



CHARTRE D'AMÉNAGEMENT DURABLE

Quartier de la Garenne

Septembre 2023



VILLE DE
RIUFEC



Le présent document a été élaboré avec l'appui du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de la Charente, dans le cadre de sa mission de conseil des collectivités territoriales.

Éditorial



Chère Ruffécoise, cher Ruffécois,

Chacune et chacun doit pouvoir disposer d'un logement décent et sain. Au-delà de ce droit fondamental reconnu légalement, il nous semble essentiel de pouvoir user de tout bien de manière sereine et dans des conditions de vie qualitatives.

Depuis plusieurs dizaines d'années, les conséquences du changement climatique ont pour effet d'interroger l'habitat dans sa conception et son occupation. Les politiques publiques en matière d'urbanisme et d'habitat durable orientent leurs stratégies vers l'adaptation et la résilience des logements. Les événements climatiques de ces dernières années manifestent par ailleurs l'urgence d'accélérer les actions publiques et privées pour maintenir un cadre de vie apaisé pour les occupants. Il est ainsi de la responsabilité de chacun, collectivités et aménageurs, d'accompagner les projets dans leur création et leur réalisation.

Pour ce faire, je suis fier de vous présenter la charte d'aménagement durable réalisée par la Ville de Ruffec, laquelle traduit l'ambition de la Municipalité à défendre et agir en faveur de ces enjeux cruciaux.

Ce document concerne à ce jour uniquement la création d'un nouveau quartier. Son objectif est de placer l'habitant au cœur de la conception du projet afin de privilégier la santé, le bien-être et le vivre ensemble. Par l'exemple et l'expérience, il s'agira par la suite, le cas échéant, d'élargir le champ d'application de ce document.

La présente charte est plus qu'un simple document. Il s'agit de l'engagement de la Municipalité envers chacune et chacun d'entre vous, pour offrir un quartier qui soit une référence en matière de qualité de vie et de durabilité.

Je vous assure par ces quelques mots notre implication à travailler collectivement avec l'aménageur pour concevoir un quartier d'habitat durable, qualitatif et résilient.

Thierry Bastier,

Maire de Ruffec

Bien à Vous

Sommaire

- 1** **Contexte**
- 2** **Objectifs de la charte**
- 3** **Enjeux du site**
- 4** **Orientations**

1 Contexte

La Ville de Ruffec est située au nord du département de la Charente et à proximité immédiate des départements des Deux-Sèvres et de la Vienne. Traversée par la route nationale n°10 et desservie par une gare TER, la commune se situe à 50 minutes de Poitiers et à 40 minutes d'Angoulême par la voiture.

