

CHARTRE D'AMÉNAGEMENT DURABLE D'OLIVET

Pour une pratique durable et qualitative des opérations
d'aménagement dans le respect de l'environnement et des spécificités
patrimoniales locales.

Guide méthodologique
à l'attention des aménageurs
et promoteurs

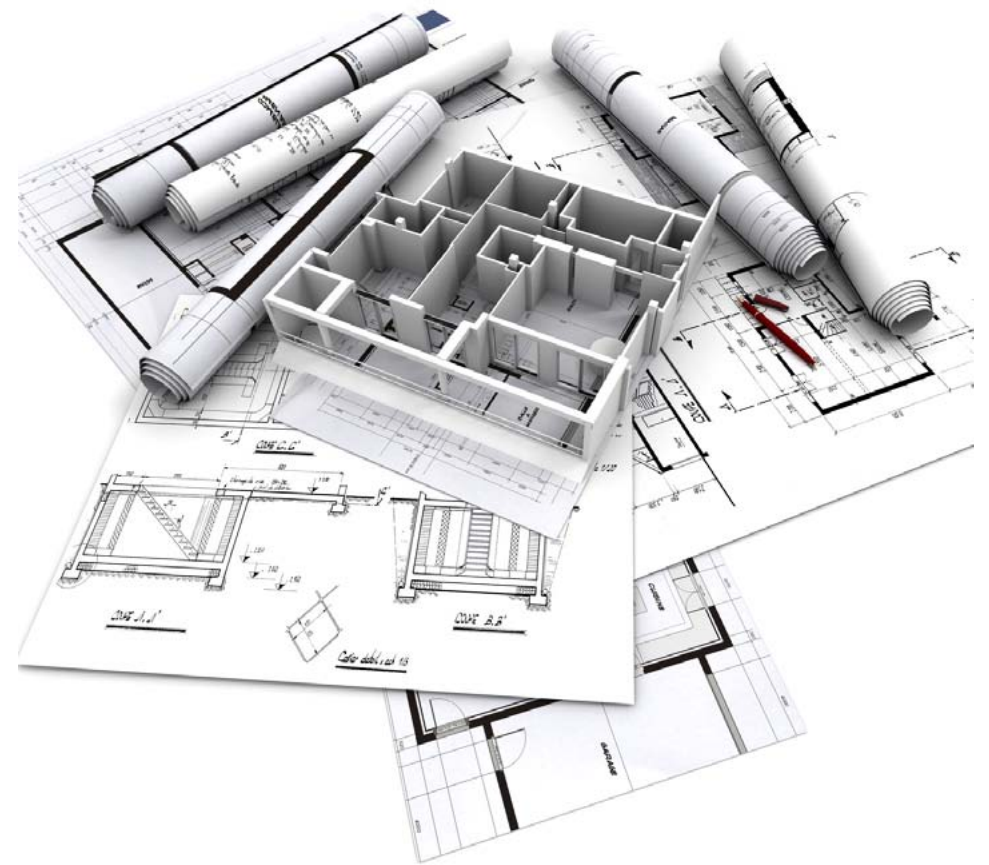


SOMMAIRE

INTRO	P3
- contexte	p.4
- objectifs de la charte	p.5
MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION	P.7
- questions préalables	p.8
- parcours d'une demande d'autorisation d'urbanisme	p.9
CHARTRE D'OBJECTIFS ET D'ENGAGEMENT	P.13
- étude patrimoniale	p15
• paysage et intégration	p.15
• voirie et espaces public	p.19
• parcellaire et implantation	p.23
• bâti et vocabulaire architectural	p.25
- étude environnementale	p29
• paysage et intégration	p.30
• voirie et espaces public	p.32
• parcellaire et implantation	p.35
• bâti et vocabulaire architectural	p.37
- programme d'actions	p.39
• fiche action 1 « Paysage : trame verte et biodiversité : préconisations »	p.41
• fiche action 2 « Paysage : perception et intégration paysagère »	p.45
• fiche action 3 « Voirie et espaces publics : desserte, mobilité, déplacements »	p.51
• fiche action 4 « Voirie et espaces publics : usage et traitement des espaces »	p.63
• fiche action 5 « Parcellaire et implantation : tissu urbain et composition parcellaire »	p.75
• fiche action 6 « Parcellaire et implantation : implantation et gestion des limites »	p.81
• fiche action 7 « Forme du bâti et architecture : volumétrie et articulations »	p.89
• fiche action 8 « Forme du bâti et architecture : façade et matériaux »	p.97
ANNEXE CHARTE «CHANTIERS VERTS»	P. 105
- enjeux et objectifs	p.106
- fiche-action 9 «Charte chantiers verts»	p.107
ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES	P.113

INTRODUCTION

- Contexte
- Objectif de la charte



CONTEXTE

A mi-chemin entre la ville et la campagne, entre Loire et Sologne, la Ville d'Olivet bénéficie d'une qualité de vie reconnue et d'une situation géographique privilégiée, facteurs de son attractivité.

Petite commune d'origine agricole, elle a connu une croissance accélérée au cours des soixante dernières années et est devenue la 3^e ville du département avec plus de 20 000 habitants. Pour autant, grâce à une politique d'urbanisation maîtrisée, elle a su concilier développement et préservation de son cadre de vie. Son patrimoine naturel et architectural remarquable, en particulier les bords du Loiret avec ses moulins et ses grandes propriétés, fondent son identité : une ville riche de son passé rural, un cadre privilégié avec plusieurs centaines d'hectares de zones vertes.

Depuis quelques années, la municipalité d'Olivet, désireuse de pérenniser les qualités urbaines et paysagères qui font la spécificité communale mais aussi de préserver l'environnement, inscrit son action dans une démarche volontariste de développement durable. En 2009, cette volonté se trouve formellement traduite dans la réalisation d'un agenda 21, programme global d'actions transversales pour le XXI^e siècle.

Dans ce cadre, la Ville d'Olivet souhaite promouvoir sur son territoire des programmes immobiliers accessibles et de qualité, en incitant les promoteurs et aménageurs à intégrer une démarche durable dans leurs opérations d'aménagement. La municipalité formalise aujourd'hui cette volonté par le biais d'une charte. Elle précise les objectifs permettant de créer un cadre de vie durable, de qualité et respectueux de l'environnement, à travers la mise en œuvre des opérations.

OBJECTIF DE LA CHARTE

Cette charte reprend les objectifs que la Ville d'Olivet s'est fixée pour « contribuer aux ambitions de qualité du cadre de vie, de développement durable, de respect de l'environnement et de maintien des spécificités locales » sur son territoire (cf. Agenda 21).

Elle a pour ambition de :

- mettre en évidence et analyser les caractéristiques paysagères et patrimoniales d'Olivet et les paramètres sociaux et environnementaux soutenables.
- inciter à une démarche d'aménagement durable et qualitatif avant le dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme,
- aider la mise en œuvre de bonnes pratiques en proposant des préconisations (choix opérationnels) en lien avec le diagnostic établi, et transposables aux opérations d'aménagement envisagées sur la commune,
- inciter à la réalisation de projets sobres et respectueux de l'environnement.

Pour y parvenir, elle invite à :

- encourager le regard au-delà de la parcelle ou du groupe de parcelles,
- établir une « check-list » illustrée et pédagogique de paramètres durables à prendre en compte,
- favoriser le dialogue avec la mairie, les habitants et les promoteurs à l'occasion du projet.

Le guide est composé en deux parties

1- L'analyse de la mise en œuvre de l'opération, en amont de l'autorisation d'urbanisme.

Il consiste à définir une démarche globale pour la conduite de la demande selon un déroulement idéal, avec des étapes clés et des éléments d'organisation incontournables à mettre en œuvre.

2- La proposition de recommandations dans des domaines variés (paysage, espaces publics, parcellaire, bâti), s'appuyant sur une analyse patrimoniale et environnementale.

La charte sert de support de réflexion et de conception mais aussi d'appui au dialogue avec l'aménageur. Elle porte la parole de la collectivité, qui positionne ainsi ses attentes. La charte a pour but d'inciter à la qualité, de nourrir le processus de projet et sert à renforcer la bonne intégration de l'opération dans son contexte.

MISE EN OEUVRE DE L'OPÉRATION

- Questions préalables
- Parcours d'une demande d'autorisation d'urbanisme



MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION

La mise en place du développement durable dans une opération d'aménagement est autant une question de prise en compte du contexte urbanistique, paysager et architectural qu'une réflexion programmatique sur les usages et le fonctionnement.

QUESTIONS PREALABLES

Définition d'une véritable stratégie de développement | orientations cadres des futures opérations

La réalisation d'une opération d'aménagement doit reposer sur des choix réfléchis et cohérents au regard du contexte local et sur une approche globale à l'échelle communale. Celle-ci s'inscrit dans les orientations affichées dans les documents constitutifs du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune : le diagnostic, le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et le PADD (Plan Aménagement et de Développement Durable), véritable projet de développement urbain de la commune.

Choix du site | cohérence avec le projet d'aménagement urbain de la commune

Afin de lutter contre la dispersion de l'habitat et l'étalement urbain, il convient de prendre en compte les potentialités d'accueil au sein du bourg et des secteurs de renouvellement urbain (zones U), et de choisir un site parmi les zones prioritairement urbanisables (zones AU1 du PLU) pressenties dans le projet urbain global. Il s'agit aussi d'éviter de fonder le projet sur de simples opportunités foncières : le choix des espaces à urbaniser doit reposer sur un solide diagnostic, sachant que les opérations nouvelles doivent être réalisées en continuité des zones déjà urbanisées. Localiser l'opération loin de toute autre structure bâtie n'est pas judicieux (éloignement des services, construction de voiries, rapprochement des réseaux, et donc augmentation des coûts et des infrastructures qui engendrent des modes de déplacements polluants).

Définition d'un programme | document précisant le contenu de l'opération

Avant la mise en œuvre du projet, il est indispensable d'établir un programme : nombre de logements et d'habitants, type d'opérations (habitat collectif ou individuel, en locatif ou en accession), quartier résidentiel ou mixte (commerces, équipements, bureaux) et qualité urbaine recherchée. Afin d'assurer l'adéquation de certains aspects du programme à une stratégie de développement durable, il faut envisager une certaine diversité urbaine, sociale et architecturale (formes urbaines variées, offres de logements diversifiées), ainsi qu'une densité suffisante permettant d'envisager la création d'espaces ouverts qualitatifs (espaces publics structurants ouverts à diverses fonctions, voies de circulation douces...).

PARCOURS D'UNE DEMANDE D'AUTORISATION D'URBANISME

Avec la mise en place d'une approche de développement durable dans les opérations d'aménagement, le parcours d'une demande d'autorisation d'urbanisme (Permis d'Aménager, Arrêté de Lotir) évolue. Il pourrait idéalement s'organiser en plusieurs phases avec notamment la mise en place d'un temps de dialogue précédant l'instruction. Cette nouvelle procédure vise à faciliter le dialogue entre les parties prenantes (commune, habitants, promoteur) mais aussi et surtout à maîtriser la qualité de l'opération grâce au suivi des différentes actions mises en œuvre au cours de la demande d'autorisation.

Avant dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme

Phases	Commentaires
<p>1) Lancement de l'opération</p>	<p>Au démarrage du projet, le demandeur (promoteur, lotisseur, aménageur) met en place une équipe de conception pluridisciplinaire de professionnels (architecte-urbaniste, géomètre- expert, bureau d'étude VRD, géotechnicien, paysagiste).</p> <p>Par ailleurs, il lui revient de définir les modalités du dialogue, de la concertation et du pilotage de l'opération en proposant un mode de travail en équipe entre les différentes parties prenantes du projet (analyse et suivi de l'opération).</p>

2) Analyse du site

Un diagnostic complet, global et systématique doit **mettre en évidence les particularités du site** et de son contexte. L'équipe pluridisciplinaire étudie et présente le site du projet au regard de :

- **l'analyse du contexte urbain :**
 - prise en compte des documents de planification communaux et supra communaux : SCOT, PLH, PDU, PLU... (passage de l'échelle du territoire à celle de l'aménagement),
 - situation par rapport aux centralités, équipements, transports collectifs...,
 - étude du réseau viaire de desserte et d'accès au site (routes, sentiers, chemins),
 - observation de la trame parcellaire, de la structure du bâti environnant (typologies, gabarits, caractéristiques) ;
- **l'analyse paysagère :**
 - perceptions proches et lointaines du site retenu (silhouettes et franges urbaines, masses végétales),
 - vues et perspectives à préserver,
 - topographie et exposition du site,
 - éléments patrimoniaux à mettre en valeur (haies, bosquets, arbres isolés, chemins, murets, ruisseaux...).

Ces analyses débouchent sur l'identification des enjeux spécifiques, contribuent à la définition du projet et nourrissent le débat avec la collectivité et les riverains ; elles doivent donc être objectives et pertinentes.

3) Élaboration conjointe des objectifs

Un ou deux rendez-vous sont organisés entre le demandeur et la collectivité : **temps d'échange et de travail conjoint**, ils permettent de partager le diagnostic du site, d'exprimer leurs attentes et besoins respectifs en matière d'aménagement, de s'accorder sur le programme (population et mixité sociale, type d'opération et formes architecturales...), et d'arrêter ensemble les enjeux du projet.

Ces rendez-vous débouchent sur **la charte d'objectifs et d'engagement pour l'aménagement durable de l'opération** dans laquelle sont énoncés les objectifs de qualité et de durabilité attendus sur l'opération.

4) Signature de la Charte

Cosignée par la collectivité et l'aménageur, la Charte devient un document contractuel traduisant **l'engagement mutuel des parties** pour favoriser la meilleure insertion possible du projet.

Par cet accord, le promoteur s'engage à respecter les objectifs retenus dans la conception et la mise en œuvre du projet.

5) Conception concertée du projet

La conception du projet et l'élaboration des documents graphiques par l'équipe pluridisciplinaire s'effectue dans le respect des objectifs et des préconisations d'urbanisme durable établies dans la charte.

C'est l'occasion pour l'aménageur d'effectuer les choix opérationnels raisonnés sur les orientations du projet. Ceux-ci sont traduits par des documents graphiques simples (schéma d'organisation, plan de composition, plan de masse, règlement spécifique...) qui servent de supports de discussion et de validation avec la collectivité.

C'est également **le temps de la concertation** : avant l'élaboration des documents définitifs, l'aménageur est invité à échanger et à communiquer sur la conception du projet, grâce à ces documents.

Après dépôt du dossier d'autorisation d'urbanisme

Phases

Commentaires

6) Instruction et décision

Le projet définitif étant ainsi partagé, le permis d'aménager ou de construire valant division peut ainsi être déposé. Il sera instruit au regard des règles d'urbanisme, transmis aux services compétents pour avis, et examiné par la Commission des permis de construire, avant d'être accordé.

