

CHARTRE BIEN CONSTRUIRE



Présentation de la ville - INDRE 44610

Située en Loire Atlantique, dans le lit de la Loire, la commune d'INDRE est structurée par deux îlots rocheux supports de l'urbanisation sur la rive Nord, Basse-Indre et Haute-Indre, et d'une ancienne île divagante sur la rive Sud de la Loire, Indret, à vocation industrielle

Ces trois villages sont situés sur le Sillon De Bretagne, géologiquement composé en grande partie de roches métamorphiques dont le gneiss à surface tubulaire et le micaschiste

Sur le rocher de ces villages, à l'origine, seules des voitures à bras et des brouettes pouvaient circuler dans les venelles ce qui fait que le stationnement actuel est très difficile dans les rues de ces bourgades

La plupart des habitations des villages sont d'anciennes maisons de pêcheurs, des maisons de petite taille dues à l'altimétrie du terrain de cette commune

BIEN CONSTRUIRE 1_

Objet de la charte

L'objet de la présente charte est de fixer un ensemble d'engagements permettant de favoriser l'éco construction à Indre
Respectueuse du savoir faire des professionnels, la ville et l'Association des Riverains de Haute-Indre demandent aux promoteurs et constructeurs signataires de la présente charte, de poursuivre les objectifs ci-après exposés

Les moyens cités dans le présent document ne le seront qu'à titre d'exemple afin de rentrer dans une démarche de Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE)

La présente charte se veut d'abord pédagogique dans sa forme et son contenu
Un partenariat avec les promoteurs et constructeurs, tel que celui proposé par la présente charte, est essentiel à la réalisation du projet urbain de la ville Indre

BIEN CONSTRUIRE 2_

Objectifs à suivre

BIEN CONSTRUIRE_ 2-1 Le projet et son environnement

Les projets immobiliers doivent s'intégrer dans leur contexte urbain

Un bâtiment réussi est avant tout un projet bien placé dans son environnement, qui s'imprime dans le paysage. Ce nouvel habitat doit augmenter, révéler, voire magnifier, la nouvelle qualité de vie

Les projets s'inscriront délicatement dans son contexte et devront le respecter par le choix des volumes, des matériaux, des couleurs, et conserver des espaces verts et cette ligne de maisons basses à des hauteurs respectables R+1 + Attique

Bien construire à Indre, c'est tenir compte de la qualité de son patrimoine architectural et urbain

Les projets tiendront compte de ce contexte pour être en osmose avec lui

Les Indrais sont fiers de leur patrimoine et doivent aussi être fiers de léguer aux générations à venir le patrimoine construit aujourd'hui

BIEN CONSTRUIRE_ 2-2 Analyser les caractéristiques du site pour en tirer parti

Les projets prennent en compte les spécificités du site, le bâti présent, les caractéristiques sociales et urbaines, la végétation, la topographie, tout comme les points de vues et perspectives et les éventuelles nuisances existantes

Prendre en compte la nature du sol
La place de la voiture notamment sera maîtrisée avec la réalisation de continuités piétonnes et vélos se connectant aux circulations existantes

Prendre cas de la saturation de la circulation aux heures de pointe et du manque de stationnement sur la voie publique

Prendre en compte les ressources potentielles du site : nappes phréatiques, énergies renouvelables sont repérées ou exploitées

Lorsqu'il y a du bâti existant sur le terrain, le constructeur mène une réflexion sur sa conservation ou sa démolition, celle-ci étant susceptible d'avoir des conséquences importantes sur la commune, le quartier et la vie des habitants

BIEN CONSTRUIRE_ 2-3 Préserver le cadre de vie des riverains

Penser, anticiper, c'est bien construire, mais c'est aussi tenir compte de tous les riverains en faisant en sorte que les projets soient bien perçus dans l'environnement

Les projets veillent à préserver le cadre de vie des riverains en respectant leur droit au soleil, au calme et à la vue
Le projet fait l'objet d'une analyse de son impact (impact visuel, sonore, sur l'écoulement des eaux, etc...)

