MIXITÉ SOCIALE RECONNU

Les logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire sont comptabilisés dans le quota dit «SRU» qui impose aux communes urbaines de comporter au moins 25 % de logements sociaux. Les subventions accordées à des projets BRS peuvent venir en déduction des pénalités éventuelles imposées par la loi. La loi reconnaît ainsi le rôle du BRS comme marché immobilier accessible, au service de la mixité des territoires.

### UNE ACCESSION ABORDABLE

Les ménages n'achètent en VEFA, que la partie bâtie du logement, ce qui représente entre 20 à 40% d'économie en fonction du secteur. Ils bénéficient d'un prix de vente encadré, de la TVA à taux réduit et du financement par le PTZ dans le neuf. Si la collectivité le décide, ils peuvent également bénéficier d'un abattement de taxe foncière de 30% à 100%.

$$\text{UN PRIX D'ACQUISITION RÉDUIT DE 15 À 30\% PAR RAPPORT AU MARCHÉ ET PLAFONNÉ} + \text{TVA À TAUX RÉDUIT} = \text{UN PRIX D'ACHAT 25 À 40\% EN-DEÇÀ DU MARCHÉ}$$

### Plafonds de prix (€HT/m²/SU) 2022

Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
5 096	3 861	3 092	2 699	2 360

Zone A bis = Paris et communes limitrophes  
Zone A = Agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français, Lyon, Lille, Marseille, Montpellier  
Zone B1 = Autres agglomérations de plus de 250 000 habitants. Grande couronne autour de Paris, pourtour de la Côte d'Azur, quelques agglomérations chères, Outre-mer, Corse et Bas.  
Zone B2 = Autres agglomérations de plus de 50 000 habitants. Communes chères en zones littorales ou frontalières Pourtour de l'Île-de-France  
Zone C = Reste du territoire

### UN MÉCANISME ANTI-SPÉCULATIF ET SÉCURISÉ

En BRS, l'accédant à la propriété possède des droits réels issus du bail. Ces droits sont proches d'une pleine propriété, avec des spécificités :

- > Ces droits prennent fin à l'issue du bail (jusqu'à 99 ans) sauf si le ménage revend son logement. Dans ce cas, le nouvel occupant bénéficie d'un bail renouvelé à la durée initiale.
- > Le ménage est tenu d'occuper le logement à titre de résidence principale. Des conditions de mise en location peuvent être prévues par le bail mais uniquement pour de la résidence principale.
- > En cas de revente ou d'héritage, le nouveau ménage doit justifier de ressources inférieures au plafond du dispositif et le prix de vente ne peut pas dépasser :
  - le prix d'achat initial indexé de l'évolution, entre l'achat et la vente, d'un indice (par exemple l'ICC ou l'IRL),
  - le plafond PSLA en vigueur lors de la revente.

L'OFS contrôle le respect des clauses de revente. Par ailleurs, l'OFS peut, dans certaines circonstances, racheter le logement à une valeur d'indemnisation prévue dans le bail, notamment en cas de difficultés financières du ménage.

Source : Les Coop'HLM - 2022

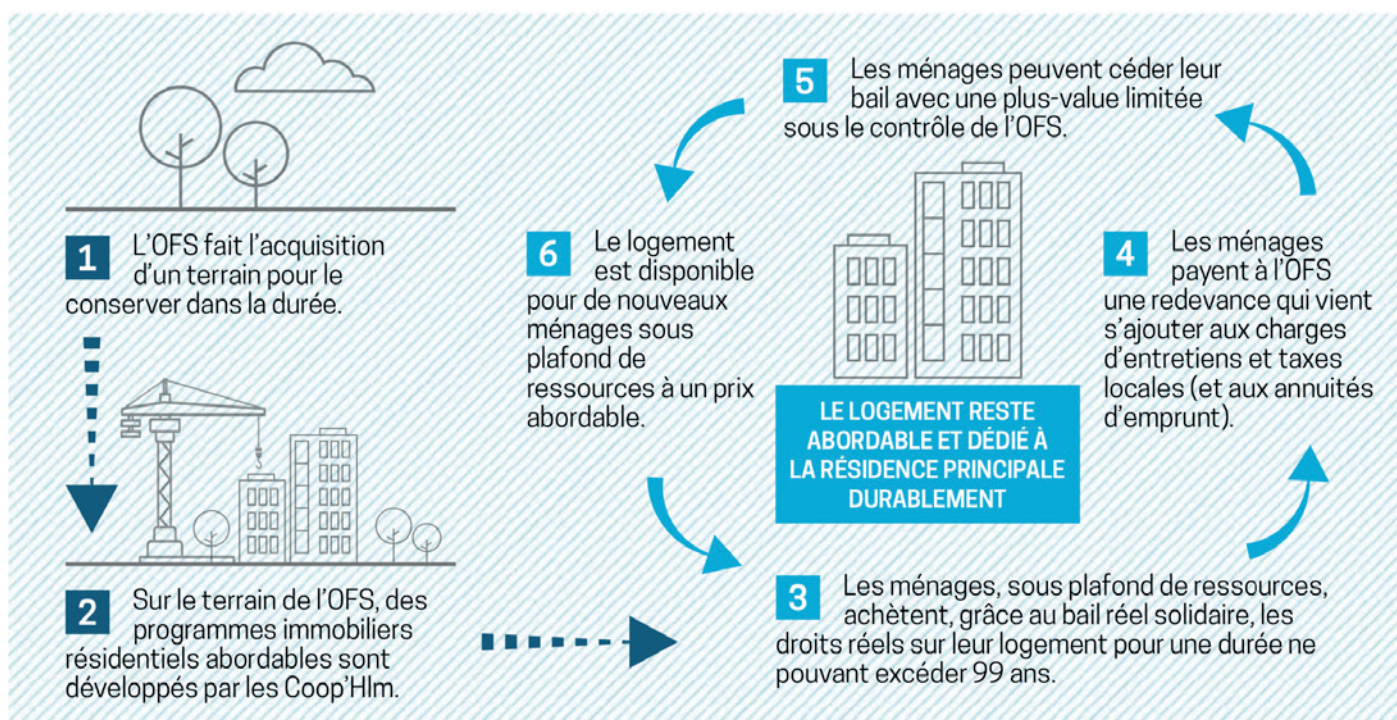
# POUR EN SAVOIR +

## L'Organisme Foncier Solidaire

- L'OFS assure l'acquisition de terrains, bâtis ou non, qu'il finance et porte.
- Il met ces terrains à disposition sous forme de baux de longue durée.
- La loi prévoit que seul un Organisme de Foncier Solidaire peut conclure un BRS.
- Il bénéficie de conditions de financement favorables pour l'achat des terrains : décote sur les terrains publics, accès au prêts Gaïa Foncier long terme de la Banque des Territoires.
- Il veille au caractère abordable dans le temps des logements produits en assurant le suivi des immeubles et des habitants.
- Il assure le suivi social des ménages propriétaires et sécurise la vie de la copropriété en pouvant se porter acquéreur des logements.

**C'est un outil sûr** : il s'agit obligatoirement d'une structure sans but lucratif ou d'un organisme d'Hlm, dont la gestion est encadrée et validée par un Commissaire aux Comptes.

Agréé par le Préfet de Région, celui-ci contrôle l'activité et la gestion de l'OFS, s'assurant notamment de la pérennité des baux.



## ENGAGEMENT N° 2

### Diversifier les programmes de logements dans les projets d'ensemble (*groupés, collectifs*) pour répondre à des besoins différents et évolutifs

Prendre son autonomie, rechercher de possibles liens d'entraide dans l'habitat, réduire la distance entre le domicile et le travail, se séparer ou recomposer une famille, quitter une maison devenue trop grande pour un appartement proche des services qui permettra de bien vieillir,... autant de motifs, de modes d'habiter et de trajectoires résidentielles qui fondent une demande habitante importante et diverse à laquelle l'offre nouvelle doit s'attacher à répondre.

La charte engage ville et opérateurs à **définir conjointement le programme des opérations nouvelles** en référence aux objectifs chiffrés fixés globalement par le PLH et en fonction de la localisation du projet.

Dans le sillage des orientations du PLH "Promouvoir les nouveaux modes d'habiter", la charte encourage et soutient le développement d'une offre d'habitat alternative à la production classique : habitat partagé, habitat participatif, habitat inclusif, habitat intergénérationnel.

## LES INCONTOURNABLES

### Co-définir le programme de l'opération entre ville et opérateur :

- Associer à chaque opération des objectifs de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Définir conjointement (ville/opérateur) des prix de sortie en adéquation avec les moyens des ménages

### S'engager à respecter le prix de sortie initialement défini, si dépassement le justifier

- Rendre le programme compatible ou adaptable à des profils de ménages divers (personnes vieillissantes ou à mobilité réduite, famille monoparentale ou recomposée, jeunes ménages) aux différentes échelles du projet (logement, circulations, espaces extérieurs, accès garage,...)
- Favoriser l'habitat intergénérationnel
- Favoriser l'intégration des logements inclusifs dans les programmes
- Encourager l'habitat participatif

## ENGAGEMENT N° 3

### Favoriser l'accès des nouvelles opérations aux jeunes actifs et aux primo-accédants

En cohérence avec les dispositions du Plan Local de l'Habitat (PLH), la charte prévoit que les opérateurs, en partenariat avec la ville, communiquent le plus en amont possible sur les nouveaux projets pour ouvrir leur commercialisation aux primo-accédants

et contribuer ainsi à répondre aux besoins des jeunes ménages et aux actifs. Les entreprises peinent en effet de plus en plus à recruter à défaut d'une offre de logements suffisante et adaptée sur le territoire.

## LES INCONTOURNABLES

Dans le cadre du dialogue Ville-Opérateur, définir les moyens à mettre en œuvre pour :

- Informer les entreprises locales des projets immobiliers en cours
- Informer les ménages demandeurs / en recherche d'un logement des projets immobiliers en cours
- Flécher la commercialisation en direction des primo-accédants