CHARTRE D'OBJECTIFS ET D'ENGAGEMENT

- Étude patrimoniale
- Étude environnementale
- Programme d'actions



La charte d'objectifs et d'engagement pour l'aménagement durable de l'opération a pour but d'accompagner le plus en amont possible les aménageurs et les promoteurs dans la conception de leur projet d'aménagement, avant le dépôt des autorisations d'urbanisme. Elle regroupe l'ensemble des objectifs de développement durable pertinents pour l'opération, dont découle une proposition de choix opérationnels (préconisations). Elle illustre et formule les attentes de la collectivité.

Elle comporte un programme d'actions applicables aux 4 échelles interférant avec le projet d'aménagement : le paysage, la voirie et les espaces publics, le parcellaire, et le bâti.

La finalité de l'aménagement durable est d'offrir un cadre de vie agréable, de qualité et accessible à tous. Pour y parvenir, deux principes majeurs sont à respecter :

- S'inscrire dans la continuité, valoriser l'identité de la commune. Le projet doit se nourrir des spécificités du site, du patrimoine et de la forme bâtie du bourg. Un quartier est durable s'il est adapté aux caractéristiques du territoire dans lequel il s'inscrit et s'il s'appuie sur les ressources locales, qu'elles soient paysagères, architecturales ou urbaines.

- Prendre en compte les aspects environnementaux et sociaux. L'écologie, la mixité, la gestion de l'eau, les déplacements, l'utilisation rationnelle de l'espace... sont autant d'éléments de la politique de développement durable.

Concevoir un aménagement durable et de qualité c'est donc, d'une part déterminer les invariants (paramètres patrimoniaux) qui du traditionnel à aujourd'hui font la spécificité de l'architecture, des espaces urbains et du paysage local, d'autre part considérer un certain nombre de paramètres ou d'items environnementaux.

Le programme d'actions de la charte marque l'aboutissement des deux études.

La charte d'objectifs et d'engagement comprend donc trois volets principaux :

- l'étude patrimoniale,
- l'étude environnementale,
- le programme d'actions, complété par l'annexe sur la gestion de «chantier vert».

CHARTRE D'OBJECTIFS ET D'ENGAGEMENT

- Étude patrimoniale



PAYSAGE ET INTEGRATION

Le paysage de la commune d'Olivet, ancien bourg de tradition rurale et agricole, **se compose d'une trame foncière en lanières fines incluant de nombreux motifs paysagers** : parcelles de vignes et de vergers (pommiers et poiriers), friches agricoles, haies, bosquets, arbres isolés, chemins, champs labourés, cultures maraîchères, bandes boisées, prairies..., constituent l'essentiel des cœurs de zones à urbaniser (ou « cœurs d'îlots »).



Paysages de cœurs d'îlots

Trame paysagère d'un « cœur d'îlot » ouvert à l'urbanisation à plus ou moins long terme.



Ce paysage diversifié est fragile : la commune viticole et fruitière qu'était Olivet jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle a vu ses espaces naturels, agricoles et arboricoles se raréfier par le mitage des constructions et une urbanisation pas assez maîtrisée.



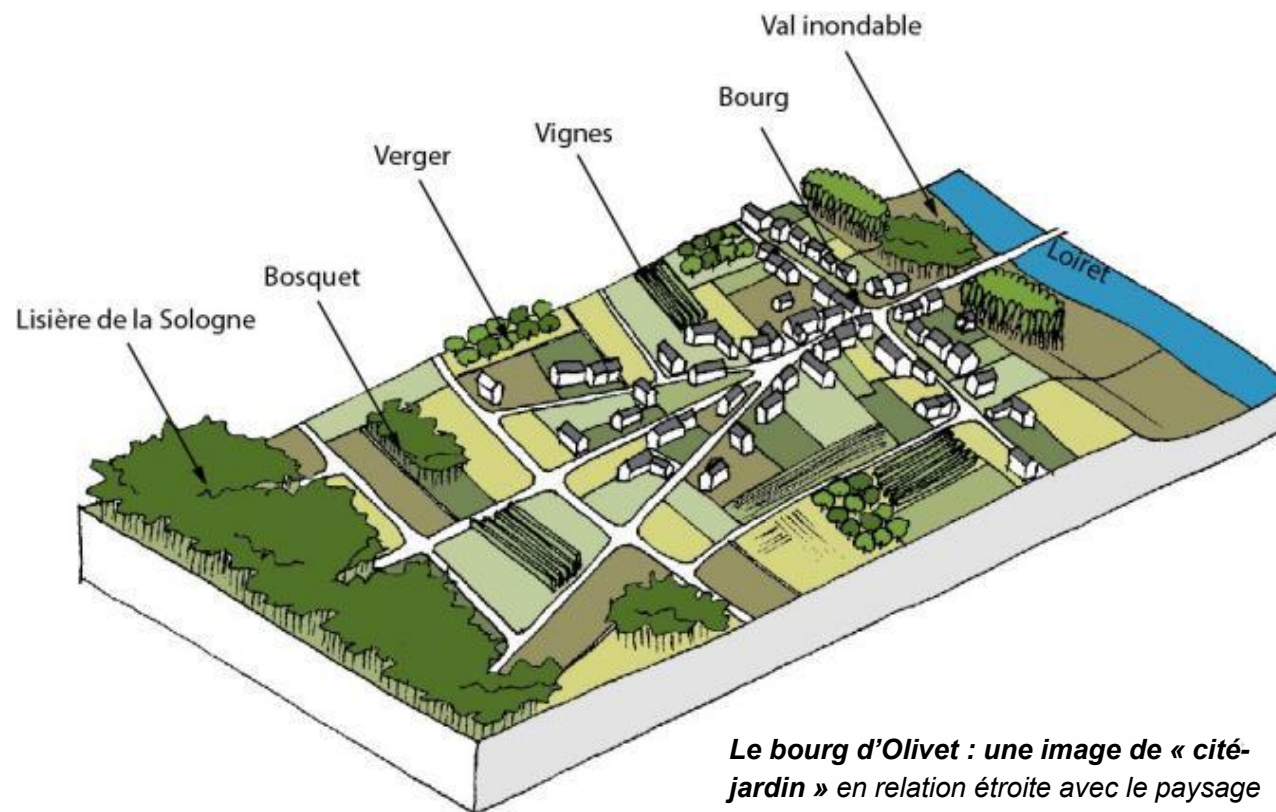
Les chemins agricoles permettent de découvrir les cœurs d'îlots où parcelles étroites et cultivées, vignes et vergers, friches et bosquets... se succèdent.



Rupture d'échelle dans le volume de la maison, consommation de terres agricoles, absence de végétation bordant les constructions

Originellement, **la formation du bourg**, en rebord du coteau sud, **répond à une implantation compacte établie sur le plateau à l'abri du val inondable**. Puis le développement urbain s'est étiré le long des axes : il devient une structure linéaire (le long des axes de circulation) composée de volumes groupés dans un cadre végétal ; on trouve très peu de constructions isolées. Il n'existe que quelques hameaux, implantés au croisement des voies de circulation présentant, à l'image du centre bourg, une densité notable de constructions.

Récemment **cette configuration a été malmenée par le phénomène de l'étalement urbain**. Le mitage du paysage est d'autant plus visible que l'intégration des constructions dans le paysage est insuffisamment prise en compte (rupture d'échelle, absence de végétation, impact maçonnerie claire...).



Le bourg d'Olivet : une image de « cité-jardin » en relation étroite avec le paysage



Développement contemporain : ce type d'urbanisation produit l'impression d'une accumulation sans harmonie d'ensemble, ni identité spécifique.

VOIRIE ET ESPACES PUBLICS

Trame viaire

Le réseau viaire du centre bourg est structuré et hiérarchisé. Il présente une structure rayonnante lui permettant d'être bien desservi et connecté aux bourgs alentours. Par ailleurs, différentes échelles de voies composent la trame viaire :

- les ruelles et venelles ne desservant que quelques habitations tenant compte des circulations piétonnes (villes des courtes distances) mais la voiture est acceptée, on ne différencie pas les revêtements de sol même si les usages sont différents,
- la rue ou voie secondaire desservant le quartier,
- et enfin les voies principales qui permettent de desservir et traverser la ville.



Différentes échelles de voies : de la rue principale à la venelle



Rue du Général de Gaulle



Rue Bretonnière



Sentier de Fakenham

POUR UNE DÉMARCHE DURABLE ET DE QUALITÉ DES OPERATIONS D'AMÉNAGEMENT

La rue du centre bourg est à la fois fonctionnelle et vivante : on peut s'y rassembler, y stationner mais elle est dimensionnée et aménagée pour être polyvalente (marché, terrasse de cafés...). C'est un espace structuré convivial et partagé.

L'homogénéité et la densité des fronts bâtis bordant la rue contribuent à sa qualité, permettent l'animation par la présence de commerces en rez-de-chaussée et invitent à la convivialité.



Terrasses et commerces en rez-de-chaussée



Rue Marcel Belot un jour de marché



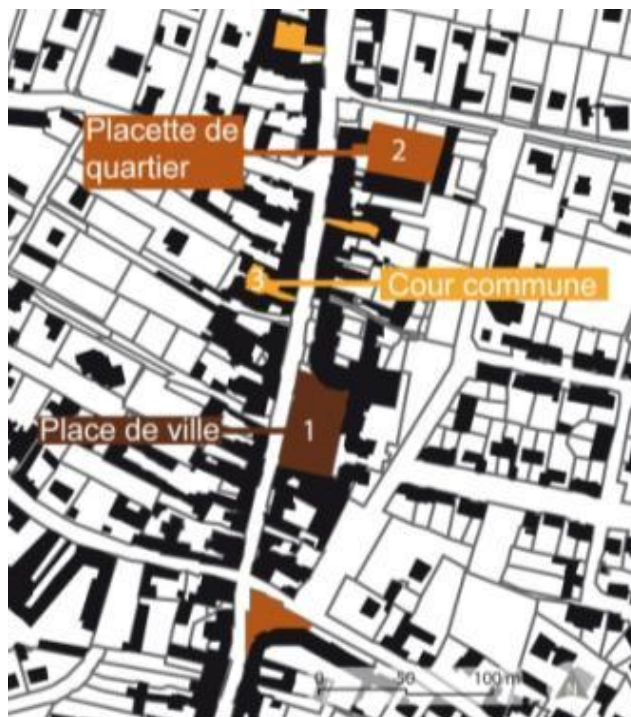
Marché du centre-ville

Notion très forte de rue, espace convivial et partagé

Espaces publics

Dans le centre bourg, **de nombreux espaces publics, aux échelles et fonctions diversifiées, sont présents.** Chacun de ces espaces est généralement accessible depuis la voie principale :

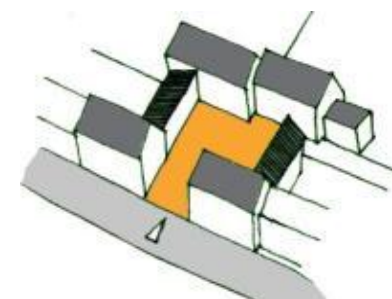
- **la cour commune**, espace modeste autour duquel se regroupent quelques habitations. Cette petite dimension de l'espace invite au partage, permet l'intimité ainsi qu'une transition douce depuis la rue jusqu'à chez soi,
- **le jardin ou la placette de quartier**, généralement structuré par un front bâti et dans lesquels le végétal joue un rôle important sous forme de parterres, de haies ou d'arbres isolés.
- enfin **le parc ou la place communale**, très facilement remarquable dès que l'on parcourt la commune. La place notamment est un espace en creux, c'est l'espace central du quartier, bordé par des commerces ou un équipement public, orné quelquefois d'arbres en alignement.



Différentes typologies d'espaces publics



La cour, un sol unique, accessible aux véhicules, des usages variés (regroupement, stationnement, ...) : un lieu convivial



1 : Place Louis Sallé



2 : Secteur rue Hème – rue Marcel Belot



3 : Proximité rue Marcel Belot

POUR UNE DÉMARCHE DURABLE ET DE QUALITÉ DES OPERATIONS D'AMÉNAGEMENT



Le pont Maréchal Leclerc un jour de fête...



... et le même pont au quotidien.



Les espaces publics de centre bourg sont des lieux favorisant la rencontre et vivants. Ils ont la spécificité d'offrir une polyvalence d'utilisation dans un même lieu. Ils ont l'avantage d'être particulièrement polyvalents, ouverts à différents usages, flexibles. Leur composition est telle qu'ils sont réellement capables d'accueillir des événements ponctuels (fête annuelle, brocante, marché...) et de favoriser la mixité des usages.



La Place Louis Salle au quotidien, ...



... pendant la fête de la musique, ...



... et un jour de marché.

PARCELLAIRE ET IMPLANTATION

Trame parcellaire

La trame parcellaire est l'expression de la ruralité d'Olivet. **La taille et la forme irrégulière des parcelles perpétuent la mémoire de la trame ancienne et agricole**, en longueur dite « en lanières ». La faible largeur sur rue (15 m en moyenne) accompagnée d'une grande profondeur a généré dans le centre bourg des implantations de limite en limite, favorisant la mitoyenneté, l'optimisation du terrain, la densité.

L'évolution récente de la trame parcellaire n'est plus inscrite sur la trame agricole et l'occupation du bâti au milieu de la parcelle conduit à dessiner à la règle des parcelles, à diviser les terrains en bandes larges (au moins 20 m), à isoler au maximum la maison de ses voisines engendrant des vis-à-vis et des espaces résiduels.

Ce type de développement produit un paysage banal et monotone et plus coûteux pour la collectivité

Une organisation parcellaire différente



Lotissement : perte du caractère de rue

Tissu ancien dense : optimisation du terrain



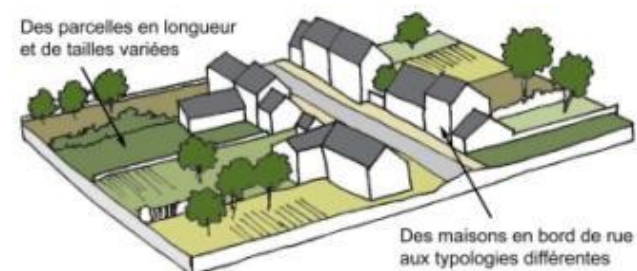
1 : Maisons isolées en milieu de parcelles, Jardins morcelés et exposés au regard



2 : Maisons implantées en limite de parcelles, Jardins préservés et intimes à l'arrière

Dans le bourg, l'orientation des parcelles est toujours perpendiculaire aux voies : la petite largeur peut s'élargir en fond de parcelle formant des parcelles irrégulières. Par ailleurs cette largeur peut varier.

La forme irrégulière et la variation de largeur des parcelles permettent d'accueillir différentes configurations et typologies d'habitat créant de la diversité mais aussi du pittoresque, faisant le charme du bourg.



Implantation

L'espace urbain du centre ancien a la particularité d'être bordé par l'alignement des maisons qui sont le fait de la juxtaposition de volumes mitoyens ou de murs de clôture. En effet, les façades sur rue forment en général des continuités dans la trame bâtie : cette continuité est assurée par la succession de façades, de pignons et de murs de clôtures qui délimitent la rue, rythment et structurent l'espace urbain et préservent l'intimité des jardins.

