

CHARTRE CONSTRUCTION DURABLE



La Roche-sur-Foron

Guide de recommandations urbaines, environnementales,
architecturales à destination des constructeurs et aménageurs.

SOMMAIRE

- 1 - PRÉAMBULE**
- 2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES**
- 3 - CADRE DE VIE, MIXITÉ SOCIALE, FONCTIONNELLE ET D'USAGE DES CONSTRUCTIONS**
- 4 - PATRIMOINE ET BIODIVERSITÉ**
- 5 - MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ**
- 6 - ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENTS**
- 7 - PERFORMANCE ET DURABILITÉ DU BÂTIMENT**
- 8 - ORGANISATION DU CHANTIER**
- 9 - LIVRAISON ET CONFORMITÉ**
- 10 - GRILLE MÉTHODOLOGIQUE DES PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLE**
 - > PHASE DE PROGRAMMATION**
 - > PHASE DE CONCEPTION**
 - > PHASE DE RÉALISATION**

1 - PRÉAMBULE

La présente charte vise à doter la Ville de la Roche-sur-Foron d'un outil complémentaire au plan local d'urbanisme, afin d'impulser auprès des constructeurs et aménageurs, la politique de développement urbain durable portée par la municipalité.

Elle a pour but de rendre attentifs les porteurs de projets de construction ou d'aménagements aux préoccupations environnementales et sociales de la Commune. Elle comporte une liste non exhaustive d'engagements pouvant servir de base de travail dans une approche concertée entre la ville et les porteurs de projets et maitres d'ouvrage.

Une grille méthodologique adossée à la charte accompagne le porteur de projet depuis la phase de conception jusqu'à la livraison du bien. Une liste d'engagements concrets clairement explicités pour chacun des points évoqués dans la grille méthodologique sera fournie et sera signée avec la charte par le porteur de projet préalablement au dépôt de demande de permis de construire ou d'aménager.

2 - ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Le secteur du bâtiment consomme à lui seul, en Europe, 31% de l'usage des ressources naturelles¹, 40% de l'énergie, 16% de l'eau, et produit plus de 40% des déchets. En France, le secteur résidentiel était responsable en 2017 de 20% des émissions de CO₂². Sur le pays Rochois, le secteur de l'habitat représente 30% de la consommation totale d'énergie avec un potentiel de réduction de l'ordre de 85%³. Dans le cadre de la démarche Territoire à énergie Positive (TEPOS) dans lequel s'inscrit le Plan Climat porté par la CCPR, cet objectif ambitieux d'amélioration de performance de l'habitat semble atteignable⁴. Devant ces constats, l'engagement des porteurs de projets pour des constructions durables, à faible impact environnemental est indispensable et urgent.

Cette mobilisation doit être rendue effective dès la phase de pré-projet par des engagements concrets concernant aussi bien le projet lui-même que la phase de chantier ou l'anticipation de la création d'un syndic de copropriété.

La nouvelle réglementation Re2020 qui entrera prochainement en application vise à donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie utilisée, diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments, garantir la fraîcheur des locaux en cas de forte chaleur.

Les porteurs de projet devront anticiper cette nouvelle réglementation en œuvrant pour l'obtention de certifications ou de labels.

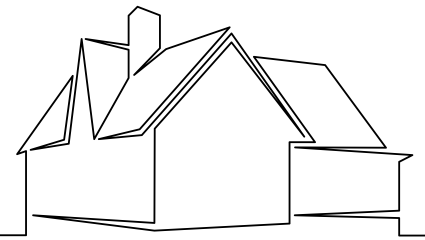
Le porteur de projet présentera les valeurs qui le différencient de ses confrères dans son métier, sa propre Charte lorsqu'elle existe, les bureaux d'architecture et bureaux d'études spécialisés qui l'accompagnent. Il donnera également ses références dans la réalisation de projets similaires en présentant les programmes réalisés au cours des cinq dernières années.

