



DELIBÉRATIONS N°30
CONSEIL MUNICIPAL
DU 30 MARS 2022

DEL 2022.03.30/30

Thème :

URBANISME

Objet :

**Charte de la qualité
des constructions
neuves et de
l'urbanisme
commercial**

Convocation :

Date : 23/03/2022

Affichage : 23/03/2022

**Nombre de membres
du conseil municipal**

En exercice : 33

Présents : 24

**Nombre de
suffrages**

exprimés : 32

Le **mercredi 30 mars 2022** à 18h00 le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1^{er} étage de la CCB, sous la présidence de **Monsieur ARNAUD MURGIA**

Étaient présents :

Arnaud MURGIA, Richard NUSSBAUM, Catherine VALDENNAIRE, Éric PEYTHIEU, Annie ASTIER-CONVERSET, Jean-Marc CHIAPPONI, André MARTIN, Claire BARNÉOUD, Patrick MICHEL, Michèle SKRIPNIKOFF, Christian FERRUS, René MICHEL, Christophe OSTI, Marie SOUBRANE, Hervé BOULAIS, Sandrine CORDIER, Yoann LAGIER, Maud GADÉ, Stéphane SIMOND, Thomas SCHWARZ, Aïcha CHERIF, Francine DAERDEN, Aurélie POYAU, Gabriel LÉON

Étaient représentés :

Christian JULLIEN donnant pouvoir à Richard NUSSBAUM
Émilie DESMOULINS donnant pouvoir à Stéphane SIMOND
Élisa FAURE donnant pouvoir à Éric PEYTHIEU
Corinne ASCHETTINO donnant pouvoir à Christian FERRUS
Corinne FAURE-BRAC donnant pouvoir à Michèle SKRIPNIKOFF
Renaud PONS donnant pouvoir à Marie SOUBRANE
Maryse XAUSA-FRANÇOIS donnant pouvoir à Annie ASTIER-CONVERSET
Natalia SERTOUR donnant pouvoir à Thomas SCHWARZ

Absents excusés :

Christian JULLIEN, Émilie DESMOULINS, Élisa FAURE, Corinne ASCHETTINO, Corinne FAURE-BRAC, Renaud PONS, Maryse XAUSA-FRANÇOIS, Natalia SERTOUR

Absent :

Solange MICHEL

Secrétaire de séance : Yoann LAGIER

AR Prefecture

005-210500237-20220330-2022_03_30-DE

Reçu le 07/04/2022

Publié le 07/04/2022

Rapporteur. André MARTIN

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Urbanisme ;
- VU** le traité de concession signé avec la SPL AREA PACA pour la réalisation des aménagements de la ZAC des quartiers du 15/9 délibéré le 18/12/2014 ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 14/04/2007, dernière modification le 8/11/2017, mis en révision générale le 9/12/2020 ;
- CONSIDERANT** la dynamique immobilière actuelle constatée sur la Ville ;
- CONSIDERANT** l'intérêt marqué des promoteurs pour développer des programmes de logements et de locaux commerciaux sur la Ville ;
- CONSIDERANT** la nécessité de perpétuer et d'améliorer le dialogue vertueux entre les services de la Ville et les promoteurs afin de garantir la prise en compte par les porteurs de projet des orientations stratégiques de la collectivité, notamment en matière de diversité du commerce et de l'équilibre de l'habitat ;
- CONSIDERANT** la possibilité pour la Ville de Briançon de traduire ses orientations stratégiques dans un document constituant une base de dialogue avec les porteurs de projet, sans valeur opposable ;
- CONSIDERANT** la proposition de charte de la qualité des constructions neuves et de l'urbanisme commercial ci-jointe ;
- CONSIDERANT** les travaux de la commission Urbanisme - Développement économique & Numérique, réunie le 28/03/2022 ;

AR Prefecture

005-210500237-20220330-2022_03_30-DE
Reçu le 07/04/2022
Publié le 07/04/2022

Ceci exposé,

LE CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE

- D'approuver la charte de la qualité des constructions neuves et de l'urbanisme commercial ci-annexée,
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, son représentant à signer, au nom et pour le compte de la Ville de Briançon, les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 32

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

URBANISME DEL 2022.03.30/30

PUBLIÉE LE : **07 AVR. 2022**

Le Maire,
Arnaud MURGIA



AR Prefecture

005-210500237-20220330-2022_03_30-DE

Reçu le 07/04/2022

Publié le 07/04/2022



Charte de la qualité des constructions neuves et de l'urbanisme commercial



AR Prefecture

005-210500237-20220330-2022_03_30-DE

Reçu le 07/04/2022

Publié le 07/04/2022

Préambule

Le partenariat installé avec les promoteurs immobiliers sur la Ville de Briançon s'inscrit dans une volonté d'orienter les projets de construction neuve vers la satisfaction des objectifs de qualité urbaine pour les habitants tout en incluant une préoccupation de diversité et d'attractivité commerciale.