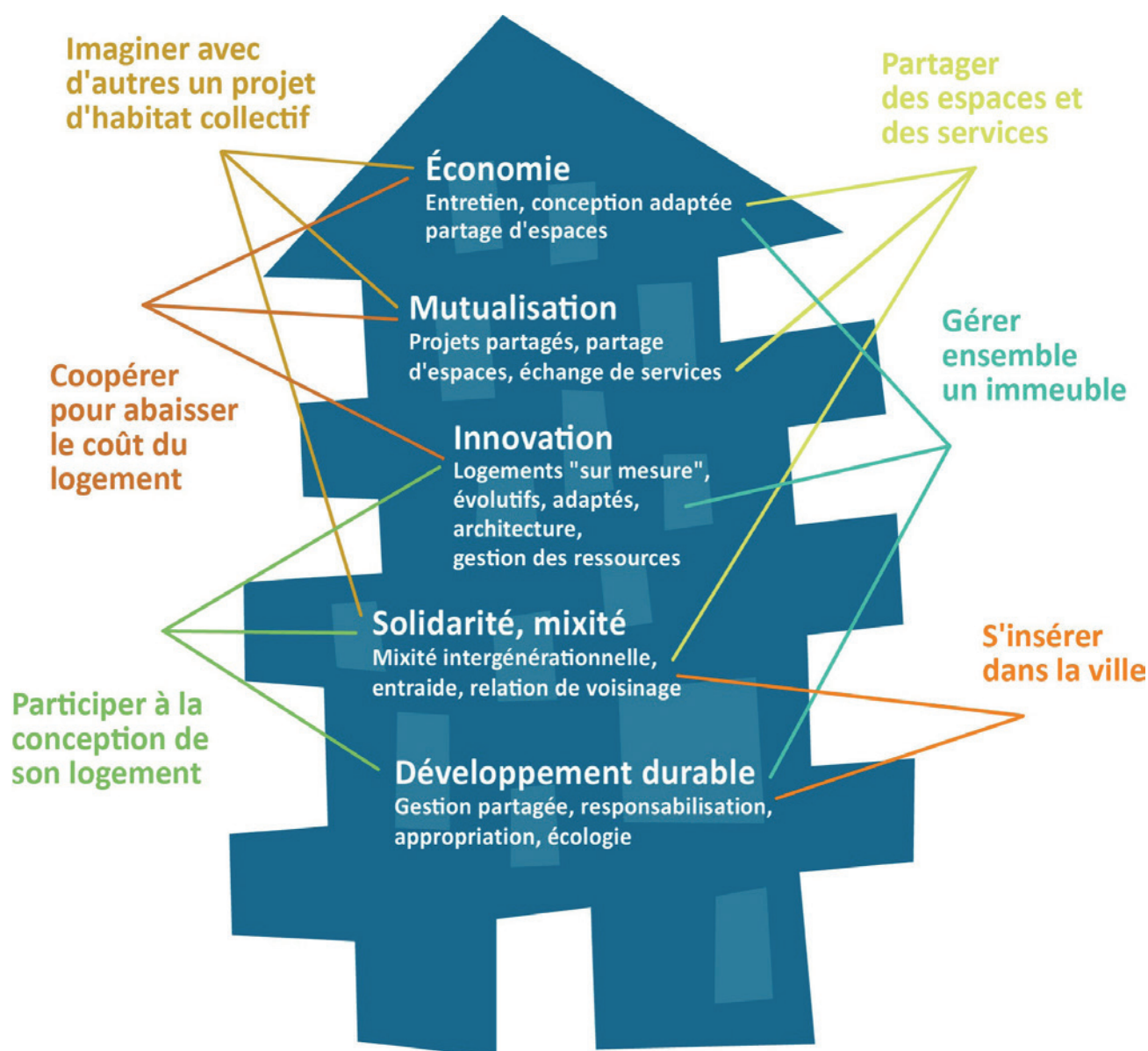
# POUR EN SAVOIR +

## L'habitat participatif

C'est une démarche qui permet à un groupe d'habitants de concevoir, créer et gérer leur habitat de façon collective : avoir un logement qui corresponde à la fois à ses besoins, à ses moyens financiers, et plus largement à son projet de vie.

Consacré par la loi ALUR (24 mars 2014) qui l'a doté d'un véritable statut juridique, il propose aux futurs habitants de participer dans une démarche collective à la définition et à la conception de leurs logements comme de leurs espaces communs.

Souvent perçu comme une troisième voie alternative entre la promotion immobilière classique et le logement social, l'habitat participatif est bien plus qu'un simple mode de production. C'est avant tout une démarche innovante dans une logique de coopération, de partage et de solidarité. La conception collective du projet permet à chacun d'y projeter ses envies, mais également d'y créer des services partagés (jardin, laverie, salle associative...) au sein d'espaces mutualisés.



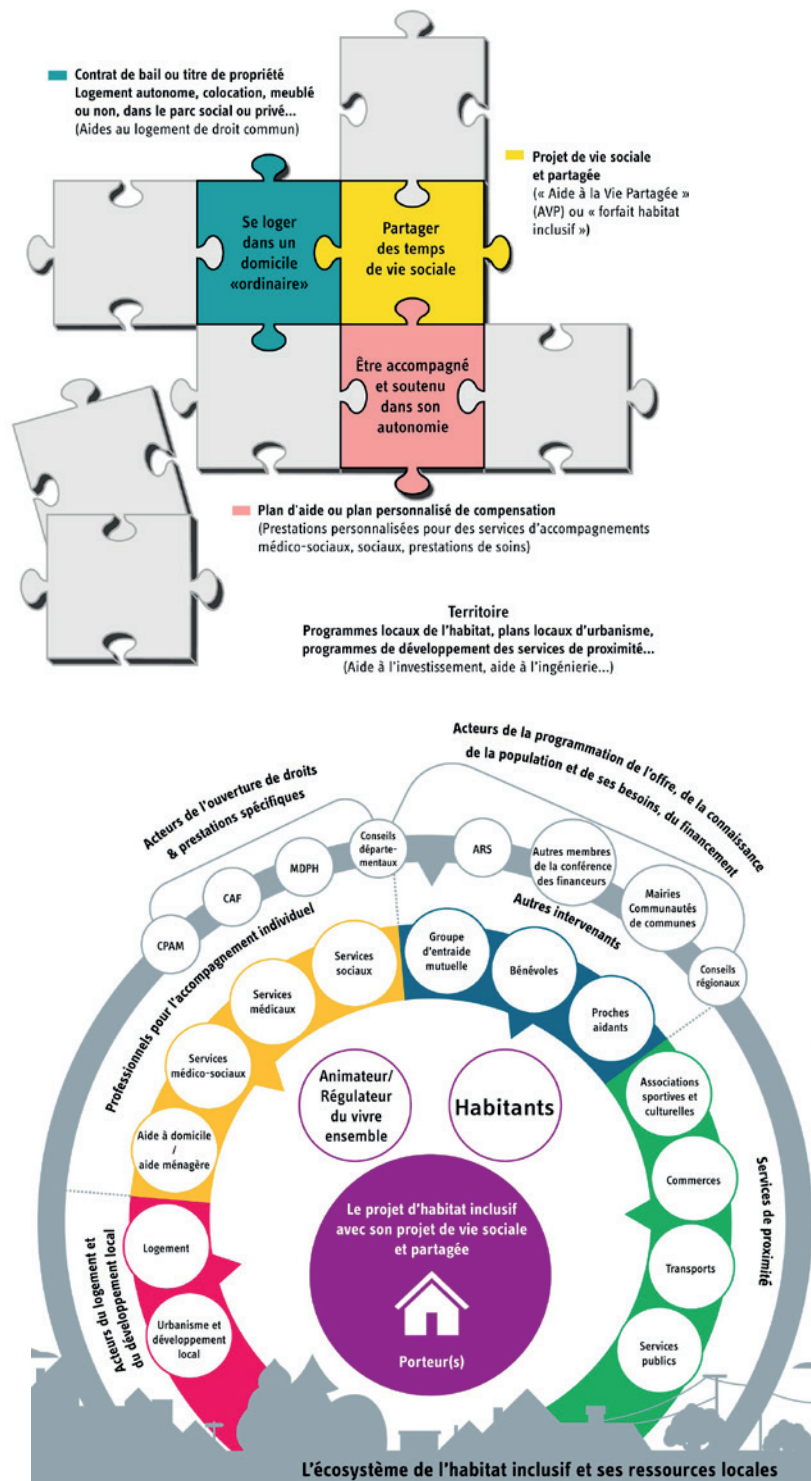
# POUR EN SAVOIR +

## L'habitat inclusif\*

Il est destiné « aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé, entre elles ou avec d'autres personnes. [...] Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée ».

Les habitants peuvent être locataires, colocataires, sous-locataires ou propriétaires. Cet habitat peut être constitué dans le parc privé ou dans le parc social, dans le respect des règles de droit commun. Il n'existe pas de critères de ressources requis pour vivre dans un habitat inclusif.

\*Article L.281-1 du code de l'action sociale et des familles (CASF) // Source : cnsa – Les cahiers pédagogiques – mars 2022





## OBJECTIF 2

### Promouvoir la qualité de l'habiter pour le bien-être individuel et collectif

S'entendre sur une définition de la qualité est hasardeux tant la notion est subjective et propre à chacun. A cela viennent s'ajouter une multitude de normes, de règles toujours plus nombreuses et contraignantes, dès lors qu'il s'agit de concevoir et construire des logements.

Pour autant, il est de la responsabilité de chaque opérateur, de chaque concepteur, de chaque acteur impliqué dans l'aménagement et la construction du cadre de vie de se questionner sur la nature et la portée de son acte, de façon à toujours replacer une opération dans son contexte, au bénéfice des futurs habitants et des riverains et en portant une attention soutenue au vivant.

Dès lors, il est des principes auxquels on ne peut déroger. L'un des objectifs de la charte consiste à les rappeler en les déclinant ici selon quatre engagements qui impliquent non seulement de questionner le rapport aux lieux mais aussi de raisonner simultanément à différentes échelles allant de la dimension individuelle à la dimension collective, de la sphère privée à la sphère publique, de chez soi à l'îlot, du quartier à la ville. Il s'agit d'intégrer, dans la conception des logements, des qualités spatiales et d'usages propres, liées notamment à la gestion des intimités tout en permettant une vie collective, partagée, initiée par des espaces dédiés, adaptés. Il s'agit, en premier lieu, de prendre conscience que l'on fait partie d'un tout.

# ENGAGEMENT N° 4

## Ajuster le projet au contexte urbain, paysager et environnemental

Ménager un existant bâti, paysager, reconnaître les spécificités et les qualités d'un environnement pour mieux mesurer l'impact d'une future construction, apporter une réponse constructive, architecturale et paysagère juste, adaptée. Tenir compte **du génie du lieu\***, c'est s'obliger à élaborer un diagnostic complet (urbain, architectural, environnemental) avant tout projet. La charte l'impose comme première action préalable.

Elle impose également de soumettre une faisabilité du projet à la ville et aux riverains, qui ne fige pas les choses et permette la discussion, avant même que le projet ne soit trop abouti d'un point de vue graphique, de façon à bien s'accorder sur les

directions à prendre, en termes de programmation, d'implantations, de hauteurs, de continuités,... mais également sur ce qui est à préserver, mettre en valeur, privilégier ou à l'inverse démolir et/ou proscrire. Cette approche vaut pour les éléments bâtis comme pour les éléments naturels (ensemble végétal existant, mare, sol naturel,...) en se donnant pour principe par exemple de préserver les arbres existants dans la mesure du possible ou de compenser en replantant.

La charte, dans le cadre de son processus d'application, implique une démarche au cas par cas,... diagnostic, faisabilité, vis-à-vis, orientation, ensoleillement, ombres portées, paysage, pleine terre, etc.).

### LES INCONTOURNABLES

- Réaliser le plus en amont possible une étude de faisabilité urbaine et paysagère
- Dialoguer en amont avec les services (urbanisme, espaces verts, voirie,...) pour identifier les spécificités des lieux
- Etablir et partager un diagnostic urbain, paysager et environnemental du site pour prendre en compte ses spécificités.
- Envisager une visite du site commune professionnels / élus / services
- Une juste intégration de l'opération à envisager à différentes échelles :
  - À l'échelle du quartier
    - Dialoguer (ville/opérateur) pour déterminer une densité raisonnée.
    - Privilégier les formes architecturales qui participent à la qualité urbaine (couture avec le tissu existant, continuité paysagère, volumétrie, matérialité, percée visuelle,...)
  - À l'échelle de l'îlot
    - Respecter et faire, autant que possible, avec l'existant bâti et paysager
    - Limiter les impacts négatifs (ombres, vis-à-vis) sur les habitations déjà présentes en rives, anticiper les mutations/transmutations à venir,...
  - À l'échelle de la parcelle
    - Optimiser l'orientation des formes bâties
    - Préserver les espaces verts s'il ne s'en trouve pas en proximité.

# POUR EN SAVOIR +

## CONTACTER LES RESSOURCES LOCALES



### **ARRA**

Association de Recherches sur la Région d'Ancenis

02 40 83 19 21

<https://www.arra-ancenis.fr>



### **Archives départementales**

02 51 72 93 20

<https://archives.loire-atlantique.fr>

## VOIR AUSSI L'APPLICATION BARÈME DE L'ARBRE EXISTANT



Barème de l'arbre



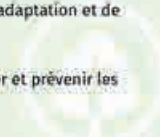
### **VIE : Protection des arbres existants**

Dans le cadre de travaux ou d'aménagement à proximité des arbres, VIE fournit des informations qui peuvent être employées à des moments clés :

Au cours de l'élaboration des projets, VIE permet de :

- Évaluer la valeur des arbres présents et ainsi orienter les intentions d'aménagement en faveur de la conservation des arbres dont la valeur est la plus élevée.
- Définir précisément les zones de protection racinaire autour de chaque arbre conservé, et d'anticiper sur les mesures d'adaptation et de conservation.

Au cours des chantiers, VIE offre la possibilité d'évaluer la valeur des arbres au début des travaux, de fournir de quoi alerter et prévenir les différents opérateurs, et donne les indications nécessaires à la mise en place des protections.