Afin de composer un quartier cohérent, dynamique et agréable à vivre, les collectivités ont besoin d'une vision prospective globale permettant de guider leurs décisions d'intervention sur les espaces publics, les déplacements, le stationnement permettant d'anticiper

les besoins d'équipements publics

Il est demandé de recueillir l'avis d'un panel, défini par la ville et l'association des riverains, sur les usages du secteur de l'orientation d'aménagement du projet
Il s'agit de nourrir le diagnostic, atouts, contraintes, fonctionnement, craintes et résistances à ce projet

BIEN CONSTRUIRE_ 2-4 Une densité adéquate

La densité du projet est choisie en fonction du contexte et des spécificités du projet. Il ne s'agit pas de remplir la parcelle en appliquant automatiquement le maximum autorisé par le PLU, mais d'opter pour la densité la plus adaptée au site
Les modèles de construction seront aussi attractifs que les villas en place et chercheront à préserver l'intimité malgré la proximité inhérente à la vie urbaine
Les constructions seront conçues de façon compacte de manière à limiter les déperditions énergétiques et les quantités de matériaux non renouvelables mis en œuvre

BIEN CONSTRUIRE_ 2-5 Souscrire à une mixité fonctionnelle et sociale

Les grands projets doivent proposer une mixité fonctionnelle

L'animation de la ville vient de la mixité des fonctions. Celle-ci permet de créer un quartier vivant que chacun fréquente pour des raisons différentes mais où tous se croisent

Il est important de produire une offre de logements, équilibrée et diversifiée

Un projet doit permettre l'occupation par une population diversifiée, venant de différents milieux, de différentes classes d'âge, de différents parcours et de différentes conditions physiques

La mixité sociale :

Accession libre, accession sociale, accession abordable, locatif libre, conventionné ...

Telle est la règle

NOM DU SIGNATAIRE

ETS

DATE

VISA

Réf du dossier :

BIEN CONSTUIRE 2-6 Qualité du confort d'usage aux futurs occupants

Nous passons la grande majorité de notre temps à l'intérieur des constructions. Notre qualité de vie dépend donc essentiellement des choix faits dès la conception du projet

Offrir des logements de qualité est sans doute la mesure la plus efficace pour lutter contre l'étalement urbain

Les logements disposeront d'une surface confortable. L'espace, en effet, est un enjeu prioritaire pour le confort de chacun dans les habitations d'aujourd'hui

Un logement où il fait bon vivre est souvent un grand logement où l'on peut s'épanouir ensemble tout en ménageant à chacun sa place

Les logements doivent être adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite et de composition par gamme (logements sociaux, abordables, etc...)

Les logements traversants, ou avec une double orientation, sont favorisés. En effet, un logement traversant offre de réelles possibilités de ventilation et sera donc plus confortable l'été

La maintenance de l'agitation (accessibilité des éléments techniques et des points d'alimentation en eau, gaz et électricité) est notamment prévue

C'est elle qui garantit à un bâtiment sa pérennité dans le temps et donc le confort des habitants

Les matériaux utilisés pour les projets sont choisis au regard notamment d'un objectif de durabilité

Privilégier des R+1+attique pour les hauteurs des projets

Le traitement paysager des aménagements extérieurs (espèces végétales, nature des revêtements, espace en pleine terre, éclairage, entretien, etc...) privilégie le végétal par rapport au minéral. Le besoin de nature des habitants doit pouvoir être satisfait même en ville

Les circulations prennent spécialement en compte les besoins des personnes les plus vulnérables que sont les enfants (poussettes, promenades, jeux, achats, chemin de l'école...) les personnes âgées, les malvoyants et les personnes à mobilité réduite

Le projet prend en compte le tri sélectif en adaptant la dimension des locaux à poubelles. La localisation de ces locaux est étudiée de manière à en faciliter l'accès depuis les logements

BIEN CONSTUIRE_ 2-7 Construire un projet dans l'utilisation et la gestion des ressources actuelles

Les projets immobiliers étudient les différentes possibilités de récupération et de gestion de l'eau. L'aménagement du terrain permet notamment de favoriser sa filtration et de limiter la circulation des eaux de pluie. Le problème de l'imperméabilisation (roche en sous sol, stockage des eaux ...) est traité

