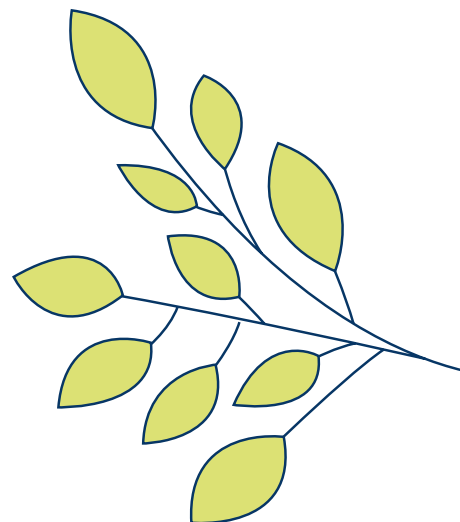


PROTOCOLE

urbain, paysager
et environnemental



Sommaire



Édito p.3

01

Qualité des espaces extérieurs p.6

- Équilibrer l'aménagement entre bâti et non bâti
- Inscrire le projet dans le paysage
- Soigner l'interface entre espaces publics et espaces privés
- Concevoir des jardins qui préservent l'intimité et favorisent le développement des plantations
- Anticiper les évolutions du climat
- Intégrer le stationnement à l'aménagement global

02

Qualité de la construction p.12

- Construire dans le quartier : intégration et modernité
- Colorer les projets pour une ville animée
- Concevoir des bâtiments à l'architecture soignée et aux façades animées
- Soigner la qualité des matériaux et leur mise en œuvre pour maîtriser leur impact sur l'environnement et la santé des habitantes et habitants
- Insérer les éléments techniques et les annexes

03

Qualité d'usage des logements p.16

- Composer des logements faciles à vivre
- Prévoir des espaces extérieurs utiles pour tous les logements et qui préservent l'intimité de chacun
- Anticiper l'évolutivité des logements
- Offrir des espaces communs de qualité favorisant la rencontre
- Prévoir la gestion, l'exploitation et la maintenance des bâtiments dès la conception

04

Dialogue et concertation, de la conception à la livraison p.19

- Adopter de bonnes pratiques pour la prospection foncière
- Instituer un dialogue préalable adapté avec les riverains
- Gérer le chantier dans son environnement et informer les usagers et les riverains
- Dialoguer avec la Ville à toutes les étapes clés du projet

Édito



Claire Guiu

Adjointe déléguée
aux Droits des sols, à la ville
nature et à l'animation
de la Maison du
Développement durable



Martine Métayer

Conseillère déléguée
à l'habitat,
à l'aménagement
et l'espace public
et aux mobilités

La ville est un tissu de liens. Un espace vivant, façonné par les rencontres, le dialogue, les identités et les altérités. C'est dans cette trame relationnelle que s'écrit l'avenir de notre territoire. Face aux logiques néolibérales qui mettent en tension la ville, il devient impératif de repenser ses fondements. De raviver, au cœur même de l'urbanisme, l'exigence du bien commun.

Rezé n'échappe pas aux bouleversements globaux. Au sein de la centralité métropolitaine, peuplée de près de 44 000 habitants, Rezé est marquée par sa densité urbaine et par un taux élevé d'îlots de chaleur. Comme toutes les villes du monde, elle est confrontée au défi du siècle : le dérèglement climatique. L'urgence est là, palpable. Il nous faut réduire drastiquement nos émissions, viser la neutralité carbone en 2050, mais aussi apprendre à résister aux chocs à venir – qu'ils soient climatiques, économiques, sanitaires ou sociaux. Dans le même temps, la production de logements, essentielle pour garantir à toutes et tous un droit effectif à habiter, se heurte pourtant à de nouvelles contestations. Les projets sont freinés, questionnés, parfois rejetés. Le risque est grand de voir se fracturer encore davantage la ville, entre celles et ceux qui peuvent y vivre dignement et ceux qu'on laisse à la marge.

Il nous faut aujourd'hui remettre du sens, de l'exigence, et du dialogue dans la fabrique de la ville. C'est dans ce contexte difficile que Rezé affirme sa singularité. Ville hétéroclite, entourée de cours d'eau, de trames vertes, marquée par des expériences architecturales et sociales audacieuses, Rezé s'est bâtie au fil de deux millénaires d'histoire. Les projets de construction emblématiques parmi lesquels la Maison Radieuse, Claire-Cité et le mouvement des « Castors », sont les témoins de trois marqueurs de la construction à Rezé : l'expérimentation architecturale, l'innovation sur les modes d'habiter et le volontarisme en faveur du logement social.

Rezé est ainsi une ville en mouvement, qui a su accueillir, se transformer et s'ouvrir à de nouveaux habitants. Cette identité, nous voulons la prolonger.

En pensant la ville à taille humaine, sobre, équilibrée. En tenant compte des limites de l'urbanisation, sans renoncer à l'accueil. En renouvelant la ville sur elle-même, tout en préservant la diversité de ses sept quartiers et polarités qui facilitent le déploiement de la « ville du quart d'heure ». En donnant toute sa place à la végétation, aux éléments du vivant, et à l'appropriation des espaces. En garantissant la santé et le bien-être des Rezéennes et Rezéens, dans la ville et dans leurs logements. En accompagnant l'animation de la ville, par la qualité des espaces publics, la mixité des activités, la présence d'équipements publics et de lieux partagés.

Répondre à l'urgence climatique en créant les conditions de réussite de cette transition, telle est la vocation de ce **Protocole urbain, paysager et environnemental** dans sa nouvelle version, acte d'engagement en faveur d'un urbanisme environnemental et partenarial. Celui d'un changement des modes de faire, pour des projets plus concertés, mieux insérés, et plus adaptés aux réalités écologiques, économiques et sociales de notre temps.

Ce protocole propose ainsi une attention collective à l'intérêt général, à toutes les échelles. Il vise à conjuguer trois exigences fondamentales : la qualité architecturale et urbaine, la préservation des ressources, et la maîtrise des coûts pour des prix accessibles. Il entend créer un cadre de dialogue et de travail avec les différentes parties prenantes d'un projet, pour assurer une démarche partagée et collaborative. Il fournit des recommandations et outils pour accompagner les porteurs de projets et s'applique à l'ensemble des projets immobiliers collectifs du territoire rezéen.

Ce protocole doit inspirer l'ensemble des projets de construction à Rezé (projets de logements collectifs mais aussi projets économiques, constructions et extensions de maisons individuelles, rénovation). Des fiches thématiques seront éditées à destination plus spécifique de la construction ou rénovation de maisons individuelles.