# ENGAGEMENT N° 5

## Garantir les qualités spatiales et d'usages dans la conception des logements

Les nombreuses réglementations auxquelles sont soumis les projets de construction, qu'elles soient urbaines, techniques, environnementales,... tendent vers toujours plus d'exigences. Véritable casse-tête pour les opérateurs et concepteurs, elles vont parfois à l'encontre des intentions initiales du projet, qui se voient contrariées et parfois vidées de leur sens.

L'objectif de la charte n'est pas de rajouter de contraintes supplémentaires mais d'inviter chaque opérateur à aller plus loin dans la recherche de confort et **d'habitabilité\*** en faisant preuve de bon sens, faire de la simplicité un gage de qualité : étudier l'implantation, l'orientation des logements pour optimiser les performances thermiques, par exemple,

ajuster les gabarits, les vis à vis, pour gérer les intimités, les ombres portées,... permettre l'appropriation des logements pour qu'ils s'adaptent au plus grand nombre, **qualifier les espaces extérieurs et les prolongements extérieurs de chaque logement, poser, dès les prémices, les principes de paysage, trop souvent pensés en dernier.**

### LES INCONTURNABLES

- Concevoir des logements à double orientation pour une luminosité et une ventilation naturelle optimale. La monorientation doit être l'exception.
- Favoriser l'éclairage naturel de toutes les pièces et des parties communes.
- Respecter une surface d'usage minimale (en se référant aux préconisations du rapport de mission sur la qualité du logement. Girometti-Leclercq 2021) et prévoir suffisamment des espaces de rangements
- Intégrer systématiquement des prolongements extérieurs généreux (terrasses, balcons, loggias, jardins privatifs,...) et des espaces de renvoi (cellier, cave,...)
- Valider le programme en lien direct avec la Ville en veillant à favoriser une mixité de typologies au sein de chaque opération.
- Assurer un confort thermique en toute saison (RE2020).
- Assurer un confort acoustique entre logements et avec l'extérieur de haute qualité.
- Concevoir des espaces de vie modulables pour s'ajuster aux modes de vie (télétravail, cuisine ouverte, temporalités différenciées liées aux foyers recomposés,...).
- Éviter des logements en RDC qui ne bénéficieraient pas d'un bon éclairage naturel et d'un recul suffisant par rapport à la rue.

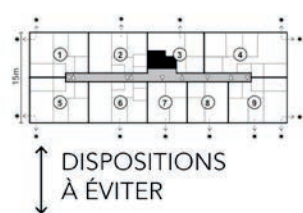
# POUR EN SAVOIR +

## RESSOURCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Référentiel du logement de qualité (L. Girometti et F. Leclercq . rapport de mission septembre 2021)
- Nos logements, des lieux à ménager (IDHEAL 2021)
- Étude prospective de l'USH sur les nouveaux usages et modes d'habiter (nov.2020)
- Rapport sur la qualité des logements sociaux (P.-R. lemas janvier 2021)

### ANNEXE AU RAPPORT DE LA MISSION SUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT GIROMETTI-LECLERCQ

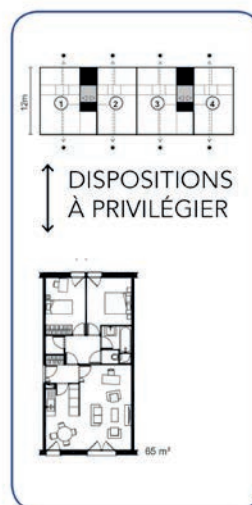
#### Du couloir au palier



Les bâtiments s'épaississent et les paliers se transforment en couloirs desservant de nombreux appartements par niveaux.  
Les appartements à une seule orientation deviennent de plus en plus courants.



#### De l'appartement mono-orienté à l'appartement traversant



L'évolution vers des logements plus compacts a des effets sur l'organisation des pièces les unes par rapport aux autres, leur surface, leur ordonnancement, etc.

## INDICATEURS PERFORMATIFS



Capacité d'ameublement



Cuisine cloisonnable



Le salon peut devenir une chambre d'amis



La chambre peut accueillir un lit double



Possibilité d'isoler une chambre

■ Echelle du logement  
■ Echelle de l'opération



Surfaces



Orientation et exposition



Distribution et circulation



Type de cuisine



WC séparés



Espace(s) annexe(s)



Équipements et rangements



Espaces extérieurs privés



Parcelle



Rapport à l'espace public



Morphologie du bâtiment



Densité d'occupation



Répartition typologique



Parties communes



Éclairage naturel



Espaces extérieurs



Locaux communs mutualisés

## INDICATEURS DESCRIPTIFS

Extrait du Référentiel créé et utilisé par IDHEAL Recherche pour «Nos logements, des lieux à ménager

Étude sur la qualité d'usage des logements collectifs construits en Île-de-France entre 2000 et 2020

# ENGAGEMENT N° 6

## Favoriser la sécurité et la tranquillité au sein des opérations

Les projets doivent favoriser les dispositifs architecturaux, paysagers, techniques, favorisant le bien-être\*, la tranquillité et la sécurité des habitants sans pour autant les isoler. Protéger ne veut pas dire enfermer. Il s'agit de trouver la juste mesure pour permettre à chacun de se sentir bien intégré dans un son lieu de vie.

La tolérance au bruit et à l'autre est subjective. Au-delà des normes acoustiques, à appliquer, il faudra

savoir faire preuve de bon sens pour mettre à distance, préserver, voir sans être vu, mettre l'architecture et le paysage au profit d'espaces intérieurs et extérieurs apaisés, pour servir l'altérité.

### LES INCONTOURNABLES

- Concevoir des espaces communs (intérieurs et extérieurs) permettant aux habitants d'en jouir en toute quiétude.
- Dialoguer en amont avec les services (urbanisme, espaces verts, voirie,...) pour identifier les spécificités des lieux.
- Prévoir a minima un espace commun extérieur dans chaque programme.
- Intégrer la question du confort acoustique dans la composition du plan de masse (distance, orientation vis-à-vis d'équipements ou d'infrastructures existants).
- Veiller à l'éclairage des parties communes en privilégiant l'éclairage naturel (y compris les sous-sols).
- Prévoir dans les espaces communs extérieurs un système d'éclairage (écologique) assurant la sécurité de nuit.
- Etudier au cas par cas, l'opportunité d'aménager des cheminements accessibles à tous, à travers l'opération (cf. *Elaboration du Schéma Directeur des Mobilités Actives du Pays d'Ancenis. en cours d'élaboration*)
- Veiller à une bonne gestion des déchets (positionnement des locaux poubelles).



# ENGAGEMENT N° 7

## Favoriser les relations dans l'immeuble et le quartier et valoriser le vivre ensemble

La qualité des projets se mesure aussi à l'attention portée au bien **vivre ensemble**.

Un projet de logements collectifs doit permettre à chaque habitant des usages différenciés, seul ou à plusieurs, à l'échelle du logement, mais aussi en interaction avec ses voisins immédiats ou riverains. Cela suppose de réfléchir à une gradation des sphères individuelles et collectives et aussi d'envisager différentes temporalités dans les usages (jour/nuit, matin/soir, semaine/week-end...).

Une attention particulière sera donc portée sur la qualité des espaces communs, leur fonction, leur nature, mais aussi leur positionnement et à la façon de les relier aux logements, entre eux et pourquoi pas à l'extérieur de l'opération ? Cela interroge les cheminements, les accès, les limites, les entrées, les seuils, les ouvertures, les filtres....

Le projet doit se concevoir aussi à partir du paysage. Il est indispensable de travailler le plan des extérieurs, comme un plan de logements en s'attachant à hiérarchiser les espaces, du prolongement attenant au logement (terrasse ou jardin privatif) au jardin potager ou au verger partagé,... des stationnements sous pergolas, aux locaux vélos, aux celliers déportés, par exemple, du terrain de pétanque, à l'aire de jeux... veiller à qualifier, structurer, distribuer ces espaces.

Un plan des extérieurs et des plantations sera exigé au même titre que les plans de distribution des logements au préalable à tout dépôt de demande de permis de construire.

## LES INCONTOURNABLES

- Porter attention à l'échelle de voisinage (desserte, espaces communs partagés,...)
- Préserver les intimités (vis-à-vis phoniques)
- Aménager/qualifier les cœurs d'îlots (jeux, jardins partagés, pétanque,...) pour favoriser leur appropriation.
- Accompagner les habitants vers des usages possibles des communs.
- Mutualiser certains espaces et certains services (*projet à définir collectivement*).
- Favoriser les initiatives habitantes par la mise à disposition d'espaces capables à s'approprier collectivement (co-habiter et agir en commun).
- Porter attention aux parcours de la rue au logement, aux espaces intermédiaires traversés (interface sphère publique/privée, seuils, transitions,...).
- Soigner le rapport de l'immeuble à la rue, le traitement des limites, des clôtures,...
- Maintenir ou créer des liaisons douces vers les services et équipements urbains.





## OBJECTIF 3

### S'engager pour une construction durable et éco-responsable

Le changement climatique, la perte massive de biodiversité, l'épuisement des ressources naturelles obligent l'ensemble des acteurs de la construction à réduire au maximum les impacts environnementaux résultant de la conception, de la construction, de l'utilisation, de l'entretien et de la réparation des bâtiments qu'ils produisent.

En matière de sobriété énergétique, de confort bioclimatique, de gestion des ressources, de reconquête de la biodiversité, les projets à venir doivent viser l'exemplarité.

# ENGAGEMENT N° 8

## Viser la sobriété dans la mise en œuvre du projet

La charte enjoint maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre à mettre en œuvre des projets éco-responsables\* avec sobriété, et sur le mode d'une économie circulaire\* écologiquement vertueuse pour limiter la consommation de matières premières et d'énergie. Cela passe notamment par le développement du recyclage des déchets de chantier, la préférence aux circuits courts et l'utilisation de matériaux recyclés.

Dès la phase de conception, les projets doivent être envisagés sur le temps long en considérant les différentes étapes de leur cycle de vie. La charte engage les maîtrises d'œuvre à une gestion économe des ressources :

- en appliquant les principes de conception bioclimatique\*
- en encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés pour diminuer le recours aux matières premières d'origine fossile, limiter les émissions de gaz à effet de serre et soutenir le développement de nouvelles filières économiques.
- en identifiant les usages possibles de matériaux en réemploi (par exemple : réutilisation de l'enrobé d'un parking pour fabriquer un mur en gabion comme l'a fait l'agence de paysage La terre ferme dans le réaménagement des espaces extérieurs d'une opération d'habitat social existante)
- en veillant à une production minimale de déchets générés par la construction qui en réduit les impacts et le coût de gestion.
- en favorisant l'approvisionnement en circuit court pour diminuer les nuisances liées au transport de matériaux.
- en repoussant l'obsolescence des constructions par le choix de matériaux et de techniques de mise en œuvre qui résistent dans le temps.
- en gérant un « chantier propre » lors de la construction.

## LES INCONTOURNABLES

- Garantir un faible impact environnemental.
- Privilégier l'emploi de matériaux bio-sourcés et de longue tenue.
- Encourager le réemploi de matériaux.
- Favoriser les circuits courts dans l'approvisionnement de matériaux
- Donner priorité aux entreprises locales quand cela est possible.
- Promouvoir des chantiers propres.

# POUR EN SAVOIR +

En France, le secteur du bâtiment représente 44 % de la consommation d'énergie et près de 25 % des émissions de CO2 (source : Ministère de la transition écologique et de la cohérence des territoires ministère de la transition énergétique. janvier 2022)

Introduite par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) la Stratégie Nationale

Bas-Carbone (SNBC) fixe la neutralité carbone d'ici à 2050 en poursuivant un triple objectif : baisser les consommations d'énergie des bâtiments, réduire les coûts liés à la facture d'énergie et réduire l'empreinte carbone des bâtiments.

