



CHARTRE DE

L'URBANISME NEGOCIE

DE LA COMMUNE DE

LA MONTAGNE

***VALIDEE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU
1^{er} DECEMBRE 2020***

INTRODUCTION

Dans un contexte de tension au niveau du marché de l'immobilier au sein de l'agglomération nantaise, les formes urbaines évoluent rapidement avec une tendance à la production d'ensembles immobiliers de plusieurs dizaines de logements. Un phénomène de rachat de pavillons individuels par des promoteurs pour porter des opérations plus importantes peut entraîner une modification du cadre de vie des habitants de la commune.

Si le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé par Nantes Métropole en date du 05 avril 2019 a pris en compte un certain nombre de spécificités locales (notamment la protection patrimoniale de la partie Nord de la ville), son rôle n'est pas de fixer les relations entre les acteurs qui produisent la ville (promoteurs, bailleurs sociaux, communes) ou qui la vivent (habitants, membres des associations...).

L'équipe municipale en place souhaite mettre en place des instances pour que les habitants deviennent acteurs de leur ville. Arriver à des consentements sur les sujets primordiaux et déterminants pour l'avenir est indispensable dans la mise en œuvre d'une démocratie locale et participative.

Les questions liées à l'urbanisme ne sauraient être exclues de cette volonté locale et politique.

Pierre George et Fernand Verger définissent l'urbanisme de la façon suivante : « *Etude de la structure, de la coordination et du contrôle de l'usage du sol dans les villes [...]. L'urbanisme, stricto sensu, a deux thèmes essentiels d'application, qui sont d'ailleurs complémentaires : la refonte des espaces et des volumes urbains existants, pour les mettre à la mesure des besoins des populations actuelles : rénovation et restructuration urbaines, et l'organisation de l'extension urbaine hors des limites présentes.* »

Les évolutions législatives des dernières décennies ont intégré la nécessité de préserver au maximum les espaces naturels et les espaces agricoles. La création des lotissements tels qu'ils étaient conçus ne répondant plus à cette nécessité écologique et sociétale, la reconstruction de la ville sur la ville est devenue presque naturelle dans les secteurs denses, comme ceux de la Métropole Nantaise.

La présente charte a pour objectif principaux de :

- Fixer les relations entre les acteurs qui font et qui vivent la ville (promoteurs, bailleurs sociaux, commune, Nantes Métropole et les habitants principalement)
- Prendre en compte les spécificités locales dans l'élaboration des projets immobiliers, sans se substituer aux documents de planification de référence (Plan Local d'Urbanisme, Plan de Déplacements Urbains, Programme Local de l'Habitat)
- Permettre de répondre aux besoins locaux (logements, besoins économiques, besoins en déplacement) dans un souci de qualité architecturale, paysagère et fonctionnelle

Il est également précisé que la présente charte a pour objectif de « fixer » un cadre sur les projets d'ampleur et ne concerne pas les particuliers.

Le présent document se décline en deux grandes parties :

1. Démarche de l'urbanisme négocié
2. Prise en compte de l'identité urbaine montagnarde

PARTIE I : DEMARCHE DE L'URBANISME NEGOCIE

La démarche de l'urbanisme négocié s'articule en quatre temps principaux :

1. Informations et recommandations
2. Concertations et négociations
3. Instruction réglementaire
4. La phase chantier et bilan de la démarche

I.1. Informations et recommandations

a) Rencontre préalable entre le promoteur et les élus de la commune

Les promoteurs, dans la majorité des cas, sollicitent un rendez-vous avec les élus de la commune pour présenter une esquisse quand ils portent un projet immobilier.

Cette première rencontre est l'occasion de poser le cadre de travail entre le promoteur et la municipalité, mais également de rappeler les objectifs globaux de la commune concernant son développement urbain et notamment la volonté de prendre en compte le tissu urbain existant marqué par une large majorité de pavillons individuels, ainsi que la préservation du patrimoine naturel, historique et paysager, garants de la qualité de vie des habitants.