La plupart des parcelles observées sont bâties dans une configuration telle que le faitage est orienté parallèlement à la rue ou perpendiculairement à celle-ci (alignement par le pignon) selon l'usage et l'orientation de la parcelle (nord/sud ou est/ouest). On notera cependant que lorsque le tissu se fait plus lâche (éloignement du centre bourg). L'implantation des maisons perpendiculairement à la voie et l'orientation sud des façades et de la cour (ou du jardin) devient plus fréquente : elles présentent leur pignon, et sont séparées par des cours ou jardins clos, dans lesquels sont perçus des arbres de haute tige.

Variation dans l'orientation des faitages

Continuité apportée par composition régulière et hauteur d'égout (dans le même plan).



Dans le centre-bourg, les maisons sont alignées par rapport à la rue et constituent un front bâti presque continu.

Composition régulière : répétition des rythmes et des alignements



En dehors du centre bourg, les maisons sont implantées perpendiculairement à la rue ; la façade de celle-ci est donc constituée d'une alternance de pignons et de murs de clôtures.



Rue Marcel Belot

BATI ET VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

Les types d'architecture traditionnelle rencontrés à Olivet sont assez constants et se déclinent avec les différents matériaux rencontrés. **Ils se regroupent en deux catégories, concernant l'habitat : la maison de bourg et la longère.**

Volumétries

Les volumes sont très simples (sans ressauts ni retours) : la maison de bourg comporte un à deux étages et un comble avec lucarne passante tandis que la longère comprend généralement un rez-de-chaussée et un comble avec lucarne pendante. La toiture est à deux pans, d'une pente moyenne de 45°, au nu du pignon et la souche de cheminée est près du faîtage, le long de la panne faîtière.

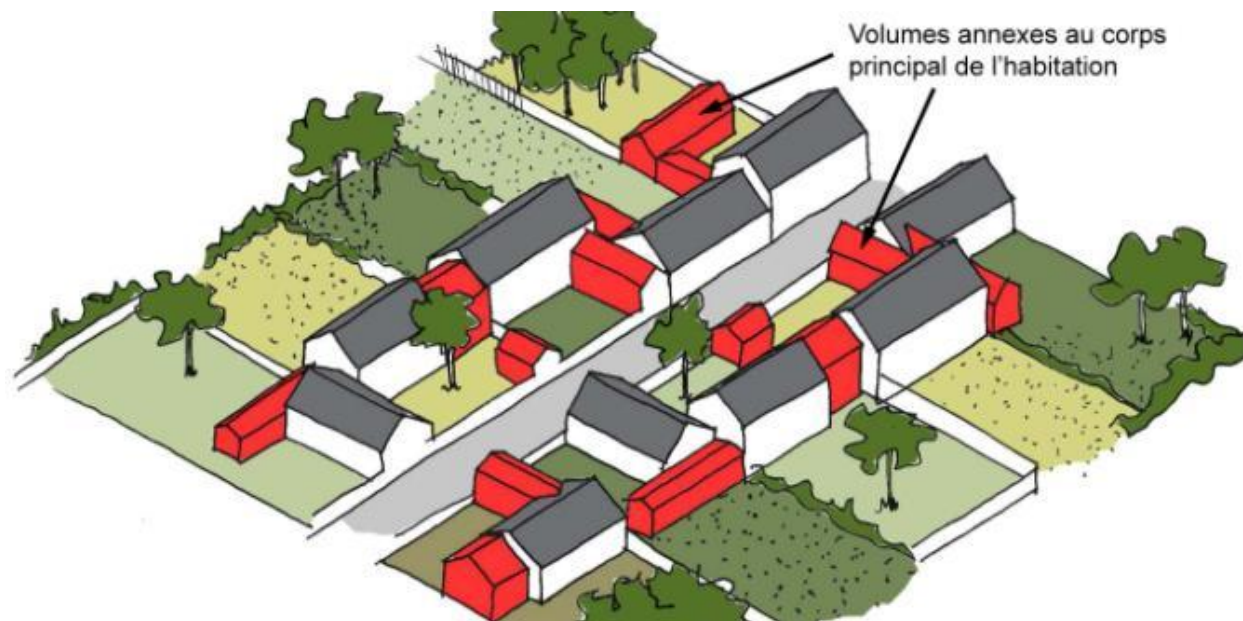
Ces volumes de base simples et fonctionnels s'accompagnent généralement d'annexes (granges et dépendances). Ces dernières sont le plus souvent attenantes au volume principal et s'inscrivent soit dans son prolongement, soit perpendiculairement à celui-ci, soit en avancé par rapport à celui-ci mais toujours dans le but de former un ensemble compact et cohérent.



La longère type et ses prolongements



La maison de bourg accolée



L'existence de ces volumes annexes est permise grâce à l'implantation et à la typologie du bâti traditionnel qui facilitent les possibilités d'extension : **la construction en limite de parcelle et l'aspect « basique » et modulable de l'habitation sont tels que les unités d'habitation sont réellement capables d'évoluer** et de s'agrandir sur leurs parcelles. La maison est une construction qui n'est pas figée et qui évolue en même temps que les besoins de la famille.



De nombreuses extensions sont réalisées au fil du temps



POUR UNE DÉMARCHE DURABLE ET DE QUALITÉ DES OPERATIONS D'AMÉNAGEMENT



La tendance aujourd'hui est à **la construction de maisons aux formes contraintes voire complexes** systématisant les décrochements de toiture et rendant difficile voire impossible toute mitoyenneté ou possibilités d'évolution. On constate par ailleurs que la construction des annexes ou du garage est un volume souvent mal intégré, manquant de cohérence, qui parasite le volume principal.



Bâti en rupture par plusieurs aspects : implantation en retrait (pas d'alignement par rapport à la rue), volumétrie en L avec ressauts, absence d'élément d'accompagnement de type clôture ou végétation.



Matériaux

Les matériaux traditionnels à Olivet sont la brique, la pierre calcaire, l'enduit, le pan de bois, la tuile plate, la tuile mécanique, l'ardoise. **Ils sont employés** en fonction de l'époque de construction du bâtiment (le pan de bois par exemple correspond souvent aux bâtiments les plus anciens) et toujours **avec une certaine sobriété (tonalités homogènes, limitation du nombre de matériaux mis en œuvre...)**. Par exemple, de nombreuses maisons utilisent en grande majorité la pierre et ne comportent que très peu de briques, ou avec parcimonie, souvent en corniche.



Rue du Général de Gaulle



Longère rue de la Vallée

Simplicité et sobriété des façades traditionnelles



Maison de bourg rue Paulin Labarre



CHARTRE D'OBJECTIFS ET D'ENGAGEMENT

- Étude environnementale



PAYSAGE ET INTEGRATION

Structure végétale

L'identification et la préservation des secteurs d'intérêt écologique et du paysage existant (arbres, haies, bosquets...) constituent des enjeux majeurs d'un point de vue environnemental : **certaines espèces animales et végétales doivent pouvoir traverser la ville**. Ainsi, une fois identifiés les secteurs d'intérêt écologique, les actions à même de favoriser la biodiversité doivent être mises en œuvre, si nécessaire.

La structure végétale existante sur les lieux nécessite d'être intégrée comme un élément du paysage de la future opération d'aménagement. Sa conservation, voire son renforcement, permet d'installer en douceur le projet et de créer un paysage de qualité, composé en cohérence avec le paysage préexistant.



Les arbres existants sur le site constituent un patrimoine majeur à préserver, un repère vivant offrant un potentiel indéniable pour assurer la qualité paysagère du futur ensemble urbain en même temps qu'ils contribuent à façonner l'identité des lieux.

Intégration au paysage et maîtrise des vues

Le paysage est fragile et toute opération ne peut faire abstraction du paysage local environnant. Le mitage est aisé, la reconstitution plus difficile.

L'intégration paysagère est un élément majeur de la politique environnementale qui veille à limiter l'impact visuel de l'opération et en une harmonisation optimale entre constructions passées et à venir.

Les franges urbaines doivent pour cela faire l'objet d'un traitement spécifique visant à éviter l'effet de rupture entre les lisières d'urbanisation et les espaces naturels ou agricoles adjacents.

La qualité environnementale d'une opération tient également à sa qualité d'usage et donc aux vues harmonieuses qu'elle préserve, suggère, recrée. **La composition urbaine de l'ensemble aménagé doit intégrer le souci de maîtriser les vues.**

Traitement des interfaces de l'opération



Transition douce traitée par une épaisseur végétale



Transition brutale, pas d'élément végétal d'accompagnement



La Métairie - Nouvoitou (35)



La Timonière - Acigné (35)

Compositions privilégiant les vues lointaines, sur des éléments de patrimoine ou sur le grand paysage



© SNAL

VOIRIE ET ESPACES PUBLICS

Accessibilité, déplacements

Les modes de transports modernes ne font plus exclusivement appel à l'automobile. Les usagers deviennent tantôt piétons, tantôt cyclistes ou usagers des transports en commun, en fonction de leurs besoins. **L'offre de déplacements doit ainsi être de plus en plus variée, le niveau d'accès et d'intermodalité élevé.** Les voies des nouveaux quartiers doivent pouvoir se greffer de façon cohérente sur les infrastructures existantes sur la commune.



© J. Puyo

Organisation de l'accessibilité



© J. Puyo

En outre, les déplacements automobiles sont une des deux grandes causes de rejet de CO₂, celui-ci étant le principal des émissions de gaz à effet de serre (GES). **Limiter de façon significative le recours à la voiture particulière**, en passant par un développement des modes alternatifs et des liaisons douces ainsi que par une politique audacieuse de stationnement et de régulation de la vitesse, concourt à la réduction des émissions de GES par les véhicules.



Val de Garonne Agglomération (47)

Régulation de la vitesse



Liaisons douces – Olivet (45)



Parc à vélos – Tournai (Belgique)

Développement des modes de déplacements doux et alternatifs

Mixité fonctionnelle et sociale

La **mixité fonctionnelle et sociale d'un quartier**, enjeu majeur de la politique de développement durable, **tient notamment à la variété des typologies d'espaces publics qu'on y trouve** : lieux de détente, de promenade et de rencontre, espaces collectifs supports d'activités récréatives, accessibles à tous et ouverts sur les quartiers voisins. Ils permettent de faire le lien entre anciens et nouveaux habitants. Leur accessibilité exige la prise en compte de normes handicapées.



Espaces publics conviviaux, ouverts à tous et multifonctionnels

Confort des espaces extérieurs

L'une des plus anciennes règles de maîtrise du confort des espaces publics extérieurs (voiries, voies piétonnes, places) consiste à définir des zones constructibles en tenant compte du climat local (ensoleillement, vents dominants) ainsi qu'à définir des zones de plantations et d'agrément.

Maîtrise de l'ensoleillement et présence de végétation



Gestion des déchets

Le tri sélectif et la réduction des déchets constituent un enjeu environnemental, sanitaire et financier majeur : la mise en décharge, le transport des déchets ou encore le fonctionnement des incinérateurs, ont un coût considérable, détruisent le patrimoine naturel et contribuent notamment à la pollution. A cet égard, l'accent doit être mis sur la mise en place d'aires techniques de stockage voire de compostage des déchets ménagers dans l'espace public. Ces techniques permettent d'économiser l'énergie et de préserver les ressources naturelles de la planète en recyclant les produits (le pétrole pour le plastique, le bois pour le papier et le carton...), et de réduire à la source la production de déchets.

La valorisation ou revalorisation des déchets est un procédé par lequel on transforme un déchet matériel en un nouveau matériau ou produit de qualité, dans le souci de préserver les ressources naturelles non-renouvelables. Dans l'aménagement, cela se traduit généralement par l'emploi de matériaux recyclés, recyclables ou renouvelables et de revêtements adaptés aux objectifs environnementaux.



Valorisation des déchets

Traitement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute urbanisation nouvelle vient perturber le cycle de l'eau, or l'eau fait partie des ressources dont la gestion économe devient primordiale.

La gestion du risque d'inondation, pour les quartiers concernés, répond également à cette préoccupation. Le ralentissement du parcours des eaux pluviales, la régulation de leur volume, concourent en effet à restreindre ce risque : absorption ou récupération, infiltration et captage par les sols aussi peu imperméabilisés que possible.

Cet enjeu est naturellement couplé aux économies d'eau potable pour la gestion des arrosages des espaces verts.



Rétention des eaux pluviales par un aménagement urbain submersible



Infiltration des eaux de pluies

PARCELLAIRE ET IMPLANTATION

Taille et géométrie des parcelles

La recherche d'une utilisation raisonnée des ressources foncières, donc d'une gestion économe de l'espace disponible, conduit à proposer des formes urbaines riches et variées. Construire sur des parcelles moins larges permet de limiter la quantité d'espaces naturels ou agricoles consommés, de densifier l'habitat et donc de desservir plus de logements pour une même longueur de rue.

Le capital foncier ainsi économisé permet à la commune de garder des emprises pour ses projets à venir et de réduire ses dépenses.

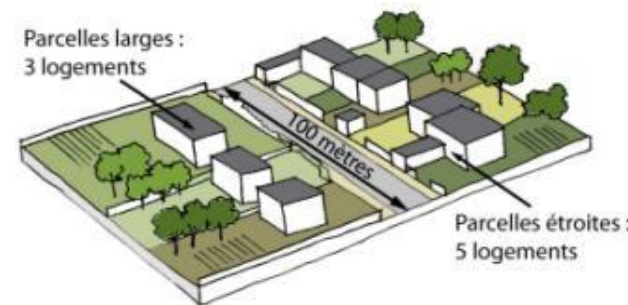
En outre, la mise en place de parcelles de tailles variées, et de typologies d'habitat diversifiées, accessibles aux familles, jeunes ménages, personnes âgées, contribuent à la mixité sociale, urbaine et générationnelle et à la cohésion sociale d'un nouveau quartier.



*Parcelles de tailles variées :
typologie d'habitat diversifiée*



Le Prieuré - Semoy (45)



*Une variété de logements
pour une population diversifiée*

Traitement des eaux pluviales et de ruissellement sur la parcelle

Comme dans l'espace public, mais à une autre échelle, le traitement efficace des eaux pluviales et de ruissellement sur la parcelle répond à une préoccupation de gestion économe des ressources naturelles et des risques d'inondation.

La régulation des rejets d'eaux pluviales sur la parcelle, la rétention et la réutilisation des eaux de pluies, concourent en effet à restreindre ce risque et à préserver cette ressource : absorption, infiltration par l'augmentation des surfaces végétales au sol et stockage pour une économie d'eau potable (arrosage du jardin, alimentation des WC...).



