

CHARTRE DE LA CONSTRUCTION À VITROLLES



Charte

Plus de 80% de la population française habite en zone urbaine. Le développement des villes a obéi longtemps à un impératif pragmatique : loger un maximum de personnes dans des logements qui prenaient un minimum de temps à construire. Le projet de « Ville Nouvelle » avec le besoin de construire des logements pour les très nombreux employés des usines du complexe industriel de l'étang de Berre, de la zone d'activités des Estroublans, ou encore de Sud aviation, aujourd'hui Airbus Helicopters, relève de cette logique. Ce développement urbain transforme ainsi, en l'espace de trente ans, le petit village provençal en une ville moyenne.

La Ville de Vitrolles affirme depuis une quinzaine d'année une ambition nouvelle en faveur d'un développement maîtrisé, responsable et durable, qui préserve son identité à travers une mixité sociale et une diversité urbaine.

Les enjeux de transition écologique impliquent une meilleure préservation des ressources ainsi qu'une réflexion plus poussée sur la place de la nature en ville. Enfin, il ne pourrait y avoir de lieu de vie apaisé sans solidarité entre les habitants, les riverains et les promoteurs et ce à toutes les étapes du projet de construction.

Ce document synthétise les ambitions de la commune pour bâtir une ville dont les constructions répondent aux enjeux contemporains. Il précise nos attentes pour une meilleure collaboration avec les promoteurs. Il intègre, à toutes les étapes d'une procédure de construction, les objectifs défendus par notre projet politique ; un meilleur cadre de vie, une meilleure prise en compte de l'environnement, une meilleure solidarité et plus d'implication et de dialogue dans la manière d'envisager un chantier qui doit être respectueux aussi bien des ressources que des riverains.

Cette charte n'est pas qu'un acte symbolique. Elle marque la volonté de notre collectivité de s'engager de manière ferme et résolue dans la transition écologique souhaitée par les Vitrollaises et les Vitrollais.



Loïc Gachon
Maire de Vitrolles



Pascale Morbelli
Adjointe déléguée
Aménagement et urbanisme

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 4

VITROLLES, VILLE
D'INNOVATIONS
ARCHITECTURALES 4

CHARTRE DE LA CONSTRUCTION,
OUTIL DE DIALOGUE GARANT DE
LA QUALITÉ DES LOGEMENTS 5

CONFORT D'USAGE 7

1. DES ESPACES PRIVATIFS
CONFORTABLES ET
FONCTIONNELS 8

2. UN CONFORT THERMIQUE
PRIS EN COMPTE À TOUTES
LES ÉCHELLES 10

3. UNE ACCESSIBILITÉ
ORGANISÉE POUR TOUS 11

SOLIDARITÉ 13

1. DES OPÉRATIONS EN
FAVEUR DE L'INCLUSION
SOCIALE 14

2. DES ESPACES COMMUNS
ET CONVIVIAUX 15

3. DES COÛTS DE
FONCTIONNEMENT
MAITRISÉS 16

PRÉSERVATION DES RESSOURCES 17

1. UNE MEILLEURE GESTION
DES RESSOURCES DE LA
CONSTRUCTION 18

2. UNE PRISE EN COMPTE
DU VIVANT FAVORABLE À LA
BIODIVERSITÉ 20

3. UN CYCLE DE L'EAU PRIS EN
COMPTE À CHAQUE ÉTAPE 21

QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE 23

1. DES FORMES URBAINES
RESPECTUEUSES DE LEUR
CONTEXTE 24

2. DES OPÉRATIONS QUI
ANIMENT LA RUE 25

3. LE VÉGÉTAL COMME
PARTIE INTÉGRANTE DU
PROJET 26

4. UNE ÉCRITURE
ARCHITECTURALE DE
QUALITÉ 28

5. L'ART, COMPOSANTE DU
PROJET URBAIN 29

PROCESSUS DE DIALOGUE 31

MODALITÉS DE TRAVAIL
AVEC LA VILLE 32

MODALITÉS D'ÉCHANGES
AVEC LES RIVERAINS ET LES
FUTURS OCCUPANTS 33

PHASE CHANTIER ET VIE
DU BÂTIMENT 34

FRISE SYNTHÉTIQUE DU
PROCESSUS DE DIALOGUE 36

AVANT-PROPOS

Vitrolles, ville d'innovations architecturales

Ville Nouvelle des années 1970, Vitrolles est depuis plusieurs décennies une source de création et d'innovation architecturale et urbaine. En résultent des architectures audacieuses, tantôt décriées, tantôt admirées, une large présence végétale, une générosité des espaces publics et des qualités d'usage qui ont évolué avec le temps. Cet héritage façonne aujourd'hui l'identité de Vitrolles.

Ainsi, le contexte vitrollais offre une grande qualité architecturale et urbanistique. Celle-ci doit perdurer, à la fois pour lutter contre la banalisation du paysage urbain et pour encourager l'expérimentation architecturale. C'est par l'acte de création et d'innovation des bâtiments qu'on sera en mesure de répondre aux grands défis environnementaux du 21^{ème} siècle.

INSCRIRE LES PROJETS DANS LES AMBITIONS DE LA VILLE

La présente Charte de la construction exprime les ambitions de la ville en termes de qualité architecturale et d'insertion urbaine des opérations de construction. La création architecturale doit conjuguer les cinq ambitions suivantes :

CONFORT D'USAGE : l'habitat doit être un refuge protecteur pour chacun ; une vigilance accrue est à apporter à la qualité des logements et à leur résilience, garantes du bien-être des habitants.

SOLIDARITÉ : pour soutenir le vivre ensemble, les opérations de logement devront favoriser la mixité sociale et générationnelle, permettre une accessibilité à tous, faciliter l'insertion professionnelle et garantir des coûts de fonctionnement des bâtiments soutenables.