Pour chaque projet, cette rencontre est également l'occasion de rappeler l'obligation aux promoteurs de prendre en compte le contexte dans lequel s'inscrit le projet. Dans ce cadre, les promoteurs sont fortement incités à prendre attache avec un paysagiste, en sus d'un architecte. La présence de ce paysagiste est obligatoire pour une intégration réussie du nouveau programme dans le contexte du quartier, mais également de la ville.

Les élus ou les techniciens rappelleront les thématiques suivantes au porteur de projet :

- Quels sont les aménagements paysagers existants sur l'unité foncière et à proximité (d'où l'importance du paysagiste) ?
- Quel est l'état sanitaire des essences végétales sur le site ? Quels arbres seraient potentiellement intéressants à préserver ?
- Quelles sont les formes urbaines à proximité de l'unité foncière ? Comment le projet s'intégrera dans le quartier ?
- Quel est le type d'architecture à proximité ? Le projet remettrait-il en cause une qualité architecturale, si cette dernière existe ?
- Existe-t-il des vues emblématiques à préserver (sur les bâtiments et les sites naturels, dont la vallée de la Loire) ?
- Quelle est la nature du sol ?
- Existe-t-il des risques particuliers sur le site (mouvement de terrain, aléa retrait/gonflement des argiles, pollution, bruit...) ?
- Comment les changements climatiques seront pris en compte (effet îlot de chaleur notamment) ?
- Comment les usages et les besoins des futurs occupants (propriétaires, locataires) seront pris en compte (mixité sociale et générationnelle, convivialité, partage, voisinage, sécurité...) ?
- Comment les enjeux de préservation de la biodiversité (biodiversité ordinaire et remarquable) et des ressources naturelles (matériaux biosourcés, filières locales, gestion

des déchets du BTP,...) seront pris en compte ?

- Comment les enjeux de santé environnement seront pris en compte (qualité de l'air intérieur, matériaux sains...) ?

Au-delà de ces aspects, le promoteur devra s'engager dans la démarche d'urbanisme négocié avec les habitants.

b) Rencontres techniques sur le fondement d'une faisabilité et première piste de programme

Sur le fondement d'un diagnostic du terrain, mais également du secteur, le porteur de projet sollicitera la commune pour des rencontres techniques.

Un travail technique en amont est en effet indispensable. L'objectif de la municipalité est de voir déposer un permis de construire pour lequel toutes les thématiques, tant réglementaires que techniques, auront été analysées par qui de droit.

Ainsi, plusieurs rencontres techniques en lien avec les services du pôle Sud-Ouest (concernant la partie technique et réglementaire du projet), avant présentation d'un projet vers les élus, seront nécessaires.

Ces rencontres rassembleront les institutions concernées par l'instruction future du permis de construire et principalement les services de Nantes Métropole et les Services de la ville.

Les porteurs de projet seront obligatoirement accompagnés de leur architecte et de leur paysagiste.

Au niveau de la Ville, et dans la mesure du possible, un technicien ayant la connaissance des besoins en logements locatifs sociaux (typologie notamment) sera également présent pour communiquer les orientations et orienter le programme.

c) Concertation avec les élus

Un projet non porté avec les élus montagnards ne pourrait pas bénéficier d'un avis favorable de la commune. De ce fait, dès lors qu'un projet répondant aux objectifs fixés ci-dessus et validé par les techniciens sera finalisé, il fera l'objet d'une présentation auprès des élus avant la mise en place des groupes de travail. Une présentation des intentions sera assurée par le porteur de projet lors d'un comité consultatif Cadre de Vie.

d) 1^{ière} réunion publique d'information

Cette réunion a pour objectif d'indiquer aux riverains, mais d'une façon plus large, aux habitants d'un quartier impactés par le projet, qu'un projet immobilier est prévu.

Il s'agit pour le porteur de projet, avec le promoteur, de donner les intentions générales du projet (qui auront au préalable été validées par les élus) et d'expliciter le diagnostic qui sera réalisé par le promoteur.

L'objectif de la réunion est de ne pas évoquer les règles d'urbanisme en vigueur, mais d'écouter les craintes des riverains et d'apporter, dans la mesure du possible, les premières réponses.

Dans un second temps, cette réunion permettra de constituer les groupes de travail, composés d'une dizaine de 10 personnes et se composant :

- De riverains
- Du porteur de projet, de son architecte et du paysagiste
- D'élus communaux des différents groupes

Il est à noter que des techniciens de Nantes Métropole seront conviés à ces ateliers, ainsi que des techniciens de la ville.

