

betTon



**CHARTE** —————  
de la construction  
et de la promotion  
**IMMOBILIÈRE**

————— **SEPTEMBRE 2021**



# SOMMAIRE

UNE AMBITION URBAINE PARTAGÉE	2
DES ENGAGEMENTS POUR UNE VILLE DURABLE, SOLIDAIRE ET CITOYENNE	3
AMBITION N°1 : VIVRE ENSEMBLE	4 et 5
AMBITION N°2 : LES AMBITIONS ÉNERGÉTIQUES	6 et 7
AMBITION N°3 : LES AMBITIONS ÉCOLOGIQUES	8 et 9
AMBITION N°4 : LES AMBITIONS VÉGÉTALES	10 et 11
AMBITION N°5 : LES AMBITIONS LIÉES AU CONFORT D'USAGE	12 et 13
LA GESTION DES CHANTIERS	14 et 15



# UNE AMBITION URBAINE

## ... PARTAGÉE

La municipalité porte l'ambition de **préserv**er l'**identit**é de la **Ville de Betton et sa qualit**é urbaine pour le **bien vivre des habitants actuels et futurs**. Elle a la volonté de faire de Betton une agglomération durable avec une production urbaine qui s'inscrit dans un processus maîtrisé, adapté et performant en termes économiques, par ses formes architecturales et par ses qualités d'usages.

Cette volonté doit être reconnue et partagée avec les différents acteurs de la ville et en premier lieu avec les professionnels de la construction et de l'aménagement. Pour cette raison, la Ville de Betton souhaite mettre en place une démarche partenariale, pédagogique dans sa forme et son contenu, avec les promoteurs, aménageurs, bailleurs, architectes et professionnels de la construction et de l'aménagement, avec l'objectif de partager une responsabilité commune dans la mise en œuvre du projet urbain.



Document politique, la charte, approuvée par le Conseil Municipal du 29 septembre 2021, vient en complément du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur, qui reste, le cadre juridique, au regard duquel les projets sont instruits.

De même, les règles du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Rennes Métropole constituent un socle sur lequel s'appuie notre démarche.



### UN ENGAGEMENT

Respectueuse du savoir-faire des professionnels, la Ville demande aux opérateurs de penser leurs projets en cohérence avec les grands axes de la politique urbaine de la ville de Betton. La charte leur sera systématiquement proposée à la signature à titre d'engagement.



### LE DIALOGUE

La charte s'inscrit résolument dans une démarche d'urbanisme de projet où le dialogue et le partage sont privilégiés considérant que la règle ne saurait tout prévoir ni s'adapter à tous les contextes.

La charte a donc vocation à évoluer.



# DES ENGAGEMENTS

## POUR UNE VILLE DURABLE, SOLIDAIRE ET CITOYENNE

### PROGRAMME DE MANDAT 2020-2026

*« Nous développerons, de manière régulière, une mixité de logements pour tous dans le respect du PLH afin d'éviter les tensions sur les prix, nous poursuivrons la construction de logements locatifs sociaux afin que chacun puisse se loger, nous accompagnerons les porteurs de projet d'habitat participatif »*

*« Nous adapterons la ville aux enjeux du vieillissement et du handicap en favorisant les logements adaptés et la mixité intergénérationnelle à proximité des commerces, des services et des transports en commun »*

*« Pour réaliser la transition écologique, nous avons souhaité nous orienter vers un habitat durable en visant l'habitat passif dès 2021 en visant 100% des constructions nouvelles, en visant la végétalisation des quartiers et la réalisation des îlots de fraîcheur »*

*« Nous renforcerons la biodiversité dans les quartiers ».*



**Laurence Besserve**  
Maire de Betton

## AMBITION #1

# VIVRE ENSEMBLE

## LES OBJECTIFS



Favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle, des catégories socioprofessionnelles est l'un des enjeux pour promouvoir le bien vivre ensemble sur la commune de même que veiller dès la conception des logements à leur parfaite adaptabilité aux différents profils d'occupation.



## UNE OFFRE ADAPTÉE À TOUS



À travers cette diversité, avec l'appui des promoteurs immobiliers, des bailleurs sociaux et des propriétaires fonciers, la commune souhaite développer une offre qui réponde à toutes les demandes notamment pour les ménages à revenus modestes, les familles monoparentales, les jeunes couples, les personnes âgées... en s'appuyant sur les règles du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Il s'agit d'atteindre tous les objectifs de qualité, d'usage et d'environnement tout en intégrant la contrainte du prix de vente et des charges de fonctionnement.

Pour y parvenir, il est donc nécessaire de faire un effort notamment d'innovation dans la conception, le choix des modes constructifs...