PRÉSERVATION DES RESSOURCES : les ressources naturelles, sous pression face aux activités humaines, sont des biens communs qui sont essentielles à notre bien-être, leur préservation doit être prise en compte dans les projets de construction et de réhabilitation.

QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE : le contexte vitrollais permet une grande liberté architecturale qui doit néanmoins assurer la pérennité des constructions et leur inscription de manière qualitative dans le paysage de Vitrolles.

PROCESSUS DE DIALOGUE : afin d'améliorer l'acceptation du renouvellement urbain, souvent compliquée pour les riverains, la Ville souhaite renforcer le dialogue avec les porteurs de projet et la population.



Charte de la construction, outil de dialogue garant de la qualité des logements

Avant la programmation de tout projet de rénovation, de réhabilitation ou de construction de logement dans la ville de Vitrolles, la prise de connaissance de la présente charte est incontournable.

La Charte de la construction ouvre à la discussion pour faire converger les ambitions de la ville et la faisabilité du projet. Elle permet un processus de dialogue maintenu tout au long du projet et qui se poursuit après la livraison des chantiers : elle constitue un historique des discussions entre la ville et le porteur projet et permet un suivi des échanges jusqu'à l'installation des occupants.

Les porteurs de projet devront également se référer à la Charte de l'arbre signée par la Ville le 25 mai 2023.

UN MODE D'EMPLOI À SUIVRE POUR ÉVALUER DE LA QUALITÉ DES PROJETS

L'évaluation ou l'autoévaluation de la qualité du projet se réalise à l'aide de trois critères de jugement :

- NON : le projet ne prend pas en compte la recommandation ;
- EN PARTIE : le projet prend partiellement en compte la recommandation ;
- OUI : le projet prend en compte la recommandation.

Ce jugement est le plus souvent binaire et répond à une évaluation factuelle : « *prévoir a minima une pièce de rangement par logement* » par exemple.

Le jugement peut avoir un caractère qualitatif. Dans le cas par exemple de « *dimensionner généreusement les pièces de vie de façon à favoriser les usages multiples* », l'appréciation est donnée par les services de la Ville au regard de l'argumentation du porteur de projet.

Le projet ne doit pas obligatoirement répondre positivement à tous les critères de la charte, étant donné que celle-ci n'a pas de portée réglementaire. Pour autant, il est nécessaire de répondre de manière équilibrée aux cinq ambitions.

L'évaluation ne doit pas être un outil de censure mais bien un facilitateur de projet pour qu'il soit acceptable et accepté. La lecture des critères prépare le travail de l'instruction et permet de lever tous les points de blocage avant le dépôt du permis de construire. De cette manière, les procédures gagneront en efficacité et les projets seront bien mieux compris par les services d'instruction.

CHARTRE

DE LA

CONS

TRUC

TION

CHARTRE DE LA CONSTRUCTION À VITROLLES

CONFORT D'USAGE

Les crises sanitaires et climatiques mettent en lumière les insuffisances de nombreux logements : exigüité, difficulté d'adaptation à la multiplicité des usages tels que le télétravail, inconfort thermique, manque d'accès à l'extérieur et de lumière naturelle, nuisances sonores et visuelles... Pourtant, le logement doit être un refuge protecteur pour chacun. C'est la raison pour laquelle la Ville de Vitrolles se veut de plus en plus vigilante à la qualité des logements et à leur résilience, garantes du bien-être des habitants.

1. DES ESPACES PRIVATIFS CONFORTABLES ET FONCTIONNELS

Pour offrir à ses habitants des logements de haute qualité, la Ville de Vitrolles donne la priorité à la qualité de vie et au confort d'usage au sein de l'habitat. Les logements doivent être pensés dans leurs usages quotidiens pour être fonctionnels, adaptables, agréables à vivre et pérennes.

non
 en partie
 oui

Prévoir une surface habitable minimale par logement de :

	T1	T2	T3	T4	T5
Surface minimum par logement	35m ²	50m ²	70m ²	85m ²	95m ²

- Proposer une vraie pièce de cuisine dès le T3, séparée ou séparable (avec éclairage naturel et surface dédiée si elle est ouverte sur la pièce à vivre) et ménageant des espaces de rangement.
- Prévoir a minima une pièce de rangement par logement (buanderie, cellier, cave...).
- Proposer des placards intégrés et des linéaires de mur propices à l'ameublement afin d'optimiser l'utilisation des logements et d'éviter les situations d'inconfort intérieur.
- Proposer des choix dans l'aménagement intérieur des pièces (baignoire ou douche).
- Proposer des hauteurs sous-plafond de 2,70 mètres minimum dans les pièces à vivre.
- Concevoir des T1 qualitatifs proposant une séparation entre le séjour et l'espace nuit.
- Pour les T3 et plus, séparer les toilettes et la salle de bain et aménager un véritable espace d'entrée afin d'y intégrer des rangements.
- Dimensionner généreusement les pièces de vie de façon à favoriser les usages multiples.
- Proposer l'évolutivité des logements (structures poteaux-poutres, cloisons fusibles...)

non
 en partie
 oui

Prévoir un espace privatif extérieur de forme simple et suffisamment dimensionné pour créer une pièce à vivre avec une profondeur minimale de 2,5 mètres.

	T1	T2	T3	T4	T5
Surface minimum de l'espace extérieur	9 m ²	10 m ²	15 m ²	20 m ²	25 m ²

- Éviter la mono-orientation au nord des petites typologies de logements (T1, T2)

- Éviter les allèges vitrées (potentiellement obstruées par du rangement) ou utiliser des matériaux opaques.

- Permettre un apport de lumière naturelle généreux et maîtrisé : à l'exception des rez-de-chaussée, l'ensemble des ouvertures ne devra pas occuper plus du tiers de la surface de la façade.