Limitation des surfaces imperméabilisées



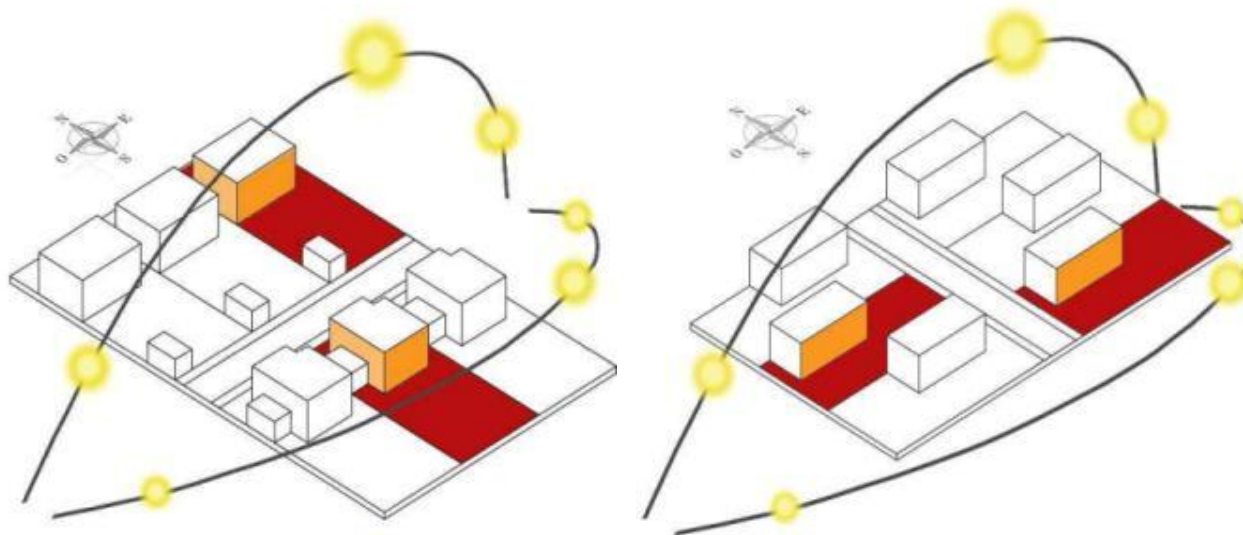
Réutilisation des eaux pluviales

Implantation de principe des constructions suivant leur orientation

Apport solaire passif

L'une des plus anciennes règles de maîtrise des échanges thermiques entre l'intérieur et l'extérieur des bâtiments consiste notamment à jouer sur leur orientation et leur disposition sur le terrain permettant d'orienter les pièces de vie au sud pour un gain d'énergie en solaire passif.

Ainsi, l'implantation des constructions sur la parcelle permet de dégager un espace extérieur (terrasse, jardin, balcon) orienté au sud.



BATI ET VOCABULAIRE ARCHITECTURAL

Un habitat durable est un habitat construit en dégradant le moins possible l'environnement, conçu pour préserver les ressources naturelles et procurer une grande qualité de vie à ses habitants.

Volumétrie

La compacité du bâtiment est un élément fondamental pour l'efficacité énergétique d'un bâtiment. Dans les climats tempérés, les déperditions thermiques des bâtiments dues aux différences de température entre l'ambiance intérieure et les conditions extérieures, se font principalement par conduction au droit de l'enveloppe du bâtiment. Il s'ensuit que, pour un même volume, les déperditions seront moins importantes à mesure que la compacité augmente.

A cet égard, il est important de privilégier les formes compactes pour les constructions. La forme idéale est celle ayant le moins de surfaces avec l'extérieur et donc celle représentant le moins de déperditions thermiques avec l'extérieur et donc le moins besoin de chauffage.

Attention aux formes complexes de bâtiments car en multipliant les surfaces avec l'extérieur, on augmente fortement les déperditions thermiques et le risque de créer des ponts thermiques.

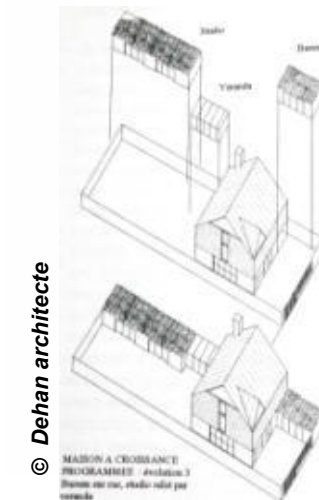
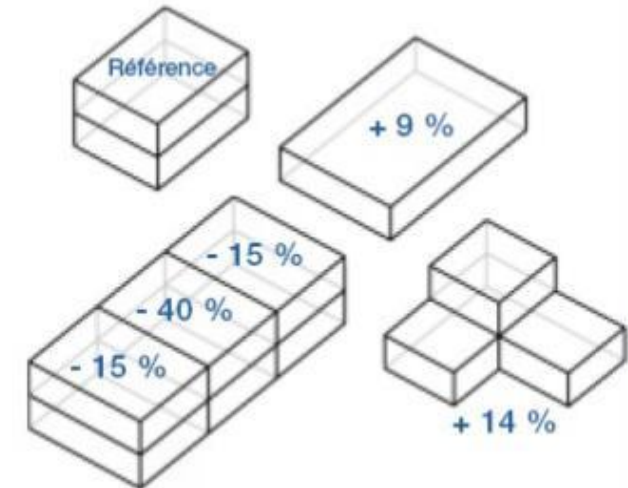
Évolutivité de l'habitat

L'habitat doit être durable, évolutif, adaptable, intergénérationnel et communicant, pour que le bâti reste compatible avec les impératifs de développement durable qui imposent que le logement soit capable de s'adapter à l'évolution des familles qui les occupent.

La société est beaucoup plus changeante qu'autrefois et les logements doivent pouvoir évoluer au fil du temps. Il s'agit par exemple pour une même habitation de pouvoir ajouter ou enlever des modules en fonction des besoins.



Exemple de déperditions comparées de l'enveloppe de différents logements de 96 m²



© Dehan architecte

MADON A CREBRANCE
PROGRAMME - Évaluation 3
Projet de loi, étude n°10 par
exemple

Capacités d'évolution de l'habitat

Approche bioclimatique des constructions

La démarche bioclimatique repose sur l'idée que l'édifice peut, par le choix de son orientation et par sa conception, tirer le maximum d'énergie du climat et de la topographie locale, afin d'assurer le confort thermique des occupants.

Une construction bioclimatique repose sur quelques principes de conception de base :

- Capturer le rayonnement solaire (orientation des pièces principales vers le sud, façade nord avec le moins d'ouvertures possibles...);
- Conserver l'énergie captée (matériaux à forte inertie thermique, accumulation de chaleur/fraîcheur, inertie...);
- Diffuser et réguler la chaleur dans le logement (convection, rayonnement thermique);
- Limiter les déperditions thermiques (construction compacte, isolation complète, ponts thermiques maîtrisés...).

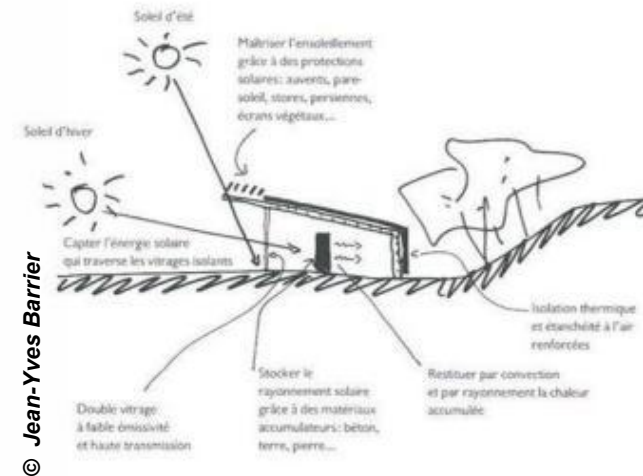
Le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois, géothermie...) est fortement encouragé. Il permet de réduire les consommations énergétiques des bâtiments.

Matériaux

Les matériaux de construction se doivent de satisfaire un certain nombre d'exigences : assurer la solidité de la construction d'abord, faire preuve d'une bonne inertie thermique ensuite, mais également favoriser l'économie d'énergie. À côté des maçonneries traditionnelles comme le parpaing ou la brique, celles de dernière génération se sont développées (brique Monomur®, béton cellulaire...) ouvrant la voie à la réalisation de système constructif complet assurant à la fois le rôle d'isolant et de régulateur thermique (isolation répartie).

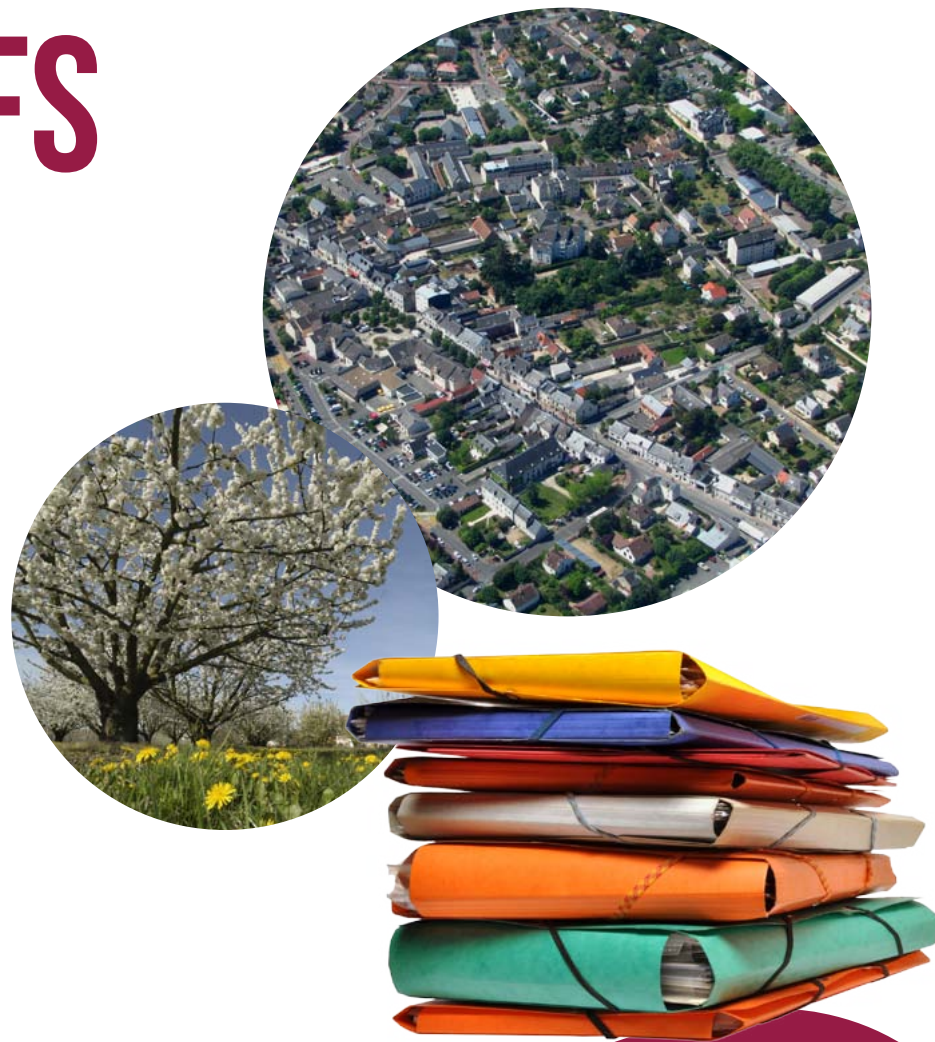
L'usage du bois est également encouragé, non seulement en revêtement de façade mais également en structure. Il s'agit d'un matériau naturel, recyclable, très bon isolant thermique, qui permet des gains de temps considérables au niveau réalisation (rapidité de mise en œuvre) et de la propreté du chantier.

Exemple de maison à croissance programmée



CHARTRE D'OBJECTIFS ET D'ENGAGEMENT

- Programme d'actions



Organisé autour de 4 échelles (paysage, espaces publics, parcellaire, bâti), le programme d'actions de la charte permet d'orienter les choix de l'aménageur pour atteindre les objectifs d'aménagement durables de l'opération.

Il se décline en 8 fiches-actions auxquelles s'ajoute une 9^{ème} fiche correspondant à l'annexe "chantier vert" :

Paysage

FICHE-ACTION N°1 > **Trame verte et biodiversité**

FICHE-ACTION N°2 > **Perception et intégration paysagère**

Voirie et espaces publics

FICHE-ACTION N°3 > **Desserte, mobilité, déplacements**

FICHE-ACTION N°4 > **Usage et traitement qualitatif des espaces**

Parcellaire et implantation

FICHE-ACTION N°5 > **Tissu urbain et composition parcellaire**

FICHE-ACTION N°6 > **Implantation et gestion des limites**

Bâti et vocabulaire architectural

FICHE-ACTION N°7 > **Volumétrie et articulations**

FICHE-ACTION N°8 > **Façade et matériaux**

annexe

FICHE-ACTION N°9 > **Chantier vert**

Chaque action fait l'objet de **préconisations**, qui portent sur l'aménagement paysager, les espaces communs et privés, l'architecture... **que l'aménageur doit reprendre à son compte** en les reformulant par rapport à son projet, **et qu'il s'engage à mettre en œuvre**.

Ces engagements sont formalisés par la signature conjointe de la Charte par l'aménageur et la collectivité.

PAYSAGE

FICHE-ACTION N°1/9

› Trame verte et biodiversité : préconisations

OBJECTIFS :

- ✓ *Développer et préserver la structure paysagère*
- ✓ *Préserver les continuités écologiques et les écosystèmes*

ENJEUX :

Patrimoniaux

- Trame en lanières fines avec de nombreux motifs paysagers
- Paysages fragiles : urbanisation mal maîtrisée, mitage...

Environnementaux

- Préservation et continuité des secteurs d'intérêt écologique
- Intégration et développement des structures végétales existantes

› Repérer et conserver les éléments paysagers existants



On ne peut faire abstraction du contexte local environnant et s'y insérer suppose d'abord d'effectuer un repérage.

En fonction de ce repérage, l'aménageur doit s'attacher à conserver les éléments végétaux intéressants à l'intérieur de l'opération.

Carte de repérage des entités paysagères

› Développer des espaces de nature in situ en quantité et en qualité



Plescop (56)



Ploemeur (56)

Afin que ces réalisations ne deviennent pas de simples espaces verts, résiduels et sans qualité d'usage, il est souhaitable de les intégrer dans un véritable projet paysager global, adapté aux besoins de la population et à la taille de l'opération.

› Mettre en place un maillage végétal en lien avec la trame verte et bleue

Les arbres, les haies et les bosquets forment un maillage végétal autour et à l'intérieur de la trame bâtie. Afin de préserver le développement durable du territoire, il est important de préserver ces traces du végétal, voire de redévelopper une trame paysagère à l'occasion du projet.



La Piroetterie – Rézé (44)

L'aménageur doit s'attacher à maintenir ou introduire une trame végétale dans le cadre du plan de composition de l'opération projetée. Il peut également perpétuer ce maillage en le renforçant en bordure des voies ou des espaces publics, et par des plantations en fond de parcelles.