Protocole urbain, paysage et environnement

Construire à Rezé, c'est en priorité

- 1 Adapter les projets aux besoins du quartier et aux attentes des habitantes et des habitants** afin de répondre à la demande et d'en favoriser l'acceptabilité.
- 2 Tenir compte de l'histoire urbaine, de la qualité des paysages et des tissus qui composent la ville de Rezé** afin de préserver les spécificités urbaines et architecturales et éviter l'écueil de la ville « stéréotypée » et « générique ».
- 3 Prendre en compte les conditions du milieu (relief, eau, faune, flore, climat) dans le projet. Développer la nature en ville et la biodiversité** en privilégiant une approche écosystémique qui place le vivant au cœur de toutes les phases de conception, par la préservation et le développement de la nature et de la biodiversité.
- 4 Proposer une approche bioclimatique des formes urbaines** et des constructions permettant une meilleure intégration du projet dans son environnement (rafraîchissement urbain, zones de calme).
- 5 Proposer des projets bas carbone et sobres énergétiquement** à la fois en termes de procédés constructifs mais aussi en anticipant les usages futurs des sites.
- 6 Garantir la qualité de l'habitat et des lieux de travail** en prenant en compte les besoins de chacun et en adaptant les logements à l'évolution des modes de vie.
- 7 Renforcer la transparence dans le processus d'élaboration et de dialogue avec la ville** au service de projets de qualité.

01

Qualité des espaces extérieurs

Équilibrer l'aménagement entre bâti et non bâti

Au-delà de l'application des règles du CBS contenues dans le PLUm, tout projet doit rechercher l'équilibre entre les espaces occupés par des bâtiments ou des aménagements et les espaces laissés libres pour le développement de la nature en ville. Concrètement, chaque projet devra dégager une emprise bâtie réduite afin de maximiser le taux de pleine terre pour assurer le maintien ou la création d'1m² de pleine terre pour chaque mètre carré artificialisé sur la parcelle.

Afin de favoriser la fonctionnalité écologique du sol au sein de la parcelle, l'emprise des espaces de pleine terre doit être pour les 2/3 d'un seul tenant.

Dans le même objectif d'assurer la fonctionnalité écologique du sol, les espaces de pleine terre doivent avoir une largeur minimale de 3 à 4 mètres.

1m² Artificialisé



1m² Pleine terre



Inscrire le projet dans le paysage

L'étude et la compréhension des caractéristiques naturelles et architecturales du site doit guider l'élaboration de chaque projet pour favoriser son intégration dans l'environnement.

La conception du projet devra prendre en compte la notion d'état initial du site d'implantation (urbain, écologique, environnemental, etc.).

Le projet devra démontrer la prise en compte et la valorisation du site à l'échelle du quartier et de la parcelle.

Doivent notamment être pris en compte : la topographie, l'hydrologie, la végétation existante sur le secteur, les éléments historiques ou les constructions et aménagements avoisinants.

Le paysagiste concepteur de l'opération et l'architecte du bâtiment devront travailler de concert pour garantir une cohérence globale du projet, notamment en termes d'échelle, de proportions et de concept esthétique.

Chaque projet doit permettre de retrouver un nouvel équilibre au bénéfice du milieu dans lequel il s'inscrit par sa qualité d'intervention et d'interaction avec son environnement.

L'approche bioclimatique doit être menée pleinement pour insérer au mieux les bâtiments dans la trame végétale existante

La forme des bâtiments, leur implantation et les matériaux utilisés devront participer à la réduction des nuisances, et au développement d'un environnement sonore de qualité pour favoriser la création de zones calmes au cœur des opérations mais également en lien avec l'espace public.



Soigner l'interface entre espaces publics et espaces privés

L'implantation de chaque nouvelle construction doit intégrer une prise en compte du fonctionnement des espaces publics et des flux.

L'aménagement des espaces situés dans les marges de recul est un enjeu important pour assurer une interaction harmonieuse des projets dans l'environnement urbain, tout en respectant les fonctions et les besoins des utilisateurs. **Ces espaces seront majoritairement végétalisés et plantés.**



Les clôtures végétales doivent être privilégiées

Toutefois, l'interface entre l'espace privé et l'espace public n'est pas nécessairement clos. Un jardin ouvert composé de trois strates (arborée, arbustive et herbacée) peut créer une intimité suffisante entre les deux espaces. Ce type d'espace qualifié comme un jardin permet de qualifier l'espace public de la rue.

Les clôtures patrimoniales existantes devront être conservées et mises en valeur

Les nouvelles clôtures devront s'inspirer des formes présentes sur la séquence urbaine ou, à défaut, être réalisées en harmonie avec le projet (couleur, forme, hauteur, etc.). En cas de réalisation de clôtures, elles devront être doublées d'une haie végétale.

L'implantation du projet doit préserver les vues remarquables, notamment vers les espaces végétalisés de cœur d'îlot et les paysages urbains

Elle devra également s'appuyer sur les continuités douces existantes afin de les conforter et de les compléter en proposant des traversées d'îlots invitant à la déambulation.

Concevoir des jardins qui préservent l'intimité et favorisent le développement des plantations

La création des espaces verts (jardins, terrasses végétalisées, plantations) permet de lisser la transition entre la construction et son environnement naturel et urbain. Ces éléments doivent être intégrés dès la conception pour favoriser une cohérence avec le paysage.

Le budget nécessaire à la réalisation des espaces végétalisés devra être identifié dès l'origine afin de ne pas être réduit en fin d'opération. Ils devront néanmoins être conçus de façon à minimiser le coût de leur entretien.

Le porteur de projet s'engage à s'assurer de la pérennité des plantations pendant les deux années suivant la livraison.

Le maintien du végétal, et en particulier les arbres en bon état phytosanitaire, doit notamment être mis au centre de

toute démarche d'analyse et de conception, y compris pour les projets de transformation et de réhabilitation.

La plantation de haies ou de bosquets devra être privilégiée vis-à-vis des parcelles voisines.

Les espèces devront être choisies parmi des espèces locales et des plantes adaptées au climat et au type de sol. Les espèces exotiques sont à proscrire.