- Favoriser la ventilation naturelle des logements (logements traversants, fenêtre dans les pièces d'eau...).

- Proposer un maximum de logements bénéficiant d'une double orientation.

- Mettre en œuvre une bonne isolation acoustique entre les logements et dans les parties communes pour éviter les troubles de voisinage et fournir une note acoustique justificative.

- Limiter les vis-à-vis au sein de l'opération.

2. UN CONFORT THERMIQUE PRIS EN COMPTE À TOUTES LES ÉCHELLES

Dans un contexte de dérèglement climatique, les constructions doivent impérativement être pensées pour assurer au mieux à la fois le confort d'été et le confort d'hiver tout en promouvant la sobriété énergétique. Elles doivent être conçues en tenant compte du vent, du soleil, de la topographie et du végétal et mettre en œuvre des matériaux adaptés.

non
 en partie
 oui

- Concevoir des logements qui garantissent le rafraîchissement en été en privilégiant la ventilation naturelle (éclairage naturel, protections solaires, matériaux avec inertie thermique...)
- Orienter de préférence au sud ou à l'ouest les espaces de vie des logements.
- Faire en sorte que tous les appartements bénéficient d'apport solaire direct en période hivernale.
- Utiliser les dispositifs architecturaux pour contrôler les apports solaires (casquettes et ouvertures horizontales au sud, loggias et ouvertures verticales à l'est et à l'ouest).
- Maîtriser les apports solaires de l'étage d'attique (pergolas, vélum).
- Mettre en œuvre des teintes claires en façade et au sol pour limiter les surchauffes.
- Contrôler l'ensoleillement et la ventilation naturelle (patios, cours, redents, porche...) en faveur du confort thermique été comme hiver.
- Favoriser la végétalisation des bâtiments (jardinières sur les terrasses, plantes grimpantes à feuilles caduques sur les façades ou sur des pergolas...).
- Planter de grands arbres à feuilles caducs devant les façades ensoleillées pour laisser passer le soleil l'hiver et créer de l'ombre l'été.
- Proposer des grandes surfaces de pleine-terre dans les aménagements extérieurs.

3. UNE ACCESSIBILITÉ ORGANISÉE POUR TOUS

La qualité des opérations ne se limite pas au logement, elle doit être accompagnée depuis la rue pour concevoir des accès aisés et qualitatifs pour tous et limiter les conflits d'usage. Le parcours de la rue au logement doit être pensé quel que soit le mode de déplacement (piéton, PMR, cycliste, automobiliste), tout en encourageant le développement de pratiques de mobilité plus respectueuses de l'environnement et de la santé de la population.

non
en partie
oui

- Rendre confortables les cheminements (matériaux, éclairage).
- Couvrir les entrées (marquise, porche, auvent).
- Veiller à l'accessibilité des bâtiments (pente des espaces extérieurs, cheminement, aires de stationnement...) aux personnes à mobilité réduite, notamment pour les établissements recevant du public.
- Associer la vente de chaque lot (appartement, local...) avec deux places de stationnement dédiées.
- Proposer l'ensemble des places de stationnement non boxées et éviter les places de stationnement commandées
- Prévoir entre 10 et 15% de places de stationnement supplémentaires pour les visiteurs et 1 place pour les livraisons, ces places sont des parties communes et ne doivent pas être commercialisées.
- Créer du stationnement vélo couvert, sécurisé, accessible (largeur de porte, couloir, pente), organisé (arceaux, rack de rangement) et dimensionné en adéquation avec les besoins de l'opération et la réglementation en vigueur.
- Quand c'est techniquement faisable, prévoir 5 à 10% de stationnement vélo supplémentaire pour les visiteurs dans les parties communes ou à proximité des entrées (arceaux abrités ou non).
- Prendre en compte le pré-équipement des Installations de Recharge de Véhicules Électriques (IRVE), faciliter leur accès, leur fonctionnement et le décompte individuel de consommation.
- Prévoir, au sein de la parcelle, un recul suffisant devant les portails d'accès (5 mètres pour le logement, 15 mètres pour les activités) pour éviter un arrêt des véhicules sur le Domaine Public pouvant générer des nuisances.

CHARTRE

DE LA

CONS

TRUC

TION



CHARTRE DE LA CONSTRUCTION À VITROLLES

SOLIDARITÉ

La Ville de Vitrolles soutient le vivre ensemble. C'est pour poursuivre cet engagement qu'elle souhaite que les opérations de construction favorisent la mixité sociale et générationnelle, permettent une accessibilité à tous et facilitent l'insertion professionnelle. En outre, les nouvelles constructions devront garantir leur pérennité et anticiper les coûts futurs pour demeurer à la fois attractives et abordables pour tous.

1. DES OPÉRATIONS EN FAVEUR DE L'INCLUSION SOCIALE

L'objectif de la Ville est de permettre à chaque Vitrollais de trouver un logement adapté à ses besoins, à chaque étape de sa vie. Pour cela, l'offre proposée devra répondre à la multiplicité et à la diversité des besoins, en tenant compte des évolutions sociétales pouvant affecter la configuration des logements. Par ailleurs, la Ville demande aux opérateurs de mettre en place des clauses d'insertion sociale afin de favoriser l'emploi local et l'insertion professionnelle des Vitrollais.

non
en partie
oui

- Proposer une mixité des typologies de logement pour permettre d'accueillir une diversité des ménages (familles, personnes seules, couples).
- Favoriser la mixité des typologies de logement au pallier.
- Offrir une mixité de statut d'occupation au sein des opérations (location sociale, privée, accession sociale, accession libre, accession primo-accédant).
- Orienter la commercialisation des programmes neufs pour les primo-accédants.
- Accompagner les primo-accédants (qu'ils soient issus du logement social ou du locatif privé) en les formant aux problématiques propres de la copropriété.
- Proposer des modes d'habitat adaptés aux problématiques contemporaines (colocations, changement du statut des pièces dans le logement, logements adaptés...).
- Prévoir une clause d'insertion sociale dans le cadre des marchés de travaux, et ce sur les différents lots, et des marchés pour l'entretien des communs et/ou des extérieurs : 5% des heures totales travaillées devront favoriser l'insertion professionnelle.