## AMBITION #1

# VIVRE ENSEMBLE

## LES PRÉCONISATIONS



### LE PROMOTEUR

---

Le promoteur doit présenter une fiche synthétisant son étude de marché.

Elle indique la situation géographique du bien, en précisant sa localisation par rapport aux dessertes de transports en commun, les axes de mobilité douce, aux commerces environnants, aux établissements scolaires et, les liens du projet avec son environnement proche.



### LA FICHE

---

La fiche recense les programmes immobiliers similaires, dans la commune, leur prix moyen de commercialisation par mètre carré et par typologie de logements, les profils des acquéreurs ciblés. La fiche précise également le rythme prévisionnel de la commercialisation de son programme et le profil des acquéreurs.

Il s'engage à l'actualiser selon une périodicité trimestrielle.



### LE PROGRAMME

---

Le programme doit inclure des espaces mutualisés tels que : laverie, séchoir, potager, terrasse ou bibliothèque, des espaces extérieurs ouverts à l'appropriation par les habitants. Des halls généreux de grande surface et ouverts ; des aménagements extérieurs (bancs, jeux, tables...) qui facilitent l'inclusion et la convivialité sont préconisés.

La voirie dédiée à la voiture sera limitée aux axes structurants; la priorité sera donnée aux modes de déplacements doux, et devra assurer un bon raccordement avec les zones urbanisées alentours.



### LES LOGEMENTS

---

Les logements seront pensés pour être modulables et s'adapter aux évolutions des modes de vie (vieillesse, télétravail ...). Le promoteur cherchera le meilleur compromis entre sobriété des usages et apport des technologies de l'information et de la domotique. Il intégrera systématiquement des ascenseurs dès que le bâtiment comportera un niveau R+2 et/ou plus de 15 logements situés en étage.

Les élus porteront une attention particulière sur le prix de vente des logements qui devront refléter le marché immobilier local.

# AMBITION #2

# ÉNERGÉTIQUE

## LES OBJECTIFS



La Ville de Betton est engagée dans une démarche forte en matière de transition écologique.

Face aux enjeux climatiques, et pour offrir un cadre de vie agréable à ses habitants, les élus souhaitent que les énergies renouvelables soient privilégiées dans une vision durable de la construction, en intégrant pleinement la nature.

Le bâtiment de demain sera à énergie positive et faiblement émetteur de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son cycle de vie.

La Ville de Betton s'inscrit pleinement dans cette démarche volontariste et ambitieuse de réduction de l'impact carbone des bâtiments et d'exigence de haute performance énergétique.



# AMBITION #2

# ÉNERGÉTIQUE

## LES PRÉCONISATIONS



Toutes les constructions devront respecter a minima la norme RE2020. Si les permis de construire sont déposés avant la mise en application de la norme, ils devront au moins justifier de l'atteinte des critères BBIO max -30%, de Coefficient d'énergie primaire CEP max -20%, et présenter les résultats d'un calcul E+C- (« Énergie Positive & Réduction Carbone »).

## UNE ATTENTION PARTICULIÈRE EST DEMANDÉE EN MATIÈRE DE :

### CONCEPTION ET IMPLANTATION

La conception et l'implantation bioclimatiques du bâtiment dans la parcelle et le rôle des plantations pour réduire l'effet îlot de chaleur seront étudiés avec attention. A cet effet, une étude des ombres portées sur les avoisinants aux 2 solstices et aux 2 équinoxes sera présentée pour chaque projet.

### MATÉRIAUX

Les matériaux seront choisis en privilégiant ceux présentant un albédo élevé.

### INNOVATIONS

Les innovations environnementales devront être pensées en lien avec le contexte (arbitrage entre les performances énergétiques, le confort acoustique, la gestion de l'eau, etc.)

### CONFORT THERMIQUE

Le confort d'hiver (faibles ouvertures au Nord, compacité du bâti...) et aussi le confort d'été (occultations des ouvertures et protections des apports solaires d'été : casquettes fixes au sud et brises soleil orientables à l'est et à l'ouest, ventilation naturelle, volets pleins et des portes isolantes qui assurent un confort d'été et d'hiver... ) seront bien pris en compte.

Les variations dans les performances thermiques entre les logements d'un même immeuble (réaliser une étude thermique avec résultats par logement) seront limitées.

### ÉNERGIES RENOUVELABLES

Le recours aux énergies renouvelables (l'usage du solaire et de la biomasse) sera notamment favorisé pour les besoins de chauffage et d'eau chaude.