## DÉFINITION DE L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Source : Fédération Française du Bâtiment

Modèle axé sur une absence de gaspillage et une augmentation de l'intensité de l'utilisation des ressources tout en diminuant les impacts environnementaux. On parle couramment des trois « R » qui résument les principes de l'économie circulaire : Réduire la consommation des ressources, Réutiliser et Recycler les matières et les produits.

## DÉFINITION DU MATÉRIAU BIOSOURCÉ

Matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de biomatériaux ou d'agro-ressources.

## L'économie circulaire : 3 domaines, 7 piliers



# POUR EN SAVOIR +

## DÉFINITION DE LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

Mode de conception architecturale qui recherche la meilleure adéquation possible entre le climat, le bâtiment et le confort et la santé de l'occupant.

### Quelles sont les principes de base d'une conception bioclimatique ?

Pour réduire les besoins énergétiques et offrir un confort optimal aux habitants, il faut tenir compte de l'ensoleillement, de la température, de la pluviométrie, des vents, du relief, de la végétation environnante, des sources d'énergie disponibles et veiller à :

- L'implantation et l'orientation : cette étape essentielle détermine en effet, les apports solaires, l'éclairage, l'aération naturelle, les déperditions énergétiques dues au vent. Le sud est l'orientation qui permet le meilleur contrôle de l'ensoleillement.
- Forme architecturale : l'enveloppe du bâtiment doit être la plus compacte possible, plus les surfaces extérieures sont réduites plus les déperditions sont limitées.
- Isolation performante : une bonne étanchéité à l'air, la suppression des ponts thermiques et l'aménagement de zones tampons du côté nord (espaces peu ou non chauffés tels que buanderie, couloirs, cellier, garage ...) ainsi que la réduction des surfaces vitrées sur les façades exposées au froid diminuent les pertes de chaleur.
- Matériaux : utiliser des matériaux à forte inertie (restituent l'énergie la nuit), privilégier des matériaux peu polluants, issus de ressources renouvelables (comme le bois, la terre, la paille,... produits localement).
- Chauffage : choix d'un mode de chauffage performant fonctionnant éventuellement avec des énergies renouvelables (solaire, géothermie, bois,...).

► Voir aussi le projet « Asphalt Jungle » du paysagiste-concepteur François Vadepiéd (cofondateur de l'agence Wagon Landscaping, et enseignant à l'École Supérieure d'Architecture des Jardins et des Paysages à Paris) : **une désimperméabilisation de 18 m<sup>2</sup> dans la cour d'un immeuble dans le 11<sup>e</sup> arrondissement à Paris.**



## — ENGAGEMENT N° 9

### Privilégier l'évolutivité des fonctions grâce au choix des modes constructifs pour des projets durables

Le logement doit pouvoir répondre à des besoins et des modes d'habiter qui évoluent dans le temps (recomposition familiale, vieillissement, télétravail, cohabitation,...). Un immeuble doit pouvoir participer aux ajustements au long cours des dynamiques urbaines (évolution des besoins en matière de services, commerces,...) à condition que sa structure constructive lui permette d'avoir plusieurs vies.

Pour optimiser la durée de vie des constructions, la charte promeut les principes d'une architecture flexible, évolutive et réversible afin de faciliter des aménagements et appropriations multiples en anticipant les adaptations futures de façon à en limiter le coût.

Dans cette perspective, la charte préconise aux concepteurs d'étudier la capacité des systèmes constructifs à permettre des aménagements différenciés et à se prêter aisément à des transformations.

À titre d'exemples, avec un système poteaux-poutres, un rez-de-chaussée peut devenir tout ou partie actif, un toit peut accueillir un jour de l'habitat, avec une belle hauteur sous plafond, les pièces d'un logement peuvent faire l'objet de ré-aménagements variés.

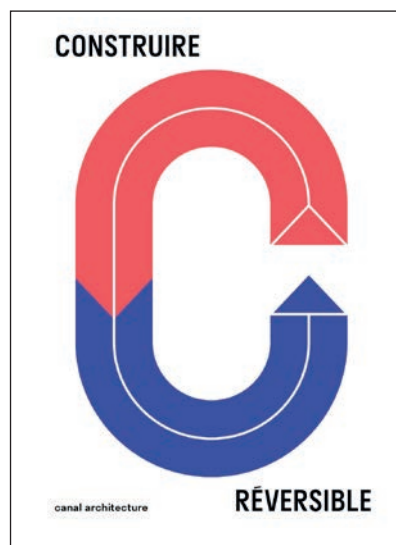
## LES INCONTOURNABLES

- Permettre la réversibilité des fonctions et notamment des RDC
- Privilégier des systèmes constructifs qui autorisent la modularité, l'extension, la surélévation

# POUR EN SAVOIR +

VOIR LE GUIDE «CONSTRUIRE RÉVERSIBLE»,  
réalisé par Canal architecture, qui définit 7 principes pour  
une conception qui rend possible des transformations  
futures.

Accessible en ligne.



Guide édité en 2017

1 Épaisseur du bâtiment:  
13 mètres

3 Circulation: placettes  
et pontons extérieurs

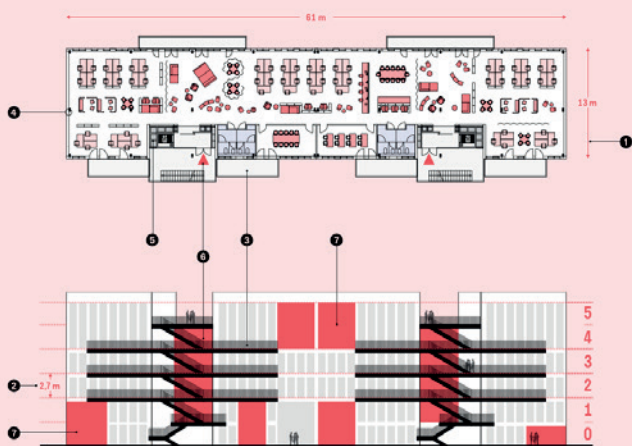
2 Hauteur d'étage:  
2,70 mètres

4 Procédé constructif:  
poteaux-dalles

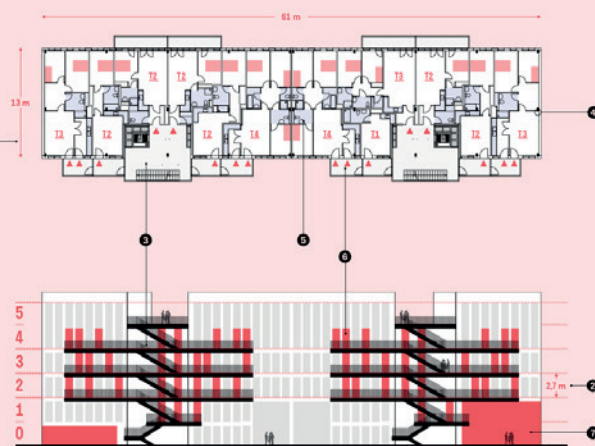
5 Distribution des réseaux:  
sans reprise structurale

6 Enveloppe: moins de 30%  
des composants à modifier

7 Doubles niveaux:  
RDC actif et toit habité



BUREAUX



LOGEMENTS



# ENGAGEMENT N° 10

## Faire place à la nature et au vivant dans les projets

Si la ville doit être plus compacte pour limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, elle doit aussi offrir un cadre de vie de qualité pour le bien-être de tous. La nature joue ici un rôle essentiel et doit donc trouver sa place dans les projets.

La charte engage maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre (architectes et paysagistes-concepteurs) à concevoir des projets qui favorisent la biodiversité, s'adaptent aux changements climatiques et proposent un environnement aux qualités paysagères, écologiques et d'usages optimales.

Le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier supposent de ménager des sols de pleine terre, la présence d'eau et la végétation existante. La création

d'îlots de fraîcheur à l'échelle de la ville est une condition pour rendre la densification acceptable, voire désirable.

La charte oblige à la réalisation d'un diagnostic paysager, et selon la taille du projet ou la particularité du site à conduire une étude phytosanitaire. Elle recommande le recours à un paysagiste-concepteur pour assurer une conception des espaces extérieurs respectueuse du vivant et attentionnée envers les habitants. Un plan de composition des espaces extérieurs est à fournir par la MOA-MOe pour le dépôt du permis de construire.

## LES INCONTOURNABLES

- Réaliser un diagnostic paysager et environnemental et, le cas échéant, phytosanitaire en amont du projet.
- Préserver ou conforter les corridors écologiques.
- Maintenir la perméabilité des sols.
- Ménager des surfaces de pleine terre (a minima 30% de la surface parcellaire en 2 tenants maximum).
- Préserver les arbres existants ou, le cas échéant, les remplacer par des essences de hautes tiges équivalentes (taille et circonférence selon guide communal des plantations) et adaptées aux évolutions climatiques.
- Définir et s'appuyer sur une palette végétale pour l'aménagement des espaces extérieurs.
- Planter en mixant espèce pionnière à croissance rapide et essence au développement plus lent (en anticipant le changement climatique par le choix d'essences résilientes)
- Gérer/récupérer les eaux de pluie.
- Soutenir le tri sélectif des déchets, intégrer un composteur collectif dans chaque projet.
- Protéger les éléments paysagers lors des travaux de construction (ref clôture bois Bad Brückenau).

# POUR EN SAVOIR +

## ÉTABLIR UN DIAGNOSTIC DU PAYSAGE

### EXPRESSIONS DU PAYSAGE DANS LE QUARTIER

*Une strate arbustive inexistante*



1. Une promenade plantée d'un double alignement de tilleuls : espace central à valoriser, qui pourrait être support d'usages
2. Liaison douce plantée de petits arbres et arbustes
3. Végétation des jardins privés qui participent à la présence de nature dans le quartier
4. Talus densément planté d'arbustes

5. Le paysage s'exprime surtout sur les franges, espaces résiduels en arrière du quartier

6. Arbres isolés en bord de stationnement : peu poussant, mauvaises conditions de plantations ?  
A accompagner de plantes vivaces et d'arbustes

7. et 8. La strate arborée et assez présente et bien installée, surtout à l'est du quartier, mais la strate arbustive est très peu existante, on trouve surtout de grands espaces enherbés

Extrait du diagnostic paysager réalisé dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Guide pour le quartier Moutel-Pasteur-Corderie à Ancenis Saint-Géréon (2022)  
Paysagiste-concepteur MAP [PAYSAGISTES]  
Mandataire du groupement : masterplan

QUARTIER MOUTEL - CORDERIE - Plan Guide - ANCENIS SAINT-GÉREON | masterplan - MAP (paysagistes) - S3 TER - Carine Mari-Lerays - AZI infra | 39

« Pour être pertinente, toute intervention sur le territoire se fonde sur une lecture à la fois savante et sensible du paysage. Le paysagiste fait donc appel à des disciplines scientifiques — historiques, sociologiques, économiques — ou artistiques. Combinées ensemble, ces références l'aident à construire un projet ancré sur un argumentaire solide autant que sur la capacité inventive du concepteur. Ancrage et créativité fondent la démarche paysagère.

Les caractéristiques naturelles d'un paysage s'expliquent par sa géologie, sa géomorphologie, sa pédologie, son écologie mais aussi son hydrographie et sa climatologie. Chacune de ces disciplines apporte des éléments de compréhension sur sa formation, ses évolutions et sa transformation possible.

De la même façon, interroger l'histoire d'un lieu et comprendre sa constitution progressive peuvent être déterminants pour le projet.

Nourrir le processus d'un projet de paysage par l'analyse sociologique permet de situer les acteurs de ce paysage dont les modes de vie le façonnent et le construisent (urbanisme) et d'appréhender les évolutions en matière de mobilités. (...) Le rôle du paysagiste concepteur s'apparente à celui d'un généraliste capable de convoquer ces disciplines pour agir sur le territoire en ménageant un juste équilibre entre les valeurs économiques, environnementales, culturelles et sociales. »

Source: Fédération Française du Paysage  
<https://www.f-f-p.org/paysagiste-concepteur>

# POUR EN SAVOIR +

## EMETTRE DES PRESCRIPTIONS

13 mai 2019

### VOLET II \* LES OBLIGATIONS

#### 02 \* obligations paysagères

##### Les portails et portillons :

> Ils seront en bois naturel de classe 3 ou de classe 4 sauf vernis ou lasures incolores respectant la teinte naturelle du bois. Les essences de type chêne, châtaignier, mélèze ou robinier seront privilégiées ou en métal (de couleur naturelle ou peint en noir ou gris anthracite) soit en barreaudages soit en grillage à maille plate.