2. DES ESPACES COMMUNS ET CONVIVIAUX

Chaque projet doit être conçu comme une opportunité de renforcer la cohésion sociale et le bien-être des occupants. Il doit être créateur de liens sociaux et favorable aux échanges et aux rencontres. Pour cela, les espaces communs, au-delà d'être fonctionnels, doivent être agréables pour devenir de véritables lieux de vie et non uniquement des lieux de passage.

non
 en partie
 oui

- Proposer aux habitants des espaces partagés conviviaux en extérieur (espace de compostage, aire de jeux, espace vert partagé, local à outils communs) et en intérieur (espaces de rencontre, atelier etc.).
- Concevoir des espaces partagés polyvalents, facilement appropriables par tous les occupants.
- Proposer des mobiliers dans les parties communes et en extérieur afin de rendre confortable et convivial les espaces communs.
- Apporter un soin particulier dans la conception des parties communes : surfaces généreuses, qualité des matériaux, des finitions...
- Rendre facilement identifiables les entrées d'immeuble depuis la rue (adressage, qualité des accès, matériaux, couleur, éclairage...).

3. DES COÛTS DE FONCTIONNEMENT MAÎTRISÉS

Le logement représentant l'une des principales dépenses des ménages, les porteurs de projet doivent s'assurer de la maîtrise des coûts futurs et des charges de fonctionnement, d'autant plus dans un contexte d'inflation. Ils doivent également anticiper l'adaptation des locaux aux évolutions des usages, aux changements de destination et veiller à ce que ces transformations ne pèsent pas sur les futurs copropriétaires.

non
en partie
oui

- Avoir une estimation des charges d'exploitation du bâtiment sur une année et informer les futurs occupants sur ce coût.
- Mettre en œuvre des matériaux pérennes et faciles à nettoyer et entretenir.
- Proposer des équipements de qualité qui garantissent un fonctionnement à long terme (ascenseurs, portes ou portails, interphones...).
- Mettre en avant des solutions alternatives aux climatiseurs.
- Favoriser la lumière naturelle dans les parties communes et en particulier dans les halls d'entrée et les circulations verticales.
- Prévoir des éclairages minutés et à détection de présence.
- Penser à la gestion et à l'entretien des espaces verts en amont de la réalisation du projet (consommation d'eau, accumulation des feuilles d'arbres, tonte de la végétation rase, taille des arbres et haies...) et prévoir lorsque c'est techniquement faisable un système de récupération des eaux pluviales.
- Rapprocher les locaux techniques des raccordements concessionnaires pour que les coûts futurs de raccordements ne pèsent pas sur les copropriétaires et sur la ville.
- Proposer une chaufferie suffisamment dimensionnée pour permettre l'évolution éventuelle du système de chauffage collectif.
- Intégrer un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de récupération et étudier obligatoirement la possibilité de raccordement au réseau de chaleur urbain existant.

CHARTRE DE LA CONSTRUCTION À VITROLLES

PRÉSERVATION DES RESSOURCES

Sous les effets du changement climatique et plus globalement des activités humaines, les ressources naturelles sont sous pression : elles diminuent à la fois en quantité et en qualité. La forêt, le soleil, l'air, la biodiversité, les écosystèmes, l'eau, le sol et le sous-sol, etc. sont pourtant des biens communs qui font notre cadre de vie et qui sont essentielles à notre bien-être. Face à l'urgence climatique, une transformation des modes de construction s'impose à nous dans une logique de pérennité, de sobriété et de lutte et adaptation aux évolutions du climat.

1. UNE MEILLEURE GESTION DES RESSOURCES DE LA CONSTRUCTION

La façon de construire la ville depuis plusieurs décennies, impacte l'ensemble des ressources naturelles. Elle entraîne une surconsommation des matières premières, menant inexorablement vers un épuisement de celles-ci, et elle induit d'importantes émissions de gaz à effet de serre. Dans un même temps, cette manière de faire a produit une quantité importante de déchets générant souvent une pollution des milieux naturels. Il est nécessaire de changer la façon de construire en faisant appel à des matériaux locaux et renouvelables, aux savoir-faire traditionnels, aux «dépôts-là», mais également à l'innovation et à l'économie circulaire.

non
 en partie
 oui

- Privilégier la reconversion de l'existant à la destruction quand cela est possible. Ne pas forcément détruire, étudier les possibilités de transformation, réhabilitation, surélévation, extension... Privilégier la déconstruction à la démolition qui permet la récupération des matières premières et la réutilisation de parties de la construction.
- Choisir un système constructif favorable au changement d'usage des bâtiments : structure poteaux-poutres facilitant la redistribution des pièces, cloisons fusibles, grande hauteur en rez-de-chaussée (4 mètres de plancher à plancher), circulations verticales extérieures...
- Anticiper dès la conception des bâtiments les potentielles extensions ou surélévations à venir : implantation du bâti sur le terrain d'assiette, structure du bâtiment, distribution intérieure des pièces...
- Privilégier le réemploi (par exemple éléments de structure, éléments de menuiseries, de ferronnerie, certains matériaux-bois, briques, pierre, tuiles, etc.) et réutiliser les matériaux sur le site quand cela est possible (fabrication d'agrégats à partir des bétons existants...).
- Limiter les déblais de terre et proposer le réemploi de matériaux du terrain (pleine-terre, terre argileuse, roche...).
- Choisir des matériaux et des techniques de construction minimisant la production de déchets.
- Créer durant le chantier des zones de stockage et de tri des déchets (bois, ferrailles, gravats, emballages, déchets dangereux, plâtre...) et rechercher les filières locales de valorisation pour chaque type de déchet (concassage gravats, broyage bois, fonte de la ferraille...).

non
 en partie
 oui

- Privilégier des matériaux en prenant en compte leur potentiel de recyclabilité et leur cycle de vie.