*Nb : la charte sera amenée à évoluer pour être plus ambitieuse après les retours d'expérience de la RE2020.*

# AMBITION #3

# ÉCOLOGIQUE

## LES OBJECTIFS



Réaliser et promouvoir un habitat différent, économe et respectueux de l'environnement est une préoccupation majeure. C'est pourquoi **la Ville de Betton s'engage dans une démarche de construction durable «gagnant-gagnant», au travers de laquelle tous les acteurs peuvent y trouver un intérêt.**

La collectivité ne peut imposer les entreprises à un acquéreur mais elle souhaite, par cette charte, fortement inciter les professionnels à travailler avec des matériaux locaux, écologiques et des entreprises locales.



# AMBITION #3

# ÉCOLOGIQUE

## LES PRÉCONISATIONS



### CHOISIR DES MATÉRIAUX SAINS ET NATURELS

Le choix des matériaux de construction s'effectue en fonction de l'analyse de leur cycle de vie, autrement dit de l'énergie totale nécessaire à l'extraction, la fabrication, le transport, la pose, l'entretien et le recyclage de ces derniers.

Le bon sens doit l'emporter : la construction doit rimer avec santé et utiliser des matériaux sains et naturels comme la chaux naturelle, le bois, le chanvre, la terre crue, la paille, les briques...

**Les professionnels sont invités à faire appel à des produits de construction biosourcés et locaux pour l'ossature et l'isolation.**



#### DES MORTIERS ET BÉTONS

béton de chanvre,  
de bois, de lin,  
de terre



#### DES SOLUTIONS INNOVANTES ET VERTUEUSES

La mise en œuvre de solutions innovantes et écologiquement vertueuses (filières locales, économie circulaire...) est encouragée.



#### DES ISOLANTS ET MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

des isolants en laine de fibre animale ou végétale tels que paille, chanvre, bois, lin, coton recyclé...

des panneaux de particules ou fibres végétales, paille compressée...



#### DES OSSATURES BOIS

à privilégier



#### DES MATÉRIAUX DURABLES

il sera évité en particulier ce qui vieillit mal (couleur ou intégrité physique)



#### UNE ANTICIPATION

des coûts de gestion et d'entretien

# AMBITION #4

# VÉGÉTALE

## LES OBJECTIFS



De nombreuses problématiques environnementales sont associées à la ville : la pollution de l'air et des cours d'eau, les émissions de gaz à effet de serre, le phénomène d'îlot de chaleur urbain...

À l'ère des changements climatiques, du développement durable, **la collectivité souhaite répondre au besoin de «nature en ville» des habitants et développer le concept de ville durable et résiliente, en harmonie avec les écosystèmes vivants, et créer les conditions favorables au maintien de la nature en milieu urbain.**

Parce que la présence de nature sous quelque forme que ce soit contribue au bien être et à la santé des habitants, parce qu'elle favorise le lien social, parce que le végétal est la meilleure climatisation naturelle, parce qu'il a un rôle majeur dans la régulation de l'eau en milieu urbain et la biodiversité, il est crucial que les études de conception des promoteurs intègrent ces enjeux.

# AMBITION #4

# VÉGÉTALE

## LES PRÉCONISATIONS



Les promoteurs et constructeurs veilleront dans leurs projets à...



### Multiplier les zones vertes

sans impacter la luminosité  
des logements et à travers  
une conception adaptée :  
arbres, massifs herbacés ou  
arbustifs d'espèces locales



### Favoriser les espèces comestibles et mellifères

locales et adaptées aux  
changements climatiques  
(fruitiers et arbustes  
à petits fruits)



### Anticiper l'entretien

des espaces végétaux  
pour assurer leur qualité  
et leur pérennité



Associer au bâti  
et à la plantation d'arbres,  
l'installation de nichoirs



### Privilégier le stationnement végétalisé

qui apporte de nombreux  
bénéfices environnementaux  
et sociétaux, en permettant  
la restauration des fonctions  
naturelles du sol  
et en réduisant l'absorption  
du rayonnement solaire



Prévoir la création  
de jardins partagés,  
la mise en place  
de composteurs  
et de récupérateurs  
d'eaux de pluie



Intégrer les arbres  
aux dispositifs de gestion  
alternative  
des eaux de pluie



Suivre des coefficients  
de végétalisation  
plus engagés que ceux  
du PLUi



Multiplier  
les enveloppes  
et toitures végétalisées



Limiter  
l'imperméabilisation  
des surfaces,  
penser les voiries  
pour favoriser l'infiltration  
de l'eau



Réduire au minimum  
l'usage des enrobés  
et les réserver aux voies  
structurantes et aux accès.

