

Charte pour la construction neuve
et la rénovation immobilière
Bâtir durablement la Ville de demain
Ville de Saint-Martin-le-Vinoux



2023



Des bâtiments adaptés au contexte urbain et paysager

Insertion du projet dans son environnement

- Adapter la forme urbaine et l'écriture architecturale à son contexte.
- Traiter qualitativement l'interface public/ privé (clôtures & haies).
- Maîtriser l'installation de commerces de proximité dans les îlots commerciaux existants afin d'attirer les nouveaux acquéreurs.
- Prévoir une proportion de logements type T4 ou T5 d'au moins 35%.

Des Logements confortables et agréables à vivre

Luminosité :

- Le logement doit posséder suffisamment de lumière naturelle.
- Éviter les logements mono-orientés et proposer des logements traversants à double orientation permettant d'avoir un côté plus ensoleillé et un côté plus frais.

Ventilation :

- Un logement traversant permet également de mieux profiter de la ventilation naturelle dans les logements (circuit d'air naturel).

Confort thermique :

- Face aux fortes chaleurs d'été, les façades les plus ensoleillées devront proposer des systèmes de protection solaire.
- Mettre en place un réseau de refroidissement au sol (avec un plancher chauffant/refroidissant) pour limiter l'installation de climatisations.
- Veiller à la bonne étanchéité à l'air (façades, toitures).
- Afin d'éviter les déperditions thermiques, travailler la question des ponts thermiques (jonction des matériaux en façades).
- Choisir des équipements de chauffage et de production d'eau chaude favorisant la circulation de fluides avec des émetteurs de chaleur basse température (température de départ inférieure à 60°C).

Mobilité :

- Mettre en place un local vélos sécurisé pour favoriser les trajets quotidiens.
- Mettre en place des bornes électriques dans le parking de la copropriété pour anticiper la demande croissante de la mobilité électrique.
- Favoriser le maillage piéton avec les abords de la parcelle.

Qualité de l'air :

- Proscrire autant que faire se peut les matériaux polluants et nocifs pour la santé.

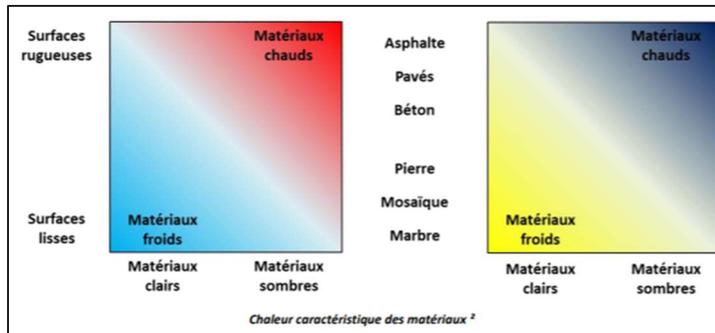
Acoustique :

- Un traitement optimisé et esthétique des contraintes acoustiques (voies ferrées, tram, route).

Des constructions économes et durables

Matériaux durables :

- Revêtement anti-chaueur (matériaux & couleurs), privilégier les matériaux clairs avec une surface lisse.



Source : ADEME

- Utiliser des matériaux à faible impact carbone et, de préférence, régionaux.
- Engager une démarche pour obtenir le label d'état « bâtiment biosourcé ».
- Privilégier les couleurs et matériaux clairs sur les toitures et les façades pour l'absorption de la lumière.

Économies d'eau :

- Mettre en place des systèmes de récupération des eaux de pluies, stockage dans des cuves pour un usage interne à l'immeuble (circuit fermé) : sanitaires, arrosage, entretien des parties communes, etc.
- Mettre en place des systèmes hydro-économes dans les logements (économiseurs d'eau pour les douches, les WC...).

Éclairage :

- Minimiser avec bon sens l'éclairage à l'intérieur de la copropriété : réduire l'intensité de l'éclairage durant la nuit pour faire des économies d'énergies et lutter contre la pollution lumineuse.
- Favoriser les détecteurs de mouvements dans les couloirs.
- Privilégier un éclairage par la lumière naturelle dans les parties communes.

Énergies renouvelables :

- En cas de production collective, un compteur distinct est prévu dans chaque foyer pour offrir aux habitants la possibilité d'une facturation à la consommation réelle.
- Étudier la possibilité de systèmes de production d'énergie renouvelable, notamment sur les toitures avec des panneaux solaires ou photovoltaïques d'origine européenne.
- Le recours à des énergies renouvelables et à plusieurs sources d'énergie (mix énergétique) est particulièrement recommandé.

Entretien du bâtiment :

- Réfléchir dès la construction à un bâtiment durable et prendre en compte les futurs travaux de rénovation.

- Penser dès la construction aux détails de façades afin d'éviter les vieillissements prématurés liés à l'écoulement de l'eau, à l'humidité ou aux remontées capillaires.
- Penser au recyclage et au réemploi des matériaux de construction (économie circulaire).

Certification :

- Engager une démarche de certification pour avoir des projets immobiliers plus qualitatifs et écologiques.

Espaces verts et biodiversité

Intégrer dans tout projet une réflexion sur le développement de la nature en ville :

- Végétaliser au maximum les espaces extérieurs, les frontages, les façades, les toitures, les balcons et les terrasses avec des essences adaptées localement : Les végétaux implantés en pleine terre devront être adaptés à la configuration des lieux (ombres portées, vent, etc) et limiter les charges notamment en eau. Végétaliser les murs avec des plantations en pleine terre ou avec support pour des plantes grimpantes qui peuvent à la fois offrir un abri pour certains oiseaux et insectes mais aussi protéger un mur exposé au sud.
- Prévoir un point d'eau (mise hors gel) ou prévoir un stockage de l'eau pluviale.
- Favoriser les plantes endogènes et proscrire les plantes allergènes.
- Prévoir des espaces pour encourager des coins potagers (en pied d'immeuble, en pleine terre ou hors sol).
- Favoriser la plantation d'arbres et d'arbustes.
- Définir un pourcentage de surface perméable pour permettre l'infiltration des eaux de pluie.
- Maintenir les continuités écologiques (Trames Verte et Bleue).

Compostage :

- Favoriser l'utilisation des bacs de compostage communs dans les parties communes.

Commercialisation des logements

- La commercialisation des programmes neufs devra être en cohérence avec la politique locale assumée en matière d'habitat et de logement social.
- Orienter en priorité vers les propriétaires occupants dont les primo-accédants, les habitants et salariés du territoire et éviter les produits de défiscalisation.
- **Communication :**
- Communiquer à l'extérieur de la commune pour faire venir de nouveaux habitants.