- Choisir des matériaux robustes, pérennes et nécessitant peu d'entretien dans le temps pour les murs, les façades, les menuiseries, les revêtements de sol, les toitures, en évitant la multiplication de matériaux différents.

- Mettre en œuvre des matériaux non toxiques, biosourcés, géosourcés et/ou recyclés (granulats...).

- Privilégier des matériaux de production locale, comme le marbre rouge de Vitrolles.

- Préconiser l'utilisation du bois local dans les projets de construction, surélévation, rénovation et réhabilitation.

- Éviter les isolants « polystyrène » très volatiles par fort vent.

MATÉRIAU LOCAL : LE MARBRE ROUGE DE VITROLLES

Vitrolles bénéficie d'un site d'extraction de marbre rose depuis la fin du 19^{ème} siècle issu des sols calcaires du Plateau. Au-delà d'une teinte spécifique, le «Rouge de Vitrolles» ou «Rouge Étrusque», le marbre rose de Vitrolles dispose des qualités des «marbres modernes», des roches fermes et polissables.

Accessible aujourd'hui sous forme de gravier décoratif, sable, pierre à gabion et galet, le marbre Rouge de Vitrolles peut être utilisé pour les aménagements extérieurs (cheminements piétons ou carrossables, d'allées et d'aménagement paysager...), la construction et l'aménagement intérieur.

2. UNE PRISE EN COMPTE DU VIVANT FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ

La biodiversité connaît une érosion inquiétante depuis plusieurs décennies, notamment sous les effets des activités humaines et du changement climatique induit. La Ville de Vitrolles tient à préserver, à protéger et à favoriser la biodiversité, indispensable au territoire et à ses habitants. Elle souhaite donc mettre l'accent sur le maintien de la richesse écologique de son territoire et faire de la biodiversité une composante essentielle des projets immobiliers futurs.

non
en partie
oui

- Mener, pour les opérations de plus de 20 logements, des inventaires faune/flore/habitats au niveau des secteurs présentant un développement de végétation significatif dans leur état initial afin de repérer notamment la présence éventuelle d'habitats particuliers, d'espèces protégées ou non s'étant installées sur ces espaces et/ou d'espèces envahissantes à traiter spécifiquement en phase chantier.
- Proscrire les destructions de végétation en période de reproduction des espèces.
- Ne pas planter d'espèces invasives, notamment le mimosa.
- Aménager des gîtes pour la faune.
- Maintenir les grands arbres existants (cf. Charte de l'arbre).
- Préserver autant que possible la végétation existante et la protéger correctement tout au long du chantier.
- Aménager des clôtures favorables au déplacement de la faune, notamment à proximité d'espaces verts.
- Limiter les nuisances de l'éclairage artificiel sur la biodiversité, en utilisant la lumière artificielle à l'extérieur uniquement aux endroits et aux moments nécessaires et en évitant les rayons lumineux vers le ciel.

3. UN CYCLE DE L'EAU PRIS EN COMPTE À CHAQUE ÉTAPE

Ressource naturelle fragile et précieuse, souvent considérée comme une contrainte à évacuer, l'eau possède toutefois une grande valeur si elle est correctement intégrée dans l'aménagement : meilleure gestion du risque inondation, rafraîchissement, arrosage, remplissage des nappes phréatiques... Profiter de ces bénéfices nécessite de rendre la ville perméable en favorisant l'infiltration des eaux pluviales au plus près de l'endroit où elles tombent.

non
en partie
oui

- Généraliser autant que possible les surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux en vérifiant les capacités d'infiltration des sols.
- Favoriser l'écoulement naturel et le stockage des eaux pluviales pour infiltration au plus près de l'endroit où elles tombent.
- Prévoir des espaces de stationnement perméables.
- Planter une végétation adaptée aux espaces de rétention occasionnels.
- Éloigner les points bas des entrées, des cheminements, des sorties d'aération...
- Empêcher la stagnation des eaux pluviales, limiter les terrasses avec dalles sur plots et maîtriser les espaces de stockage des eaux pluviales pour éviter la prolifération de moustiques.
- Calibrer les orientations et les inclinaisons de pentes des toitures plates et des sols pour limiter les flaques et les eaux stagnantes.
- Prévoir une protection du système de gestion des eaux pluviales pour limiter leur encombrement et garantir leur bon fonctionnement (feuilles, graviers...).
- Proposer une récupération des eaux pluviales pour l'arrosage.
- Prévoir des essences végétales peu gourmandes en eau.

CHARTRE

DE LA

CONS

TRUC

TION

CHARTRE DE LA CONSTRUCTION À VITROLLES

QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ARCHITECTURALE

Le contexte vitrollais permet de laisser une grande liberté architecturale aux projets. Néanmoins, les opérateurs doivent être soucieux d'intégrer chaque projet à son contexte et de mettre en œuvre des techniques et matériaux qualitatifs. Ils devront ainsi assurer la pérennité des constructions et leur inscription de manière qualitative dans le paysage de Vitrolles.