[L'atlas de la biodiversité métropolitaine](#)

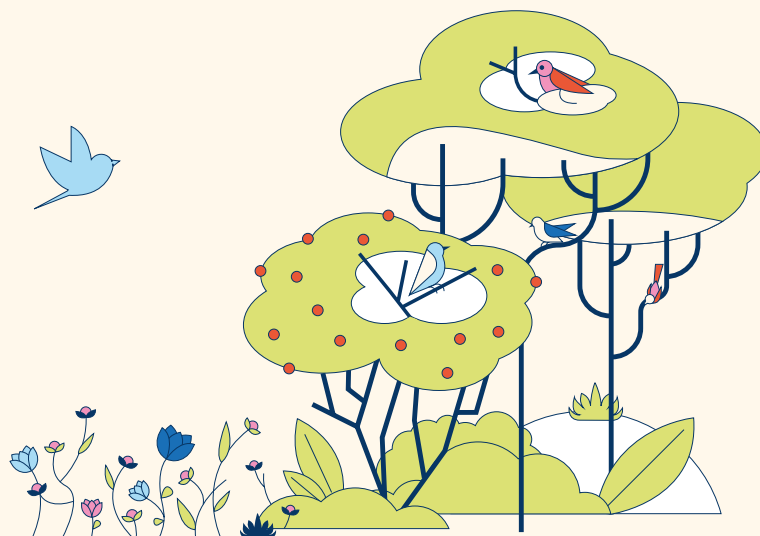
[La charte métropolitaine de l'arbre](#)

3 Les strates

La diversité des espèces doit également être recherchée afin de participer au développement de la biodiversité de la faune et de la flore.

Le projet de plantation doit être conçu selon le principe naturel des trois strates.

Le cortège végétal à trois strates apporte une diversité de formes qui se rapprochent d'un milieu naturel support de biodiversité.



1

Strate herbacée
(plantes herbacées, vivaces à fleurs ou graminées qui assurent une couverture permanente du sol)

2

Strate arbustive
(arbustes adaptés à l'espace disponible pour une gestion en forme libre afin d'éviter une taille systématique annuelle)

3

Strate arborée
(arbres de grand, moyen ou petit développement selon l'espace disponible entre le jardin et la construction)

Le projet pourra prévoir des « espaces à inventer » dans les jardins, espaces dont l'aménagement sera succinct au moment de la réalisation du projet afin de permettre aux futurs habitants de se les approprier pour des fonctions de rencontres, récréatives ou de loisirs. Les habitants pourront solliciter un accompagnement du Service accompagnement des transitions de la Ville pour la conception de cet espace. En cas de réalisation de potagers collectifs, un diagnostic de pollution devra être réalisé.

Les espaces nécessaires à la gestion des eaux pluviales participent à l'ambiance et à la qualité des jardins. Leur aménagement paysagé devra donc être pensé de manière à participer à l'ambiance générale des espaces extérieurs.

Chaque projet devra favoriser la présence de la petite faune en préservant les habitats naturels présents sur le terrain, en prévoyant également la mise en place d'habitats complémentaires (oiseaux, chiroptères, petits mammifères, insectes, reptiles, etc.) et en réalisant les aménagements nécessaires à leurs déplacements.

La mise en place de composteurs collectifs pourra être prévue. Ces composteurs seront gérés par la copropriété et leur produit pourra être utilisé pour les plantations sur site. Le zéro phyto devra être appliqué à la gestion des espaces verts.

Anticiper les évolutions du climat

La mise en place de bacs de récupération des eaux de pluie devra être intégrée dès la conception afin de réutiliser les eaux pluviales à destination des parties communes (arrosage, nettoyage) et individuelles (chasse d'eau). Toute solution permettant d'éviter le déversement des eaux de pluie au réseau d'eaux pluviales doit être favorisé, notamment par la réalisation de noues ou jardins inondables.

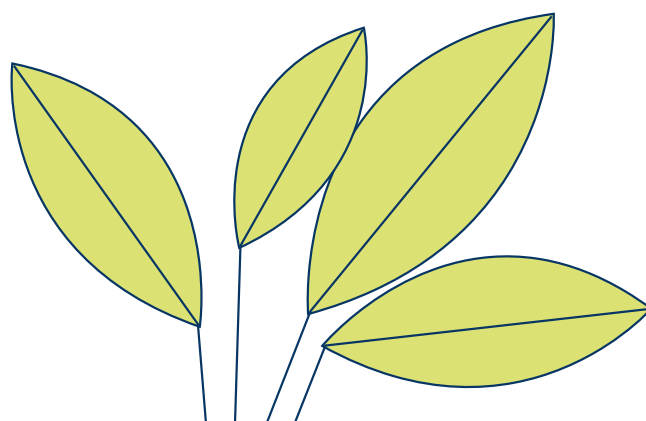
Les surfaces comme les allées, les places ou les parkings, devront utiliser des matériaux qui réfléchissent la chaleur plutôt que de l'absorber, ce qui aide à maintenir une température extérieure plus agréable.

Des structures et aménagements qui créent de l'ombre, tels que des pergolas végétalisées ou des arbres avec un houppier large devront être prévus, notamment sur les espaces de stationnement afin de réduire l'impact des fortes chaleurs sur les espaces extérieurs.

Les futurs résidents pourront être associés au processus de conception des espaces extérieurs pour qu'ils comprennent et adoptent des pratiques durables, comme la gestion de l'eau, le compostage, ou la création de potagers urbains. Les projets pourront prévoir ou promouvoir des espaces d'apprentissage et d'expérimentation pour sensibiliser les habitants aux enjeux climatiques et à la gestion durable des espaces extérieurs.



Les porteurs de projet pourront se référer au Plan Local d'Urbanisme métropolitain



Intégrer le stationnement à l'aménagement global

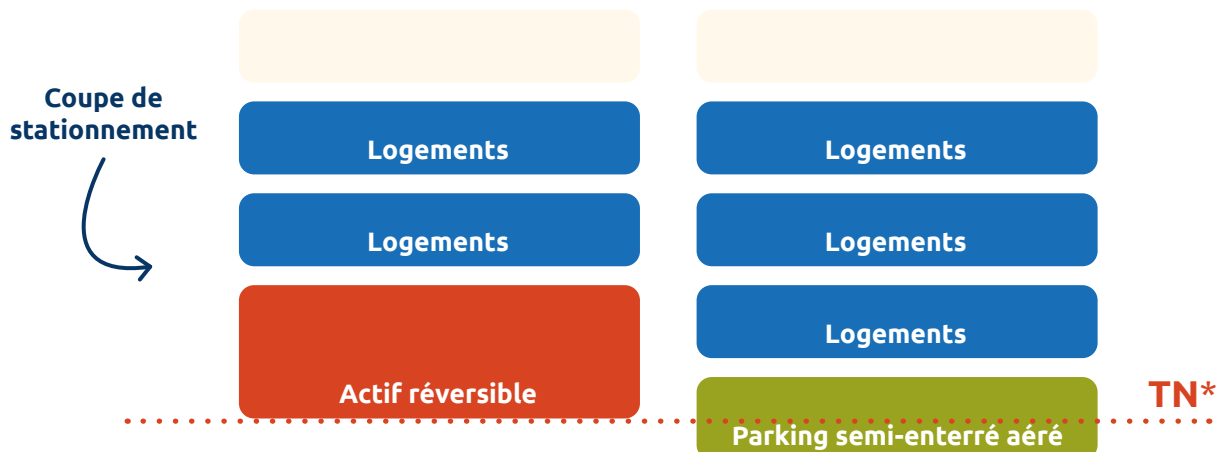
Le stationnement en sous-sol doit être évité lorsque les conditions hydrogéologiques sont défavorables.