La Timonière – Acigné (35)



Plantations en fond de parcelles



Le Moulin Saint Herblain (44)

PAYSAGE

FICHE-ACTION N°2/9

› Perception et intégration paysagère : préconisations

OBJECTIFS :

- ✓ *Réaliser un ensemble compact*
- ✓ *Traiter les interfaces de l'opération*
- ✓ *Maîtriser les vues*

ENJEUX :

Patrimoniaux

- Implantation compacte établie sur le plateau à l'abri du val inondable
- Image de "cité-jardin" en relation étroite avec son paysage

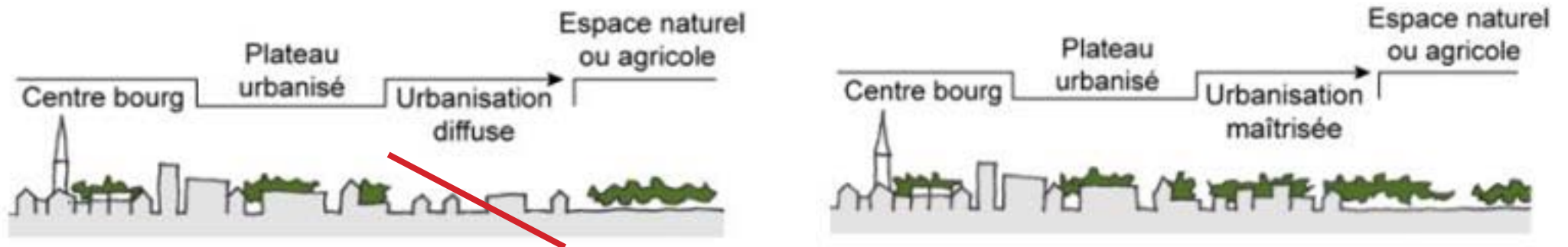
Environnementaux

- Traitement des interfaces de l'opération
- Maîtrise des vues

› **Bâtir en respectant une silhouette groupée sans être trop concentrée**

Pour limiter la dispersion des ensembles bâtis dans le paysage il s'agit de favoriser leur compacité et d'établir un lien avec le paysage.

Exemple de regroupement bâti permettant l'intégration des constructions



› **Respecter des cônes de vue**

› **Privilégier certaines vues et optimiser la vue sur les espaces paysagers**



La Timonière – Acigné (35)

Un nouveau quartier est un morceau de ville qui à terme doit faire partie intégrante du tissu urbain. Il est donc essentiel d'articuler l'opération avec les quartiers existants en créant des relations visuelles qui l'ancrent dans la commune.

Une opération peut également s'enrichir du paysage environnant, en s'ouvrant dans sa direction grâce à des perspectives visuelles et des façades orientées vers le grand paysage.



Le Prieuré – Semoy (45)

› Aménager les abords de l'opération en lien avec le paysage local environnant

L'aménageur doit inscrire le traitement des limites du projet d'aménagement au regard du contexte local environnant et des structures paysagères existantes (limites naturelles, massifs boisés, haies séparatives). Elles vont constituer les nouvelles limites de la commune, ce sont « les franges du bourg ». Leur traitement nécessite qu'une emprise leur soit réservée.



A titre d'exemple, ce traitement se traduit soit par :

- La préservation, la confortation, voire la création d'une franche boisée en périphérie, pour une meilleure insertion des constructions ;
- L'implantation d'une haie (hors du domaine privé, car l'homogénéité serait difficile à obtenir) ;
- La création d'un cheminement piétonnier qui s'inscrit dans un schéma de liaison inter quartier ou un tour communal.

VOIRIE ET ESPACES PUBLICS

FICHE-ACTION N°3/9

› Desserte, mobilité, déplacements : préconisations

OBJECTIFS :

- ✓ *Connecter et desservir le quartier*
- ✓ *Maîtriser les pollutions atmosphériques*

ENJEUX :

Patrimoniaux

- Réseau viaire structuré et hiérarchisé tenant compte des circulations piétonnes
- Notion très forte de rue, espace convivial et partagé

Environnementaux

- Organisation d'un niveau d'accès et d'intermodalité élevé
- Gestion volontaire de l'offre de stationnement
- Développement des modes doux et alternatifs
- Régulation de la vitesse

› Développer un réseau viaire raccordé à la trame existante en évitant les voiries en impasse

Chaque opération est particulière, il est donc essentiel d'articuler l'opération avec les quartiers existants et de développer un maillage de circulations cohérent en assurant la continuité de voiries et de chemins.

Il revient à l'aménageur de proposer une typologie de voirie et un traitement adapté au contexte en développant un réseau avec les voies préexistantes pour faciliter les échanges inter-quartiers.



La Chamberie – Tours (37)

› Repérer et mettre à profit la desserte en Transport en Commun

L'aménageur doit s'attacher à intégrer la desserte par les transports en commun (circuits de bus, arrêts). Pour cela, il doit étudier le système de desserte et y apporter un complément pour le rendre efficient : liaison douce et directe vers les arrêts les plus proches, voie cyclable, parc de stationnement vélo...



Carte du réseau de transports en commun avec zones de rabattement (300m bus, 500m tramway)

› Diversifier l'offre en stationnement tout en limitant son impact

Les réponses apportées à la gestion du stationnement doivent être intégrées, en cherchant à minimiser l'impact des véhicules :

- Sur le domaine privé (souterrain, couvert ou extérieur) en évitant le retrait systématique à 5m ;
- Sur le domaine public, le long d'une rue (stationnement longitudinal, en épi...) ou sur les espaces publics (places, cours, box, parking...).

Stationnement sur le domaine privé :

Stationnement sous préau, caché derrière une haie



© CAUE 72
La Poterie - Rennes (35)

Stationnement sous garage aligné sur la rue, dans le prolongement de l'habitation et retrait de 5 m créant une place, sur revêtement stabilisé



Les Morinai – Saint Jacques de la Lande (35)

› Diversifier l'offre en stationnement tout en limitant son impact - suite

Stationnement sur le domaine public :



Les Champs Freslon – Le Rheu (35)

Le regroupement des stationnements en différents lieux de l'opération constitue une solution avantageuse :

- les voitures ne sont pas disséminées dans le quartier,
- les voies peuvent avoir un gabarit plus étroit ce qui accroît la sécurité,
- le stationnement peut être mutualisé entre plusieurs programmes (logements, équipements...).



*Les côteaux de la Maltière
St Jacques de la Lande (35)*



La Chabossière – Couëron (44)

Le stationnement le long des voies nécessite un traitement paysager adapté visant à réduire son impact (alvéoles paysagères, bandes enherbées, plantations...)

› Créer un maillage lisible et efficace de liaisons douces



Plan d'aménagement – Ménars (41)

Une desserte judicieuse, alliant efficacité et agrément, en direction des équipements, services, commerces est à prévoir afin de favoriser l'accessibilité à pied ou à vélo. Les connexions entre voies piétonnes, pistes cyclables, stationnements et arrêts de transport en commun sont essentielles pour favoriser l'usage de modes de déplacements multiples lors d'un trajet.

Pour encourager le recours aux modes de déplacements doux et alternatifs, la création de liaisons pour piétons et cycles (venelles, chemins...) doit nécessairement s'accompagner de la réalisation d'aménagements sécurisés et agréables à parcourir.



La Chambrière - Tours (37)



Venelle piétonne - Fribourg (Allemagne)

› Favoriser les modes de déplacements alternatifs

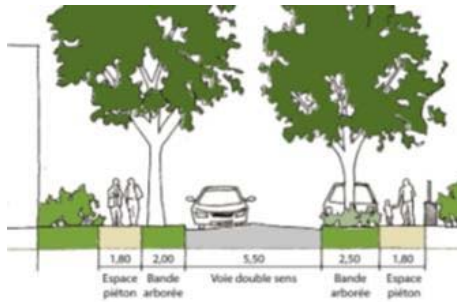


Déplacements alternatifs – Rennes (35)

› Hiérarchiser, ajuster la largeur et la typologie des voies au trafic envisagé

La conception de la voirie repose sur la définition d'un maillage viaire hiérarchisé selon l'intensité des flux envisagés en tenant compte des différents modes de déplacements et de la qualité du cadre de vie que peuvent apporter ces espaces publics.

La rue de quartier



Les différentes circulations (voitures, cycles, piétons) sont réparties transversalement selon une distinction affirmée par le traitement des sols et la végétation.

Axe structurant du quartier, la rue de quartier assure la desserte de l'opération et des logements mais participe également la liaison des différents quartiers entre eux.

Cette voie structurante doit faire l'objet d'un traitement simple : elle est accompagnée d'un alignement d'arbres qui permet de différencier les circulations automobiles et piétonnes et de délimiter le stationnement latéral, avec une chaussée n'excédant pas 6 m de large.

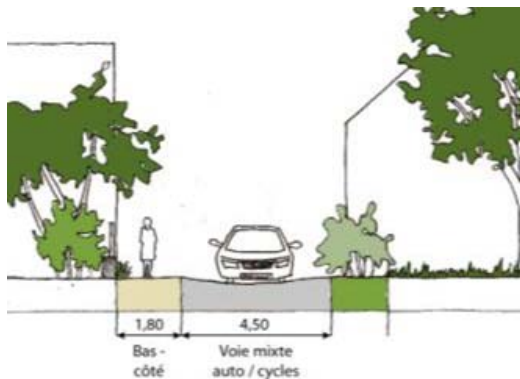


L'Ormeteau - Orléans (45)



ZAC Le Tillay - St Herblain (44)

La ruelle



La ruelle ne dessert que quelques lots. Le trafic réduit permet une faible emprise, avec une chaussée (maximum 5 m) et des bas côtés particulièrement réduits

Elle peut être structurée soit par le bâti soit par le végétal. De conception simple (absence de trottoirs), elle impose la mixité des usages (véhicules, piétons, cycles) et la réduction de la vitesse.

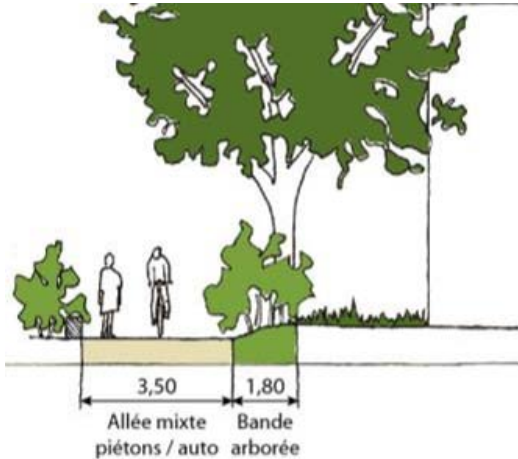


Le Moriane - St Jacques de la Lande (35)



La Viénais - La chapelle des Fougeretz (35)

La venelle - le chemin piéton



La Croix Simon - Clayes (35)

Le cadrage des cheminements piétons par une végétation adaptée leur confère un aspect paysager et intimiste, invitation à la promenade.

Souvent à sens unique, la venelle (ou cheminement piétonnier) dessert un nombre limité de lots, avec une emprise moyenne de 3,50 m.

Le calibrage des différents types de voies associe plusieurs avantages :

- la sécurité des déplacements,
- l'agrément des circulations,
- le repérage facilité à l'intérieur de l'opération.

Il évite l'effet labyrinthe causé par des voies au gabarit homogène, quel que soit le trafic, et souvent surdimensionnées.

VOIRIE ET ESPACES PUBLICS

FICHE-ACTION N°4/9

› Usage et traitement des espaces : préconisations

OBJECTIFS :

- ✓ *Optimiser le confort et la qualité des espaces publics*
- ✓ *Renforcer la mixité fonctionnelle et sociale*
- ✓ *Gérer les eaux et préserver les ressources*

ENJEUX :

Patrimoniaux

- Nombreux espaces publics aux échelles et fonctions diversifiées
- Espaces publics polyvalents

Environnementaux

- Création d'espaces publics flexibles et accessibles
- Maîtrise de l'ensoleillement
- Tri sélectif et réduction des déchets verts
- Valorisation des déchets
- Régulation des rejets d'eaux pluviales
- Rétention et réutilisation des eaux de pluies et de ruissellement

› Dimensionner et aménager des espaces publics destinés à tous et à des usages diversifiés

L'aménageur doit composer avec différents espaces publics en les articulant à la trame viaire. L'aménagement de ces espaces doit être de grande qualité, conçu en recherchant une polyvalence d'utilisation d'une part, et en favorisant leur appropriation d'autre part.

Plusieurs échelles d'espaces publics existent. Elles répondent à différents besoins :

- l'espace de proximité, vécu comme le prolongement du logement ou du groupe d'habitation,
- l'espace de voisinage, lieu de rencontres et d'échanges à l'échelle de l'opération,
- l'espace communal, lieu de promenade et de forte activité pour les habitants.

Afin de garantir à l'habitant une certaine qualité de vie, il est important de vérifier la bonne implantation du projet en fonction de la présence de ces 3 échelles d'espaces.

L'espace de voisinage : placette arborée, jardin ou square de quartier

L'aménagement de l'espace de voisinage doit favoriser la mixité des usages et permettre d'accueillir différentes fonctions (accès aux parcelles, stationnement, espace récréatif, lieu de rencontre et de détente...)



Centre bourg - Chécy (45)

Structuré par le bâti ou par le végétal, ces places constituent l'espace public central du quartier, principal lieu de rencontre et d'animation, pouvant assurer plusieurs fonctions.

L'espace de proximité : la cours collective

Desservant seulement quelques lots, les cours, plus modestes, offrent une dimension intime, transition entre le domaine public et privé. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière de la part de l'aménageur.

Espace polyvalent (stationnement, jeux, aire de détente...), il est structuré par le front bâti et le cadre végétal ; le traitement de sol et les bâtiments «portes» marquent le changement de statut par rapport à la rue.



Séné (56)

› Créer de véritables espaces publics paysagers et végétalisés

La qualité paysagère et le charme d'un quartier reposent en grande partie sur le traitement paysager des espaces publics. La nature et la place du végétal sont des thèmes qui doivent être traités sur l'ensemble de l'opération à travers des espaces publics végétalisés par des essences locales et des aménagements sobres.

Effet de limite

Dans ce quartier, les arbres délimitent une allée.



Olivet (45)



Cranne- en-Champagne (72)

Effet d'emprunt

Les plantations privées et le fleurissement apportent beaucoup de charme aux espaces communs :

- la végétation au pied de mur avec les hortensias,
- les grimpantes sur les façades,
- Les arbres de hautes tiges et les glycines par dessus les murs de clôture.

Ces traitements simples reprennent d'anciennes pratiques rurales.

› Créer de véritables espaces publics paysagers et végétalisés - suite



Effet de mise en scène

Les deux arbres cadrent un élément de patrimoine.

Olivet (45)

Le choix des végétaux doit s'inspirer du contexte local, une sélection de plantes rustiques et vivaces nécessitant un entretien limité accompagne les différents espaces publics et circulations en leur conférant souplesse, rythmes et variations.