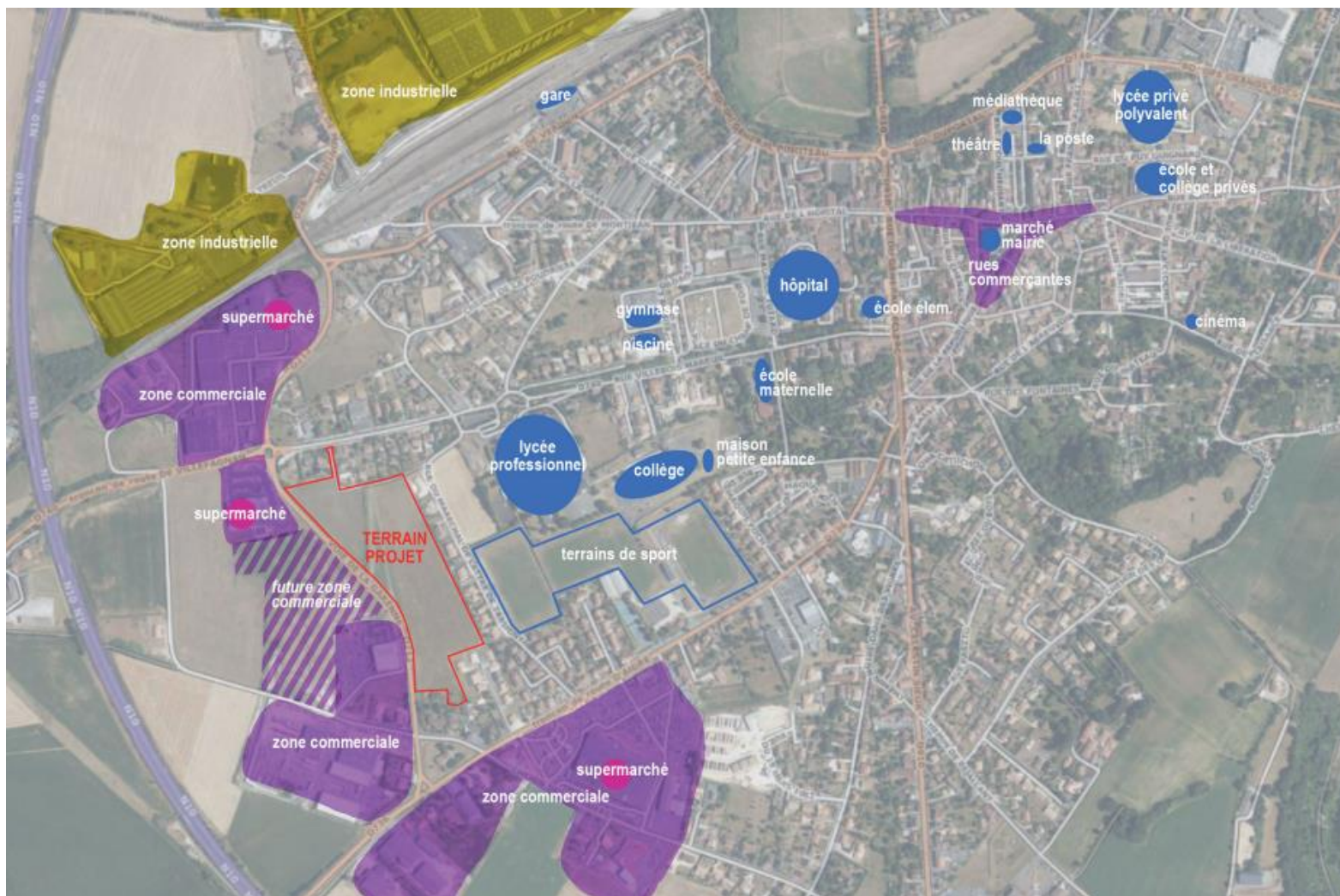
Centralité principale de la Communauté de communes Val de Charente et plus largement du Pays du Ruffécois, Ruffec constitue une polarité majeure à l'échelle d'un grand bassin de vie rural. La ville présente plusieurs atouts : troisième pôle d'emploi du département, polarité d'équipements et de services au rayonnement large, commune accessible par la RN10 et le train, connectée aux agglomérations avoisinantes notamment Angoulême et Poitiers, et disposant d'un tissu économique diversifié dont un appareil commercial diversifié et complet (environ 150 commerces), etc..



CAUE, Mission de conseil auprès des collectivités, 30 novembre 2022

1 Contexte

La Ville de Ruffec est propriétaire des parcelles cadastrées section AY numéros 14, 35, 38, 47, 52 et 138, pour une superficie d'environ 5 hectares. La Municipalité souhaite céder lesdits terrains en vue de l'aménagement d'un nouveau quartier d'habitat.