> Ils seront soit coulissants soit à battants entrant côté parcelle.

##### VÉGÉTAUX

Les végétaux doivent être adaptés aux conditions climatiques et pédologiques de Gouesnou (cf. exemples ci-contre et suggestions dans le CPAUPE général de la ZAC). Il conviendra de choisir les essences en fonction de leur adaptation aux situations soit ombragées soit plutôt ensoleillées et en fonction de leur plein développement à état adulte afin d'éviter un travail de taille.

##### > Hauteur maximale :

- \* 1,5 m pour les plantations en limite de propriété,
- \* 1 m environ pour les plantations en contact direct avec le bâti,
- \* 0,2 - 0,7 m pour les zones avec un enjeu de visibilité (sous fenêtre par exemple).

> Les arbres devront être plantés à 3 m minimum de la limite de propriété

> Privilégier une diversité des feuillages (persistant ou caduc, textures, coloration automnale) et dans l'étalement des floraisons

NOTA : l'usage de bâche plastique non biodégradable est proscrit pour des raisons de meilleure reprise des plantations à terme. Les bâches en matière naturelle à dégradation rapide (1-2 ans) seront autorisées à condition d'être remplacées par un paillage après leur dégradation.

Arbustes de la palette rustique



Pyrus pyraeaster



Cornus mas

Arbustes de la palette horticole



Philadelphus coronarius



Hortensia quercifolia

Plantes grimpantes



Gelsemium sempervirens



Clematis montana

Plantes vivaces



Hedera helix



Waldstenia ternata

# ENGAGEMENT N° 11

## Soutenir les mobilités douces et actives par le projet

La charte porte l'idée que chaque projet participe à la qualité du cadre de vie des habitants de la commune. Tout projet immobilier est partie d'un tout qu'il doit enrichir et non dégrader.

La charte veille à ce que les nouvelles opérations contribuent chacune à leur mesure, à soutenir les mobilités douces et actives.

Des locaux vélos d'accès facile et d'utilisation pratique sont systématiquement intégrés aux opérations.

Selon la taille et la situation de l'opération, des porosités sont à ménager pour permettre des traversées piétonnes et rendre plus évidentes des connexions rapides et apaisées vers les services et entre quartiers. (En lien avec le futur schéma des mobilités douces qui organisera à l'échelle de la ville le maillage et la continuité des liaisons cyclables et piétonnes).

Pour les trajets courts, il devrait être plus naturel/ facile d'opter pour la marche ou le vélo plutôt que de recourir systématiquement à la voiture.

La place de la voiture doit s'ajuster à chaque projet en fonction de sa localisation et des besoins effectifs (proximité gare, programmes de rénovation contraints,...). Elle ne doit surtout pas qualifier à elle seule les extérieurs, et doit être dissimulée. La possible réversibilité des espaces de stationnement doit aussi être anticipée. Accepter de mettre la voiture à distance pour ménager des cœurs d'îlot de qualité, mutualiser les stationnements et/ou les véhicules quand cela est possible. À titre expérimental, étudier l'autopartage résidentiel (inclure dans les charges d'acquisition un véhicule commun aux résidents d'une même opération).

## LES INCONTOURNABLES

- Prévoir le stationnement auto et 2 roues de manière ajustée en nature et en nombre, en fonction de la localisation et des besoins effectifs de chaque projet (proximité gare, programmes de rénovation contraints...)
- Etudier au cas par cas, l'opportunité d'aménager des cheminements accessibles à tous, à travers l'opération (*cf Schéma Directeur des Mobilités Actives du Pays d'Ancenis, en cours d'élaboration*)
- Veiller à l'accessibilité des véhicules et des usagers des zones de stationnement afin de les rendre efficaces.
- Favoriser les circuits courts dans l'approvisionnement de matériaux
- Étudier le niveau de redevance de ces espaces annexes afin de garantir leur utilisation.
- Dissimuler les voitures des regards

# POUR EN SAVOIR +

34% des gaz à effets de serre en France sont liés aux transports, dont plus de 50% sont issus de la mobilité individuelle !

**L'autopartage est une solution répondant à la fois à l'évolution de la demande de mobilité et aux attentes en matière de transition énergétique.**

Certains organismes privés proposent une solution adaptée aux collectivités, aux entreprises ou aux acteurs de l'immobilier en mettant à disposition des véhicules que chaque utilisateur peut utiliser séparément pour effectuer un trajet de son choix.

L'objectif étant d'optimiser l'usage des infrastructures électriques et de mettre en valeur l'intérêt économique, écologique et social des nouveaux services de l'électromobilité.



# POUR EN SAVOIR +

**L'autopartage de véhicules électriques permet :**

## **POUR LES TERRITOIRES :**

- de proposer une mobilité décarbonée et inclusive, une mobilité durable
- d'inciter ses usagers à se séparer de leur deuxième véhicule (un véhicule en autopartage remplace 9 véhicules personnels et libère 8 places de stationnement selon l'ADEME)
- d'ancrer son territoire dans la transition écologique
- d'optimiser la flotte de la collectivité ainsi que les infrastructures existantes
- de proposer une mobilité complémentaire ou comblant l'absence de transports publics

## **POUR L'HABITAT :**

- de rendre le logement attractif en apportant une solution de mobilité pratique à ses résidents tout en répondant aux exigences de la transition énergétique
- une mobilité propre et inclusive pour une résidence innovante
- une offre de mobilité clés en main
- une optimisation de la surface de stationnement.



## OBJECTIF 4

### Faire mieux ensemble

Face à la nécessité de fabriquer la ville autrement, et dans un souci de qualité, la charte, ses objectifs, ses engagements, se sont établis de façon collective, entre habitants concernés, opérateurs, élus et service de la ville d'Ancenis-Saint-Géréon. Ces mêmes acteurs ont, ensemble, et au fil des ateliers, défini des enjeux communs dont la traduction, à travers, son contenu, ses outils, ses supports, se veut la plus simple possible. Le but étant d'en permettre une utilisation facile et efficiente.

Les outils se veulent pédagogiques, accessibles, appropriables par tous. Ils pourront aussi évoluer, s'adapter pour faire vivre la charte du mieux que possible, selon les situations et dans le temps.

Ce travail de co-écriture s'est attardé sur la méthode autant que sur le fond pour faire de la charte un outil qui soit réellement partagé pragmatique et efficace, dans son élaboration comme dans sa mise en application.

La dynamique engagée a mis l'accent sur la concertation, mettant **le dialogue au cœur de la démarche**, choisissant d'en faire un levier d'action privilégié.

## — ENGAGEMENT N° 12

### Dialoguer le projet avec méthode et transparence

Construire à Ancenis-Saint-Géréon, c'est s'engager à suivre les principes de la charte dans son contenu, ses prescriptions mais aussi dans la conduite du projet et l'organisation de la concertation.

Les outils de mise en application de la charte ont été pensés pour provoquer et guider le dialogue entre

l'opérateur et la Ville et avec les citoyens en fixant les étapes à suivre.

La Ville visera, à chaque échange, le bon déroulement du projet, la tenue des objectifs et des engagements fixés par la charte.

### LES INCONTOURNABLES

- Suivre les règles du jeu prédéfinies par le MODE D'EMPLOI (partie B)

## — ENGAGEMENT N° 13

### Privilégier les maîtrises d'œuvre architecturales et paysagères engagées

La maîtrise d'œuvre, qu'elle soit architecturale ou paysagère, a un rôle majeur dans l'application de la charte. Le Guide explicite les objectifs et les engagements que devront s'approprier les concepteurs au préalable à tout nouveau projet.

Cela nécessite donc, de la part des opérateurs, de s'entourer de professionnels adhérents aux enjeux définis par la charte, convaincus de son rôle et de sa légitimité et ayant une production et des références

qui démontrent une ambition partagée.

Il sera par ailleurs demandé de s'entourer des compétences d'un paysagiste-concepteur en fonction de la taille du projet ou si les spécificités du contexte le justifient.

Idéalement, l'équipe de maîtrise d'œuvre choisie assurera la direction des travaux pour garantir le suivi des ambitions d'un bout à l'autre du processus de la conception à la livraison de l'opération.

### LES INCONTOURNABLES

- Choisir une maîtrise d'œuvre engagée et déjà sensibilisée aux enjeux portés par la charte (*sélection sur références*).
- Encourager la créativité des équipes de maîtrise d'œuvre (programme innovant, label,...).
- Intégrer un paysagiste-concepteur à la maîtrise d'œuvre (selon taille projet).
- Faire en sorte que la direction des travaux soit assurée par le concepteur du projet



# ENGAGEMENT N° 14

## Suivre l'application de la charte (*évaluation et actualisation*).

La charte, dans sa construction actuelle, a prévu des outils qui permettront une mise en application se calant sur les phases de conception et de construction de projet, définies par la loi MOP, mais à pour ambition de démarrer les discussions en amont, dès la programmation et de s'étirer au-delà de la livraison.

En effet, la charte acte du fait qu'une opération prend vie au moment où les habitants entrent dans les lieux et qu'un retour sur expériences serait opportun, deux ans après l'installation des premiers usagers.

La charte a pour ambition de consigner les opérations qui auront été élaborées conformément à ses principes dans un Répertoire, alimenté au fur et à mesure que les projets s'implantent sur la commune. Un dispositif d'évaluation se met ainsi en place pour revenir sur ce qui a fonctionné ou pas dans le cadre de chaque opération.

Pour ce faire, la mise en place d'un comité de suivi de la charte est indispensable, au sein duquel les différentes parties prenantes, à savoir, les élus, les services, les opérateurs et les habitants devront être représentées.

Les outils mêmes de la charte peuvent eux aussi être améliorés, pour s'adapter à un contexte opérationnel spécifique et/ou évoluer dans le temps. Un bilan tous les 2 ans est à envisager pour garantir l'efficacité de la mise en application de la charte et de ses outils.

## LES INCONTOURNABLES

- Suivre les règles du jeu prédéfinies par le MODE D'EMPLOI (partie B )





**D.**



# **CAHIER DE RÉFÉRENCES**



# VERS **UNE VILLE NATURE** PLUS **COMPACTE** ET **ACCUEILLANTE**

CHARTRE POUR UN URBANISME PARTAGÉ ET DURABLE



## QUELQUES EXEMPLES DE MISE EN OEUVRE

# KER TILIA

## OU LE CÈDRE ET L'ENROBÉ

### Saint-Nazaire 44

29 logements collectifs sociaux répartis en deux plots en R+4, locaux vélos, celliers.