Afin d'éviter d'imperméabiliser les surfaces, il est conseillé de réaliser les places de stationnement extérieures strictement nécessaires avec des matériaux favorisant l'infiltration telles que dalles à engazonner.

L'aménagement des parkings intérieurs devra pouvoir anticiper leur évolution et leur transformation quand les besoins en logistique urbaine ou les besoins sociétaux en stationnement auront évolué.

Afin d'offrir des usages partagés, on pourra retenir le principe du parking semi-enterré au plan libre (poteau poutre) et aux ouvertures dégagées pour une luminosité naturelle maximum permettant une appropriation et une valorisation concertée par les habitantes et habitants.

Les dispositions prises en rez-de-chaussée seront favorables à l'organisation des nouvelles mobilités décarbonées : locaux vélos confortables, sécurisés et facilement accessibles, livraisons et logistique. Le stationnement vélo des visiteurs sera également facilité.



*terrain naturel

02

Qualité de la construction

Construire dans le quartier : intégration et modernité

Les projets doivent tenir compte du patrimoine architectural et culturel et du petit patrimoine (puits, murets, etc.) du quartier, du secteur ou de la portion de rue, des matériaux utilisés, des spécificités architecturales (génoises, corniches, modénatures, etc.) et des styles dominants.

Ils doivent permettre de renforcer l'identité du lieu tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

L'échelle du bâtiment, sa hauteur, sa largeur et son volume doivent être pensés en fonction des bâtiments voisins afin de ne pas perturber l'harmonie du quartier.

Pour l'élaboration de l'esquisse des bâtiments, le porteur de projet devra présenter une étude paysagère et architecturale du secteur d'implantation faisant ressortir ses éléments marquants afin de justifier les choix de conception architecturale retenus.

Selon l'îlot ou la portion de rue où il sera implanté, l'immeuble pourra adopter un style architectural plus traditionnel et caractéristique du contexte urbain, ou une architecture distincte, contemporaine moderne.

L'innovation peut notamment être apportée par l'utilisation de nouvelles technologies ou de nouvelles formes, mais cela doit se faire en tenant compte du cadre existant.

Au-delà de l'application des règles du **PLUm**, l'implantation des bâtiments devra prendre en compte l'ensoleillement naturel pour maximiser les gains thermiques et réduire les besoins en chauffage et composer avec l'ensoleillement des constructions riveraines.

Elle devra également s'adapter à la topographie du terrain afin de maintenir le plus possible les continuités écologiques existantes : écoulement des eaux, passage de la biodiversité, etc.

Enfin, une mixité fonctionnelle devra être recherchée dans la programmation des opérations afin de répondre aux éventuels besoins du secteur.



Pour en savoir plus sur l'identité des quartiers :
[Archives municipales de Rezé](#)



Colorer les projets pour une ville animée

Les bâtiments de Rezé reflètent une riche diversité architecturale, mêlant patrimoine historique et créations contemporaines. Les façades colorées, tout en créant une unité entre les sept quartiers, contribuent à renforcer cette diversité.

La ville de Rezé incite à l'utilisation de la couleur sur les bâtiments afin de créer une ambiance dynamique et animée dans les rues.

Le choix des couleurs est essentiel pour que le bâtiment s'harmonise avec le quartier environnant ou au contraire qu'il marque un signal dans le paysage urbain.

Le choix de peintures minérales devra être privilégié : ces peintures offrent une meilleure résistance aux intempéries et aux UV, garantissant une longévité accrue des façades.

Les éléments de modénatures, les menuiseries et les clôtures doivent aussi être appréhendées finement. Leur colorisation peut être pertinente afin d'apporter de la qualité et de la diversité aux espaces publics situés en abord des projets.

L'emploi de couleurs sombres et foncées dans les tons noirs et gris doit être évité pour ne pas obscurcir ou uniformiser le paysage urbain de la ville.

Pour les menuiseries particulièrement, une autre teinte que le gris anthracite doit être privilégiée. L'étude de la couleur des projets, qu'il s'agisse d'une construction neuve ou du ravalement d'un bâtiment existant, doit se faire le plus en amont possible en lien étroit avec le service urbanisme et l'architecte-conseil de la Ville.



L'accompagnement des services de la Ville et de l'architecte-conseil aura pour objectif de s'assurer que les projets de mise en couleur tels qu'ils sont présentés correspondent bien aux intentions des requérants en termes :

- **de pérennité** tout d'abord, car plus qu'un choix de couleur c'est un bon choix de qualité de peinture qu'il faut envisager,
- **d'échelle**, afin de bien mesurer les enjeux de saturation visuelle des couleurs, avec le temps,
- **de contexte** et de récit commun, en recherchant soit à apporter une note dissonante pour animer un îlot ou une portion de rue, soit à venir compléter un ensemble existant pour enrichir une séquence dans un nouvel accord.



Concevoir des bâtiments à l'architecture soignée et aux façades animées

Une architecture soignée ne se limite pas à une simple façade, mais prend en compte l'équilibre des volumes, l'implantation du bâtiment dans son environnement, et les proportions globales.

Les matériaux utilisés pour les façades devront présenter une qualité durable.

Les ouvertures des fenêtres contribuent à la structuration des façades, la rendant symétrique ou asymétrique selon l'effet souhaité et selon le quartier.

La mise en place de volets et persiennes extérieurs doit également être prévue. Elle participe en effet à la structuration de la façade tout en répondant à l'enjeu de protection contre la chaleur en été.

L'utilisation de balcons, loggias, coursives et terrasses permettent également d'apporter du dynamisme aux façades.

Leur conception devra permettre de préserver l'intimité des futurs habitants afin d'éviter les phénomènes d'occultation individuels à la livraison du bâtiment.