La construction ou reconstruction d'immeubles résidentiels à échelle humaine, la rénovation complète de l'espace public, l'aménagement de parcs urbains, de pistes cyclables et de voies vertes, la création d'équipements publics, supports d'animation et de vie sociale, culturelle et sportive, constituent l'armature du projet de territoire Briançonnais, au service de tous les habitants.

En parallèle, et indissociablement liée, une politique active de sécurité, d'emploi, d'insertion et de développement économique, incarne le second pilier de l'action municipale pour une ville véritablement renouvelée et durable.

1 - UNE DYNAMIQUE URBAINE CONSOLIDÉE

En 2009, les quartiers militaires Berwick et Colaud ont vu partir le centre d'aguerrissement de montagne de l'armée de Terre, laissant ainsi une friche militaire de 11 hectares avec 39 bâtiments à l'abandon, à proximité immédiate du centre-ville.

Dans le cadre du CRSD et dans un objectif de revitaliser la ville et de renouveler son urbanisation, la commune de Briançon a acheté à l'Etat les quartiers Berwick (2011) et Colaud (2007).

C'est ainsi que la ZAC « Coeur de ville » (renommée ZAC des quartiers du 15/9 en juin 2021) a été créée en décembre 2013. Elle est portée par la SPL AREA Région Sud via un traité de concession signé en décembre 2014 pour une durée de 12 ans.

Ce projet d'aménagement urbain prévoyait de créer une liaison entre la ville basse et la cité Vauban, de proposer une mixité de fonctions avec des habitations, des logements sociaux, des activités commerciales, des équipements publics, des espaces culturels et sportifs (soit au total 76 100 m² de surface plancher bâtie répartie en 26 lots cessibles) et un parc urbain de 19 500 m². Cette reconversion urbaine devait permettre de renforcer l'attractivité économique (50 emplois créés à terme) et touristique (2 nouvelles structures hôtelières), de créer des espaces publics fédérateurs, de favoriser les déplacements doux, et ce dans le respect du développement durable.

Depuis 2019, plusieurs équipements (cinéma le Cosmo, médiathèque la Ruche, pépinière d'entreprises Altipolis) et 175 logements (dont 70 logements sociaux) ont été construits et sont habités ou exploités.

Ce projet « en continu » a ainsi généré une dynamique immobilière soutenue sur la ville de Briançon ces dernières années avec une accélération en 2021.

La mobilisation des promoteurs et leur intérêt marqué pour notre territoire sont une garantie essentielle de la poursuite de cette dynamique, qui s'adosse désormais à l'image d'une ville attractive au sein de la région PACA.

AR Prefecture

005-210500237-20220330-2022_03_30-DE

Reçu le 07/04/2022

Publié le 07/04/2022

La gamme des produits et des prix, incluant accession sociale et accession libre, offre une réponse élargie à l'ensemble des demandes de logements sur notre territoire, du primo accédant à l'investisseur.

2 - UN PARTENARIAT À CONSOLIDER DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE QUALITÉ PLUS MARQUÉE

Il importe de pouvoir compter sur la mobilisation de tous les acteurs afin de poursuivre la démarche de qualité qui caractérise le projet. C'est pourquoi la Ville de Briançon a souhaité se doter d'une charte sur la qualité des constructions neuves, véritable outil d'aide à la conception pour les acteurs de l'immobilier sur notre territoire.

En effet, il est souhaité que le projet de ZAC soit tourné en priorité vers les habitants et leurs besoins, dont le premier est de pouvoir se loger dans des logements alliant fonctionnalité, qualité architecturale et environnementale, au sein de quartiers offrant toutes les aménités d'une ville de montagne, verte, et agréable à vivre au quotidien.

A - DE LA CONCEPTION DU PROJET À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE : LE RESPECT DU PARTI URBAIN

- Le porteur de projet devra prendre en compte l'existant et l'histoire du lieu notamment en termes de patrimoine urbain et architectural.

