

# L'ATELIER DES TRANSITIONS

## Les chartes de la construction



### Objectif climat : les solutions existent, agissons !

*Le monde évolue sous l'effet du dérèglement climatique : chacun de nous peut le constater au quotidien. Ces changements et risques engendrés vont croître dans les années à venir. Pour y faire face, la collectivité a un rôle clé à jouer.*

*L'Atelier des transitions porte une ambition : accélérer la bifurcation vers un modèle de territoire plus sobre et résilient, afin de garantir le bien-être des populations et l'attractivité de nos villes. Il apporte un soutien aux collectivités et aux porteurs de projets à travers une ingénierie adaptée à la diversité des réalités territoriales.*

*Du diagnostic à l'urbanisme pré-opérationnel, l'Aupa accompagne les territoires grâce à son expertise variée, pour éclairer et orienter les trajectoires d'aménagement dans une perspective d'adaptation aux évolutions climatiques.*

## LA CHARTE DE LA CONSTRUCTION, OUTIL POUR BÂTIR UNE VILLE RÉPONDANT AUX ENJEUX CONTEMPORAINS

La façon de construire la ville et les bâtiments depuis plusieurs décennies se révèle impactante sur l'ensemble des ressources naturelles et le climat. En effet, elle entraîne une surconsommation des matières premières, menant inexorablement vers un épuisement de celles-ci. Elle induit d'importantes émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques. Qui plus est, le secteur de la construction engendre une quantité importante de déchets générant souvent une pollution des milieux naturels.

Parallèlement, la crise sanitaire a mis en lumière les insuffisances de nombreux logements : exigus, peu adaptés aux familles et à la multiplicité des usages tels que le télétravail, manque d'accès à l'extérieur et de lumière naturelle, nuisances sonores et visuelles, etc.

Enfin, malgré la nécessité de construire «la ville sur la ville» pour préserver les espaces agro-naturels, l'acceptation du renouvellement urbain est souvent compliquée pour les riverains.

Plusieurs collectivités se sont emparées de ces sujets ces dernières années en élaborant leur charte de la construction. Avec cet outil, elles peuvent agir sur la qualité des constructions neuves au-delà de ce qu'elles peuvent le faire avec un Plan Local d'Urbanisme.



La structure d'un bâtiment doit être rénovée au bout de **70 à 100 ans**

Source : Swiss Life, Renato Piffaretti, mai 2017



En France, le secteur du bâtiment représente **43 %** des consommations énergétiques annuelles et **23 %** des émissions de gaz à effet de serre

Source : ministère de l'Écologie, janvier 2024

# VOLET 1

## CONNAÎTRE CE QUI S'EST FAIT POUR AMÉLIORER LES CONSTRUCTIONS FUTURES

Destinée à la diversité de porteurs de projets (aménageurs, promoteurs immobilier, bailleurs sociaux, particuliers...), une charte de la construction permet à une collectivité d'exprimer ses attentes en termes de constructions neuves sous la forme de recommandations.

Pour accompagner les collectivités dans l'élaboration de leur charte, l'Aupa propose une méthode en deux temps.

D'une part, l'étude d'un panel d'opérations de logements récemment livrées sur la commune. Menée sur la base d'une lecture des permis de construire et d'une visite de terrain, cette analyse traite la qualité architecturale, l'insertion paysagère, l'aménagement des espaces extérieurs, le choix des matériaux et des essences végétales...

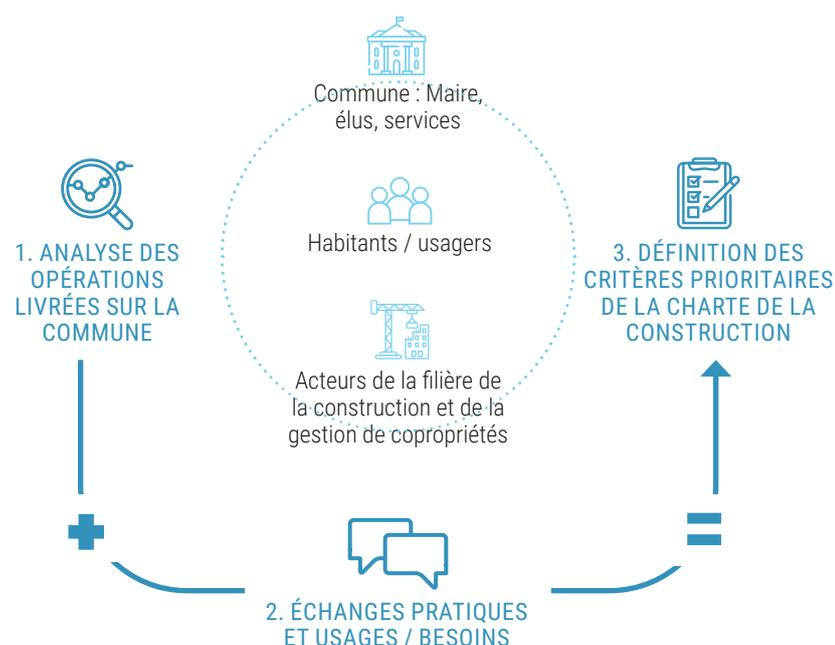
Elle permet de juger de la qualité des bâtiments neufs et d'identifier des atouts et des faiblesses qui sont récurrents.