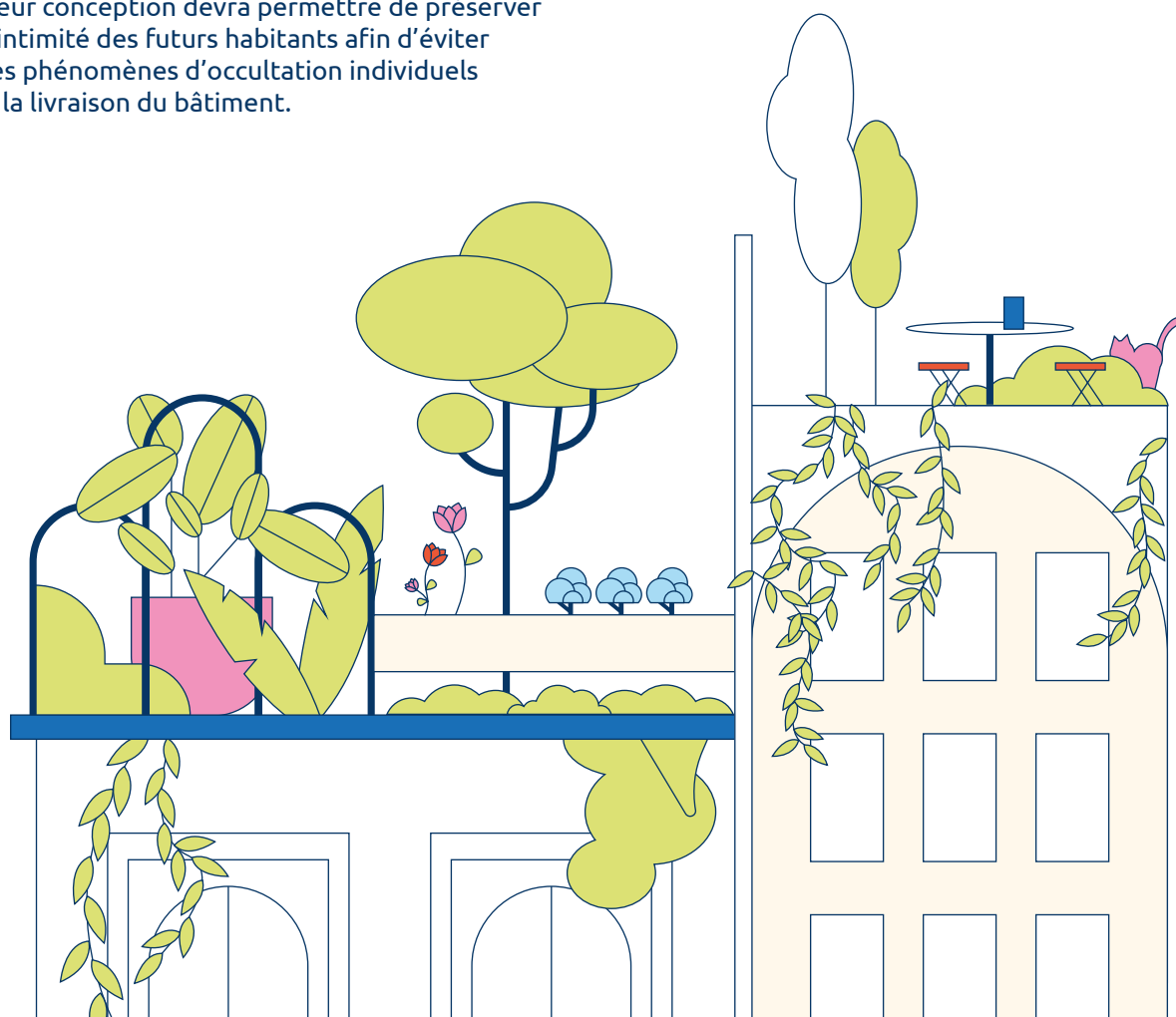
Les toitures sont un élément primordial de la silhouette des bâtiments qui concourt à leur intégration dans le paysage urbain.

Dans certains secteurs, la réalisation de toitures à pentes pourra être préconisée, notamment en tuiles pour respecter les marqueurs identitaires de l'architecture du sud Loire.

Lorsque le projet prévoit la réalisation de toits plats, ils seront prioritairement végétalisés.

Cette cinquième façade devra faire l'objet d'un traitement à part entière. Elle devra participer à la qualité environnementale et paysagère du quartier et, dans la mesure du possible, être un support de vie et d'usage collectif pour les futurs habitants.

Une attention particulière sera portée sur les conditions qualitatives d'installation de surfaces plantées et d'usages.



Soigner la qualité des matériaux et leur mise en œuvre pour maîtriser leur impact sur l'environnement et sur la santé des habitant·es

Il est essentiel de privilégier des matériaux locaux, durables, recyclables et à faible empreinte carbone. Cela inclut l'utilisation de ressources renouvelables, comme le bois certifié FSC, ou encore l'intégration de matériaux recyclés dans les constructions.

Les matériaux biosourcés et de réemploi devront également être privilégiés. En cas de démolition totale ou partielle, une double démarche d'analyse patrimoniale et des capacités de réemploi des matériaux devra être engagée. Les matériaux considérés comme inadaptés au réemploi devront être valorisés et recyclés.

La qualité des matériaux est un gage de durabilité et de longévité. Les matériaux doivent être résistants aux conditions climatiques, aux usures et risques naturels (inondations, séismes, etc.). Une sélection rigoureuse permettra d'éviter des coûts de maintenance élevés et de réduire la fréquence des réparations.

Toutefois, la richesse d'une architecture ne tient pas uniquement aux matériaux qui la composent mais aussi et surtout à la richesse de leur mise en œuvre.

Ainsi, la manière dont les matériaux sont mis en œuvre est tout aussi importante que

leur choix. Un montage de qualité, conforme aux normes, assurera non seulement la performance de l'édifice mais aussi une consommation réduite d'énergie et de ressources pendant sa construction. Cela implique de minimiser l'empreinte écologique liée à la production, à la fabrication et au transport des matériaux. Une attention particulière doit être portée à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à la gestion des déchets et à l'utilisation d'énergies renouvelables pendant le processus de construction.

Les matériaux utilisés pour la construction et l'ameublement devront par ailleurs permettre d'assurer une bonne qualité de l'air intérieur et éviter la diffusion de composés organiques volatils (COV). Ils devront également permettre d'assurer une isolation acoustique suffisante entre les logements et avec l'extérieur.

Garantir la pérennité des matériaux nécessite de veiller à leur entretien, à leur résistance au fil du temps et à leur capacité à s'adapter aux évolutions technologiques et climatiques. L'intégration de solutions innovantes peut également améliorer cette durabilité.