- Le maître d'ouvrage devra se rapprocher des concessionnaires et notamment ENEDIS pour prévoir, si besoin, l'intégration d'un transformateur ENEDIS dans son opération et éviter son installation sur l'espace public.

-Les RDC devront être traités avec soin avec des matériaux pérennes (anti-tags). Une devanture commerciale fait partie d'un bâtiment qui lui-même fait partie d'une rue, il y'a lieu à la fois de préserver la lecture architecturale du bâtiment tout en donnant une image dynamique du commerce. Le socle de chaque construction, comprenant notamment le rez-de-chaussée, sera réfléchi pour contribuer à l'animation urbaine en tenant compte des caractéristiques de l'espace public attenant : l'organisation fonctionnelle de ces espaces devra répondre au mieux à l'évolution des usages, tout en privilégiant le confort des habitants et des riverains. La conception du bâti prendra en compte l'évolutivité du rez-de-chaussée.

Les logements doivent disposer d'un dispositif assurant l'intimité des habitants (espace de transition entre bâti et espace public, ou RDC surélevé).

B - DES IMMEUBLES SIMPLES À GÉRER, QUI DEVRONT DANS LA MESURE DU POSSIBLE RESPECTER LES CONDITIONS SUIVANTES :

Des copropriétés ne dépassant pas une soixantaine de logements environ. Possibilité de développer des programmes jusqu'à 150 logements environ dans les macro-lots de rénovation urbaine.

Une propriété foncière simple et lisible en limitant au maximum les servitudes d'un bâtiment à l'autre.

AR Prefecture

005-210500237-20220330-2022_03_30-DE

Reçu le 07/04/2022

Publié le 07/04/2022

C - DES IMMEUBLES AGRÉABLES À VIVRE ET ESTHÉTIQUES. LES CONSTRUCTIONS DOIVENT RECHERCHER AU MAXIMUM LES CARACTÉRISTIQUES SUIVANTES :

- Une conception des immeubles qui favorise les déplacements doux, avec des locaux vélos identifiés, sécurisés par un contrôle d'accès, intégrés en RDC des immeubles, et situés à proximité de l'entrée des bâtiments
- Répartition des logements par typologie : 35 % maximum de petits logements (studio/T2).
- Intégrer des prolongements extérieurs des logements (balcons, terrasses) à partir du T2, de préférence à l'écart des nuisances liées à la circulation automobile et privilégier leur orientation au sud.
- Des revêtements de qualité dans les parties communes.
- Des parkings avec de la peinture au sol pour la propreté des lieux.
- Des immeubles munis de dispositifs de sécurisation des accès aux logements et parkings.
- Un traitement optimisé et esthétique des contraintes acoustiques : pas de pièges à sons visibles de la rue en façades.

D - DES LOGEMENTS CONFORTABLES

- Des logements développant au moins les surfaces habitables moyennes suivantes :
T1 > 28 m², T2 > 46 m², T3 > 60 m², T4 > 75 m², T5 > 90 m².
- Une épaisseur de bâtiment favorisant la multi-orientation des logements, la ventilation et l'éclairage naturel des pièces d'eau, des circulations communes et des parkings.
- Des protections solaires.
- Des espaces de rangement optimisés : celliers, placards.
- Des balcons dont la conception rend un éventuel encombrement non visible depuis l'extérieur pour en garantir l'esthétique.
- Une attention portée à la protection phonique intérieure.

E - DES IMMEUBLES SAINS, ÉCONOMES EN ÉNERGIE ET EN RESSOURCES POUR DES CHARGES ALLÉGÉES

- Les promoteurs devront respecter la norme RE 2020.
- Les matériaux choisis doivent garantir la qualité et la tenue dans le temps des prestations offertes et minimiser l'impact global sur l'environnement et sur la santé.
- Le porteur de projet devra également être attentif aux détails de façade afin d'éviter les vieillissements prématurés liés à l'écoulement de l'eau, à l'humidité, au froid et à la neige et aux remontées capillaires.

3 - CONCEPTION ET COMMERCIALISATION DES LOCAUX COMMERCIAUX :

Les commerces sont les poumons d'une ville ainsi qu'un facteur d'animation pour la population et les visiteurs. Les activités commerciales qui s'implantent en pied d'immeubles participent par leur devanture, leur aspect et leurs accessoires, pour une grande part, à la constitution du paysage de nos rues. Le promoteur devra veiller à insérer harmonieusement l'architecture commerciale contemporaine des futurs bâtiments afin qu'elle s'intègre dans la ville de façon bénéfique et dynamique pour chaque activité.