D'autre part, la définition des thématiques à traiter dans la charte. Pour cela, des séances de travail sont organisées avec les élus et les services concernés (urbanisme, voirie, réseaux, collecte des déchets, cadre de vie...). Des échanges peuvent également être menés avec des professionnels de la construction (promoteurs, bailleurs sociaux, bureaux d'études techniques...) voire avec les habitants (riverains, citoyens, associations, syndicats de copropriétés...).

L'analyse du panel d'opérations couplée aux retours d'expérience des différents acteurs permet de mettre en évidence les thématiques principales à inscrire dans la charte.

*Placer les pratiques et spécificités locales au cœur de la charte de la construction.*

## UNE MÉTHODE BASÉE SUR UN PROCESSUS DE DIALOGUE



**FORCE**

- Outil de négociation facilitant l'acceptation / la qualité des projets
- Aller au-delà de la réglementation et assurer une cohérence des projets avec les ambitions de la commune
- Réduire le temps d'instruction des autorisations d'urbanisme



**VIGILANCE**

- Pas de valeur légale
- Le portage politique sur le long terme

# VOLET 2

## INSCRIRE DES INTENTIONS EN ADÉQUATION AVEC LE PROJET POLITIQUE

De nombreuses thématiques peuvent être inscrites dans une charte de la construction. Celles-ci sont issues de l'analyse menée mais elles sont aussi le reflet des ambitions politiques de la commune.

Ainsi, les chartes qui voient le jour en France ont des contenus très variés et spécifiques à leur territoire. Toutefois, des impondérables existent : toutes traitent la qualité architecturale, l'insertion paysagère et, pour les plus récentes, les ambitions environnementales. Les recommandations influencent la conception des projets mais également leur construction puisque des modalités concernant la phase de chantier sont parfois éditées.

Certaines chartes vont plus loin en abordant en sus un volet social. Elles intègrent des recommandations concernant les publics visés par

l'opération, le coût de fonctionnement des bâtiments ou encore des clauses d'insertion sociale dans le cadre des marchés de travaux. Parfois même, un volet « dialogue entre les acteurs » est abordé pour intégrer des temps de concertation avec les riverains.

L'objectif d'une charte est d'ouvrir à la discussion pour faire converger les ambitions de la ville et la faisabilité du projet. Ce dialogue vise à améliorer la compréhension des besoins du porteur de l'opération, des riverains et de l'ambition de la ville. Une étape qui s'avère de plus en plus nécessaire dans un contexte de sobriété foncière et d'acceptation des projets.

*Faire converger les ambitions de la ville et la faisabilité du projet*

### Thèmes traités dans la charte de la construction de la commune de Vitrolles (décembre 2023)

#### CONFORT D'USAGE

1. DES ESPACES PRIVATIFS CONFORTABLES ET FONCTIONNELS
2. UN CONFORT THERMIQUE PRIS EN COMPTE À TOUTES LES ÉCHELLES
3. UNE ACCESSIBILITÉ ORGANISÉE POUR TOUS

#### SOLIDARITÉ

1. DES OPÉRATIONS EN FAVEUR DE L'INCLUSION SOCIALE
2. DES ESPACES COMMUNS ET CONVIVIAUX
3. DES COÛTS DE FONCTIONNEMENT MAITRISÉS

#### PRÉSERVATION DES RESSOURCES

1. UNE MEILLEURE GESTION DES RESSOURCES DE LA CONSTRUCTION
2. UNE PRISE EN COMPTE DU VIVANT FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ
3. UN CYCLE DE L'EAU PRIS EN COMPTE À CHAQUE ÉTAPE

#### PROCESSUS DE DIALOGUE

1. MODALITÉS DE TRAVAIL AVEC LA VILLE
2. MODALITÉS D'ÉCHANGES AVEC LES RIVERAINS ET LES FUTURS OCCUPANTS
3. PHASE CHANTIER ET VIE DU BÂTIMENT
4. FRISE SYNTHÉTIQUE DU PROCESSUS DE DIALOGUE

## ILS NOUS ONT DÉJÀ FAIT CONFIANCE

## VERS UNE TRANSITION DE LA CONSTRUCTION

Les chartes de la construction ont fait leur preuve dans le domaine de l'habitat. Il est également possible de l'étendre aux constructions de bureaux, en zones d'activités et aux projets de rénovation.

Elles peuvent alimenter et compléter les règlements des PLU(i).

L'Aupa propose un accompagnement sur demande auprès de tous ses partenaires.

*Retrouver la charte de la construction de Vitrolles*



<https://vu.fr/PBKFE>

## L'ATELIER DES TRANSITIONS