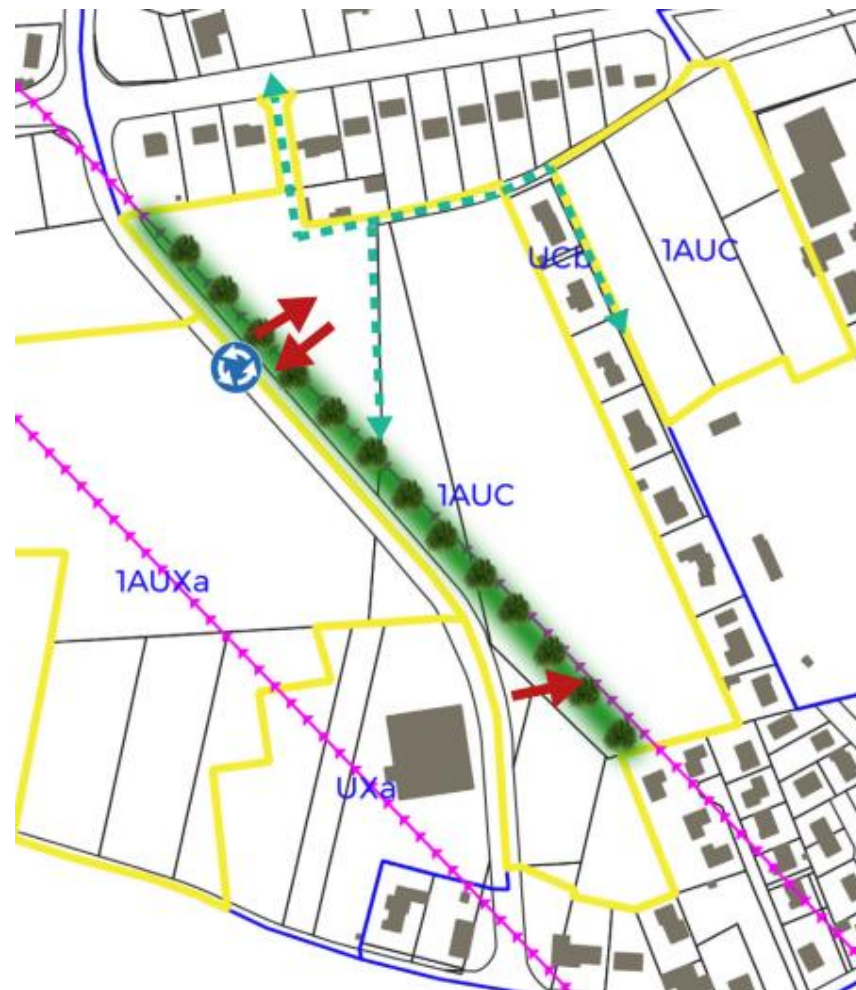
1 Contexte

La Ville de Ruffec dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par le Conseil municipal le 24 octobre 2022. Ce document définit des orientations stratégiques en matière d'habitat et d'aménagement, dont notamment :

- Renforcer l'attractivité résidentielle en proposant une offre en logements diversifiée et adaptée à la demande
- Faciliter les déplacements
- Prendre en compte les risques et contribuer à la réduction des nuisances et des pollutions
- Veiller à l'intégration des opérations futures dans l'environnement naturel ou urbain
- Réaliser environ 220 logements, dont 50% en extension urbaine, à horizon 2035

Pour ce faire, le règlement graphique du PLU a notamment identifié une zone à urbaniser à vocation d'habitat sise Champs de la Garenne pour la création d'environ 60 logements sur une surface de 5,01 hectares. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1) a été définie sur ce secteur.

La présente charte a pour vocation de compléter les orientations et règles définies dans le document d'urbanisme.



1 Contexte

La Ville de Ruffec, en collaboration avec la Communauté de communes Val de Charente, s'est également engagée dans une démarche de revitalisation de son cœur de ville. Ainsi, la commune est labélisée au titre du programme national « Petites Villes de Demain » et est lauréate de l'appel à manifestation régional « Revitalisation centres-bourgs ».

Dans ce cadre, la commune s'est dotée d'une stratégie de revitalisation par convention-cadre signée par les deux collectivités et la Préfecture de la Charente. Cet acte fixe notamment pour ambition d'agir en faveur d'un habitat durable. Pour traduire cet objectif, la rédaction d'une charte d'aménagement durable en vue de l'urbanisation du futur quartier de la Garenne a été identifiée. À travers la présente charte, le dessein des élus est d'anticiper et planifier au plus juste pour offrir un cadre de vie serein aux futurs habitants tout en prenant en compte un certain nombre d'enjeux pour le fonctionnement du futur quartier et de son environnement :

- La santé humaine,
- La ressource en eau dont la gestion des eaux pluviales,
- La végétalisation des espaces non bâtis,
- L'implantation et la conception bioclimatique des futures constructions,
- La mobilité et l'inscription du nouveau quartier dans l'enveloppe urbaine existante,
- La prise en compte des formes d'habitat alternatif,
- La mixité sociale,
- L'usage des espaces communs,
- La mutabilité et la densification ultérieures et éventuelles du quartier,
- Les énergies renouvelables,
- Etc.