MOA : Silène, Office public de l'habitat de Saint-Nazaire  
 MOE: DLW Architectes, La Terre Ferme Paysagistes-concepteurs

LIVRAISON : 2016

BUDGET: 2 500 000,00€ HT en fin de chantier dont 210 000€ HT de VRDV, jardin et aménagements bois

SURFACE PARCELLE: 4112 m<sup>2</sup>, SURFACE PLANCHER : 2200 m<sup>2</sup>

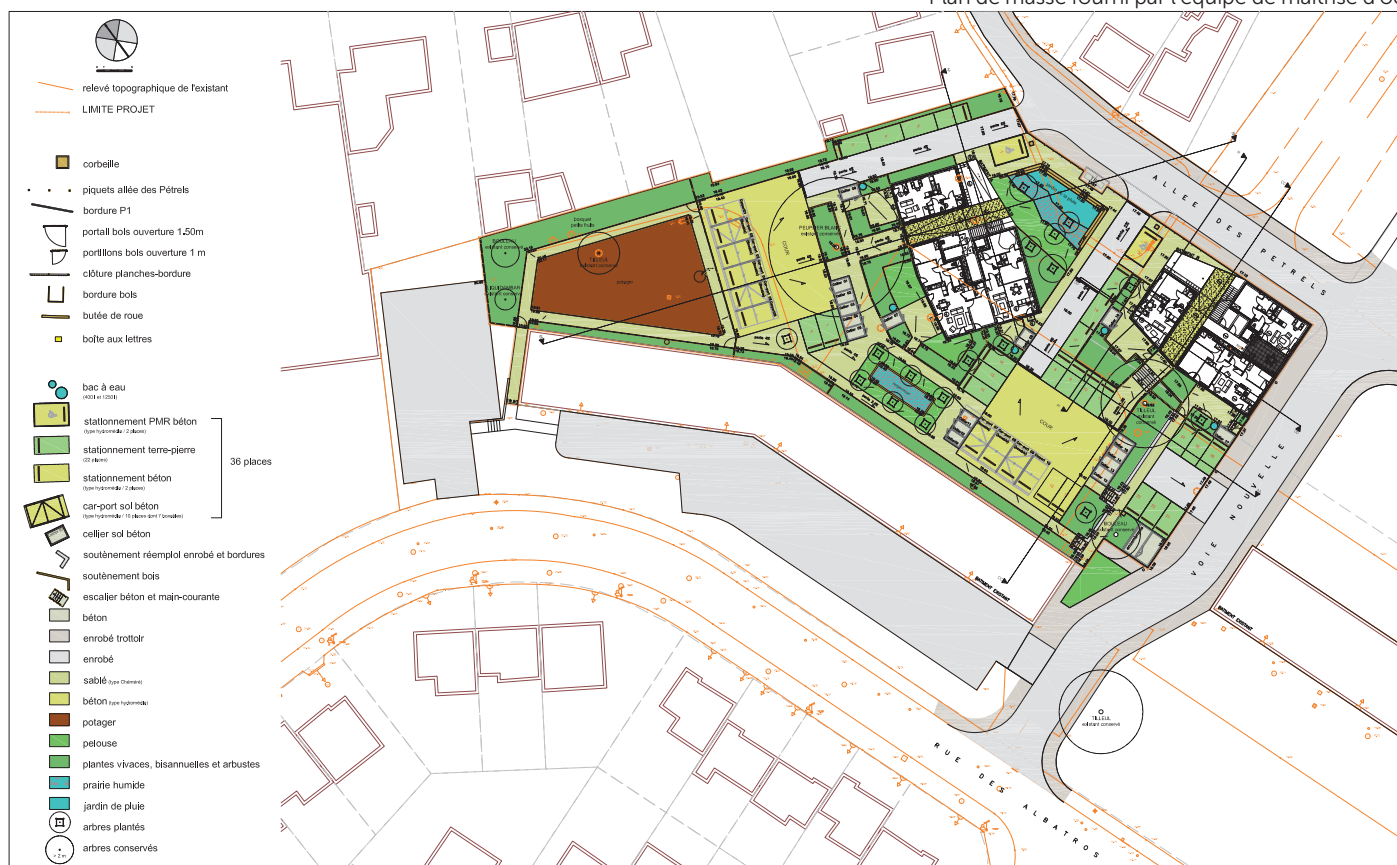
SURFACE DES EXTÉRIEURS AMÉNAGÉS : 3500 m<sup>2</sup>

« Cette opération de logements est divisée en deux bâtiments plots. Dans une volonté de densification de la ville sur elle-même, la réalisation qualifie et construit un espace résiduel, au pied de grand ensemble. Les deux nouveaux volumes compacts s'articulent chacun autour d'une cour commune créée au pied d'un arbre conservé. Un travail de traitement de sol permet de définir plusieurs cheminements mettant en lien l'accès aux logements, les parkings, les carports, les jardins, les terrasses et les cours. Les deux halls d'entrée sont traités comme un atrium ouvert et traversant donnant accès à des petites coursives.

Les bâtiments, traités de manière analogue, incarnent la figure revisitée de « l'immeuble villa ». Ils se distinguent par l'individualisation des accès aux logements ainsi qu'un espace de vie supplémentaire en jardin d'hiver, faisant office d'entrée et de prolongement du séjour. » Extrait du site DLW



Plan de masse fourni par l'équipe de maîtrise d'oeuvre



# KER TILIA

## THÈMES ILLUSTRÉS

Paysage structurant//Gestion et récupération des EP//Réemploi enrobé//Réemploi bois de sciage pour clôtures//Abattage d'arbre/ Replanter//Paysage nourricier, verger, cueillette//Jardins communs et individuels// Accessibilité



Photographie : S.Argant

Un jardin de pluie est positionnée au nord du terrain au point bas, pour récupérer les eaux de pluie. Celui-ci est délimité par des banquettes en bois qui forment des assises au pied des logements.



Photographie : © F.Dantart

Des ouvrages en bois permettent de délimiter les zones plantées et de différencier les usages extérieurs ainsi qualifiés.



Photographie : S.Argant

La solution des butées de roue positionnées en extrémité des places de stationnements permet de gagner 70cm de plantations.



Photographie : S.Argant

Les eaux de pluie des celliers sont récupérées grâce à des bacs positionnés au pied des descentes et sont utilisées pour l'arrosage.



Photographie : © F.Dantart

Les accès aux logements sont individualisés. les logements sont desservis par un système de courives.



Photographie : © F.Dantart

Des balcons généreux offrent des prolongements extérieurs aux logements des étages.



Photographie : S.Argant

Le bois des cèdres abattus sert à la réalisation des clôtures. «C'est plus compliqué, mais ce n'est pas plus cher !» S Argant



Photographie: S.Argant

Les jardins privés, en prolongement des logements sont pensés comme de véritables pièces à vivre. Des zones plantées sont délimitées.



Photographie: S.Argant

Un repérage des arbres à abattre a été fait, dont certains qui déformaient la voirie ou apportaient trop d'ombre aux logements.



Photographie: S.Argant

Un exemple de réemploi: L'enrobé des chaussées est transformé en blocs permettant de construire des murets.

# LA RENCONTRE

Densification en secteur urbain,  
logements accessibles pour la  
congrégation des soeurs Grillaud

## Nantes 44

33 logements collectifs en R+2, préau pour  
stationnement et local vélos.

MOA : SCI La Rencontre

MOE: Atelier Daubas Belenfant Architectes, La

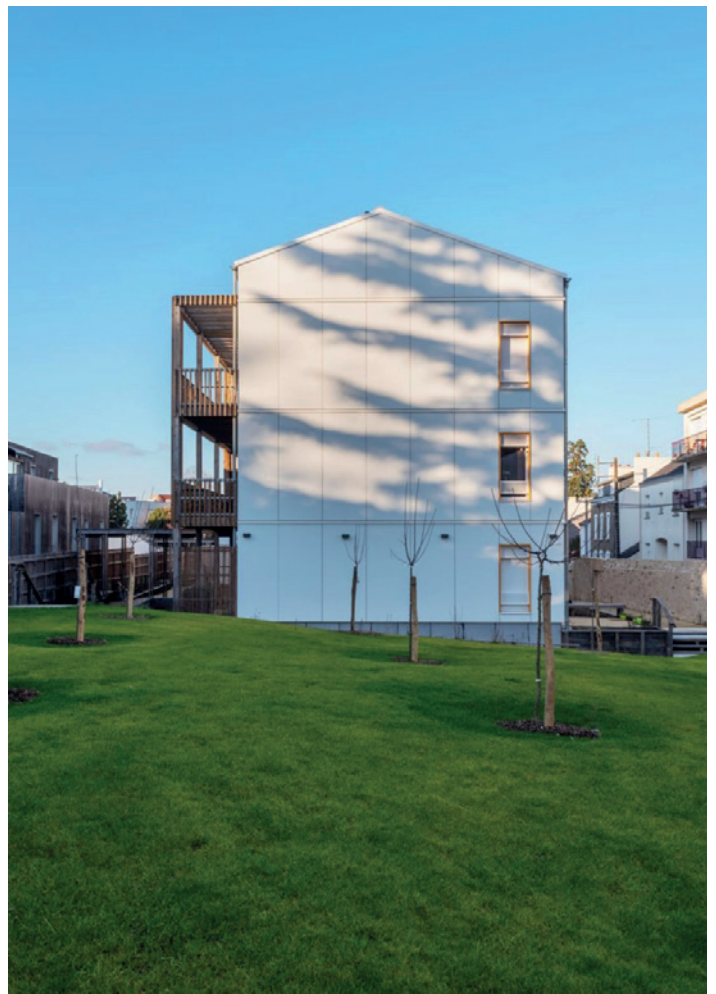
Terre Ferme paysagistes-concepteurs

LIVRAISON : 2020

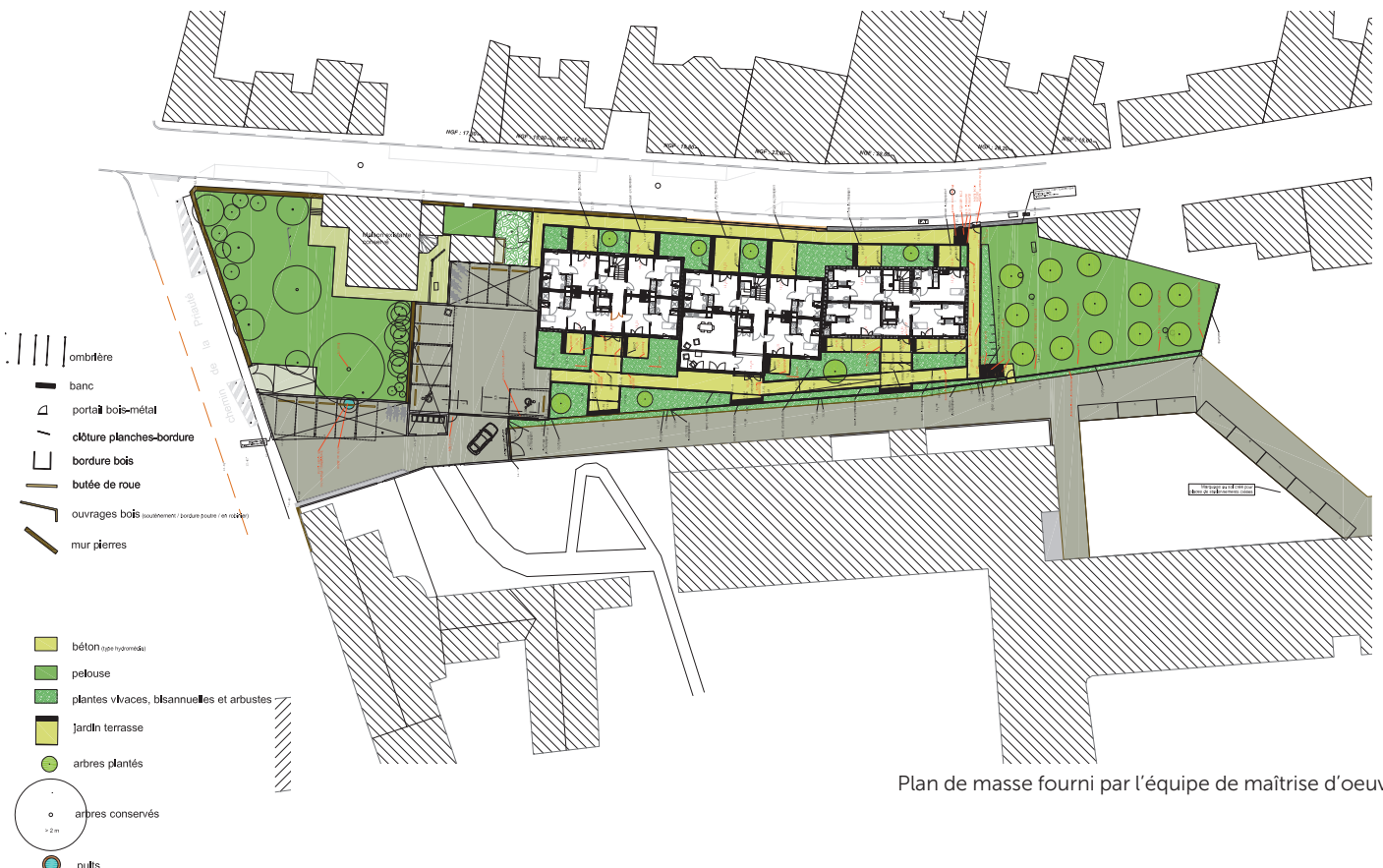
BUDGET: 2 200 000 € HT

SURFACE: 1 406 m<sup>2</sup>

«L'opération se situe dans le parc de la congrégation des soeurs missionnaires de l'Évangile. Sur une parcelle exiguë, le bâtiment vient suivre le profil sur rue en conservant le mur d'enceinte en pierre présent depuis le XVIIIème siècle. Un travail fin d'adaptation au sol avec les paysagistes a permis de transformer l'exiguïté de la parcelle en espace intime pour tous les habitants (jardins privatifs en RDC, cheminement qualitatifs et vergers). Les stationnements sont aériens et couverts à proximité de l'immeuble.»  
Extrait du site de ADB



Photographie: © G. Herriau



Plan de masse fourni par l'équipe de maîtrise d'oeuvre



# LA RENCONTRE

## THÈMES ILLUSTRÉS

Densité//Site contraint//Espaces à habiter//  
Rapport aux riverains//Espaces extérieurs  
individualisés//Gestion des intimités//  
Mutualisation stationnements//Réversibilité  
locaux vélos//Construction bois...