Insérer les éléments techniques et les annexes

Le positionnement des coffrets doit être intégré dès la conception du bâtiment afin de favoriser leur insertion la plus discrète possible.

Il est recommandé de les intégrer aux murs de clôtures. En cas d'intégration à la façade du bâtiment, le traitement de la portion de façade devra s'intégrer harmonieusement à l'ensemble.

Les locaux de stockage divers (notamment des bacs de déchets) ainsi que toutes les annexes devront être traités avec le même niveau de qualité que la construction principale.

Les équipements techniques tels que les antennes, les groupes de ventilation, les pompes à chaleur, etc. doivent être totalement intégrés aux façades, qu'elles soient visibles ou non depuis l'espace public. Ils ne doivent pas être implantés en applique ou isolément et leur disposition doit permettre d'éviter les nuisances, notamment sonores, générées par ce type d'équipement vis-à-vis des riverains.

03

Qualité d'usage des logements

Composer des logements à vivre

Chaque logement devra être traversant ou bénéficier d'une double orientation a minima. Les logements mono-orientés au nord sont à proscrire.

Les logements mono-orientés au sud doivent également être évités, ou, le cas échéant, prévoir des protections solaires efficaces.

Les espaces de loggia devront être suffisamment grands pour justifier d'une deuxième orientation (une simple fenêtre posée sur un coin de balcon ou loggia ne peut pas justifier d'une double orientation).

La conception des logements doit favoriser l'ensoleillement, l'éclairage et la ventilation naturels, ainsi que le confort thermique, notamment en cas de chaleur estivale.

Les espaces doivent être bien organisés, permettant une circulation fluide et une utilisation optimale de chaque pièce. Les espaces de circulation et de dégagement seront réduits au profit d'espaces à vivre fonctionnels.

Les logements devront intégrer, dès la conception, des possibilités de modularité des espaces.

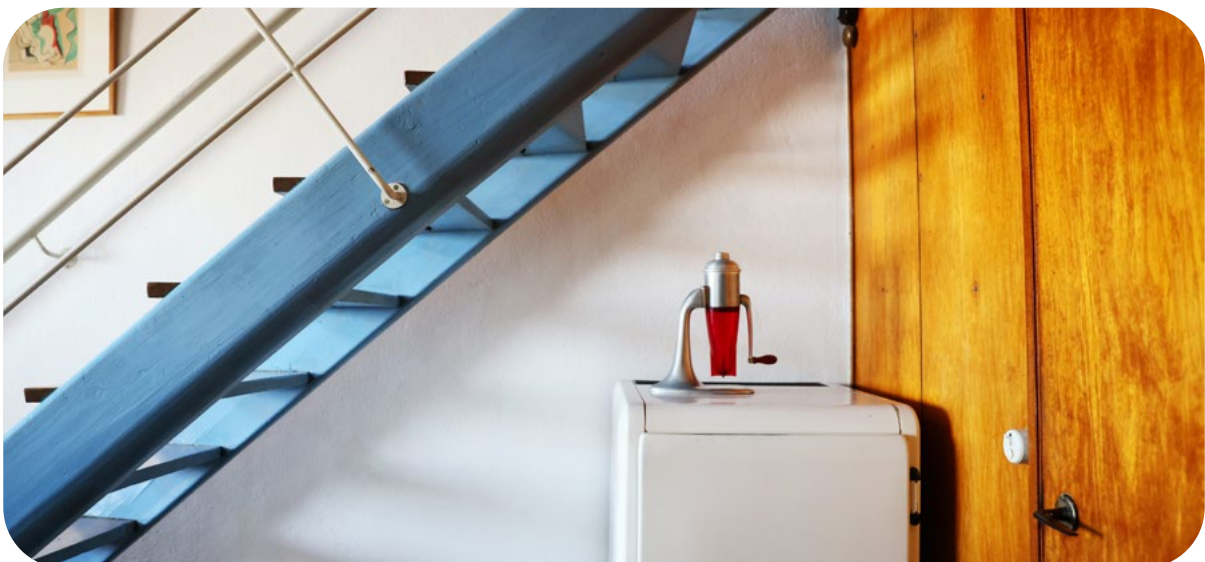
Chaque logement devra pouvoir proposer un espace bien identifié pour le salon et un autre pour l'espace cuisine- salle à manger.

La possibilité de cloisonner l'espace cuisine, y compris par des cloisons mobiles devra être proposée sur une partie des logements.

Une attention particulière sera portée sur la bonne proportion de chaque pièce du logement afin de répondre aux besoins des habitants.

Chaque logement devra être équipé dès la conception de rangements adaptés (placards, étagères, celliers, etc.) pour garder l'espace ordonné.

Un plan des logements meublés devra être présenté au stade de l'avant-projet afin de s'assurer que leur aménagement est possible.



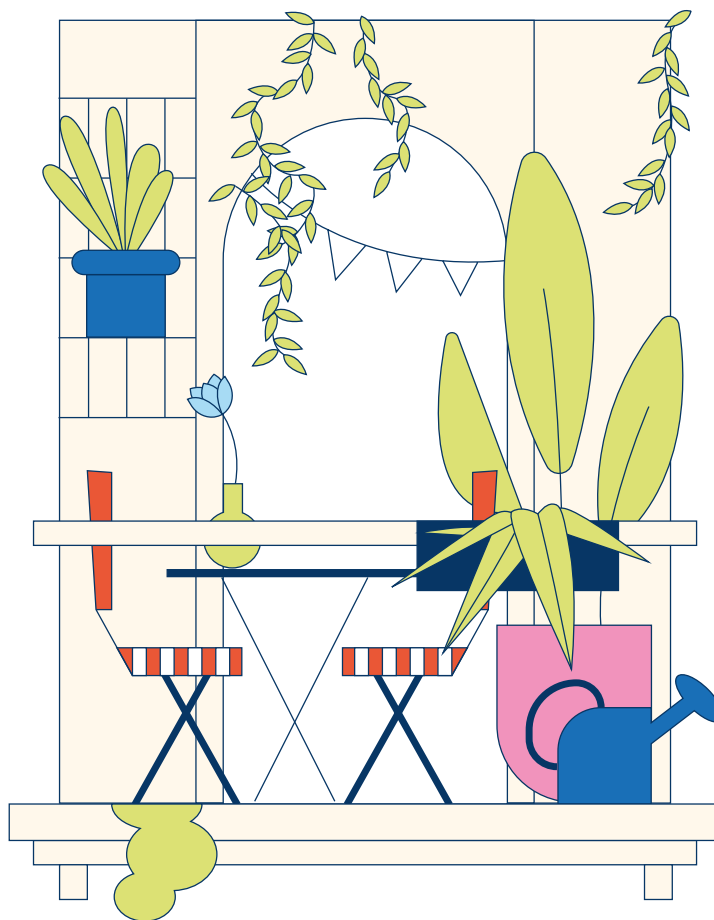
Prévoir des espaces extérieurs utiles pour tous les logements et qui préservent l'intimité de chacun

Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur généreux et fonctionnel.

