

CHARTRE DU MIEUX CONSTRUIRE

Accompagnement pour la qualité Architecturale,
Urbaine et Environnementale des constructions

LE THOLONET | AVRIL 2023



- ÉLÉMENTS DE CONTEXTE
- ACTE D'ENGAGEMENT SOLIDAIRE
- LA CHARTRE MODE D'EMPLOI
- PHASE 1 Les préalables
- PHASE 2 Conception
- PHASE 3 Réalisation

SOMMAIRE

P. 3

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

*En faveur de la qualité Architecturale, Urbaine et Environnementale (*AUE) des constructions*

P. 4-5

ACTE D'ENGAGEMENT SOLIDAIRE

*En faveur de la qualité Architecturale, Urbaine et Environnementale (*AUE) des constructions*

P. 6-7

LA CHARTE MODE D'EMPLOI

PHASE 1 - Les préalables

P. 10-11

Les orientations de qualité AUE

P. 12-13

Le processus de suivi des opérations

PHASE 2 - Conception

P. 16-21

Les orientations de qualité AUE

P. 22-23

Le processus de suivi des opérations

PHASE 3 - Réalisation

P. 26-27

Les orientations de qualité AUE

P. 28-29

Le processus de suivi des opérations

P. 30-31

ANNEXES

LE MOT DU MAIRE

Une Charte du mieux construire, pour quoi faire ?

Avec mon équipe municipale, nous souhaitons améliorer la qualité du cadre bâti dans notre commune et poser des exigences fortes pour les constructions à venir.

Cette charte pour le « mieux construire » définit des orientations de qualité architecturale et environnementale des constructions à respecter par les opérateurs qui souhaitent intervenir sur notre territoire.

Elle propose une nouvelle démarche d'élaboration de projets favorisant le dialogue entre la commune et les acteurs de l'immobilier, en précisant les engagements de chacun.

L'accompagnement du CAUE13 permettra de prendre en compte les enjeux d'insertion paysagère, de sobriété foncière, de qualité architecturale et urbaine.

Le Tholonet est une commune remarquable et singulière.

Notre vision, c'est aménager, anticiper, apaiser, relier et atteindre le point d'équilibre pour la qualité de vie des habitants.

Dans les années 1980 et 1990 les noyaux villageois accueillent des familles et évoluent pour atteindre le niveau de population actuel. Le secteur de Palette a toujours été traversé par la Route de Nice et de la Côte d'Azur, la mythique Nationale 7. Cet espace a été bouleversé par la création de zones commerciales à l'est et à l'ouest.

Le développement s'effectue en tension depuis des décennies du fait de l'exceptionnelle attractivité de notre territoire. Pourtant, l'objectif de production de logement prévu au Plan Local d'Urbanisme de 2013 n'a pas été honoré et depuis dix ans, la population stagne, voire décroît.

Par ailleurs, les règles du marché et la cherté du foncier ont amené à créer des programmes qui ne répondent pas suffisamment aux besoins exprimés par les jeunes actifs, les couples avec de jeunes enfants, ou encore les foyers séparés et familles recomposées. Pour nos aînés, des habitats adaptés sont nécessaires pour permettre le bien-vieillir à domicile.

Aujourd'hui, nous sommes à un carrefour.

Les réserves foncières sont rares.

La crise climatique impose de nouvelles façons d'habiter.

Le désir de « rester vivre au village » est grand.

Comment résoudre cette équation ?

Avec honnêteté et humilité, en étant intangible sur une vision partagée du territoire :

- *Préserver l'harmonie du vieux village du Tholonet,*
- *Sanctuariser le hameau des Artauds dans son enveloppe et ses volumes,*
- *Optimiser le bâti sur Palette pour des logements plus spacieux et adaptés aux besoins modernes,*
- *Concentrer le développement autour des services publics.*
- *Maintenir l'impératif de ne pas construire dans les zones naturelles protégées et les secteurs agricoles*

Le Tholonet est un « pôle de proximité » avec tous les services facilement accessibles.