¹CERAA - Centre d'Etude, de Recherche et d'Action en Architecture

²CITEPA, rapport Secten 2018

³PCAET pays rochois

⁴<http://www.territoires-energie-positive.fr/>



CADRE DE VIE, MIXITÉ SOCIALE, FONCTIONNELLE ET D'USAGE DES CONSTRUCTIONS

- La ville met en place une démarche participative de sa population. Le porteur de projet doit intégrer des outils de concertation permettant d'associer les habitants dans le processus de construction, à toutes les phases de celui-ci, jusqu'à l'anticipation de la constitution du syndic de copropriété.
- Soigner les aménagements communs afin d'augmenter le sentiment de bien-être.
- Proposer une variété de typologies de logements adaptées aux besoins de la population et favorisant l'habitat intergénérationnel et évolutif.
- Adapter les surfaces à la typologie des logements afin d'offrir un habitat confortable.
- Doter les logements de prolongements sur l'extérieur (terrasse, balcon, loggias...) disposant également d'une surface acceptable.
- Afin de favoriser le développement de l'artisanat, du commerce de proximité et du lien social, certaines opérations sont vouées à accueillir en rez-de-chaussée des nouvelles constructions, des locaux à vocation artisanale et/ou commerciale et/ou sociale et/ou associative.
- Garantir, pour chaque opération, une part importante de logements dédiés à l'accession à la propriété à titre de résidence principale.
- Favoriser l'accession sociale et abordable à la propriété afin d'assurer la pérennité du parcours résidentiel des ménages.

PATRIMOINE ET BIODIVERSITÉ

- Envisager l'obtention du label BiodiverCity®⁵
- Protéger les zones naturelles et préserver les terres agricoles, sur le périmètre du projet ou dans son environnement proche, notamment des nuisances.
- Tenir compte des éléments remarquables, patrimoniaux ou naturels ainsi que de l'environnement bâti existant dans l'implantation du projet (prise en compte des vues existantes, de la luminosité et du soleil pour le voisinage proche). Réaliser une étude d'ensoleillement.
- Réaliser un espace de jardins partagés avec toutes les commodités pour son entretien (récupération de l'eau de pluie et dispositifs pour arrosage, local technique). L'espace dédié devra être en pleine terre et orienté favorablement. Mettre en place une aire de compostage collectif et prévoir la formation de quelques référents au sein de la copropriété par un maître composteur.
- Anticiper l'évolution climatique pour le choix des végétaux (voir Annexe 1). Les espèces devront être variées afin d'offrir une longue période de floraison.
- Dans des parcs, jardins et haies, privilégier les espèces à baies comestibles.
- Privilégier les plantations des hautes tiges d'espèces nobles et locales favorisant la biodiversité.
- Recourir à un paysagiste pour tous les projets avec une emprise végétalisée et/ou un impact paysager importants. Il proposera un parti pris d'aménagement à discuter avec la Commune.

⁵ <http://cibi-biodivercity.com/biodivercity/>

MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

- Prévoir systématiquement, pour les résidents et les visiteurs, des zones de stationnement pour vélos faciles d'accès, sécurisées, et dotées de prises électriques.
- Prévoir des places de stationnement équipées de bornes de charges pour véhicules électriques.
- Végétaliser les espaces non construits (ilots verts) et les relier entre eux par des cheminements écologiques.
- Prendre en compte les personnes à mobilité réduite en proposant des logements et des espaces communs adaptés dans chaque opération.

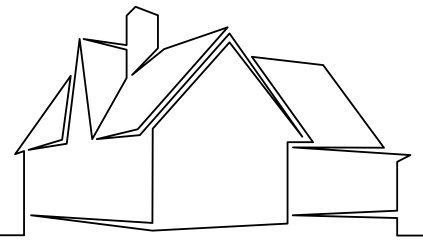
ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENTS

- Prioriser le réemploi sur site du bâti et des matériaux existants.
- Réduire des surfaces imperméables à la stricte nécessité. Les surfaces de stationnement seront perméables.
- Réduire les clôtures, favoriser des perspectives ouvertes, des trouées visuelles et prévoir des passages en mobilité douce aux interfaces avec le voisinage.
- Choisir des matériaux en minimisant leur énergie grise (matériaux biosourcés et bas-carbone à privilégier), minimisant les nuisances sur la santé des résidents.
- Optimiser les circuits d'approvisionnement locaux
- Favoriser la durabilité et la facilité d'entretien.
- Prioriser la récupération et l'usage des eaux de pluies ou à défaut favoriser leur infiltration lorsqu'elle est possible.
- Favoriser la ventilation et l'éclairage naturels.
- Permettre une extinction nocturne programmable de l'éclairage des voies privées et des espaces communs.