Ces espaces extérieurs seront pensés de façon à limiter les co-visibilités avec les espaces voisins et à préserver l'intimité de chaque logement.

La qualité du garde-corps devra notamment être étudiée finement afin de participer à la qualité architecturale du bâtiment tout en respectant l'intimité de la vie sur les balcons.

Les espaces extérieurs devront également intégrer un espace de stockage extérieur.



Anticiper l'évolutivité des logements

Le logement doit être capable de s'adapter aux parcours de vie.

Il doit notamment pouvoir prendre en compte les évolutions de la cellule familiale mais aussi pouvoir s'adapter à la perte d'autonomie (vieillesse ou handicap).

Chaque logement situé en rez-de-chaussée devra être aménageable pour permettre une adaptation aux normes PMR par des travaux simples.

Certaines pièces pourront être conçues de façon à être modulables.

Cette évolutivité peut également être prise en compte au niveau collectif par l'intégration d'espaces de vie communs ou privatisables en fonction des besoins des habitants.

Dans sa conception technique (gestion des flux et réseaux), le projet pourra également prévoir une évolutivité des typologies de logements soit en combinant deux logements pour en créer un plus grand, soit en divisant des logements devenus trop grands.

Offrir des espaces communs de qualité favorisant la rencontre

Chaque opération devra prévoir des espaces communs de façon que les futurs occupants puissent en jouir en toute tranquillité et sécurité.

Des assises (banc ou chaises) devront être prévues dans les espaces communs, y compris intérieurs, pour favoriser la convivialité et les échanges mais également pour se reposer (personnes en situation de handicap, personnes âgées, personnes en charge d'enfants, etc.)

Les espaces communs intérieurs (hall, cages d'escalier, etc.) devront pouvoir bénéficier d'un éclairage naturel.

Des espaces extérieurs collectifs devront être aménagés de façon qualitative à la fois pour leur rôle d'aménité mais aussi en tant qu'infrastructure « régulatrice » (régulation de la qualité de l'air, du climat, de la biodiversité, gestion de l'eau, gestion acoustique, etc.)

Des espaces communs intérieurs peuvent également être prévus (laverie collective, salle de convivialité, etc.) afin d'apporter une réponse collective aux besoins de l'ensemble des habitantes et habitants.

Prévoir la gestion, l'exploitation et la maintenance des bâtiments dès la conception

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée.

Lorsque c'est possible, les bâtiments devront être raccordés au réseau de chaleur urbain.

D'une manière générale, les solutions naturelles (lumière du jour, ventilation naturelle, etc.) doivent être privilégiées afin de minimiser la gestion d'éléments techniques non nécessaires.

La maintenance des systèmes essentiels (chauffage, ventilation, climatisation, plomberie, électricité) devra être facilement accessible. Cela inclut des gaines techniques bien situées et des trappes d'accès pour les interventions régulières.

L'utilisation de matériaux durables et résistants à l'usure et à l'entretien (comme des revêtements de sols solides, des fenêtres à faible entretien, etc.) sera privilégiée pour minimiser les besoins en maintenance et prolonger la durée de vie des éléments du bâtiment.

Un plan de maintenance préventive sera élaboré dès la conception du bâtiment.



04

Dialogue et concertation, de la conception à la livraison

Adopter de bonnes pratiques pour la prospection foncière

La surenchère des prix des terrains contribue à l'augmentation des prix des logements, limite la capacité à construire des logements sociaux, pèse sur les montants alloués à la qualité du bâti et pousse à rechercher la plus grande constructibilité, ce qui réduit les marges de négociation avec les riverains.

Par ailleurs, avec l'augmentation de la prospection foncière, certains propriétaires sont régulièrement sollicités pour vendre leur bien. Si ces démarches sont légitimes, elles peuvent être mal perçues lorsqu'elles se font insistantes et qu'elles mobilisent des arguments discutables.

Dès lors, les acteurs de la promotion sont invités à la modération dans le cadre de leurs négociations avec les propriétaires fonciers.

Ils ne devront pas utiliser de procédés de démarchage massif ou excessivement insistants. En tout état de cause, ils ne devront pas entretenir la confusion entre un potentiel constructible au regard des règles du PLUm et un accord de la collectivité sur un projet. À cet effet, la première rencontre avec la Ville doit être envisagée très tôt dans le processus de négociation foncière afin de faire valider une étude capacitaire du site avant toute proposition de prix.

Une utilisation intercalaire des biens bâtis et non bâtis devra être proposée entre la phase de libération des fonciers et le démarrage des travaux.

La Ville attend à la fois la sécurisation des sites afin d'éviter toute occupation illicite mais également la mise en place d'habitat intercalaire lorsque l'état des biens le permet.



Instaurer un dialogue préalable adapté avec les riverains

Une information sincère et lisible sera présentée individuellement aux riverains du projet avant tout dépôt de permis de construire.

Le périmètre d'incidence du projet sera défini en accord avec la Ville afin de déterminer les riverains directement impactés.

Une présentation des projets devra également être faite dans les instances de dialogue citoyen de quartiers.

En plus de cette information systématique, une réunion collective d'information et d'échange avec les riverains sera organisée par le promoteur une semaine au moins avant le dépôt du permis de construire.

Cette réunion devra permettre de recueillir les questions des riverains afin de les prendre en compte par d'éventuelles adaptations au projet.

La Ville sera présente en observatrice à cette réunion et pourra mettre une salle à disposition en cas de besoin. Les éventuels supports de communication seront à la charge du porteur de projet.



Gérer le chantier dans son environnement et informer les usagers et les riverains



Le dialogue avec les riverains ne doit pas s'arrêter une fois le permis de construire accepté.

Les constructions occasionnent des nuisances diverses qui peuvent dégrader la vie quotidienne ; d'où l'importance d'une information continue et d'actions de prévention des nuisances.

Avant le début du chantier, le promoteur informera le voisinage sur son déroulement : calendrier, étapes à fortes nuisances, horaires de travail, plan de circulation, etc. Il communiquera les coordonnées d'un référent de chantier unique clairement identifié.