Ses habitants ne sont pas seulement des consommateurs, mais ont des besoins de culture, d'éducation, de transport, de partage, d'activité physique, d'évasion, de nature.

Les mobilités doivent être au cœur des nouveaux projets, les déplacements doux doivent être développés.

Aussi, l'imperméabilisation doit être compensée et la végétalisation doit sublimer le bâti. C'est le règne végétal qui donne son cachet au minéral, comme sur la montagne Sainte Victoire.

Avec cette charte, nous témoignons de notre volonté de faire respecter un certain niveau d'exigence de qualité architecturale et environnementale. Les constructions devront respecter les traditions, les matériaux et l'environnement.

Le sens de notre action est de favoriser le vivre-ensemble, respecter l'équilibre des quartiers, les séquences paysagères, les fonctionnalités et les usages.

Être plus résilient, harmonieux et durable, voilà notre souhait pour le village où nous aimons tant vivre !

Vincent LANGUILLE
Maire du Tholonet

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

en faveur de la qualité Architecturale, urbaine et environnementale (*AUE) des constructions

1. Un projet communal vers la transition écologique du territoire

La commune du Tholonet connaît une forte pression foncière avec pour conséquence une qualité architecturale et urbaine plus difficile à maîtriser.

Face à ce constat et au regard de l'urgence climatique, elle souhaite inscrire son action dans une transition écologique forte pour ce nouveau mandat. Cette volonté s'exprime dans le projet communal :

- **mener des actions dans la concertation**, afin que les projets de la commune reflètent les besoins de ses habitants qu'ils en soient natifs ou nouveaux arrivants.

- **prendre en compte en permanence la dimension écologique et environnementale**. La commune souhaite agir sur la cohésion sociale, les mobilités douces, la pratique du sport en accès libre, la promotion d'une agriculture alimentaire et la création de jardins partagés. Un accent mis sur les économies d'énergies, le soutien aux entreprises locales et la lutte contre le gaspillage.

La commune du Tholonet est régie par un PLU qui a été approuvé le 30 janvier 2017, mais sera bientôt régie par le PLUi du Pays d'Aix arrêté au 18 mars 2023 et applicable au 1^{er} semestre 2024.

Ce document d'urbanisme traduit dans ses objectifs la volonté d'aménager des quartiers qualitatifs et durables.

2. Des enjeux de développement durable inscrits dans le PLUi

• Enjeux paysagers

- Valoriser les paysages naturels, agricoles, et urbains qui constituent le cadre de vie quotidien de la population
- Définir des limites d'urbanisation paysagères cohérentes
- Favoriser l'existence et la restauration des continuités écologiques.

• Enjeux aménagement et qualité environnementale

- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain pour un développement éco-responsable
- Encadrer les extensions urbaines
- Adapter les espaces urbains à l'augmentation des températures
- Tendre vers la sobriété énergétique du territoire.

• Enjeux patrimoine

- Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et culturel
- Construire le patrimoine de demain
- Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural.

• Enjeux logement

- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins à chaque étape de la vie, afin de faciliter le parcours résidentiel des différentes classes sociales présentes sur le village
- Promouvoir un habitat conciliant densité et respect des formes urbaines et du patrimoine architectural
- Créer les conditions nécessaires au maintien et à l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat dans les centres villes et villages.

3. Un contexte législatif incitatif

Le contexte législatif national va également dans le sens de la construction et de l'aménagement durable.