FICHE ACTION N° 2.3.1

Charte d'aménagement durable pour l'aménagement de la zone de la Garenne

Orientation stratégique	Agir en faveur d'un habitat durable
Action nom	Réaliser une charte d'aménagement durable pour le futur aménagement de la zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat de la Garenne
Action n°	2.3.1
Statut	Validée
Niveau de priorité	Fort
Maître d'ouvrage	Ville de Ruffec
Description de l'action	<p>Le projet d'élaboration de Ruffec est en cours d'approbation. Après consultation des personnes publiques associées et du public durant l'enquête publique, le document d'urbanisme sera présenté au conseil municipal pour approbation à l'automne prochain. Celui-ci prévoit des zones d'extension de l'urbanisation. L'une d'entre elles, à vocation d'habitat, est propriété de la commune. L'aménagement de cet espace ne sera pas porté par la municipalité mais par un futur lotisseur. Ci-après la localisation de la zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat :</p>  <p> ● Zone de la Garenne, future zone d'habitat ● Zone de Longchamps ● Équipements scolaires </p> <p>Pour autant, les élus communaux souhaitent conserver une maîtrise sur la future opération afin d'agir en faveur d'une zone d'habitat durable, qualitative et résiliente. L'objectif est d'anticiper et de planifier au plus juste pour offrir un cadre de vie serein aux futurs habitants tout en prenant en compte un certain nombre d'enjeux pour le fonctionnement présent et futur du nouveau quartier d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la santé humaine, • la ressource en eau dont la gestion des eaux pluviales, • la végétalisation des espaces non bâtis, • l'implantation et la conception bioclimatique des futures constructions,

2 Objectifs de la charte

Dans le cadre de la vente des terrains sis Champs de la Garenne et en vue de leur urbanisation future, la Municipalité a souhaité accompagner l'aménageur par l'écriture d'une charte d'aménagement durable.

Ainsi la présente charte a pour objectifs :



De traduire les attentes de la Municipalité en matière d'aménagement durable du futur quartier d'habitat ;



D'initier un dialogue avec l'aménageur ;



D'anticiper et de planifier au plus juste pour offrir un cadre de vie serein aux futurs habitants ;



De s'assurer de la conception d'un quartier d'habitat durable, qualitatif et résilient.

Ainsi, il est attendu de l'aménageur une traduction de l'ensemble de ces orientations dans la conception du futur quartier et par des règles adéquates et efficaces dans le règlement de lotissement.

3 Enjeux du site

Synthèse des enjeux

CAUE, Mission de conseil auprès des collectivités, 30 novembre 2022

● Enjeu de qualité du cadre de vie :

- Éviter le lotissement d'habitat, en créant un quartier avec des aménités → proposer des espaces publics de qualité propices à la convivialité
- Travailler les connexions piétonnes et cyclistes avec les autres quartiers, le bourg et la gare ;
- Proposer une typologie d'habitat variée pour un quartier vivant tout au long de la journée ;
- Proposer des espaces communs (extérieurs et/ou bâtis pour se rencontrer, se promener, etc).

● Enjeu d'articulation entre secteurs d'habitat, zones d'activités économiques, terrains de sport et équipements

● Enjeu environnemental :

- Favoriser des implantations bioclimatiques pour les constructions ;
- Apporter des supports à la biodiversité (végétalisation, gestion des eaux de pluie, etc). ;
- Avoir une gestion intégrée des eaux de pluie (fossés, noues, bassins naturels, infiltration, etc). ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols autant à l'échelle du quartier qu'à celle de la parcelle