Les Champs Freslons - Le Rheu (35)



St Jacques de la Lande (35)

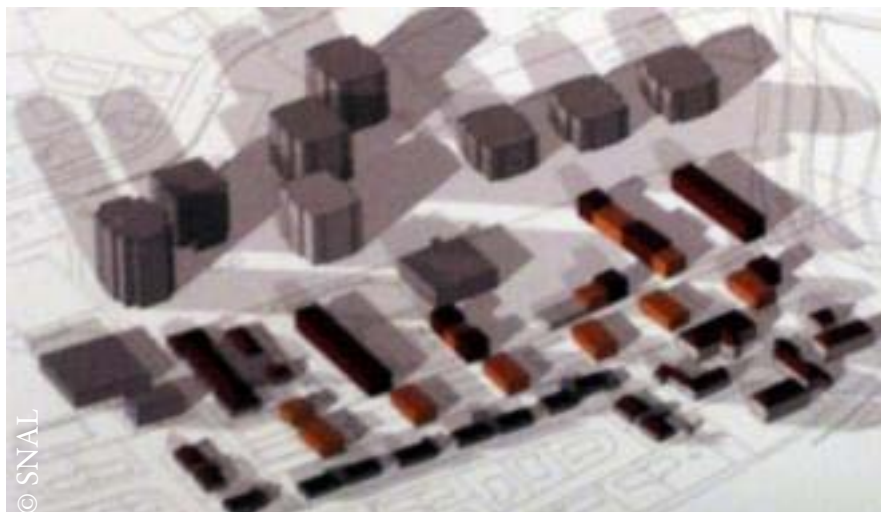


ZAC du Larry - Olivet (45)

Selon le type d'espace et la situation, le traitement végétal est différencié. Ce traitement souligne la hiérarchie des espaces publics et des voies de circulations.

› Prendre en compte l'ensoleillement des espaces publics en définissant des zones constructibles

L'opération est représentée par une maquette de la volumétrie du projet qui est exposée à des rayons lumineux simulant les rayons solaires et leur inclinaison au cours du temps. Les ombrages sont alors immédiatement visibles sur les différents plans de la maquette ainsi que les zones exposées à l'ensoleillement.



© SNAL

Héliodon

› Intégrer des espaces de tri et de stockage dans l'opération

Pour la gestion des déchets dans l'espace public, le système de collecte des nouveaux quartiers s'organise en fonction du fonctionnement local. Cependant, les aménageurs doivent chercher à favoriser la réduction à la source de la production de déchets par tout dispositif à même de favoriser le tri sélectif voire le compostage sur place.



Bornes d'apport enterrées



Plateforme de compostage collective

Les aires techniques de gestion des déchets ménagers doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif et bénéficier d'un emplacement judicieux, facilement repérable et accessible, mais suffisamment discret pour ne pas nuire au quartier.



Capotage uniforme d'éléments disparates et fonctionnels : un local électrique et un point d'apport volontaire (containers poubelles)

› Choisir des matériaux recyclés pour le traitement des sols



Dans un souci de préserver les ressources naturelles non renouvelables, les aménageurs doivent favoriser, dans l'aménagement des espaces communs et le traitement des sols, l'emploi de matériaux recyclés, recyclables ou renouvelables.

Chaussée en pneus recyclés

› Concevoir des aménagements urbains submersibles pour les pluies d'orage d'occurrence décennale

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales participent à la lutte contre les inondations et permettent d'éviter la réalisation d'équipements dispendieux tout en apportant de la qualité paysagère au quartier. Cette gestion de l'eau passe notamment par la création d'espaces verts inondables, réceptacles des eaux pluviales et de ruissellement lors de fortes pluies.



L'Ormeteau – Orléans (45)

Cette prairie, cernée d'un talus en pente douce, collecte les eaux pluviales et s'insère parfaitement dans le paysage.

› Prendre en compte et favoriser les capacités d'infiltration du sol

Cette approche permet aussi de favoriser la qualité paysagère du quartier par un traitement spécifique des sols en :

- réduisant les surfaces imperméables (bitume, béton...) aux espaces de circulation,
- choisissant des matériaux de revêtement poreux (stabilisé, graviers...) sur les espaces piétonniers (places arborées, stationnement, cheminements...),
- végétalisant au maximum (bas-côtés enherbés, dalles engazonnées...).



Les Courtils – Bazouges-sous-Hédé (35)

Aménagement simple et rustique des accès piétons qui limite les surfaces imperméables au profit de matériaux poreux qui favorisent l'absorption naturelle des eaux de pluies par le sol.

Cette délimitation du stationnement par des dalles en ciment alternées de végétation donne un caractère moins urbain au parking et favorise l'infiltration de l'eau.



Parking sur dalles engazonnées – Combleux (45)

› Récupérer les eaux de ruissellement pour l'irrigation des espaces verts

Enfin cette gestion de l'eau dans l'espace public passe aussi par la création d'ouvrage de collecte et de stockage permettant d'acheminer et de récupérer les eaux pluviales et de ruissellement pour l'arrosage des espaces verts de l'opération :

- Les noues ou fossés engazonnés
- Les bassins de rétention paysagers

Ces ouvrages apportent également une qualité paysagère au quartier et favorisent la biodiversité.



**Bassin de rétention - Les Brichères –
Auxerre (89)**

La conception paysagère du bassin de rétention des eaux de pluies fédère tout un quartier.



Noue paysagère - ZAC Garenne – Arques (62)

La noue, pratique ancienne de gestion des eaux, accompagne ici l'aménagement de la voirie. Ce système simple nécessite un entretien limité.

PARCELLAIRE ET IMPLANTATION

FICHE-ACTION N°5/9

**› Tissu urbain et composition parcellaire :
préconisations**

OBJECTIFS :

- ✓ *Lutter contre la consommation d'espace*
- ✓ *Renforcer la cohésion sociale*
- ✓ *Traiter les eaux à la parcelle*

ENJEUX :

Patrimoniaux

- Trame parcellaire ancienne et agricole en longueur dite "en lanières"
- Parcelles de tailles variées et de formes irrégulières

Environnementaux

- Gestion économe du foncier disponible
- Mise en place de lots de tailles variées pour une mixité sociale et urbaine
- Régulation des rejets d'eaux pluviales à la parcelle
- Rétention et réutilisation des eaux de pluies et de ruissellement

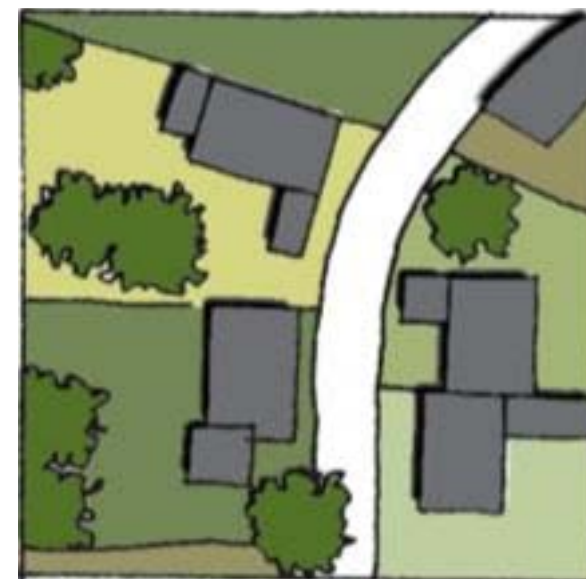
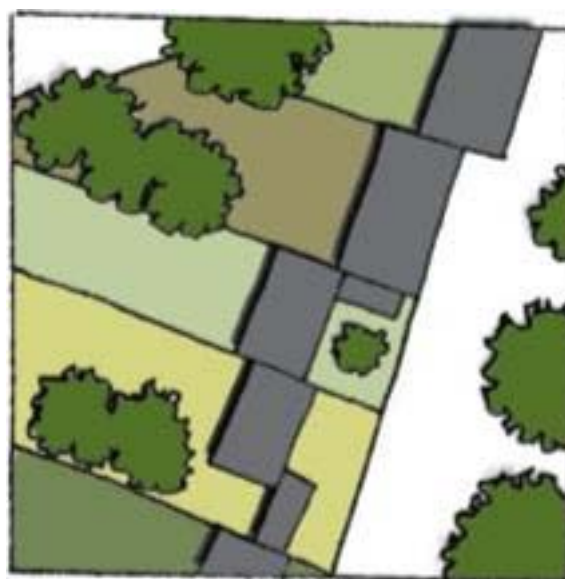
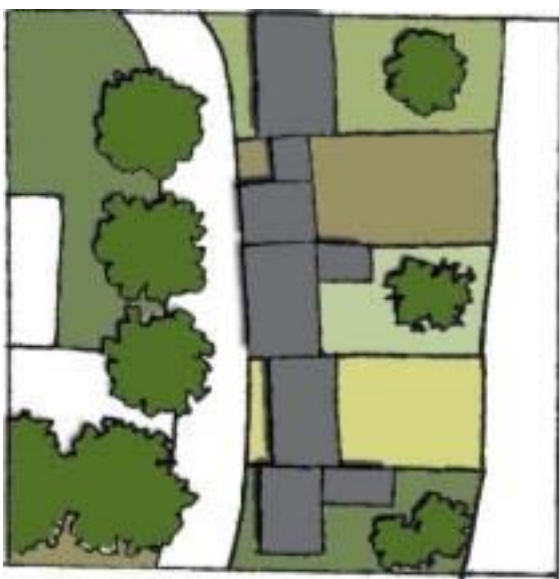
› Privilégier les parcelles de formes allongées, avec une largeur sur rue réduite

L'aménageur est invité à privilégier un découpage en lanières (parcelles longues et étroites) car il présente plusieurs avantages:

- Il s'appuie sur les caractéristiques du tissu parcellaire existant, en lien avec le paysage agraire antérieur ;
- Il permet une utilisation plus rationnelle du terrain par le bâti ;
- Il permet une optimisation plus grande des investissements en réseaux pour la commune ;
- Il impose un positionnement réfléchi de l'habitation et de ses annexes.

› Varier la taille et la géométrie des parcelles

L'offre de parcelles de tailles variées permet d'assurer une certaine mixité, à la fois sociale, proposant des surfaces de lots adaptées à des budgets différents, et urbaine, proposant différents types de logements (appartements, maisons de ville, maisons individuelles).



Les **petites parcelles de 300 à 500 m²** peuvent intéresser les petits budgets.

Les **parcelles moyennes de 500 à 800 m²** répondent aux besoins de ménages en quête d'espaces plus importants, comme le jardin.

Des **parcelles supérieures à 800 m²** sont également à proposer. Elles peuvent aussi accueillir des logements collectifs.

› Favoriser les capacités d'infiltration du sol

Pour diminuer la production des eaux de ruissellement, l'aménagement des espaces extérieurs sur la parcelle doit être réalisé de manière à réduire leur imperméabilisation

Il est donc demandé de :

- limiter au minimum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et en particulier au niveau des zones de stationnement (bandes de roulements, « green-blocs »), des cheminements piétons et des terrasses en évitant les surfaces en enrobé et en béton.
- favoriser l'infiltration et l'évaporation en végétalisant et en favorisant les matériaux poreux.



Stationnements avec bandes de roulement

A titre d'exemple, pour les accès piétons il existe des aménagements de type « pas japonais », à mettre en œuvre tout en respectant les règles d'accessibilité.



Parcelles végétalisées – St Jacques de la Lande (35)



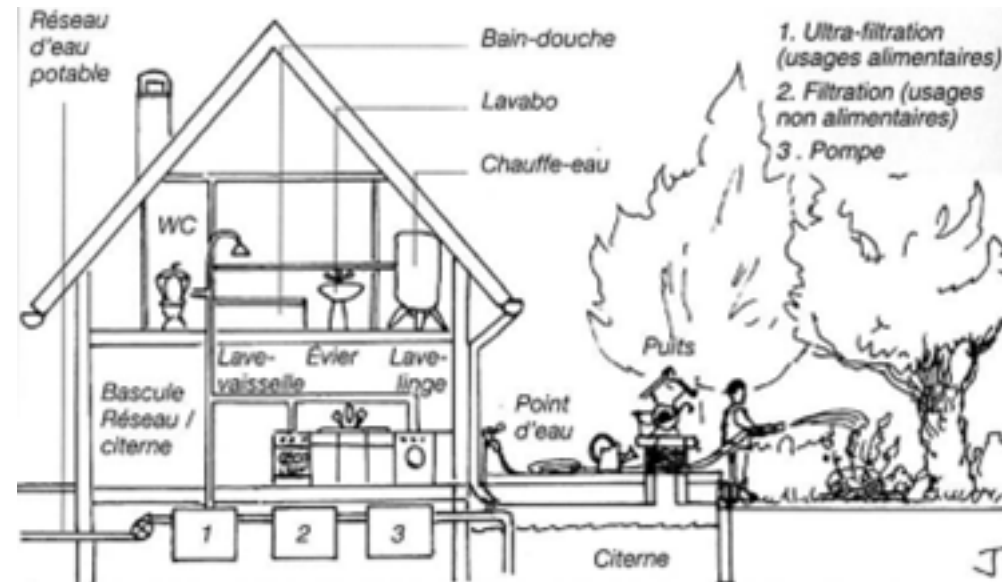
Cheminement piéton avec « pas-japonais » -

› Récupérer les eaux pluviales de toiture pour l'arrosage ou pour un usage domestique

L'eau potable est une ressource menacée. Pour l'économiser, l'aménageur doit réfléchir à un système extérieur de récupération et de stockage des eaux de toiture (cuves), pour l'arrosage des jardins, le lavage des voitures, le lavage des sols, les toilettes...