- **La Loi ELAN** (*Objectifs de la loi: Construire plus, mieux et moins cher - Restructurer et renforcer le secteur du logement social - Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale - Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale*)

- **la RE 2020 , bâtiment à énergie positive** (*Objectifs : donner la priorité à la sobriété énergétique et à la décarbonation de l'énergie - diminuer l'impact carbone de la construction des bâtiments - en garantir le confort en cas de forte chaleur*)

- **la loi de transition énergétique pour la croissance verte (2015)** (*mesures : rénovation du parc de bâtiments existants - amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments neufs...*)

- **la loi climat et résilience (2021)** (*mesures : des logements mieux isolés - des villes moins polluées - moins de bétonisation des terres - soutien aux énergies renouvelables ...*)

ACTE D'ENGAGEMENT SOLIDAIRE

en faveur de la qualité Architecturale, urbaine et environnementale (*AUE) des constructions

Dans le cadre d'une politique ambitieuse dans le champ de l'aménagement et de la construction durable, la commune du Tholonet a souhaité se doter d'une charte de qualité architecturale, urbaine et environnementale des constructions, lui permettant d'encadrer, d'accompagner, et de suivre la qualité AUE dans les opérations de logements qu'elle réalise sur sa commune.

1. Objet de la charte

La présente charte consiste en un engagement solidaire entre la mairie du Tholonet, et l'opérateur qu'il soit aménageur, promoteur-constructeur ou lotisseur, en faveur de la qualité Architecturale Urbaine et Environnementale dans les opérations. L'engagement prévoit un accompagnement communal des opérateurs et une incitation à respecter des critères de qualité (au moyen d'une charte et d'outils de suivi).

En proposant des orientations de qualité AUE à atteindre, cette charte est un outil de discussion et de négociation entre la commune et l'opérateur sans caractère prescriptif. Elle s'insère en complément du PLUi et traduit les objectifs de transition écologique de la commune.

Dans un souci de pluridisciplinarité et de transversalité, elle implique des partenaires extérieurs (CAUE, experts) et vise à rapprocher les acteurs (décideurs, concepteurs, utilisateurs).

2. Objectifs de la charte

De la programmation à la réalisation des opérations, cette démarche vise la production d'un milieu urbain cohérent et qualitatif intégrant les aspects d'un urbanisme frugal et de qualité de vie des usagers.

Pour la qualité urbaine et architecturale, l'objectif est d'aller vers des projets qui répondent aux enjeux de gestion de la densité, d'insertion dans le tissu urbain, de préservation du patrimoine urbain et végétal, d'utilisation de matériaux locaux...

Pour un ancrage environnemental des opérations, l'objectif est de viser la sobriété foncière, la mixité, le renforcement de la biodiversité, l'objectif de neutralité carbone en 2050, la réduction des îlots de chaleur urbains...

Pour la qualité de vie des usagers, l'objectif est de favoriser le confort, la flexibilité des usages, la maîtrise des coûts d'énergie et des charges de copropriété...

Avec cette charte, la commune souhaite inscrire sa production de logements dans:

• Des objectifs de conception, intégrant :

- Un cadre de vie à préserver
- Un aménagement favorisant la transition écologique
- Une insertion urbaine à soigner
- Une production répondant aux besoins
- Un habitat répondant aux usages
- Un logement qualitatif et économe

• Des objectifs de gouvernance, intégrant :

- Une conception étudiée et explicitée
- Un processus partagé et incitatif
- Une gestion de projet responsable

3. Champ d'application

La présente charte de qualité AUE est applicable aux projets d'aménagement, de lotissement et de promotion immobilière:

- situés dans une zone à urbaniser du PLUi
ou

- situés dans une zone urbaine, dès lors que le terrain a une superficie supérieure à 1500 m²

et

- ayant pour effet de produire plus de 3 logements

ou

- ayant pour effet de produire plus de 250 m² d'emprise au sol ou 500 m² de surface de plancher

ou

- ayant pour effet d'aménager en vue de bâtir 3 lots

Par extension, " Les orientations de qualité AUE" des constructions s'appliquent également aux porteurs de projets individuels, sans engagement signé de la Charte ni processus de suivi autre que celui du conseil de l'Architecte Conseil du CAUE en amont de l'autorisation d'urbanisme.

4. Engagement du maître d'ouvrage

L'opérateur maître d'ouvrage s'engage à respecter les termes du présent engagement, la démarche décrite et le processus de co-pilotage (charte mode d'emploi p.6).

L'opérateur s'engage à constituer et à réunir une équipe de professionnels qualifiés dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage dès la phase de faisabilité de l'opération.