Cependant, ces derniers ne participeront aux échanges que de façon marginale.

I.2. Concertations et négociations

a) Rencontre élus / techniciens / porteur de projet / bailleur social (discussion technique)

A la suite de cette première réunion publique, une rencontre entre élus, techniciens et porteur de projet permettra la première prise en compte des remarques issues de la rencontre.

Il est essentiel que, le plus en amont possible, une partie des remarques soient intégrées dans le projet. Une justification devra être trouvée pour expliquer d'avoir écarté telle ou telle demande (que ce soit d'un point de vue réglementaire, technique ou financier).

Lors de cette rencontre, sera définie précisément la typologie des logements locatifs sociaux ainsi que leur mode de financement (PLUS – PLAI – PLS).

b) Concertation dans le cadre des groupes de travail

Un minimum de trois groupes de travail sera tenu.

Les deux premières réunions permettront une présentation fine du projet aux membres du groupe de travail.

Toutes les thématiques pourront être abordées, y compris l'intégration des demandes des riverains (respect de l'intimité, prise en compte des vues directes, question du stationnement, de la circulation induite par le projet...).

L'objectif de ces deux réunions est de permettre à l'aboutissement d'un projet faisant consentement qui sera présenté lors de la troisième rencontre. Il sera validé en présence des élus et c'est ce projet qui fera l'objet du dépôt de permis de construire.

c) Etablissement d'un bilan de concertation

Le porteur de projet, en lien avec les techniciens de la ville, établira un bilan de concertation qui constituera une des pièces du permis de construire (quant bien même il ne s'agit pas d'une pièce obligatoire listée par le Code de l'Urbanisme).

De plus, ce bilan de concertation sera présenté lors d'un comité consultatif « Cadre de Vie » avant le dépôt du permis de construire.

I.3. Instruction réglementaire

a) Instruction du permis de construire

Le permis de construire est déposé par le porteur de projet, pour une instruction réglementaire de trois mois au plus, sous réserve d'un dossier complet.

Durant cette période d'instruction et conformément aux obligations réglementaires, le permis de construire ne sera pas consultable par les tiers.

Les services de la ville et de la Métropole veilleront cependant que le dossier déposé correspond au dossier qui aura été travaillé lors des groupes de travail.

b) Délivrance du permis de construire

A l'obtention du permis de construire, le dossier sera à nouveau consultable. Un affichage réglementaire, attesté par constat d'huissier et transmis à la mairie, sera effectué dans les meilleurs délais sur le terrain.

Le délai de recours au tiers étant de deux mois et le délai de recours administratif étant de trois mois, la municipalité s'engage, sur demande du pétitionnaire, à délivrer un certificat de non-recours si tel est le cas.

I.4. Phase chantier et bilan

a) Vers un chantier propre, respectueux de l'environnement et du bien-être des habitants

La commune sollicitera de la part du porteur de projet une étude des impacts du chantier sur l'environnement proche.

Seront notamment indiquées sur ce document les amplitudes de travail mais également la localisation privilégiée des stationnements des engins de chantier.

De plus, un effort particulier est demandé au niveau de la gestion des déchets. Il s'agit en effet de privilégier les process de fabrication limitant au maximum la production de déchets industriels et issus du BTP (tri sélectif, déchets plastiques).

Une attention particulière sera donnée sur l'état de la chaussée. Un nettoyage, en cas de besoin, de la voirie devra être assuré par les entreprises.

D'une manière générale, le porteur de projet se porte garant de la mise en œuvre d'un chantier propre et sécurisé (limiter le risque d'intrusion, de vols, d'accident ou de dégradations).

Durant la phase chantier, le porteur de projet s'engage également à être disponible tant vis-à-vis des administrés et des riverains, mais également vis-à-vis de la municipalité pour tout questionnement lié au chantier.

En cas de difficulté, la municipalité s'engage de son côté, a travaillé pour trouver une réponse appropriée au porteur de projet, sans remettre en cause le cadre de vie des habitants.