## AMBITION #5

# LE CONFORT D'USAGE

LES OBJECTIFS



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 bâtiment.

Une mauvaise conception du bâtiment peut avoir des effets néfastes sur le confort de l'utilisateur, sa santé, la pérennité du bâtiment, l'environnement avec les surconsommations liées à une mauvaise maîtrise des équipements.

Le confort d'hiver, le confort d'été, la qualité de l'air intérieur, l'acoustique, la luminosité naturelle, les volumes, les rangements et agencements, les variations d'usages, les espaces extérieurs et parties communes, le stationnement sont autant de paramètres complexes, et parfois subjectifs qu'il faut prendre en compte.

La variété des usages et la compréhension des attentes des occupants doivent nous guider pour **développer un habitat agréable et confortable.**



## AMBITION #5

# LE CONFORT D'USAGE

## LES PRÉCONISATIONS



**Le promoteur proposera aux résidents un guide du bon usage des appartements.**



### LES ESPACES COMMUNS

Les espaces et services communs seront clairement identifiés de même que leur mode de gestion. Les sous-sols et espaces vélos en particulier devront être sécurisés, suffisamment dimensionnés et équipés pour répondre aux nouveaux usages.

### LA CONCEPTION DES LOGEMENTS

Les logements seront conçus avec des surfaces de vie **confortables, facilement aménageables, modulables, d'un excellent confort acoustique** intérieur et extérieur.

Les logements traversants ou avec une double exposition seront privilégiés, tout comme un éclairage naturel, y compris des salles de bain. Les espaces de vie seront positionnés au sud à chaque fois que l'exposition le permet.

### LES EXTÉRIEURS

Le lien de l'habitat avec son environnement extérieur doit également être privilégié par l'intermédiaire de **terrasses, balcons ou loggias positionnés préférentiellement sur les espaces privatifs.**

Ces espaces seront suffisamment accessibles (**sans marches ni ressauts**) et, **ergonomiques pour y installer notamment une table et des chaises.** Les balcons ayant pour effet de créer un couloir de vent seront à éviter.

La taille et la configuration de ces dispositifs permettent de suivre le rythme des saisons et d'y développer des pratiques semblables à celles des **petits jardins de ville : coin repas, espace de repos, espace végétalisé.** Ces espaces doivent également être conçus de manière à pouvoir en tout ou partie **préserver l'intimité de l'habitant.**

Les eaux de pluie seront gérées de manière à éviter des écoulements des balcons supérieurs vers les balcons inférieurs.