Le lotisseur aménageur s'engage à élaborer un cahier de prescriptions architecturales et paysagères applicable aux constructeurs et acquéreurs de lots.

L'opérateur s'engage à organiser des réunions de concertation avec les riverains pour instaurer un climat de confiance.

L'opérateur s'engage à faire respecter le contenu du présent engagement à ses membres et représentants, ainsi qu'à ses partenaires.

Le

A

**Le Maître d'ouvrage,
ou son représentant**

Lu et approuvé
Signature et cachet

5. Engagement de la commune

La mairie s'engage à travers la signature de cet engagement à veiller à la qualité des dossiers présentés par le maître d'ouvrage, et à en effectuer le suivi.

La commune s'engage à faire un suivi des études avec des réunions de la commission urbanisme en présence de l'architecte conseil CAUE13.

La commune s'engage à valider la fiche terrain.

6. Application et suivi

La présente charte sera applicable dès sa signature par les deux parties. Elle pourra être modifiée en fonction des retours d'expérience ou des changements législatifs, et avec accord des deux parties.

**La ville du Tholonet,
le Maire ou son représentant par délégation**

Lu et approuvé
Signature et cachet

LA CHARTE MODE D'EMPLOI

Cette charte a été élaborée de manière concertée avec les différents acteurs (élus, techniciens, promoteurs, riverains de la commune, CAUE13...). Animée en plusieurs ateliers pour comprendre, analyser et définir les critères de qualité adaptés à la commune du Tholonet.

La démarche de qualité AUE des constructions permet d'ouvrir un dialogue très en amont du projet de conception. Son objectif est de garantir la qualité des opérations d'aménagement et de construction d'habitat, au moyen d'un processus de co-pilotage qui donne un cadre et accompagne les porteurs de projet. L'ensemble des outils et méthodes de suivi présents dans la démarche constituent les règles à suivre par l'opérateur mais aussi une base de discussion et de négociation.

L'élaboration d'un projet partagé autour de la qualité AUE comprend :

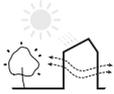
1. Des acteurs pour conduire la démarche

- Un opérateur maître d'ouvrage porteur du projet de logements,
- Une équipe pluridisciplinaire de maîtrise d'oeuvre (architecture, paysage, urbanisme ou environnement, énergie...) et conduite par l'architecte MOE.
- La commune du Tholonet qui co-pilote la démarche.
- Des experts (CAUE13, BDM, QDM...) pour conseiller et accompagner la maîtrise d'ouvrage dans la démarche de qualité AUE.

2. Un outil pour guider l'action : la charte de qualité AUE des constructions

La charte de qualité AUE est un outil qui comprend :

2.1 Des orientations de qualité AUE des constructions :



Les orientations de qualité AUE portent les objectifs et principes de qualité AUE à respecter à chaque étape du projet (Phase 1 / Les préalables, Phase 2 / Conception, Phase 3 / Réalisation). Elles s'adressent principalement à l'opérateur.

2.2 Un processus de suivi des opérations :



La commune met en place un processus de co-pilotage et d'accompagnement des opérations pour le suivi de leur qualité AUE, transcrit dans une feuille de route à suivre par les différents acteurs. Celle-ci se présente sous la forme d'un fil d'actions à mener dans chaque phase du projet, et précise le partage des tâches.

2.3 Une feuille de suivi du projet :



La fiche de suivi est un outil de travail partagé et de suivi global du projet qui permet à la commune de vérifier le respect des engagements de l'opérateur à chaque phase du projet; mais elle peut aussi être un support de discussion et de négociation entre la commune et l'opérateur.

3. Une concertation citoyenne pour faciliter l'appropriation des projets

Sur les projets à enjeux, les Tholonétiens pourront être associés à la démarche de qualité AUE, dans le cadre d'une réunion publique organisée par l'opérateur après le dépôt de permis de construire avant la fin de la période de recours.