Exemple de cuve enterrée



Système de récupération

PARCELLAIRE ET IMPLANTATION

FICHE-ACTION N°6/9

› Implantation et gestion des limites : préconisations

OBJECTIFS :

- ✓ *Contribuer à la qualité du cadre de vie*
- ✓ *Prendre en compte les spécificités locales*

ENJEUX :

Patrimoniaux

- Respect des rythmes et structures de l'espace urbain existant (fronts bâtis continus, retraits et continuités...)
- Variation dans les implantations en fonction des usages et des orientations

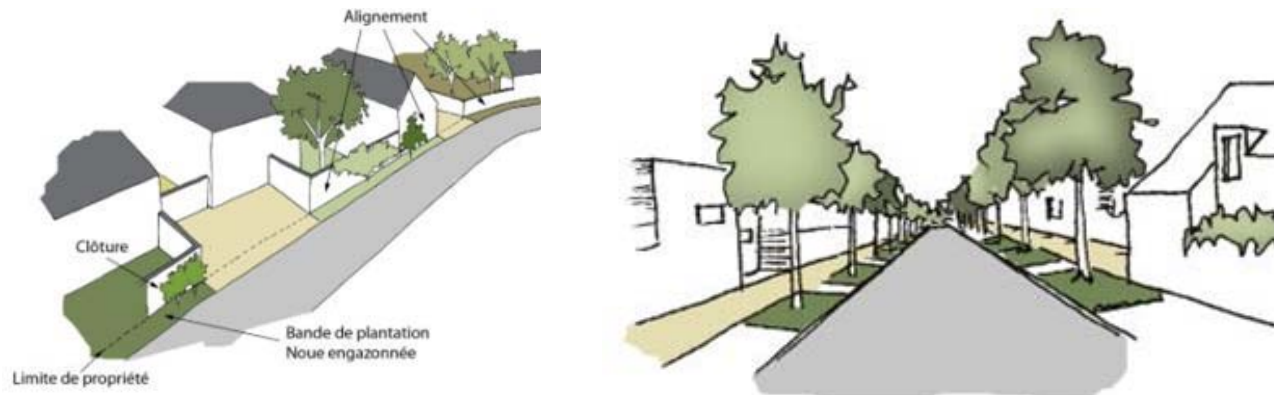
Environnementaux

- Interface entre espace public/espace privé
- Apports solaires passifs
- Récupération de chaleur

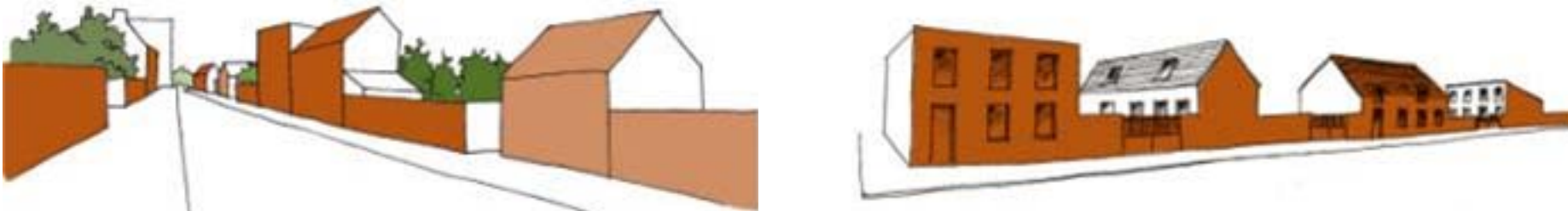
› Exprimer des rythmes et des continuités

L'implantation des constructions doit se faire dans le respect des caractéristiques paysagères et patrimoniales du site, tout en participant à la perception et à la qualité de l'espace urbain : rues, places, cours...

Le front bâti aligné sur la rue, implanté en limite de parcelle, avec des jeux de retraits et de continuités participe de cette qualité en cadrant l'espace public et en réinterprétant le mode d'implantation du bâti traditionnel



Il peut être nécessaire de souligner dans les fronts bâtis mitoyens les modénatures ou les rythmes les plus marquants. Il est préférable d'exprimer ces continuités soit par des murs de clôtures qui font le lien d'une propriété à l'autre, soit par un rythme régulier donné par la composition urbaine des alignements et des retraits.



› Créer des espaces tampon de transition entre espace public/espace privé



Les espaces tampons assurent le prolongement du logement et la transition vers l'extérieur entre l'habitat et la rue.

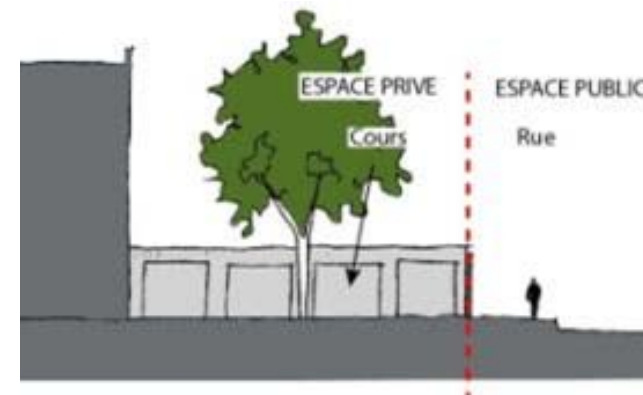
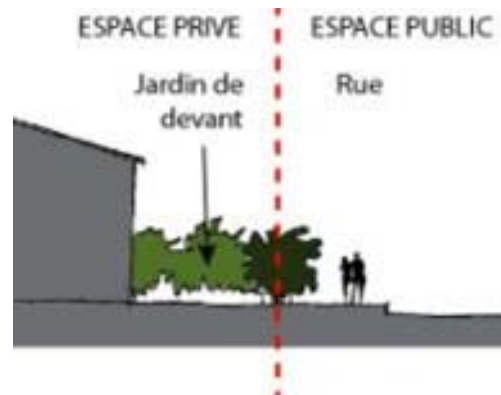
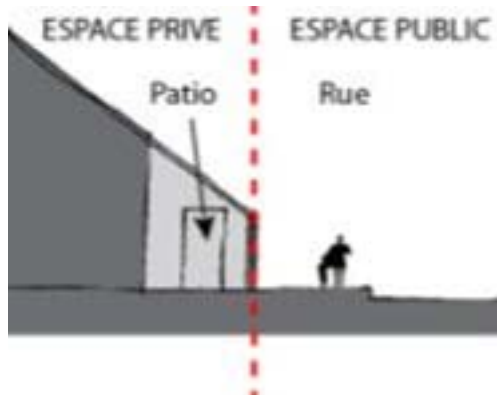
Cette transition public/privé peut se faire au moyen d'un système de cours, de patio ou de jardin de devant, espaces intermédiaires entre l'intérieur et l'extérieur.



Un jardinet en façade fait filtre avec la rue et ménage l'intimité de l'habitation.



Une cour derrière un mur en pierre



L'aménagement de ces espaces bordant le logement joue un rôle important pour filtrer des vues directes de l'extérieur, et constitue un espace de représentation entre le logement et la rue.



Léger retrait végétalisé constituant un effet de rideau depuis l'espace public



Le positionnement du garage en avancée peut permettre de préserver l'habitation et créer de l'intimité.

› Maîtriser la réalisation des clôtures

Implantées en transition entre l'espace privé de la maison et l'espace public des rues, les clôtures sont un élément majeur du paysage de l'opération et contribuent également à l'image du quartier. Elles participent à la qualité de la construction et à celle de l'espace public, et doivent par conséquent faire l'objet d'une attention particulière.



Olivet (45)

La conception de la clôture doit être cohérente avec les clôtures du même secteur. Ici, la solution adoptée est mixte.

Les murs, murets ou haies doivent s'inscrire dans le prolongement et le respect de la construction principale, en s'inspirant du contexte local. La priorité est d'obtenir une certaine unité au sein du quartier en privilégiant certains matériaux et coloris.



Clôtures végétales – Angers (49)

› Varier les implantations en fonction de l'orientation des parcelles

L'implantation de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation de la parcelle pour permettre la meilleure exposition à l'ensoleillement.

Pour les parcelles orientées nord-sud :

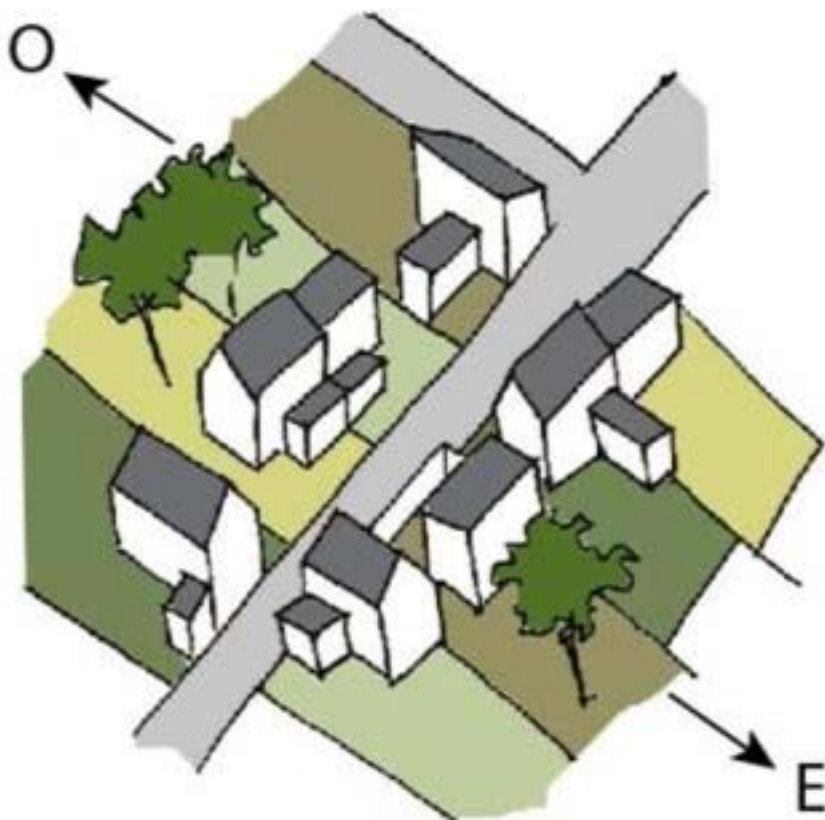
- Quand la voie d'accès à la parcelle est située au nord, il est souhaitable que les constructions soient implantées en limite de l'espace public afin de dégager un jardin bien exposé au sud.
- Quand la voie d'accès à la parcelle est située au sud, il est souhaitable que les constructions soient implantées en fond de parcelle de manière à profiter de jardins bien exposés sur le devant. Les garages, annexes, murs hauts, à l'alignement de la rue structurent l'espace public.



Exemple de construction implantée en fond de parcelle dégageant un jardin bien exposé au sud

Pour les parcelles orientées est-ouest, plusieurs implantations favorables sont possibles, quel que soit le côté de la rue :

- L'implantation de la façade sur rue, ou en léger retrait, permet de bénéficier d'une exposition est/ouest
- L'implantation de la maison en limite nord avec pignon sur rue permet de dégager une terrasse au sud. En outre le bâti ainsi orienté évoque l'identité locale : construction implantée perpendiculairement à la rue.



L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition Nord/ Sud



FORME DU BÂTI ET ARCHITECTURE

FICHE-ACTION N°7/9

› Volumétrie et articulations : préconisations

OBJECTIFS :

- ✓ *Encourager les évolutions*
- ✓ *Réduire les déperditions énergétiques*

ENJEUX :

Patrimoniaux

- Volumétrie simple
- Cohérence d'implantation, de volume et d'architecture avec l'environnement proche

Environnementaux

- Compacité des volumes
- Prise en compte des capacités d'évolution de l'habitat

› Assurer la cohérence de l'ensemble des constructions d'une même opération avec son environnement bâti proche

Les aménageurs sont tenus d'intégrer les nouvelles constructions selon une implantation, un gabarit, une volumétrie, faisant écho à l'existant. Cet écho permet de réinterpréter les formes traditionnelles et de créer une architecture contemporaine respectueuse du tissu environnant.



Vannes (56)

Le bâti traditionnel peut être une source d'inspiration : typologie, volumétrie, rapport largeur/longueur, matériaux...

Malgré une architecture contemporaine abstraite des attributs traditionnels (toiture à deux pans, fenêtres plus hautes que larges...), le projet s'intègre au quartier par l'application de règles simples d'urbanisme :

- *continuité des clôtures et des alignements,*
- *respect des gabarits environnant,*
- *prédominance de la maison sur le garage,*
- *emploi des matériaux traditionnels (maçonnerie, brique).*



Chatelus - Reims (51)

› Retrouver une volumétrie plus homogène

Il est nécessaire de concevoir une volumétrie homogène, des articulations entre les annexes et la construction principale ou entre constructions voisines.

Les articulations doivent être les suivantes :

- Annexes et bâtiments principaux doivent garder des proportions similaires ;
- Annexes et dépendances doivent être positionnées soit dans le prolongement de la construction principale, soit en limite séparative ;
- Les constructions voisines doivent admettre une contiguïté nécessaire par les volumes ou les murs.

Harmonisation de deux constructions mitoyennes :

Exemple d'enchaînements malheureux

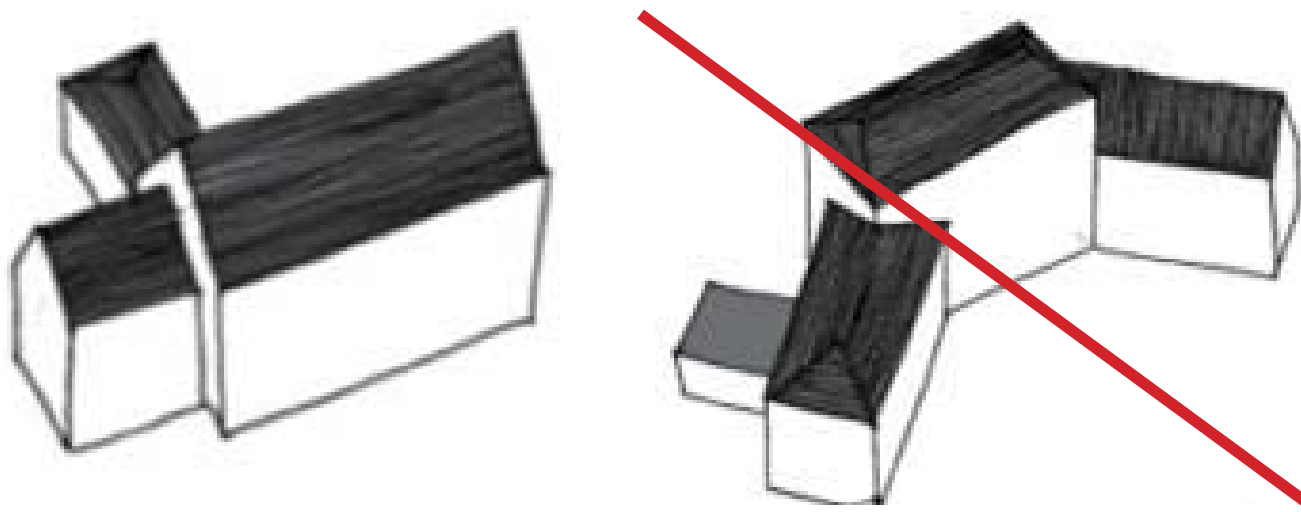


Exemple d'enchaînements harmonieux



› Favoriser les ensembles compacts en évitant une promiscuité trop importante

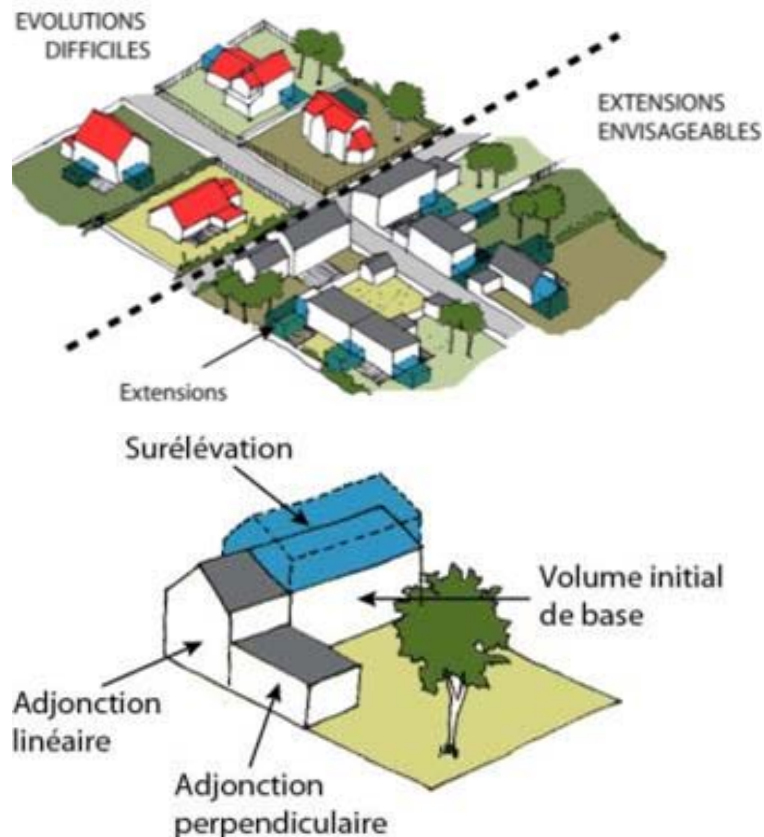
La volumétrie des constructions doit être compacte, simple, rectangulaire et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes doit respecter de préférence un plan orthogonal.