Une boîte aux lettres de chantier pourra également être mise en place afin de permettre aux riverains de faire part de leurs observations sur la tenue du chantier. En cours de chantier, tout changement par rapport aux renseignements initiaux devra être signalé.

Pendant toute la durée du chantier, les arbres maintenus par le projet devront faire l'objet d'une protection particulièrement importante au droit du houppier.

Le promoteur devra, par ailleurs, limiter les nuisances liées aux travaux. Il veillera notamment à maintenir la propreté du site et des rues adjacentes, y compris lors des phases de démolition et de terrassement. Il devra également garantir une circulation sûre pour les piétons et cyclistes aux abords du chantier. Le stationnement des véhicules des entreprises intervenant sur le chantier devra se faire prioritairement sur le terrain du projet.

Enfin, toutes les entreprises intervenant sur le chantier devront prévoir de favoriser l'insertion sociale des travailleurs et compagnons.

Dialoguer avec la Ville à toutes les étapes clés du projet

Le dialogue avec les services de la Ville doit s'ouvrir le plus tôt possible et, en tout état de cause, avant tout engagement définitif sur un prix auprès des propriétaires. Les échanges avec la Ville, les propriétaires et les riverains doivent se faire en transparence et de façon fluide. À ce titre, la Ville est disponible pour rencontrer les propriétaires qui le souhaitent en présence du promoteur ou non.

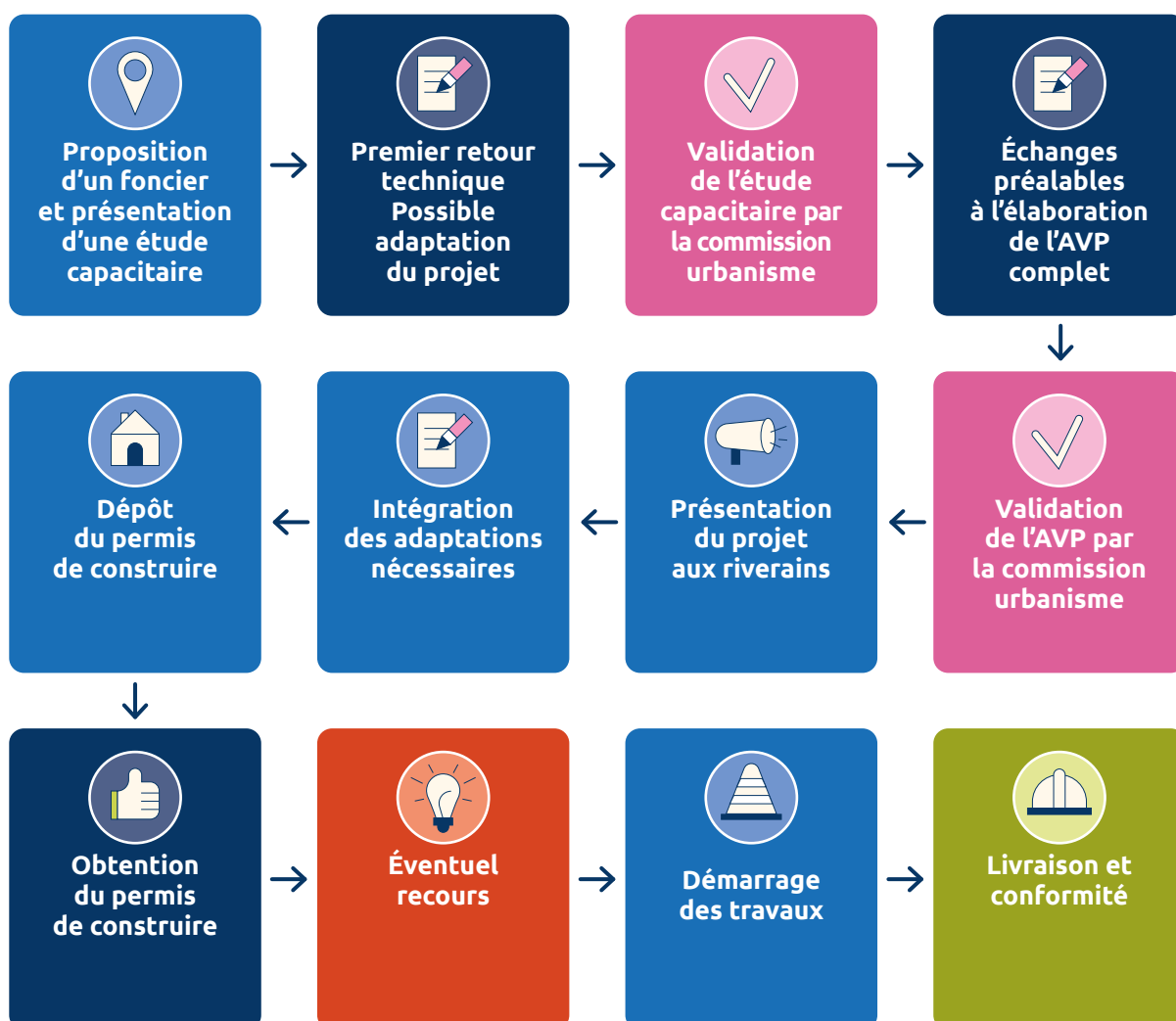
Tout projet de construction d'un immeuble de logements collectifs doit être validé par la commission urbanisme au stade capacitaire et au stade d'avant-projet.

Cette commission devra intervenir avant la réunion d'information des riverains.

Le dialogue doit également se poursuivre tout au long du chantier et jusqu'à la phase de la conformité.

À ce titre, un chargé d'opération clairement identifié sera l'interlocuteur unique de la Ville de la conception à la livraison.

La Ville désignera également un interlocuteur unique qui pourra faire le lien avec les autres services de la Ville et les services extérieurs, notamment métropolitains.



Remerciements

À l'occasion des Rencontres rezéennes du logement et de la construction organisées par la Ville de Rezé le 20 mai 2025, 45 acteurs du secteur du bâtiment (bailleurs, promoteurs, architectes, notaires, fédérations, etc.) ont été réunis pour partager leur expertise d'usage et formuler des propositions afin de contribuer à l'élaboration de ce protocole. Nous les remercions chaleureusement.

- **L'atlas de la biodiversité métropolitaine :**
bit.ly/atlas_biodiv_metro_nantes
- **La charte métropolitaine de l'arbre :**
bit.ly/charte_metropolitaine_arbres_nantes
- **Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) :**
bit.ly/plum_nantes
- **Les archives municipales de Rezé :**
patrimoine-archives.reze.fr

Renseignements auprès de la Direction
aménagement et urbanisme de la ville de Rezé.