PERFORMANCE ET DURABILITÉ DU BÂTIMENT

- Mener une étude de sol pour assurer une durabilité de la construction.
- Prendre en compte les critères bioclimatiques lors de l'implantation du bâtiment tant pour l'efficacité énergétique que pour le confort des habitants : orientation du bâtiment, dimensionnement des surfaces vitrées suivant l'exposition, appartements traversant...⁶
- Anticiper les mesures de la RE 2020 en visant l'obtention du label d'État afférent.
- Prendre en compte le réchauffement climatique par des systèmes de refroidissement de type puits climatique et proscrire les climatiseurs collectifs ou individuels.
- Privilégier le triple vitrage.
- Réaliser un Bilan Énergie pour permettre à la copropriété de contrôler dans le temps la performance énergétique du bâtiment.
- Privilégier les installations de chauffage collectives ainsi que l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire (Solaire, Géothermie/PAC, Biomasse).
- Réaliser le contrôle de la performance énergétique pour chaque logement.
- Étudier la production électrique photovoltaïque.
- Végétaliser les toits-terrasses et y envisager l'installation de ruches.

⁶ <https://www.e-rt2012.fr/explications/conception/explication-architecture-bioclimatique/>



ORGANISATION DU CHANTIER

- Le chantier doit respecter l'environnement : valorisation et traitement des déchets, des pollutions diverses et maîtrise des nuisances.
- Le chantier doit respecter le voisinage : Les riverains doivent être informés des éventuelles gênes occasionnées par le chantier (bruits, poussières, trafic des véhicules...) et en être protégés.
- Le chantier ne doit pas présenter de danger pour le public circulant à ses abords.
- Privilégier l'emploi local.

LIVRAISON ET CONFORMITÉ

- Livrer le bien seulement une fois toutes les réserves levées.
- Les engagements des porteurs de projet vis-à-vis de cette charte seront évalués à différentes étapes de la construction par une collaboration active et en bonne intelligence entre le porteur du projet ou le maître d'œuvre et les services Municipaux. Le calendrier de ces visites à des moments clef d'avancement du projet sera établi par avance avec les services Municipaux.

Par cette signature, la société entend respecter ses engagements en matière de développement durable listés en réponse à la grille méthodologique jointe.

Le

Pour la Ville de La Roche sur Foron,
Son Maire ou son représentant par Délégation,

Pour la Société
Son représentant

GRILLE MÉTHODOLOGIQUE DES PROJETS DE CONSTRUCTION DURABLE

Il s'agit ici de proposer une série de questions qui permettent de savoir quelles démarches ont été engagées pour remplir, à chaque phase du projet, les points précédemment cités dans la charte. Le porteur de projet devra fournir un document listant ses engagements pour chacun des points. Il sera annexé à la charte qui sera signée par le maître d'ouvrage et la ville.

PHASE DE PROGRAMMATION

L'approche participative

1 - Quels outils participatifs vont-êtr mis en place pour associer la population du quartier au projet ?

L'approche environnementale

2 - Quels sont les grands principes de la démarche environnementale de votre projet ?

3 - Le projet assure-t-il un bien-être durable aux occupants, au personnel d'entretien et de maintenance, et au voisinage ?

4 - Comment sont protégés et valorisés les éléments remarquables, patrimoniaux et naturels du site ?

5 - Comment est pris en compte l'environnement bâti existant ?

6 - Comment sont protégées les constructions existantes les plus proches des nuisances liées à l'implantation du projet ?

7 - Dans quelle mesure (chiffrée) votre projet ira-t-il au-delà de la réglementation en vigueur ?

L'analyse du site

8 - Les ressources potentielles sont-elles prises en compte et comment ?

9 - Pour l'élaboration du projet, les problèmes liés à la nature du terrain (degré de pollution, nature du sol, fouilles archéologiques préventives) ont-t-ils bien été pris en compte et comment ?

L'intégration dans le fonctionnement urbain, social et économique du quartier

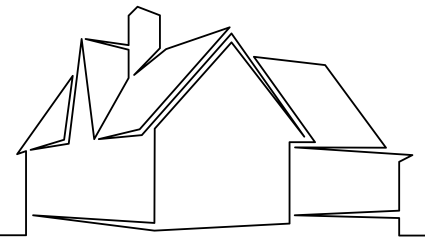
10 - Si démolition de bâtiments existants, quelles sont les raisons de ce choix ?

11 - Dans votre projet, comment est gérée la mixité fonctionnelle (habitat, associatif, tertiaire...) ?

12 - Comment est gérée la mixité sociale ?

13 - Comment sont organisées la typologie des logements et la surface ?

14 - Des surfaces sont-elles prévues pour des activités commerciales, artisanales ou sociales ?