1. DES FORMES URBAINES RESPECTUEUSES DE LEUR CONTEXTE

Les volumes construits doivent s'insérer avec justesse dans le tissu urbain existant, en respectant la topographie du site, les constructions déjà-là et les vues sur le grand paysage. Ce principe doit prévaloir sur les logiques de rentabilité foncière pour mettre en œuvre des opérations acceptées et acceptables pour le bien de tous.

non
 en partie
 oui

- Prendre en compte les gabarits (volume bâti, hauteur, découpage, insertion, orientation) et les écritures des bâtiments mitoyens, notamment en évitant les grandes ruptures d'échelles architecturales par rapport aux constructions voisines.
- Adapter les constructions à la pente en limitant les mouvements de terre et en préservant ainsi au maximum le profil du terrain naturel.
- Préserver les vues sur le grand paysage, l'étang de Berre, les salins du Lion, les falaises.
- Limiter les masques solaires et les effets de blocage des vues vis-à-vis des constructions voisines.
- Organiser les espaces extérieurs de manière à limiter les nuisances vis-à-vis des riverains.

2. DES OPÉRATIONS QUI ANIMENT LA RUE

Chaque opération est perceptible depuis l'espace public et vient jouer un rôle dans le paysage de la rue : chaque opération doit donc être pensée en termes de paysage urbain qu'elle construit. Elle doit offrir des vues de qualité vers les cœurs d'îlot et le grand paysage, une animation des façades et des rez-de-chaussée pour agrémenter le parcours du piéton, des clôtures de qualité... pour éviter la banalisation des rues.

non
en partie
oui

- Séquencer les grands volumes bâtis (épannelage, retrait, redent, attique...) pour éviter les effets « barres ».
- Créer des porosités et des percées visuelles entre l'espace public et les cœurs d'îlot afin de favoriser la ventilation de la rue et les continuités paysagères entre les jardins privés et l'espace public.
- Préserver le plus possible des clôtures existantes (murets, végétation...) lorsque celles-ci participent de manière qualitative au paysage de la rue.
- Concevoir qualitativement les limites entre l'espace public et l'espace privé de l'opération, par un traitement des soubassements, des haies doublant les grilles...
- Proposer un traitement paysager qualitatif aux abords de l'opération afin de créer des transitions progressives entre l'espace public et l'espace privé.
- Animer les façades aveugles en les traitant de manière qualitative (végétation, matériaux, modénatures, couleur...) et limiter leur nombre.
- Marquer les entrées et poursuivre l'accompagnement du piéton de la rue au logement.

3. LE VÉGÉTAL COMME PARTIE INTÉGRANTE DU PROJET

La végétation, élément constitutif de la Ville nouvelle, doit aujourd'hui encore être au cœur des opérations nouvelles, parce qu'elle joue un rôle essentiel dans le bien-être des habitants et dans l'adaptation au changement climatique. Il est ainsi impératif de ménager, voire préserver, les végétaux existants et de prendre en compte les bienfaits de l'arbre dans les projets d'aménagement et de construction. Les porteurs de projet devront par ailleurs se référer à la Charte de l'Arbre conçue par la Ville.

non
en partie
oui

- Prendre en compte les préconisations édictées dans la Charte de l'arbre.
- Effectuer un inventaire de l'état de la végétation existante (cf. Charte de l'arbre).
- Rechercher la préservation des arbres existants ainsi que des haies et des massifs arbustifs.
- Privilégier les formations arborées et/ou arbustives composées de plusieurs essences.
- Privilégier les essences adaptées à la nature du sol, au climat et au changement climatique en cours.
- Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt, diversifier et équilibrer les essences végétales des haies et éviter la plantation en grand nombre d'espèces végétales fortement sensibles aux incendies, comme par exemple : *bambou, thuya, mimosa, cyprès, photinia de fraser, laurier rose, laurier sauce, fusain, laurier-tin, cotonéaster, pittosporum, éleagnus, troènes, aubépine, buis...*
- Garantir la bonne prise des plantations, notamment celle des arbres de haute tige, en imposant un protocole de mise en œuvre à l'entreprise : méthodologie (dimension des fosses, périodes de plantation, dispositions d'arrosage avant et après la livraison) et garantie de reprise.

CHARTRE DE L'ARBRE SIGNÉE LE 25 MAI 2023

Bien plus qu'un simple rôle ornemental ou esthétique, l'arbre est considéré à Vitrolles comme un élément à part entière de l'aménagement et du patrimoine urbains qui participe pleinement au bien-être des habitants et à la lutte contre le réchauffement climatique.

En conséquence, la Ville a signé le 25 mai 2023 sa Charte de l'arbre.

À destination des habitants et des professionnels de l'aménagement, la Charte de l'arbre de Vitrolles est un outil qui se veut à la fois pédagogique et technique.

En effet, le document permet de mieux comprendre les enjeux liés à la préservation des arbres et à la gestion du patrimoine arboré en rappelant les bienfaits des arbres et leur rôle dans la lutte et l'adaptation au changement climatique.

La Charte propose également une série de recommandations concernant l'établissement de la valeur d'un arbre, la protection des arbres lors de chantier de construction, le choix et la plantation de nouveaux arbres...

La Charte de l'arbre est disponible sur la site de la ville : <https://www.vitrolles13.fr/accueil/>



4. UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE DE QUALITÉ

Les techniques et matériaux mis en œuvre doivent garantir une évolution qualitative du bâtiment dans le temps. Ils doivent mettre en lumière une écriture architecturale de qualité, cohérente sur l'ensemble de l'opération et en harmonie avec les constructions avoisinantes.