Le groupe projet ayant participé à la co-construction se verra invité par le porteur de projet pour organiser une visite du site à deux reprises minimum (milieu et fin de chantier pour la visite d'un logement témoin). Si la commune ou le porteur de projet l'estime nécessaire, d'autres visites pourront être organisées.

b) Bilan de l'opération

A la fin du chantier, un agent communal assermenté en matière d'urbanisme se rendra sur site pour établir une attestation de non-contestation des travaux. S'il s'avère que les travaux ne sont pas conformes, la commune se réserve le droit de solliciter soit le dépôt d'un permis de construire modificatif, soit la mise en conformité du projet par rapport au permis de construire délivré.

A l'issue de cette conformité, une rencontre avec les membres du groupe de travail sera organisée par la municipalité pour établir un bilan et notamment identifier les points positifs et les points à améliorer dans le dispositif.

Le promoteur s'engage à travailler avec le syndic de copropriété qui sera désigné par les copropriétaires dès lors que les conditions juridiques seront présentes.

A la suite du bilan de l'opération, les élus se réservent la possibilité de faire évoluer la charte en fonction notamment du retour des habitants ayant fait partie des ateliers de travail.

PARTIE II : PRISE EN COMPTE DE L'IDENTITE URBAINE MONTAGNARDE

La commune de La Montagne, située à 15 kilomètres au Sud de Nantes, est d'une superficie de 364 hectares, ce qui en fait la plus petite commune métropolitaine, mais avec 6 300 habitants environ, elle est également l'une des plus densément peuplée.

L'histoire de La Montagne est récente puisque la commune existe depuis 1877, d'une scission avec la commune de Saint-Jean-de-Boiseau.

De forme rectangulaire, le tissu urbain de la commune est situé sur la partie Nord, au niveau du coteau dominant la Loire. Cette partie de la ville est marquée par la présence d'anciennes maisons ouvrières, implantées sur de petites parcelles, mais marqueur de l'histoire de la commune, la forme urbaine est à préserver.

Un grand tiers de la commune accueille une vaste zone naturelle non urbaine partagée entre des secteurs boisés et des terres agricoles.

La commune bénéficie d'une desserte en transport en commun par la présence d'une ligne express reliant Le Pellerin à Gréneraie et d'une ligne régulière permettant de rejoindre Le Pellerin à Neustrie (terminus de la ligne 3 du tram).

Ces deux lignes de bus passent par l'un des axes historiques de la commune : la Rue de la Briandière et la Route de Bouguenais.

II.1. Favoriser un parcours résidentiel

a) Prendre en compte les besoins de tous

Le porteur de projet est incité à prendre en compte les besoins actuels de la population locale. Il s'agit en effet de faciliter le parcours résidentiel.

Dans ce cadre, le porteur de projet, en lien avec la municipalité et le bailleur social fléché, devra obligatoirement intégrer le pourcentage de logements locatifs sociaux imposés par le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Une répartition raisonnée des types de logements sociaux sera également à mener par le porteur de projet. Ainsi, l'opération ne pourra se contenter de 100% de logements PLS ou de 100% de PLAI.

Favoriser le parcours résidentiel doit être couplé avec une obligation de mixité sociale à l'intérieur des opérations.

Pour renforcer les possibilités des résidents de la commune, le porteur de projet se doit également de prendre en compte l'existence des logements abordables, travaillé avec un bailleur social.

Intégrer ce type de construction dans un programme permet en effet d'augmenter la mixité sociale des opérations à venir.

De ce fait, quant bien même le règlement du Plan Local d'Urbanisme n'impose pas la réalisation de logements accessibles à prix abordables, une réflexion sera à mener par le promoteur en ce sens.

b) Prendre en compte certains besoins spécifiques

Quant bien même la commune de La Montagne n'est pas concernée par la présence de structures d'enseignement supérieurs, le promoteur réfléchira à intégrer une typologie de logements répondant aux besoins des étudiants, mais également des jeunes travailleurs (studio ou F1 notamment).

Une réflexion vis-à-vis de l'accueil des séniors devrait également être engagée par les porteurs de projets, notamment si l'assiette foncière de l'opération est située à proximité des pôles de vie (prioritairement les rez-de-chaussée qui seront obligatoirement accessibles aux personnes à mobilité réduite).