En effet les volumes simples s'intègrent beaucoup mieux au paysage urbain. Un plan compact est plus économe en construction, en espace, en énergie et permet un usage plus souple : les extensions sont plus simples à réaliser.

› Permettre et guider les extensions futures

Les aménageurs sont encouragés à prévoir les extensions futures dès la conception du projet : un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. L'habitation, la parcelle doivent pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.



Contrairement à l'implantation au milieu de la parcelle, la construction en limite facilite les possibilités d'extension : des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

Le volume de base doit rester l'élément dominant de la construction. Les extensions peuvent être réalisées soit par surélévation (rehaussement), soit par adjonction (en continu, en prolongement, en pignon ou en limite séparative).

› Organiser la mitoyenneté lorsqu'elle est nécessaire

La mitoyenneté constitue l'un des éléments forts de l'architecture traditionnelle présentant de nombreux avantages :

- exploitation plus rationnelle du terrain,
- économie en termes de construction.



L'accolement par les garages est une solution intéressante mais à intégrer dès la conception pour assurer la cohérence du projet.

FORME DU BÂTI ET ARCHITECTURE

FICHE-ACTION N°8/9

› Façade et matériaux : préconisations

OBJECTIFS :

- ✓ *Développer les énergies renouvelables*
- ✓ *Maîtriser et réduire les consommations d'énergie*
- ✓ *Réduire les nuisances*

ENJEUX :**Patrimoniaux**

- Simplicité des façades, sobriété de mise en œuvre
- Façades sud plus largement ouvertes que les façades nord, pignons aveugles ou aux percements limités

Environnementaux

- Approche bioclimatique des constructions
- Etude et choix de l'énergie adaptée
- Choix de matériaux performants et économes

› Choisir des matériaux sobres et qualitatifs s'inscrivant dans une harmonie d'ensemble

Les matériaux et les couleurs mettent en valeur la volumétrie. Ils peuvent être anciens ou nouveaux, mis en œuvre de façon traditionnelle ou contemporaine, tant qu'ils sont sobres, harmonieux et cohérents entre eux. Les matériaux et les teintes doivent respecter le contexte environnant. Afin d'assurer la pérennité d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables, non énergivores dans leur processus de fabrication (promotion du bois, préfabrication...) ou locaux pour réduire le transport.



Quartier « In Des Schappe » - Arlesheim (Suisse)

L'architecture contemporaine engage un rapport sensible aux constructions existantes en jouant sur les nuances de bois et sur des gabarits proches.



Saint-Jacques de la Lande (35)

Cette architecture correspond à l'assemblage de volumes simples, limitant les modénatures et les matériaux : habitations et garages forment un ensemble cohérent.

Si le choix se porte sur l'utilisation de matériaux locaux, il faut respecter l'utilisation traditionnelle. Par exemple, de nombreuses maisons ne comportent que très peu de briques, souvent en corniche ; ce serait alors une erreur de les employer autrement (encadrements de baies...), murs...).

› Composer des façades cohérentes et équilibrées

L'ensemble des façades doit faire l'objet d'un traitement architectural soigné, mettant en évidence des volumes simples.

Projet d'inspiration traditionnelle



Façade-pignon aveugle contrôlant les vis-à-vis

Construction d'inspiration contemporaine

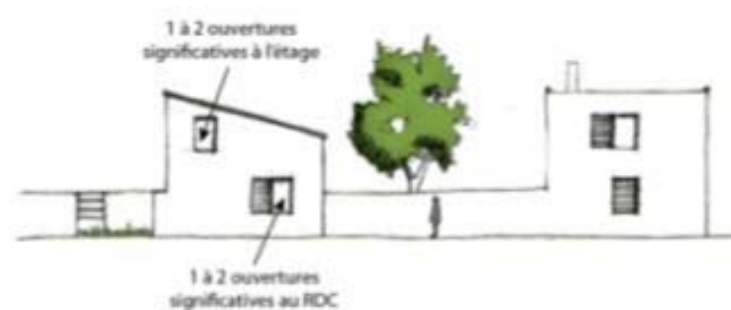


Façade arrière aux ouvertures minimum



Façade sud bénéficiant d'une grande ouverture

Si la couverture est orientée perpendiculairement à la rue, une attention particulière doit être apportée aux murs pignons et aux toitures des constructions basses. Ces façades seront vues depuis les habitations voisines et depuis l'espace public : ils devront donc être traités comme des façades à part entière.



› Assurer le confort d'été

Afin d'optimiser les apports solaires passifs, les façades orientées au sud sont largement vitrées, sans négliger toutefois d'assurer le confort d'été

- Disposer de protections solaires suffisantes : les systèmes peuvent être fixes ou mobiles, horizontaux (avancées de toiture, auvents...), verticaux (stores, persiennes, brise-soleils, vitres et menuiseries fortement isolantes...) ou de type « loggia » ;
- L'aération et la ventilation doivent être traitées. Les systèmes de VMC hygrothermiques et à double flux sont à privilégier.



Exemple de brise-soleil en auvent

› Monter une étude de faisabilité des énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables est fortement souhaité. Afin de favoriser cette démarche, les demandeurs doivent réaliser, ou faire réaliser, une étude de faisabilité technique et économique sur diverses solutions d'approvisionnement en énergie :

- les systèmes solaires,
- les systèmes de chauffage au bois ou à biomasse,
- les systèmes éoliens,
- les pompes à chaleur géothermiques,
- ...



Les Rives du Blosne - Chantepie (35)

› Prendre en compte le bruit dans l'habitat

Après identification de la source de bruit, les aménageurs doivent chercher prioritairement à réduire les nuisances sonores à la source, par exemple les sources de bruit liées au trafic routier, notamment à la vitesse des véhicules.

Au cas où il n'est pas possible d'agir à la source sur les nuisances, des mesures de protection phonique ou d'isolation acoustique des façades doivent être mises en œuvre, après évaluation de ces nuisances, sachant qu'un niveau sonore confortable n'excède pas une intensité de 35 dB pendant la journée, 30 dB pendant la nuit.

ANNEXE

CHARTRE « CHANTIER VERT »

- Enjeux et objectifs
- La charte « chantiers verts »



› ENJEUX ET OBJECTIFS

Dans le cadre d'une démarche environnementale, la phase travaux se doit d'être cohérente avec les orientations adoptées au moment de la conception du projet. En effet, un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale entrepris jusqu'alors.

La signature d'une Charte "Chantier Vert" vise à recueillir l'engagement de la part de l'ensemble des intervenants (aménageurs, entreprises...) pendant les travaux à se conformer à certaines règles de conduite, visant à limiter les impacts et à améliorer l'intégration du chantier dans son environnement.

Dans la présente Charte sont énoncées des recommandations particulières, qui permettront aux entreprises de mettre en œuvre une démarche de chantier appropriée. Les obligations liées à cette charte pourront néanmoins être plus ou moins étendues suivant la nature des travaux.

› LA CHARTE «CHANTIERS VERTS»

Tout chantier de construction génère des nuisances sur l'environnement proche, l'enjeu d'un "Chantier Vert" est de limiter ces nuisances. Cette démarche se soucie de préserver à la fois l'environnement et l'être humain (ouvriers et riverains) dans toutes les étapes de l'aménagement. Les préconisations à suivre lors de l'exécution des chantiers sur le territoire d'Olivet sont expliquées dans cette Charte et doivent être comprises et respectées par tous les intervenants.

Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles de l'aménagement, les objectifs d'un «Chantier Vert» sont de :

- limiter les risques et les nuisances causées aux riverains,
- limiter les risques pour la santé et la sécurité des employés,
- limiter les atteintes à l'environnement (pollutions, quantité de déchets...) sur le chantier et aux alentours.

CHARTRE « CHANTIERS VERTS »

FICHE-ACTION N°9/9

The logo for Olivet, featuring the word "Olivet" in a white serif font. The letter "O" is stylized with a white brushstroke that extends upwards and to the right, crossing over the top of the letter. The background is a dark teal color with a white brushstroke graphic that forms a curved shape at the bottom of the page.

Olivet

› Organiser et sécuriser le chantier et ses abords

Lorsque le chantier doit déborder sur le domaine public (voirie), les conditions de confort et de sécurité des espaces réservés à la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite doivent être assurées. Il convient notamment de s'assurer de la largeur des passages, des pentes et des dévers.

Les entreprises doivent également s'assurer des moyens mis en œuvre pour assurer la propreté intérieure (aires de nettoyage) et extérieure du chantier (voirie publique, clôture, barrières...) et limiter les risques de pollution (bacs de rétention, bacs de décantation, protection par filet des bennes pour le tri sélectif...).

Le nettoyage des cantonnements (intérieurs et extérieurs), des accès et des zones de passage, ainsi que des zones de travail, est effectué régulièrement.

› Limiter les risques sur la santé du personnel

Le niveau sonore (pression acoustique) des engins, outils et installations utilisés sur le chantier doivent être conformes à la réglementation en vigueur, soit inférieur ou égal à 80 dB(A) à 10 m de l'engin ou de l'outil. Le certificat de conformité (marquage CE) est demandé en début de chantier. Par ailleurs, les entreprises veillent au port des protections auditives individuelles par le personnel :

- Entre 80 et 85 dB(A) > mise à disposition de protection individuelle contre le bruit ;
- Entre 85 et 90 dB(A) > port de protection individuelles contre le bruit obligatoire.

› Limiter les pollutions du milieu environnant

Des bacs de rétention doivent être mis en place pour récupérer les eaux de lavage des outils et des bennes à béton. Après une nuit de sédimentation, chaque matin, l'eau claire est rejetée et le dépôt béton extrait des cuves de décantation jeté dans la benne à gravats inertes.

Les fluides divers nécessaires à la marche des engins et outils sont collectés et retraités (carburant, huile, graisse...). Pour le décoffrage, l'huile végétale sera privilégiée et les quantités d'huiles minérales mises en œuvre limitées au strict nécessaire.

Toutes les dispositions seront prises pour sauvegarder les plantations existantes à préserver.

› Informer le personnel de chantier

Les entreprises doivent prévoir pour tous les intervenants une matinée de sensibilisation pendant la première semaine de début des travaux.

Tous les intervenants arrivants ensuite en cours de chantier doivent également recevoir cette sensibilisation.

Une brochure d'information précisant les dispositions à respecter dans le cadre des travaux doit être distribuée à toutes les personnes travaillant sur le chantier. Elle présente le chantier ainsi que les démarches environnementales et de sécurité.

La sensibilisation associée à la mise en œuvre d'actions de réduction des nuisances en conditionne largement l'efficacité. Chaque entreprise doit préciser ses modes opératoires pour assurer la sensibilisation et la formation de l'ensemble de son personnel.

› Limiter les nuisances causées aux riverains

Le niveau acoustique maximum en limite de chantier est de 75 dB(A). La réflexion sur la réduction des nuisances sonores est conduite dès la phase préparatoire du chantier : localisation des points d'accès et d'attente des camions de livraison, positionnement des aires de stockage, positionnement des postes fixes réputés bruyants.

Le chantier doit être organisé de manière à limiter le plus possible les bruits aux alentours et préserver le repos des riverains, entre 22 et 7 heures. Pour ce faire, l'entreprise met en œuvre de façon privilégiée les techniques limitant au mieux les niveaux sonores : matériel électrique, écrans sonores...

Afin de limiter les émissions de boues, une piste de matériaux concassés ou équivalent doit être construite pour les accès des véhicules de livraison afin de limiter les salissures à l'extérieur du chantier. En cas de salissure de la voie publique, les entreprises assurent sans délai le nettoyage. Afin d'éviter la production de poussières, le matériel de ponçage est muni d'un aspirateur, le nettoyage de chantier se fait à l'aide de matériel évitant la propagation des poussières et l'arrosage régulier des sols sera systématisé en période sèche afin d'éviter la production de poussières.

Enfin, afin de limiter les pollutions visuelles et olfactives, les entreprises doivent respecter les consignes suivantes :

- mise en place et maintien en l'état des clôtures,
- pose de filets ou de grilles sur ou autour des zones de stockage pour prévenir l'envol de déchets,
- limitation des nuisances olfactives en respectant l'interdiction de brûlage des déchets, le stationnement « moteur en marche » des engins de livraison, en contrôlant l'usage et le stockage des produits odorants.

› Réduire, réutiliser et recycler les déchets de chantier

Les gravats de béton peuvent être réduits par une bonne préparation du chantier, des plans de réservation et des réunions de synthèse qui évitent les repiquages au marteau-piqueur après coup.

Les chutes de bois sont limitées autant que possible par la généralisation de coffrages métalliques et par le retour aux fournisseurs des palettes de livraison. Les emballages sont contrôlés et limités dans leur quantité dès la passation des marchés avec les fournisseurs. Les pertes et les chutes sont réduites par une optimisation des modes de conditionnement.

Les modalités de collecte des déchets doivent être précisées lors de la préparation de chantier. Elles comportent :

- la signalisation des bennes et points de stockage,
- des aires décentralisées de collecte à proximité immédiate de chaque zone de travail,
- le transport depuis ces aires décentralisées jusqu'aux aires centrales de stockage,
- une aire centrale de stockage comprenant différentes bennes et bag (bois, métaux, papier, ciment, déchets industriels...),
- l'organisation de la collecte, du tri complémentaire et de l'acheminement vers les filières de valorisation qui sont recherchées à l'échelle locale (par exemple : concassage, triage, calibrage pour les bétons et gravats inertes, ferrailleuse pour les déchets métalliques, recyclage des bois non traités et de certains plastiques, compostage des déchets verts...).

ENGAGEMENT DES SIGNATAIRES



ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES

- **L'aménageur et la collectivité, signataires de la présente charte, s'engagent à respecter l'ensemble des dispositions prises ci-avant tout au long de la conception de l'opération jusqu'au terme de sa mise en œuvre.**
- **Fait à Olivet, le**

Pour le demandeur,

Pour la collectivité,

Etude réalisée par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Orléanaise

Impression à 200 exemplaires sur du papier PEFC (issu de forêts gérées durablement) - Prévost Offset

agence d'urbanisme
de l'agglomération orléanaise
www.auao.org

Contacts :

Service Urbanisme

02 38 69 83 44

urbanisme@olivet.fr

Olivet.fr