PHASE DE CONCEPTION

L'impact du projet environnemental

- 15 - Quelles solutions avez-vous choisies pour traiter le problème de l'imperméabilisation des sols ?
- 16 - Une étude des nuisances potentielles de votre projet a-t-elle été réalisée ?

Procédés constructifs

- 17 - Décrire les matériaux utilisés pour les murs, les façades (isolants, enduits, bardage etc.), les menuiseries, les revêtements de sols, les toitures, et leur provenance.

Confort et santé des occupants

- 18 - Par quelles mesures garanzissez-vous la santé des occupants (qualité de l'air, utilisation de matériaux et de revêtements sans émission, qualité de l'eau courante, qualité sanitaire des espaces en particulier leur agencement...) ?
- 19 - Dans le projet, la qualité des prestations des parties communes (éclairage, mobilier, revêtement...) a-t-elle bien été prise en compte ? et comment ?
- 20 - Comment la qualité de l'éclairage naturel a-t-elle été prévue ?
- 21 - Comment garanzissez-vous le confort acoustique des futurs occupants ?
- 22 - Des logements et aménagements sont-ils adaptés aux personnes à mobilité réduites ?

Cheminement et mobilité

- 23 - Comment envisagez-vous le traitement des liaisons douces et les possibilités de traversée du site par les non-résidents ?
- 24 - Quelles solutions sont envisagées pour le stationnement des vélos des riverains et des visiteurs ?
- 25 - Quelles solutions sont envisagées pour le chargement des véhicules électriques ?

Gestion du bâti

- 26 - Comment ont été pensés l'entretien du bâtiment et sa commodité (vitrage, éclairage, façade, etc.) ?
- 27 - Comment a été pensée la maintenance du bâtiment ?
- 28 - Comment a été pensé le tri des déchets et la valorisation des déchets verts ?

L'efficacité énergétique du programme

- 29 - Quel est le niveau de performance énergétique visé pour l'opération ?
- 30 - Visez-vous l'obtention du label d'état anticipant la Re2020 ?
- 31 - Y-a-t'il une réflexion sur une démarche d'architecture bioclimatique (ensoleillement, masque, orientation, gestions des apports thermiques et lumineux) ?
- 32 - Un bilan carbone prévisionnel pour les consommations énergétiques sera-t-il réalisé ?
- 33 - Les toitures et façades sont-elles utilisées comme support énergétique (panneaux solaires ; photovoltaïque, éolien urbain ; toiture végétalisée pour l'isolation thermique...) ?
- 34 - Quelles réflexions sont menées en matière de chauffage et de production d'ECS ?
- 35 - Comment est prévue la ventilation des logements ?
- 36 - Quel type de guide des bonnes pratiques en matière de réduction des consommations énergétiques sera proposé aux futurs occupants ?

Traitement des espaces extérieurs

- 37 - Comment est envisagé le traitement paysager (espèces végétales, nature des revêtements, jardins partagés en pleine terre, éclairage, entretien, etc.) ?
- 38 - Comment sont envisagées les transitions entre espaces communs et espaces privatifs ?

Gestion de l'eau

- 39 - Si récupération et réutilisation des eaux de pluie, quelles dispositions sont mises en place ?

PHASE DE RÉALISATION

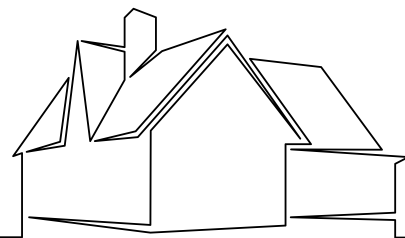
Phase de travaux

- 40 - Comment est organisée la gestion du chantier (traitement des déchets et des pollutions diverses) ?
- 41 - Comment est gérée la question de la sécurité et des nuisances liées à l'opération (gênes occasionnées pour les riverains, bruits, poussières, trafic des véhicules, occupation de la voie publique, actions de communication et de prévention) ?
- 42 - Quelle mode d'information des riverains prévoyez-vous de mettre en place ?
- 43 - Avez-vous prévu des clauses d'insertion dans vos marchés de travaux ?

Suivi du projet

- 44 - Quelles sont les modifications qui ont pu être apportées aux démarches et réponses annoncées dans les phases de programme et conception du projet ?

CHARTRE CONSTRUCTION DURABLE





la roche sur foron

CITÉ MÉDIÉVALE AU CŒUR DES ALPES



L'ANNEXE PAYSAGÈRE
TOUTE ENTIÈRE ET EN UN CLIC...