Il est donc nécessaire de promouvoir l'adaptation des logements et de proposer une offre de résidences accessibles à tous.

Dans ce cadre, les logements situés en rez-de-chaussée seront tous accessibles aux personnes en situation de handicap ou pour les séniors.

c) Permettre la création d'activité économique en rez-de-chaussée

La volonté communale est de renforcer l'offre de services et de commerces de proximité à l'échelle locale.

De ce fait, le promoteur est invité à travailler son projet pour permettre, dès la livraison de l'opération, l'accueil de commerces de proximité ou de services de proximité.

A cet effet, la hauteur sous plafond des rez-de-chaussée doit être compatible avec l'accueil de ces activités économiques (4 mètres minimum de plancher à plafond).

S'il s'avère qu'aucun commerçant ne se soit positionné sur l'acquisition de ces locaux, cette hauteur sous plafond envisagée dès le début de l'opération permettra une réversibilité du logement.

II.2. Favoriser l'intégration du programme dans son environnement immédiat

a) Des gabarits de construction respectueux du quartier

Marquée par la présence importante de maisons individuelles, la commune souhaite que les programmes de logements collectifs intègrent la nécessité de ne pas monter trop haut. De fait, les programmes comprenant 3 étages ou plus seront limités tant que faire se peut.

Ainsi, la commune souhaite privilégier au maximum la construction d'immeubles composés par un rez-de-chaussée, un étage et un couronnement.

De même, et comme le Plan Local d'Urbanisme le permet, le porteur de projet intégrera les obligations d'implantation mais également la possibilité de s'implanter d'une manière différente.

Dans ce cas, il devra cependant apporter une justification, qui pourra éventuellement être défendue lors de la tenue des groupes de travail.

Cette souplesse doit permettre au projet de s'intégrer dans le segment de rue dans lequel il sera situé. Une prise en compte des distances entre les constructions dans l'environnement immédiat sera nécessaire dans la conception du projet.

Le diagnostic établi par le porteur de projet en amont de l'élaboration du projet est l'occasion de montrer comment le programme s'insère dans le quartier.

Tout projet ne prenant pas en compte l'environnement immédiat se serait pas présenté aux habitants du quartier.

b) *Prise en compte de l'architecture et de la typologie de la commune*

Si le tissu urbain existant sur la commune présente une certaine diversité, marqueur d'une époque de construction, l'architecte de toute opération est appelée à réfléchir pour intégrer des éléments rappelant l'architecture de la commune présente sur la partie Nord et notamment :

- Présence de la brique dans les constructions
- Toiture deux pans en ardoises ou en tuiles

Cette posture n'interdit cependant pas la possibilité des technicités contemporaines, toujours sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Dans cette même optique, les clôtures sur rue, si elles existent, devront faire l'objet d'une attention particulière. Marquant la rue au même titre que le mobilier urbain ou les trottoirs, elles participent à la lecture du domaine public.

c) *Prise en compte des problématiques de stationnement*

La typologie de certaines rues de la commune ne permet plus aujourd'hui d'accueillir plus de stationnements résidentiels « ventouses ». Dans ce cadre, le promoteur sera invité à réfléchir au nombre de stationnement par logement (qui devra prendre en compte la typologie des logements produits par le promoteur).

De ce fait, le promoteur devra réfléchir, en fonction du contexte local, à aller au-delà des normes imposées par le Plan Local d'Urbanisme Réglementaire.

De plus, en cas de stationnement extérieur, les surfaces perméables seront à privilégier pour prendre en compte les obligations réglementaires de coefficient de biotope par surface inscrites dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

d) *Prise en compte du changement climatique*

Les logements sont aujourd'hui responsables d'une grande partie des émissions de gaz à effet de serre. Dans ce cadre, il indiquera à la municipalité ses objectifs au niveau des performances énergétiques.

Dans cette optique, les nouvelles constructions doivent tendre vers une passivité. De ce fait, toute nouvelle opération devra intégrer une étude pour que le bâtiment soit pratiquement autonome en énergie. Une attention particulière sera donnée quant à l'autonomie des parties communes du bâtiment.