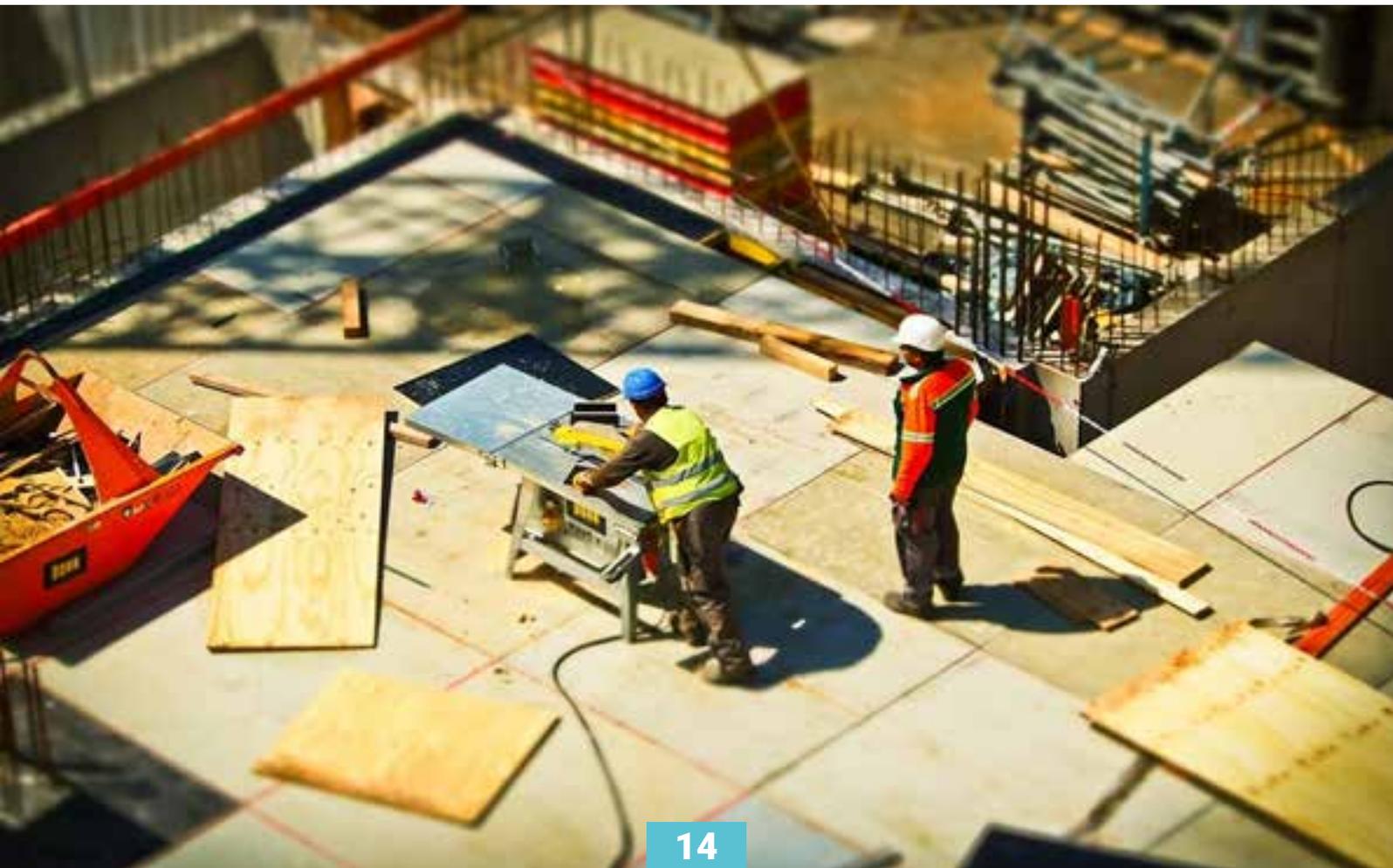
## AMBITION #6

# LA GESTION DES CHANTIERS

LES OBJECTIFS



Parce que tout chantier du bâtiment génère des nuisances sur son environnement, la Ville de Betton demande aux constructeurs de s'engager dans une démarche qui vise à **limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier, à protéger la santé des ouvriers, à éviter les pollutions et limiter la quantité de déchets de chantier.**



## AMBITION #6

# LA GESTION DES CHANTIERS

## LES PRÉCONISATIONS



**Dans le respect de la législation et des pratiques professionnelles du BTP, les constructeurs s'engagent à...**

### **+** PROTÉGER LES TRAVAILLEURS

Les professionnels sont invités à être attentifs à l'environnement de travail des personnels, à la santé et à la protection des travailleurs.

En complément des éléments du droit du travail, ils veilleront à l'application de mesures d'amélioration des conditions de travail sur les chantiers telles que la mise à disposition de sanitaires entretenus, d'un point de repos et de repas.

### **+** INFORMER

Les riverains seront tenus informés en amont et pendant le chantier par un affichage permanent.

### **+** GÉRER LES DÉCHETS

Les déchets seront triés pour mieux les valoriser. Les bennes seront couvertes pour éviter les envols. Aucun brûlage, ni enfouissement de déchets ne seront tolérés.

### **+** LIMITER LE BRUIT

Des plages horaires seront à respecter pour les tâches bruyantes.

### **+** PROTÉGER LA NATURE

Les troncs, racines et branches seront protégés contre les chocs. Une attention particulière sera portée aux espèces protégées. Aucun déversement de produits toxiques dans les réseaux publics ne sera toléré. Le stockage de matériels et matériaux proche des espaces verts sera interdit.

### **+** RÉDUIRE LES ÉMISSIONS

Les matériaux et voies de circulation seront humidifiés par temps sec. Les moteurs seront coupés en cas d'arrêt prolongé.

### **+** VEILLER AU BON ENTRETIEN DU CHANTIER

Le bon entretien du chantier sera assuré grâce au nettoyage régulier du chantier et de ses abords, au lavage des roues des engins, au respect des voies de circulation, des horaires, des zones de livraison, des zones de stationnements, à l'entretien des palissades, à la limitation de la vitesse des engins, à l'extinction des lumières et des équipements en l'absence de personnel.

La pose des palissades fera l'objet d'échanges préalables avec la Ville pour s'assurer des règles esthétiques.





# CONTACTS

**MAIRIE DE BETTON**  
Place Charles de Gaulle  
BP83129  
35830 BETTON

 [www.betton.fr](http://www.betton.fr)

## ACCUEIL

 02 99 55 81 01

 [mairie-info@betton.fr](mailto:mairie-info@betton.fr)

## SERVICE URBANISME

 02 99 55 83 13

 [amenagementdelaville@betton.fr](mailto:amenagementdelaville@betton.fr)

  
**betton**