Pour cela un certain nombre de préconisations sont à respecter lors de la conception des locaux mais également pour la commercialisation de ceux-ci.

Conception des locaux commerciaux ou artisanaux en pied d'immeubles :

- Favoriser la conception de locaux de grande taille en évitant toute cellule commerciale de moins de 80 m².
- Prévoir la possibilité d'installer des activités de restauration en nombre limité et équilibré en fonction des linéaires commerciaux et des existants.
- Chercher l'harmonisation et l'unité entre commerce et bâtiment en veillant à l'harmonie des couleurs des devantures commerciales (limitation du nombre de teinte, de matériaux en privilégiant le bois, et de forme).
- Traiter l'interface entre la voirie, les trottoirs et les commerces afin de faciliter l'accès pour tous les publics.
- Conserver une lisibilité des éléments de structure en rez-de-chaussée afin de donner une perception agréable de la stabilité du bâti et un sentiment de bien être favorable au commerce.

Commercialisation des locaux commerciaux ou artisanaux de pied d'immeuble :

Le promoteur s'engage dans le cadre d'une vente en bloc des rez-de-chaussée à un opérateur économique à faire reprendre les engagements inclus dans la présente charte.

De façon systématique, le porteur de projet s'engage à prendre contact avec le manager de centre-ville du territoire, et à soumettre à la Ville les différentes propositions d'activités qu'il souhaite implanter.

Le choix des implantations devra respecter les principes suivants :

- Favoriser l'implantation d'activités attractives générant une zone de chalandise le long des axes de circulation en évitant les services bancaires et d'assurances.
- Veiller à la diversité commerciale à l'intérieur et aux alentours des bâtiments neufs et prendre en compte le bien être des habitants des nouveaux immeubles et leurs besoins.
- Favoriser l'implantation d'enseignes non présentes ou peu représentées sur la ville et veiller à un engagement d'exercice continu de l'activité tout au long de l'année.

AR Prefecture

005-210500237-20220330-2022_03_30-DE

Reçu le 07/04/2022

Publié le 07/04/2022

Eviter la sur-représentation d'un même type d'activité sur les nouveaux bâtiments et notamment l'implantation d'une surface alimentaire venant concurrencer celles déjà présentes sur la ville.

4 - LA COMMERCIALISATION GLOBALE DES PROGRAMMES

La commercialisation des programmes neufs devra être en cohérence avec la politique locale assumée en matière d'Habitat et de commerce. En matière d'habitat, elle devra être orientée en priorité vers les propriétaires occupants dont les primo-accédants, les habitants et les salariés du territoire.

Les promoteurs devront informer régulièrement les élus et les services de la Ville en présentant :

1. La grille des prix de vente pratiqués (HT et TTC y compris parking) par typologie.
2. Les modalités de commercialisation (localisation du bureau de vente, supports de commercialisation comme le mailing auprès des entreprises du territoire, article dans le journal de la ville, etc.).
3. Un détail sur l'avancée de la commercialisation à réaliser un fois par an et à transmettre au service Urbanisme .

5 - LA PHASE CHANTIER

Il est recommandé aux promoteurs d'insérer des clauses d'insertion dans les contrats les liant aux entreprises réalisant les travaux (BTP, environnement et espaces verts, services aux entreprises, etc.)

En raison du nombre important de chantiers simultanés sur le territoire de la Ville, l'objectif est de réaliser des chantiers à faible impact environnemental et à nuisances limitées. Il convient de limiter au maximum les nuisances sonores, olfactives et visuelles.

Le porteur de projet s'engage à informer la collectivité et les riverains sur la mise en chantier et son déroulement jusqu'à la livraison. Il est donc demandé la désignation d'un interlocuteur privilégié et que ses coordonnées soient transmises à la collectivité. Elles devront également être affichées sur le panneau d'information apposé sur le chantier, comprenant notamment l'ensemble des caractéristiques de l'opération.

Le porteur de projet s'engage également à informer les services de la Ville des difficultés éventuellement rencontrées dans la conduite du chantier. En cas de nuisances identifiées par le porteur de projet, les riverains ou les services de la Ville, il lui est demandé de proposer et de soumettre à la Ville des mesures correctives afin d'y mettre fin.

A la demande des services de la Mairie, le promoteur pourra être sollicité pour présenter son permis de construire en réunion publique aux riverains du projet envisagé.