+



+



=



EXTENSIONS POSSIBLES

Pour aller plus loin, d'autres outils peuvent être mobilisés pour enrichir la démarche (en fonction des besoins de la commune)

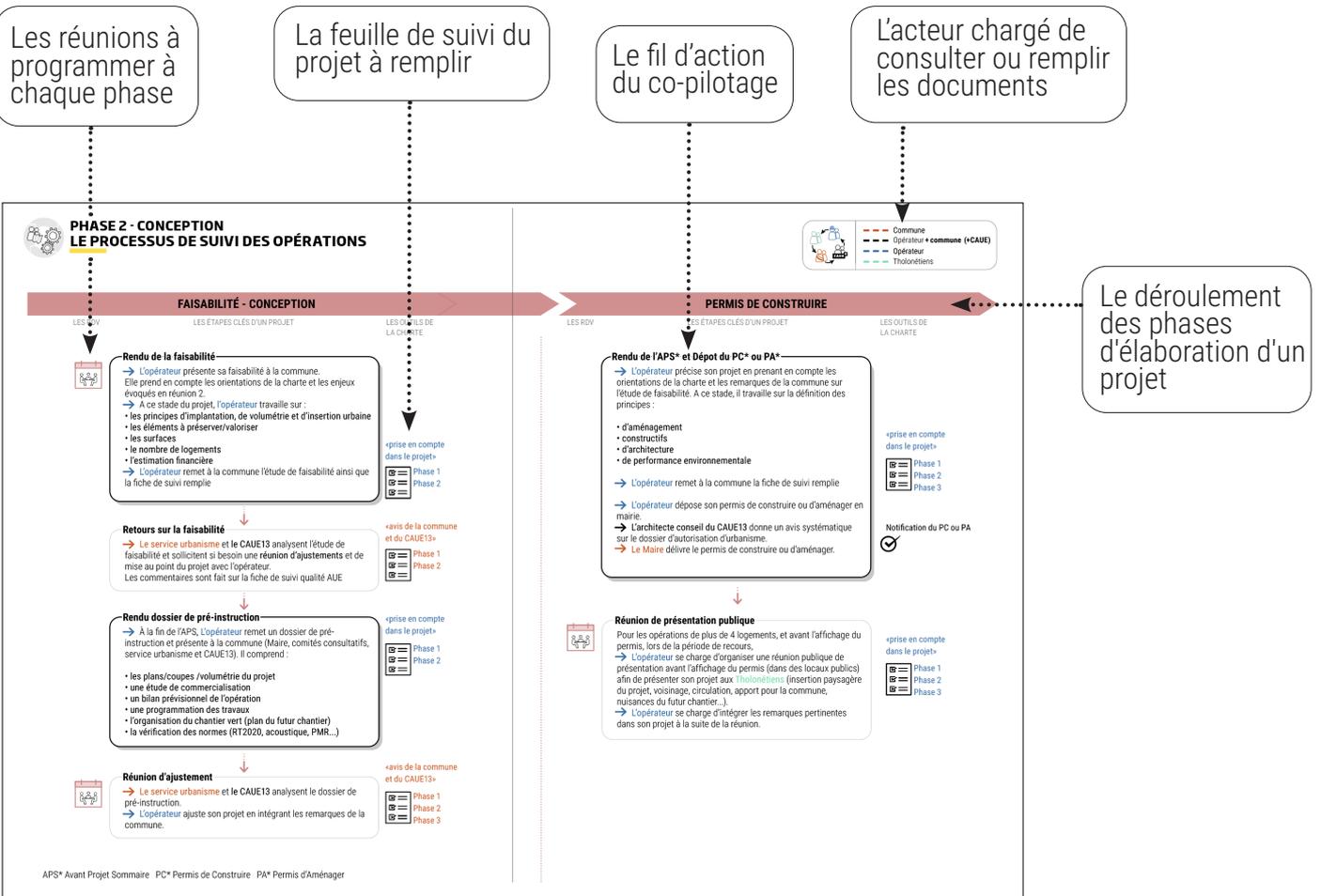
• La participation des futurs habitants :

- L'opérateur organise une réunion d'intégration des futurs habitants en amont de la livraison du bâtiment. A cette occasion, ils visitent ensemble le chantier, partagent un moment convivial et peuvent apporter des modifications mineures sur le projet (couleur de la peinture, disposition des cuisines dans les appartements....).