Une démarche d'architecture bioclimatique (ensoleillement, masque, orientation, gestion des apports thermiques et lumineux, confort d'été) est engagée. La position et la dimension des surfaces vitrées se fait en fonction de cette orientation

La démarche RSE doit établir un bilan CO2 prévisionnel pour les consommations énergétiques et privilégier les circuits courts pour les fournisseurs

Par ailleurs, dans la mesure des éléments maîtrisés par l'opérateur, la réalisation d'un bilan carbone pourrait être envisagée pour permettre l'établissement d'un bilan annuel chiffré des émissions à effet de serre

BIEN CONSTUIRE 2-8 Evolution du projet

L'opération est envisagée pour favoriser la modification des usages dans l'avenir

Afin d'augmenter la durée de vie d'un bâtiment, il est donc essentiel de définir, dès la phase de conception, le principe de flexibilité, garantie de pérennité et d'adaptabilité aux évolutions futures

Le projet s'adapte également à l'évolution des styles de vie et des modèles familiaux (appartements communiquants facilement divisibles, etc...) et intègre des possibilités de modification

BIEN CONSTUIRE 2-9 Organiser un chantier exemplaire

Le chantier est géré en respectant

l'environnement et le voisinage : traitement des déchets et des pollutions diverses et maîtrise des nuisances

Si la ville n'est pas maître d'ouvrage, donc pour un chantier privé, elle engage sa responsabilité pour un bon déroulement du chantier en demandant au constructeur un interlocuteur afin de suivre l'avancement du projet

Les riverains doivent être informés des éventuelles gênes occasionnées par le chantier (bruits, poussières, boues sur la route, trafic de véhicules, fermeture du chantier pour le week end, etc...) et en être protégés

Les riverains concernés et l'association de riverains doivent être informés aussi de tous micro-minages dans l'enceinte du chantier par le même document déclaré à la préfecture

Les riverains concernés sont l'ensemble des personnes susceptibles d'être incommodées par le chantier : habitants, professionnels du quartier, associations, scolaires, etc... Lors de la réalisation d'un chantier, leur environnement est profondément modifié ; il est donc normal de les informer sur le déroulement des travaux et la réduction des nuisances dues au chantier ainsi que sur l'insertion du projet dans le site

BIEN CONSTUIRE 3 Engagement des parties

Les signataires de la présente charte s'engagent à poursuivre la démarche de développement durable précitée

C'est pour eux-mêmes, pour les futurs usagers et pour la ville, une méthode simple de travail partenarial d'approche pédagogique mais également une garantie d'amélioration de leur projet grâce à un travail rigoureux réalisé en amont du dépôt du permis de construire

L'objectif est pour tout projet immobilier à INDRE, chaque opérateur ayant connaissance des objectifs de la ville en matière de développement durable et de la manière dont elle va les analyser

La ville convient avec les constructeurs de décliner la grille de lecture en fonction des trois grandes étapes de la mise en œuvre d'un projet : la programmation, la conception et la réalisation

Les interrogations des deux premières phases seront renseignées tout au long de l'avancement des projets (notamment à la lecture de l'association des riverains) jusqu'au dépôt du permis de construire et, celles de la dernière phase, lors de la réalisation du chantier

Après analyse et discussion avec toutes les parties prenantes et autour des réponses à la grille de lecture, la ville s'engage à promouvoir par tous les moyens légaux à sa disposition, les projets les plus exemplaires au regard des objectifs définis plus haut La ville fournira, dans un cadre légal et dans la mesure des données en sa possession, les informations techniques qui permettront aux opérateurs de mieux prendre en compte le contexte foncier, urbain, social et économique dans lequel ils entendent intégrer leurs opérations

BIEN CONSTRUIRE 4 Application et suivi de la charte

La présente charte sera applicable dès signature. Elle pourra être modifiée ou abrogée par accord des parties, notamment en fonction des évolutions législatives à venir

Les signataires s'accordent pour assurer une évaluation annuelle de la charte à compter de sa signature. Dans ce but les signataires consentent à se réunir au moins une fois par an pour poursuivre le dialogue et échanger sur les expériences de chacun dans les démarches d'écoconstruction Ces échanges pourront donner lieu à des modifications du présent texte ou à des amendements