Toutes les méthodes connues permettant l'utilisation des énergies renouvelables devront être étudiées pour répondre à cet objectif.

Cependant, la meilleure énergie est celle qui n'est pas consommée. Un travail fin concernant l'isolation des bâtiments sera mené.

Cette nécessité doit également prendre en compte la notion d'écoconstruction. Quant bien même l'investissement de départ n'est pas le même, l'absence de production d'émission de gaz à effet de serre dans leur process de fabrication est à prendre en compte.

Cette logique permettrait également de répondre en partie avec l'obligation de « chantier propre ».

La densification peut également renforcée l'effet « ilot de chaleur ». Les couleurs, les orientations des constructions, l'obligation d'espaces éco-aménagées sont autant de réponses pour éviter aux générations futures de subir cet effet néfaste pour la santé notamment.

La gestion de l'eau est également une problématique à prendre en compte. Une étude concernant la récupération des eaux de pluie permettant l'arrosage des espaces verts de la future copropriété fera partie intégrante de la réflexion du projet.

La gestion des déchets est enfin un point que le porteur de projet ne devra pas omettre. Outre un local intégré dans l'opération, son accessibilité et sa localisation seront étudiées en lien direct avec la Direction des Déchets de Nantes Métropole.

III.3. La Production de logements dans lesquels il fait bon vivre

a) La qualité du logement

Le porteur de projets s'engage à prendre en compte les thématiques suivantes :

- Evolution des logements : il doit être capable d'évoluer dans le temps pour prendre en compte le vieillissement de la population ou encore les handicaps
- Confort acoustique : isolation vis-à-vis du bruit des voisins mais également de l'extérieur
- Confort thermique : la conception du bâtiment devra prendre en compte les changements climatiques (matériaux à penser dès la conception, ilot de chaleur à préserver, architecture...). De même, les logements mono-orientés Nord seront à éviter.
- Confort technologique : Obligation de penser au raccordement fibre optique
- Normes d'habitabilité : Outre le respect des normes issues du Code de la Construction et de l'Habitation, le porteur de projet s'interdit un éclairage des pièces de vie uniquement par des fenêtres de toit
- Confort de vie : Espaces privatifs extérieurs (balcons, petits jardins en rez-de-chaussée...)

b) Des logements intégrés dans leur quartier

La production d'ensembles collectifs est l'occasion de créer des espaces de respiration dans la commune.

Ainsi, il est demandé au porteur de projet, dans le cadre des aménagements extérieurs, de réfléchir à une accessibilité de ces derniers au bénéfice des voisins. Il s'agit en effet d'éviter au maximum la construction de bâtiments isolés du reste de la commune.

De même, il s'agit d'intégrer les circulations douces vers les espaces de vie de la commune. En lien avec la municipalité, un travail sur la mise en œuvre de cheminements doux ouverts à tous sera effectué.

Dans le cadre des aménagements extérieurs, il est également demandé au porteur de projet d'intégrer la possibilité de mettre en place un espace partagé de convivialité à destination de tous les résidents de l'immeuble.

En effet, des espaces communs extérieurs conviviaux facilitent grandement le vivre ensemble. Un partenariat avec la municipalité et les associations ressources pourrait également être envisagé dans ce cadre, dont les modalités seront à définir avec le porteur de projet.

Ce document ne saurait être exhaustif et ce de façon volontaire. En effet, chaque projet est différent et chaque quartier de la commune a sa propre identité.

Dans le cadre de la mise en œuvre de l'urbanisme négocié, la volonté de la commune reste de construire avec les habitants et les promoteurs des projets qui seront acceptés par la population et qui prend en compte le quartier dans lequel il s'intègre.

Travail nécessitant du temps, la municipalité a conscience qu'elle demande des efforts importants. Mais construire la ville prend du temps. Un nouvel immeuble sera sur site des décennies. Prendre quelques mois en amont d'un dépôt de permis de construire est une nécessité quand le cadre de vie des Montagnards peut être modifié.

Il est également à espérer que cette co-construction évitera des recours contre les permis de construire. La ville n'est pas dans l'optique d'interdire toute construction, mais de construire une ville respectueuse de tous et acceptée par tous.

Signature du promoteur :

Date :