Un travail de communication important a été fait avec les riverains afin de les informer de l'opération et de faire accepter la transformation d'un verger en un immeuble R+2.



Reconnu comme un élément du patrimoine, le mur d'enceinte en pierre a été conservé. Les enduits ont été refaits en mélange de chaux et terre du site.



Le préau qui abrite une partie des stationnements, à l'entrée du site, permet, grâce à des proportions généreuses et augmentées d'envisager une réversibilité pour un atelier bricolage, par exemple.



Une attention soignée a été portée aux intimités et aux prolongements extérieurs de chaque logement.



Des jardins privés ont ainsi pu être envisagés pour les logements du rez-de-chaussée et un verger commun a été ménagé pour l'ensemble de l'opération de logements.



Un travail de détail a été poussé jusqu'au dessin d'éléments rapportés en bois, pergola, ombrières qui filtrent les vues et la lumière. Les cheminements s'animent de jardins, de bancs intégrés.



La construction est en panneaux ossature bois, préfabriqués en atelier, excepté la cage d'escalier. L'isolation est réalisée en matériaux bio-sourcée. Les aménagements extérieurs sont en bois de châtaignier et douglas non traité.

# LE PRÉ COMMUN

Un hameau participatif à haute performance énergétique (E+3/C-2)

## La Montagne 44

12 logements en habitat participatif sous forme de maisonnées en R+1 et locaux collectifs (salle commune, local vélos...)

MOA : Coopérative d'habitants Le pré Commun

MOE: Agence Guinée-Potin Architectes, LALU

Paysagistes concepteurs.

LIVRAISON: 2020

BUDGET : 1.5M€HT constructions neuves + 150K€HT travaux rénovation maison commune + Aménagement paysager : 150K€HT

SURFACE PARCELLE : 1500 m<sup>2</sup>

SURFACE PLANCHER CONSTRUCTION NEUVE : 1034 m<sup>2</sup> + 265 m<sup>2</sup> de locaux communs (maison existante rénovée)

«Les entrées sont toutes individualisées. Pour les appartements en RDC elles se font par une passerelle traversant les noues en pied de chaque maisonnée tandis que les appartements situés en R+1 sont desservis par des circulations extérieures de type coursives. Toutes les entrées et espaces de circulation sont orientés vers la maison existante et le cœur de la parcelle.

Cette organisation permet de faire une dissociation douce entre le commun et le privé. Sans se regarder, chaque maisonnée s'ouvre vers un espace de mise en relation et d'échange entre les occupants du Pré Commun. Cet espace de mise en commun est en deux parties. Un espace libre extérieur qui permettra les rencontres lors des saisons chaudes, et la maison existante qui fait l'objet d'une rénovation complète.»

Extrait du site Le précommun coopérative d'habitants



Photographie : © S. Chalmeau



Photographie : © S. Chalmeau

# LE PRÉ COMMUN

## THÈMES ILLUSTRÉS

Paysage structurant//Gestion et récupération des EP//Mutualisation//Mixité// Intergénérationnel//Salle commune// Stationnements//Vélos//Jardins partagés/ individuels//Construction bio-sourcée// Durable//Coopérative d'habitants//Faire mieux ensemble...



Réunion de travail du groupe d'habitants: vers la définition de valeurs partagées.



Photographie : © T. trossat

La salle commune, dotée d'une position centrale, et équipée d'une cuisine, offre la possibilité de partager des moments et des repas pour ceux qui le souhaitent.



L'accès vers le coeur du hameau : traitement des cheminements et des sols en béton, pavés enherbés, seuils et accès différenciés aux logements, noues paysagères pour récupérer les eaux de pluie.



Photographie : © S. Chalmeau

Les vues depuis l'intérieur d'un logement, les prolongements extérieurs gérés par des terrasses ou des jardins privatifs. L'intimité d'un logement.



En plus des trois maisonnettes, construites en bois, une tiny-house s'est installée sur le site, à proximité du jardin potager commun. Des bâtiments existants ont été rénovés pour les parties communes.



Photographie : © S. Chalmeau

L'implantation des bâtiments participe à la gestion des vues et des intimités. Les espaces extérieurs privatifs n'ont pas de vis-à-vis avec l'espace central, commun et vu de tous.



Mutualisation des véhicules et gestion des stationnements automobiles et vélos en parkings aériens et sous préau, à l'entrée du site. L'accès au coeur du site est rendu possible si besoin.

# PLUME

«Des rapports de voisinage réinventés dans un espace paysager et une forme horizontale de densité bâtie»

## ZAC La Pelousière - Saint-Herblain 44

68 logements en accession libre et accession aidée dont 40 logements intermédiaires (T2 et T3), 24 maisons individuelles en R+1 et 4 maisons individuelles de plain-pied, locaux vélos, parking

MOA : Groupe Gambetta

MOE : DLW architectes (mandataires),

+ PO architectes

+ BOÎTE A PAYSAGES (paysagistes-concepteurs)

LIVRAISON : 2018

BUDGET GLOBAL : 6 300 000 EUROS HT (dont 380K€ pour les aménagements extérieurs)

SURFACE PARCELLE : 12000 m<sup>2</sup>, SURFACE PLANCHER : 4 975 m<sup>2</sup>,

SURFACE EXTERIEURE AMÉNAGÉE : 8750m<sup>2</sup>.

«Cette opération se situe dans un espace urbain de ZAC, en balcon sur le grand paysage de Loire. Cette réalisation d'ampleur propose une forme horizontale de densification.

Des logements intermédiaires donnant sur la voie nouvelle, s'associent à de l'habitat individuel en arrière-plan, desservis par un ruban paysager. Ce paysage intérieur domestique se révèle grâce à une multiplicité de parcours qui structurent des déplacements doux. Des espaces collectifs divisent le terrain en différentes séquences : la place végétale partagée, le chemin creux et la place terrain de jeux.» Extrait du site DLW



photographie © S. Chalmeau



©DLW-PO-BAP

# PLUME

## THÈMES ILLUSTRÉS

Densité horizontale / Formes intermédiaires  
 Mixité  
 Espaces différenciés (Sphère privée/sphère publique)  
 Espaces extérieurs individualisés de qualité  
 Vis à vis/gestion des intimités  
 Coeur d'îlot paysagé / Communs  
 Cheminements/parcours/Ilot traversé  
 Clôtures



photographie © J. Cordona

L'implantation du bâti sur la parcelle crée un séquençage sur rue, rythmé par une alternance de pleins et des vides végétalisés.



Coupe transversale

Les logements suivent la forme du terrain sillonné par les parcours. Les maisons s'installent dans la pente, chacune dispose de son jardin, bien exposé et intimisé. Ces qualités sont accentuées par l'individualisation des accès grâce à des passerelles ou des escaliers privatifs.



photographie © J. Cordona

Le stationnement est implanté sous les logements intermédiaires, en rez-de-chaussée coté rue correspondant à un sous sol côté jardin. Le coeur d'îlot reste ainsi préservé.



photographie © S. Chalmeau

Des espaces collectifs divisent le terrain en différentes séquences. Ce paysage intérieur domestique se révèle grâce à une multiplicité de parcours qui structurent des déplacements doux.



photographie © J. Cordona

Les haies prennent différentes fonctions. A la fois limite et transition entre les parcelles privées ou privées-publics, à la fois continuité écologique comme refuge pour la faune et la flore, régulateur des eaux de ruissellement, intégration de la topographie, mise en scène végétale évoluant au fil des saisons.



photographie © J. Cordona

Il s'agit d'habiter «dans le terrain», dans des bâtiments à l'expression «terreuse». Les volumes habités sont réalisés en briques alvéolaires, tandis que ceux non chauffés se parent d'un revêtement en briques ajourées.

# AD ALTA

Restructuration et extension d'une ancienne école en logements intergénérationnels et commerce de proximité

## Bouguenais 44

23 Logements dont 6 logements seniors et 1 commerce

Réhabilitation, extension d'une ancienne école + logements neufs

MOA : Atlantique Habitations

MOE : Tact Architectes

Aménageur : Ville de Bouguenais

LIVRAISON : 2022

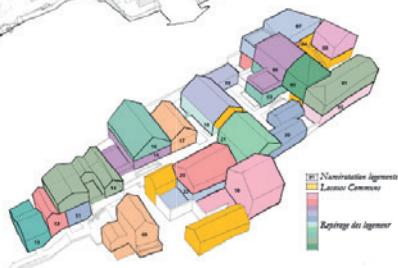
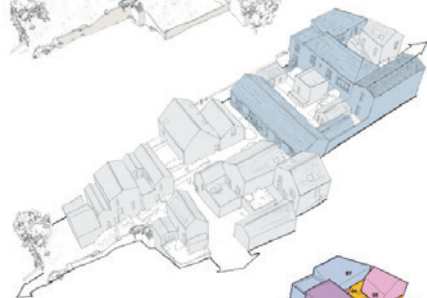
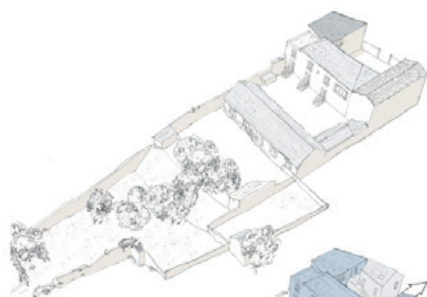
SURFACE PARCELLE : 2527 m<sup>2</sup>, SURFACE PLANCHER : 1588 m<sup>2</sup>

COÛT TRAVAUX HT : 3 323 801 € HT

Située au cœur du bourg, sur le site de l'ancienne école Notre-Dame, l'opération qui mixte restructuration de bâti existant et constructions neuves, compte 23 logements du T 2 au T5, dont 8 logements «senior» et un local commercial sur rue. Une venelle piétonne traversante permet de relier le centre bourg au quai de la Vallée et aux balades le long de l'Étier de Bouguenais.



photographie © S. Chalméau



187 Nominative logements  
Lieux Carrière  
Réserve des logements



axonométries d'intention - © tact architectes

Concertation : Raconter le projet à travers des représentations claires et accessibles pour dialoguer avec les riverains

Insertion urbaine et parti pris conceptuel : Le parti pris du projet de "faire avec et à partir de l'existant" valorise un patrimoine ordinaire et assume une posture de sobriété et de résilience axée sur le réemploi des constructions existantes.

Ce parti induit une esthétique composite, formée à partir d'éléments divers et peu homogènes en osmose avec ce qui caractérise et fait la richesse du centre bourg de Bouguenais.