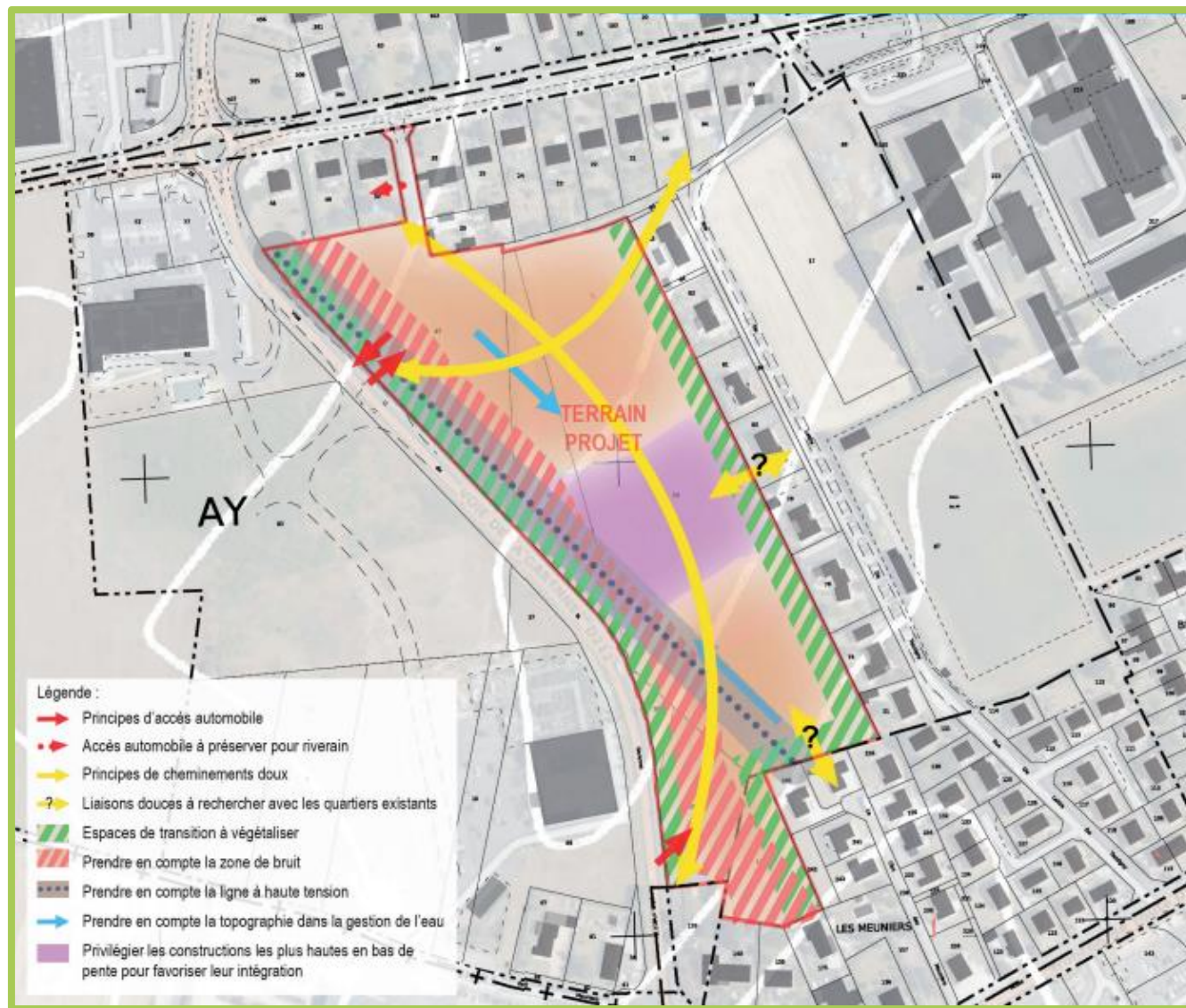
● Enjeu d'intégration paysagère d'un nouveau quartier :

- Travailler sur la forme urbaine pour créer des rues et des espaces publics de qualité ;
- Prendre en compte les constructions existantes ;
- S'aider du relief pour intégrer les constructions de différentes hauteurs ;
- Travailler sur les lisières, à l'échelle de chaque parcelle et à l'échelle du quartier.

3 Enjeux du site

Synthèse des enjeux

CAUE, Mission de conseil auprès des collectivités, 30 novembre 2022



4 Orientations

✓ Prendre en compte les besoins en logement du territoire

- En dimensionnant les parcelles eu égard aux usages actuels et futurs (pour anticiper les divisions parcellaires par exemple) ;
- En proposant des formes d'habitat spécifiques (résidences intergénérationnelles, maisons partagées, etc.), où la mutualisation d'espaces intérieurs et extérieurs est possible ;
- En prévoyant l'adaptabilité du logement notamment face au phénomène de vieillissement de la population ;
- En offrant une diversité de logements (taille, financement et statut d'occupation, typologie) pour répondre aux différentes typologies de ménage et à l'objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ;
- En proposant des logements accessibles pour favoriser l'accueil de familles ;

✓ Associer les habitants et notamment les riverains lors de la phase de conception et/ou de réalisation du projet

- Par une démarche d'information, voire de concertation, définie conjointement avec la Municipalité et ses services ;