non
en partie
oui

- Traiter toutes les façades des constructions et les circulations verticales extérieures avec le même soin que les façades principales, y compris pour les locaux techniques et de sécurité.
- Ne pas installer de volets roulants et veiller à l'insertion et à la qualité des occultations (volets, persiennes...) qui prennent une place importante dans la composition de la façade et de son esthétique.
- Opter pour des matériaux pérennes et des teintes qui s'intègrent dans le contexte, en mobilisant une palette de couleurs claires pour les façades.
- Privilégier les procédés constructifs garantissant la pérennité des ouvrages et prévoir des détails de façade qui permettent d'éviter les vieillissements prématurés liés à l'écoulement de l'eau, aux remontées capillaires et aux sollicitations (traitement des têtes de mur, des nez de dalles et des appuis de fenêtre, traitement des pieds de mur pour résister aux chocs et aux éclaboussures, traitement des fixations des volets et garde-corps...).
- Choisir pour les rez-de-chaussée des matériaux résistants aux chocs et proscrire les soubassements couverts de parements légers.
- Limiter la visibilité des éléments techniques depuis l'espace public (garde-corps de sécurité, ventilations, panneaux photovoltaïques...) en favorisant les acrotères hauts. Le cas échéant, ces éléments devront être traités qualitativement (matériaux adaptés et cohérents avec le bâti).
- Apporter un soin particulier au traitement des toitures : éviter les étanchéités auto-protégées (notamment noires), intégrer visuellement les garde-corps de sécurité, intégrer les antennes...
- Intégrer au volume bâti les rampes d'accès aux parkings souterrains.
- Éviter le recours au PVC pour les menuiseries, les volets, les protections solaires et les bardages.
- Proscrire les bouches d'aération, les pissettes d'évacuation d'eau en façades.

5. L'ART, COMPOSANTE DU PROJET URBAIN

Ville Nouvelle, Vitrolles est depuis plusieurs décennies une source de création et d'innovation architecturale. Dans la lignée de cet héritage, la Ville souhaite continuer de favoriser la pratique artistique et l'artisanat d'art sur son territoire. L'expression artistique et culturelle, au travers de l'intervention d'artistes, peut avoir une vocation sociale en associant les habitants à ces projets et en permettant une réappropriation des lieux. Les opérateurs sont ainsi invités à contribuer au développement des arts et de la culture sur le territoire.

non
 en partie
 oui

Adhérer à la charte « 1 immeuble – 1 œuvre » du Ministère de la Culture pour toute construction de plus de 20 logements. Les interventions artistiques pourront être intégrées au sein de l'opération ou sur les espaces publics environnants en partenariat avec la Ville de Vitrolles.

Faire appel aux métiers d'art et d'artisanat.

CHARTRE

DE LA

CONS

TRUC

TION

CHARTRE DE LA CONSTRUCTION À VITROLLES

PROCESSUS DE DIALOGUE

Malgré la nécessité apparente de faire la ville sur la ville pour préserver les espaces agro-naturels, l'acceptation du renouvellement urbain est souvent compliquée pour les riverains. Pour accompagner au mieux les opérations de densification, la Ville souhaite, d'une part, renforcer le dialogue avec les porteurs de projet pour améliorer le déroulement des chantiers et, d'autre part, favoriser les échanges avec la population pour une meilleure compréhension des besoins mutuels.

MODALITÉS DE TRAVAIL AVEC LA VILLE

Acteurs de la transformation urbaine, les porteurs de projet devront travailler en étroite collaboration avec la Ville et ses services à chaque étape de l'opération. Ces échanges permettront d'assurer la cohérence des projets avec les ambitions de la Ville, traduites dans la présente charte, et de les ajuster si nécessaire, de veiller à la qualité des opérations et de gagner du temps lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

COMPOSITION DE L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

oui
 en partie
 non

- Intégrer les compétences d'un paysagiste (ou d'un écologue selon les enjeux du projet).

- Intégrer la mission Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC) dès les phases de conception.

ÉCHANGES AVEC LA VILLE

- Présenter les ambitions du projet à la ville en amont du dépôt de demande de permis de construire. Pour prendre en compte au mieux les exigences de qualité architecturale du projet, le maître d'ouvrage s'engage à fournir de 1 à 3 esquisses et une insertion urbaine pour les opérations comportant plus de 20 logements.

- Proposer un calendrier prévisionnel et indiquer les phases importantes impactant les services techniques de la Ville (raccordement, travaux sur voirie).

- Préparer le chantier en s'informant des attentes de la Ville avant l'ouverture du chantier : lors du dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier, le pétitionnaire devra rentrer en contact avec les services municipaux concernant les heures d'ouverture de chantier, arrêté d'occupation de la voirie, déchetterie, etc.

MODALITÉS D'ÉCHANGES AVEC LES RIVERAINS ET LES FUTURS OCCUPANTS

La Ville sera attentive aux dialogues engagés avec la population tout au long du projet et du chantier. Les porteurs de projet devront accompagner à la fois les riverains qui seront impactés par l'opération, dans l'optique de désamorcer les éventuels conflits qui pourraient advenir et garantir son acceptabilité, et les futurs résidents, en particulier les primo-accédants, dans leur accès au logement pour assurer la pérennité et la bonne gestion future des ensembles immobiliers.

DIALOGUE AVEC LES RIVERAINS

oui
 en partie
 non

- Instaurer un dialogue et désamorcer les conflits en restant à l'écoute des craintes des riverains.
- Avant l'ouverture du chantier, informer les riverains sur le déroulement du chantier, les phases importantes, les nuisances occasionnées, les risques, la sécurité mise en place.

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIÉTAIRES

- Organiser la première assemblée générale des copropriétaires avant la livraison.
- Procéder à la livraison des parties communes avec des représentants du conseil syndical.
- Suivre rigoureusement les interventions des entreprises pour les dommages relatifs aux garanties de parfait achèvement et aux contrats de garanties de reprises (plantations).
- Suivre rigoureusement les interventions des entreprises pour les dommages relatifs à la garantie décennale.
- Accompagner la mise en place des contrats d'entretiens et de maintenances (système de chauffage, ascenseurs, plantations, entretien des bassins de rétentions, des bacs de récupération d'hydrocarbures...).
- Sensibiliser les occupants aux modes de fonctionnement du bâtiment et des logements (notamment en matière de sobriété dans la consommation énergétique)

PHASE CHANTIER ET VIE DU BÂTIMENT

L'acceptation d'un chantier par les riverains résulte notamment de sa bonne gestion et coordination tout au long des travaux. Aussi, l'ensemble des acteurs prenant part au chantier (entreprises, sous-traitants, bureaux d'études...) doit être sensibilisé. Les salariés travaillant sur les chantiers doivent également être informés et formés sur les moyens d'éviter et d'atténuer, voire de contenir les nuisances. Les porteurs de projet doivent aussi jouer leur rôle lors de la livraison des opérations au regard des futurs occupants.