V3-17/01/2023

# AD ALTA

## THÈMES ILLUSTRÉS

Faire avec et valoriser l'existant // Restructurer-composer // Sobriété énergétique // Traversée d'îlot // Rapport à la rue // RDC actif // Gestion du stationnement // Espaces communs Paysage // Place du végétal // Diversité des typologies de logement // Prolongements extérieurs // Intimités // Seuils // Dialogue // Outils de concertation



photographie © tact architectes

Les bâtiments de l'ancienne école en second rideau sont en grande partie réhabilités ou refaçonnés. Tandis qu'un bâtiment contemporain s'implante sur la rue en déclinant des volumétries en écho avec celles des avoisinants. Au rez-de-chaussée, un fleuriste, permet la prolongation de l'activité du bourg.



Une composition qui s'appuie sur la topographie pour créer des espaces à habiter singuliers.



photographie © tact architectes

Traverser l'îlot : un cheminement longitudinal épouse la topographie et crée un enchaînement de séquences (porches, placettes, seuils) qui accompagnent les trajets du quotidien depuis la rue jusqu'à sa maison et qui invitent aussi aux balades ouvertes à tous



photographie © tact architectes

Accessible par une voie adjacente existante, le stationnement prend place sous une partie des logements, laissant en surface un coeur d'îlot libre d'appropriations



photographie © S. Chalmeau

Une variété d'habitats, du 2 pièces au 5 pièces, tirant parti des spécificités de l'existant et des qualités générées par les diverses configurations spatiales du plan pour offrir des volumes généreux, des doubles orientations, des prolongements extérieurs,...



photographie © tact architectes

L'écriture architecturale réinterprète des volumétries traditionnelles tout en assumant une forte contemporanéité qui s'exprime à travers une composition complexe des formes bâties ménageant des vues, préservant les intimités,...

# ILOTS TEMPO

«Répondre à un contexte fortement paysagé et des exigences environnementales d'écoquartier.»

**ZAC La Fleuriaye Ilots 4a/4b - Carquefou 44**  
**140 logements collectifs répartis sur 2 îlots en 8 plots R+3**  
**MOA : Bouygues Immobilier**  
**MOE: Magnum Architectes et urbanistes, Zéphyr Paysagistes-concepteurs, LAD SELA Aménageur**

LIVRAISON : 2017

SURFACE DOUBLE PARCELLE : 11300m<sup>2</sup>, SURFACE PLANCHER : 8750 m<sup>2</sup>, SURFACE EXTÉRIEURE AMÉNAGÉE : 5590 m<sup>2</sup>.

BUDGET: 12 900 000 € h.t.dont 188 700€ HT paysage et 149 000 € HT VRD €

« Le paysage intérieur des îlots fait partie intégrante du projet et vient directement participer aux qualités des espaces privatifs et collectifs. » Extrait du site Zephyr paysages  
« Ce projet certifié PassivHaus trouve sa cohérence d'ensemble à l'échelle du site.

Par sa porosité, le projet tisse un lien étroit avec le parc environnant (...). Il sert la logique du parcours collectif et de l'échange par de petites unités de logements et des espaces paysagers partagés.

Ce projet associe qualité de vie et bien-être au quotidien avec la mise en œuvre de matériaux biosourcés. Au delà de la conception passive, le projet tire sa force d'une empreinte écologique neutre grâce à l'initiative de l'aménageur avec la mise en œuvre d'un « process smart ».

De plus, notre conception limitant l'imperméabilisation des sols, nous avons préservé le caractère naturel du site et ménagé les corridors écologiques. » Extrait du site Magnum



Photographie: © Zéphyr paysages

Prix de l'Innovation aux Pyramides d'Argent 2016  
Maîtrise d'œuvre des aménagements paysagers  
Grand Prix Ville Durable des Green Solutions Awards 2018  
France



Plan de masse fourni par l'équipe de maîtrise d'oeuvre - Magnum

«La gestion des eaux pluviales est une contrainte importante du programme. Mais la noue créée sur les axes Est-Ouest des cœurs d'îlots fait de ces espaces techniques de gestion des eaux pluviales, un constituant majeur du paysage intérieur des îlots.» Zéphyr paysages



# ILOTS TEMPO

## THÈMES ILLUSTRÉS

Paysage structurant//Gestion et récupération des EP//Espaces paysagés partagés// Exigences environnementales architecturales et paysagères//Eco-quartier//Conception passive//Matériaux bio-sourcés// Imperméabilisation des sols limitée/ Empreinte écologique neutre.



Photographie: © P.Miara

Le terrain en pente naturelle permet de relier les plots de bâtiments par un socle commun qui accueille l'ensemble des stationnements. Les espaces extérieurs sont ainsi libérés de la voiture.



Photographie: © Zéphyr paysages

«Le chemin sablé ciment bordé de part et d'autre de plantations, est un chemin de liaison et de promenade.» Zéphyr paysages  
Vue depuis un des locaux vélos.



Photographie: © P.Miara

« Le belvédère est un espace de rencontre, accompagné de bancs et ombragé, c'est un lieu convivial, ouvert sur le paysage et sur le quartier de vie. C'est un espace potentiellement ludique... » Zéphyr paysages



Photographie: © P.Miara

« Des bancs en limite de terrasse viennent former un garde-corps, comme résurgent du sol. Ces bancs en bois invitent au repos et à l'échange. » Zéphyr paysages



Photographie: © P.Miara

Les façades sont animées par un jeu de saillies, de loggias, de panneaux occultants coulissants. Les pentes de toit permettent la pose de panneaux photovoltaïques.



Photographie: © P.Miara

Un local vélo marque l'entrée des îlots. Des espaces privatifs extérieurs ainsi que des celliers sont offerts en prolongement des logements.



Photographie: © P.Miara

Des places de stationnement visiteurs sont déportées à l'extérieur des îlots.



## Sites web des maîtres d'oeuvre (architectes, urbanistes et paysagistes-concepteurs) cités en référence

**Agence Guinée\*Potin Architectes**, [Le Pré commun] - [www.guineepotin.fr](http://www.guineepotin.fr)

**Atelier Daubas Belenfant**, Architectes, [La Rencontre] - [www.atelierbelenfantdaubas.org](http://www.atelierbelenfantdaubas.org)

**DLW Architectes** [Ker Tilia, Plume] - [www.dlw-architectes.fr](http://www.dlw-architectes.fr)

**La Boîte à Paysage**, Paysagistes-concepteurs [Plume] - [www.boiteapaysages.fr](http://www.boiteapaysages.fr)

**La Terre Ferme**, Paysagistes-concepteurs [La rencontre, Ker Tilia] - [laterreferme.eu](http://laterreferme.eu)

**LALU (la forme et l'usage)**, Paysagistes-concepteurs, [Le Pré commun]- [www.laformeetlusage.com](http://www.laformeetlusage.com)

**Magnum**, Architectes & urbanistes [Ilot Tempo] - [www.agencemagnum.com](http://www.agencemagnum.com)

**PO Architectes**, [Plume] - [www.po-architectes.fr](http://www.po-architectes.fr)

**Tact Architectes**, [Ad Alta] - [www.tact-architectes.com](http://www.tact-architectes.com)

**Zéphyr paysages**, Paysagistes-concepteurs [Ilot Tempo] - [www.zephyr-paysages.fr](http://www.zephyr-paysages.fr)

(Les coûts de construction sont donnés à titre indicatif et sont à resituer dans le contexte économique de l'année de livraison de l'opération )



**E.**



# **ANNEXES**

# COMMENT S'EST ÉLABORÉE LA CHARTE ?

À l'initiative de la ville, la charte réunit les professionnels de l'immobilier, de la conception et de la construction, et des citoyens, pour mettre en œuvre une nouvelle forme de coopération, avec l'accompagnement du CAUE.

Claire Beauparlant sociologue (53ter) et Carine Mari-Lerays, architecte-urbaniste, ont été missionnées pour conduire la démarche.

3 groupes de travail ont été constitués et mobilisés selon différents formats d'ateliers :

- Un **groupe d'élus** municipaux
- Un **groupe dit "Témoin" réunissant une douzaine d'habitants** intéressés et volontaires (pour partie recrutés lors de l'enquête de terrain (Voir infra). \*
- Un **groupe dit "Pro" réunissant une douzaine de structures professionnelles** : promoteurs, bailleurs sociaux, aménageurs, architectes, agents immobiliers et syndicats intervenant localement.
- Le suivi technique a été assuré par **la Direction des services techniques et de l'Urbanisme** qui a participé à l'ensemble des ateliers.

Une communication régulière via le bulletin municipal a permis de rendre compte de la démarche

Une page dédiée a été ouverte sur la plateforme **Participons ! Ancenis-Saint-Géréon - Notre ville, mes idées !** pour permettre à l'ensemble de la population d'être informé et d'apporter sa contribution.

## LES ÉTAPES

- **Enquête de terrain** menée de juin à juillet 2021 : retours d'expériences à partir de 4 opérations récentes qui racontent les évolutions urbaines en cours sur la commune. Entretiens croisés avec les différentes parties prenantes de ces opérations (habitants, riverains, aménageur, promoteur/bailleur, architecte pour croiser les points de vue et mettre en relief des sujets, des questions pour la charte)
- Comité de pilotage 23 juillet 2023 : retours de terrain
- Constitution des groupes Témoin et Pro
- **Atelier N°1** : balade urbaine du 1<sup>er</sup> octobre 2021 avec le groupe Témoin, le Groupe Élus et les services. (Objectifs : porter attention et commenter en marchant les formes urbaines et architecturales, les qualités paysagères des espaces traversés, les liaisons douces,...).
- **Atelier N°2** commun (élus, services, habitants et professionnels) du 15 octobre 2021 : partage des enjeux et jeu collaboratif à partir de maquettes (Faire dialoguer autour d'un projet). Séance introduite par le CAUE.
- Comité de pilotage 29 octobre 2021 : Feuille de route des élus
- **Atelier N°3** avec le groupe Pro du 19 novembre 2021 : Feuille de route des professionnels.
- Comité de pilotage du 24 janvier : Présentation/discussion d'un premier canevas de la charte : structure globale et 4 grands objectifs)
- **Atelier N°4** avec les groupes Élus et Pros du 28 janvier 2022 : mise en discussion des engagements liés aux objectifs 1, 2 et 3.  
-> Permettre à chacun de bien se loger en ville  
-> Promouvoir la qualité de l'habiter pour le bien-être individuel et collectif  
> S'engager pour une construction éco-responsable
- **Atelier N°5** commun aux groupes élus, Témoin et Pro et services du 11 mars 2022 : mise en discussion des engagements à prendre pour «Faire mieux ensemble» (objectif N°4)
- Table ronde ouverte à tous les groupes, avec l'intervention de Loïc Daubas, architecte (Atelier BDA), et Sébastien Argant, paysagiste-concepteur (La terre ferme), du 28 mars 2022 : éclairages sur les notions de Partage et Durabilité à partir de leurs expériences respectives.
- **Co-écriture de la charte** à partir d'un travail de synthèse des ateliers au printemps 2022
- Validation et lancement de la charte en novembre 2022.

# QUELQUES SUJETS DISCUTÉS AU COURS DES ATELIERS



Comment intégrer avec tact les nouvelles opérations dans l'environnement qui les accueille ?



Quelles innovations pour assurer la qualité des projets en maîtrisant les coûts ?



Luminosité, surface habitable, terrasse, espace commun, place de la nature,... Quels critères pour le confort d'usage des logements ?



Diversifier l'offre pour permettre à tous de se loger mieux ?



Quels espaces de dialogue autour des projets ?



Des immeubles à habiter et qui participent à la vie de quartier ?

*Extrait du bulletin municipal de janvier 2022*

Claire Beauparant (53ter) et Carine Mari-Lerays remercient l'ensemble des professionnels, habitants, services et élus qui ont participé activement à l'élaboration de cette charte, ainsi que le CAUE. À tous de rester mobilisés pour mettre en œuvre des projets fondés sur les principes et valeurs partagés de la charte.

# 53ter

Claire BEAUPARLANT  
Carine MARI-LERAYS

Socio-anthropologie urbaine,  
démarches participatives  
& réalisation documentaire

18 boulevard Babin Chevaye 44200 Nantes  
06.71.17.12.26 / 53ter@orange.fr