4 Orientations

✓ Concevoir un quartier durable

- En limitant l'artificialisation des sols, les nuisances et pollutions et l'usage des ressources ;
- En accordant une attention particulière à la santé et au cadre de vie apaisée et vertueux des futurs habitants ;
- En intégrant les principes de la conception bioclimatique (recherche d'une cohérence entre les apports naturels – course du soleil, vent dominant - , les formes urbaines et les aménagements végétalisés) ;
- En hiérarchisant et en intégrant la voirie, pour limiter son impact : dimensionner la voirie au plus juste, selon ses usages, penser un plan de circulation favorisant une vitesse limitée, limiter les surfaces imperméables, varier les ambiances, planter, lutter contre les îlots de chaleur, etc. ;
- En intégrant le stationnement public pour diminuer son impact : regroupement sous forme de poches végétalisées réparties dans le quartier, revêtement de sol perméable (de préférence végétalisé) ;
- En proposant une densité adaptée et contextualisée, compensée par une structuration qualitative (découpage foncier, dimensionnement et qualité des espaces communs et des espaces verts, hauteur et volume des constructions, morphologie urbaine, etc.) et en cohérence avec les dispositions de la loi « Climat et Résilience » ;
- En favorisant la sobriété foncière, la mutualisation, la conception sobre et végétalisée des lieux, l'aménagement maîtrisé et optimisé pour limiter les coûts et l'impact environnemental ;
- En prévoyant une gestion intégrée des eaux pluviales (privilégier un traitement en surface, mettre en œuvre des techniques alternatives au « tout tuyaux » ;

4 Orientations

✓ Créer un quartier harmonieux et intégré

- En valorisant l'identité du site et la qualité architecturale et paysagère attendue du futur quartier, en veillant à son intégration dans l'environnement proche ;
- En proposant un découpage parcellaire varié, permettant une mixité de la typologie d'habitat (maisons individuelles, habitat individuel groupé, logements intermédiaires, habitat collectif), contribuant à un paysage urbain non répétitif et permettant l'évolution du bâti et des parcelles ;
- En respectant la typologie locale tout en offrant la possibilité d'une architecture contemporaine et de constructions innovantes (sauf l'habitat léger et mobile de type yourtes, conteneurs, tiny house, etc.) ;
- En prenant en compte la pente du terrain dans le découpage parcellaire et l'implantation des constructions (intégrer le bâti à la pente, offrir des vues à chacun tout en préservant l'intimité) ;
- En garantissant une intégration sereine du nouveau quartier par rapport à l'habitat existant notamment par la création d'une zone tampon aux franges du lotissement ;
- En pensant la cohérence d'ensemble et la qualité paysagère du quartier à travers la qualité et l'harmonie des clôtures, ainsi que l'intégration des coffrets et éléments techniques ;

✓ Agir pour une circulation apaisée et connectée

- En créant des liaisons douces au sein du site et à chaque entrée/sortie du quartier ;
- En dédiant l'accès nord et nord-est du site aux déplacements doux (sauf riverains le cas échéant) ;
- En favorisant les déplacements multimodaux et les espaces de stationnement mutualisés ;
- En trouvant un équilibre entre cheminements doux sécurisés, lutte contre l'artificialisation des sols et utilisation économe du foncier ;

4 Orientations

✓ Anticiper la gestion des espaces communs

- En concevant un aménagement des espaces communs frugal, sobre et adapté aux usages ;
- En définissant conjointement avec la Municipalité et ses services l'aménagement et la gestion des espaces communs rétrocedés le cas échéant ;
- En traitant avec soin les édicules techniques (locaux déchets, vélos, boîtes aux lettres, etc.) ; leur positionnement devra être défini avec la Municipalité et ses services

✓ Assurer la sécurité et la sérénité des habitants au sein des espaces communs

- En encourageant un usage intergénérationnel, social et pour tous les genres de ces espaces (par une polyvalence d'usages par exemple), ainsi que des usages évolutifs ;
- En prévoyant des espaces qualitatifs (végétalisation, apport d'ombre en été, facilité d'accès pour les modes doux, etc.) et répondant à des usages (espaces de jeux, de vergers, de pause, de rencontre, etc.) pour favoriser une vie de quartier ;
- En installant de l'éclairage solaire dont l'amplitude horaire doit être adaptée aux usages et à la prise en compte des enjeux de biodiversité ;
- En concevant dans la mesure du possible des espaces de déplacements doux dissociés de la voirie motorisée ;
- En assurant une circulation motorisée ralentie pour le confort d'usage et la sécurité de tous ;

VILLE DE
RUFFEC