CONTRATS DE TRAVAUX

oui
 en partie
 non

- Intégrer les clauses d'insertions professionnelles pour toutes les entreprises.
- Intégrer les constats d'huissiers (riverains et voies publiques) dans les contrats de travaux.
- Intégrer les prescriptions d'un chantier propre (réduction des bruits, lavage des camions, lutte contre les poussières, homme de circulation...).

GESTION RESPONSABLE DU CHANTIER

- Maintenir le dialogue avec les riverains.
- Maintenir le dialogue avec la Ville.
- Éviter la dégradation des espaces publics.
- Assurer la sécurisation et la fermeture quotidienne du chantier.
- Effectuer les levées de réserves avant l'arrivée des occupants.

SUIVI DE LA QUALITÉ DE L'OPÉRATION

oui
 en partie
 non

- Prévoir une visite en fin de chantier pour, entre autres, vérifier la conformité avec les ambitions annoncées selon la grille de la présente charte.

- Proposer une évaluation des usages a posteriori.

FRISE SYNTHÉTIQUE DU PROCESSUS DE DIALOGUE

■ **Calendrier de collaboration**

■ **Opérateur**

■ **Ville**

CONCEPTION

CONSTRUCTION
& ET VIE DU BÂTIMENT

1. ÉTUDES PRÉALABLES

- **Prise de rendez-vous en mairie** par l'opérateur avant acquisition, y compris pour les établissements recevant du public (ERP).
 - ▶ Présentation des ambitions du projet par l'opérateur.
 - ▶ Présentation des attentes de la commune (chartes en vigueur).
 - ▶ Établissement d'un calendrier de travail.
- **Dialogue et négociations** sur la base de la Charte de la construction et des documents réglementaires en vigueur.

1^{RE} RENCONTRE

Esquisse du projet

OUVERTURE DU CHANTIER

Préparation de chantier

4. CONSTRUCTION

- **Dialogue avec la ville sur le phasage du chantier**
 - ▶ Vérifier les opérations en cours et concomitantes (coordination des plannings).
 - ▶ Informer des événements programmés (ville).
 - ▶ Valider le plan de circulation des engins de chantier.
- **Dialogue avec les riverains** accompagnement par la ville sur le lien social et de proximité (type GUSP) en lien avec l'accompagnement social et de proximité.
- **Levée des réserves avant l'arrivée des habitants**

2. MISES AU POINT

- Instauration par l'opérateur d'un processus de dialogue avec les riverains**
- Échanges avant dépôt de permis avec le service urbanisme et l'architecte conseil**
 - ▶ Localisation des points de raccordements, accès, local déchets...
 - ▶ Gestion des eaux pluviales (sols perméables, rétentions et aménagements...).
 - ▶ Insertion urbaine et qualité environnementale (Charte de la construction).
 - ▶ Qualité de la végétation (Charte de l'arbre).
 - ▶ Gestion du stationnement.
- Échanges avec les services techniques de la ville et les concessionnaires des réseaux** (dimensionnement des réseaux, planning des travaux, clauses d'insertion professionnelle pour les marchés de travaux...).
- Analyse du permis** par le service instructeur avec l'aide de la Charte de la construction.

PRÉSENTATION ET ÉCHANGES

Dépôt de PC/PA

3. MARCHÉS DE TRAVAUX

- Clauses à intégrer aux CCAP et CCTP des marchés de travaux**
 - ▶ Clauses d'insertion professionnelle.
 - ▶ Horaires de circulation des véhicules de chantier sur les voies publiques avec interdiction les week-end, jours fériés et durant les entrées et sorties d'école.
 - ▶ Constats d'huissier des voies et espaces publics aux abords du chantier.
- Clauses à intégrer dans la charte chantier propre** (déchets, gestion des poussières, lavage des camions en sortie de chantiers, clôtures de chantier, réduction des bruits...).

Délivrance du PC/PA

Mise au point du projet

Instruction du PC/PA

Délai de recours des tiers

Sélection des entreprises

RÉCEPTION

LIVRAISON

Levée des réserves

GPA

Garantie décennale

5. VIE DU BÂTIMENT

- Mesures d'accompagnement des propriétaires**
 - ▶ Informations et aide à la mise en place d'un syndic de copropriété.
 - ▶ Suivi des interventions des entreprises pour les dommages relatifs aux garanties de parfait achèvement et aux contrats de garanties de reprises (plantations).
 - ▶ Suivi des interventions des entreprises pour les dommages relatifs à la garantie décennale.
 - ▶ Aides à la mise en place des contrats d'entretiens et de maintenances (système de chauffage, ascenseurs, plantations, bassins de rétention, bacs hydrocarbures...).
 - ▶ Sensibilisation des occupants aux modes de fonctionnement du bâtiment et des logements (notamment en matière de sobriété dans la consommation énergétique).
- Suivi des usages du bâti et du paysage par l'opérateur, à partager avec la Mairie, pour évaluation et capitalisation.



CHARTRE DE LA CONSTRUCTION



La présente Charte de la construction à Vitrolles exprime cinq grandes ambitions de la Ville en matière de construction neuve : Confort d'usage, Solidarité, Préservation des ressources, Qualité urbaine, paysagère et architecturale et Processus de dialogue. Cette charte n'est pas qu'un acte symbolique ; elle marque la volonté de la collectivité de s'engager de manière ferme et résolue dans la transition écologique souhaitée par les Vitrollaises et les Vitrollais.