• L'évaluation du projet :

- Un questionnaire satisfaction à faire remplir aux nouveaux occupants de l'opération 6 mois après la livraison de l'opération (points positifs et négatifs de l'opération)
 - Une fiche bilan à faire remplir par la commune et l'opérateur 1 an après la livraison de l'opération (points positifs et négatifs de l'expérience de co-pilotage)

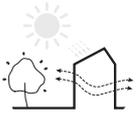
MODE D'EMPLOI DU PROCESSUS DE SUIVI DES PROJETS



Phase 1

Les préalables

- **LES ORIENTATIONS DE QUALITÉ AUE**
- **LE PROCESSUS DE SUIVI DES OPÉRATIONS**



PHASE 1 - LES PRÉALABLES

LES ORIENTATIONS DE LA QUALITÉ AUE

À L'ÉCHELLE DU QUARTIER, DE LA VILLE

1.1 ANALYSER LE CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER DU PROJET

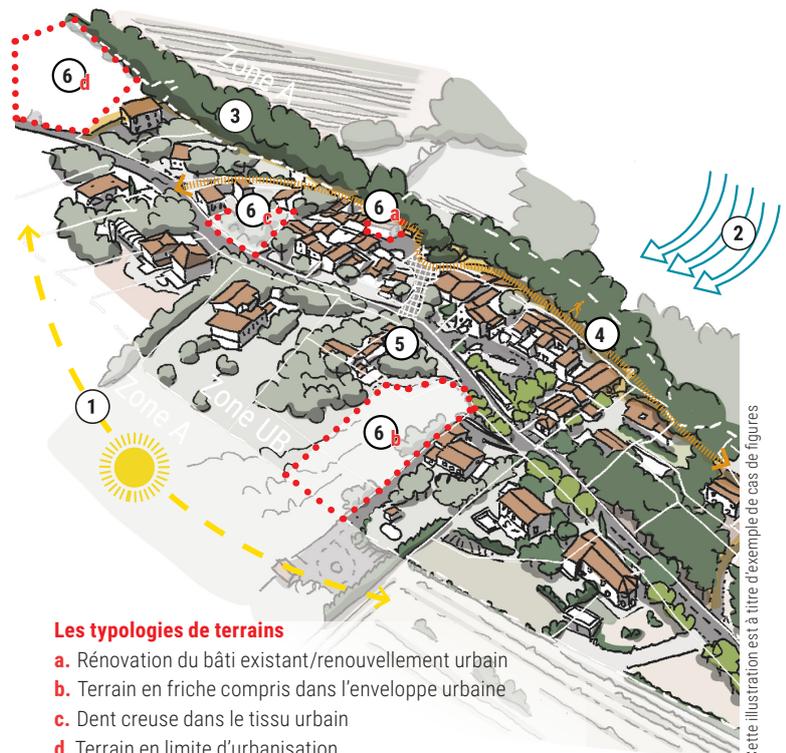
Il s'agit d'analyser avec finesse les caractéristiques du site dans lequel s'inscrira le futur projet. Une visite de terrain organisée avec la commune et le CAUE permettra de définir les enjeux à prendre en compte par les opérateurs qui souhaitent développer un projet.

Cette démarche facilitera la maîtrise du coût d'achat du foncier afin d'éviter des coûts de sortie excessifs, et ainsi de permettre de développer une opération qualitative.

- 1 **L'orientation**, observer la course du soleil selon les saisons pour exploiter le potentiel bioclimatique du site lors de la conception.
- 2 **L'exposition au vent**, ou toutes autres nuisances qui lorsqu'elles sont prises en compte, permettent de développer un espace confortable intégrant l'évolution climatique.
- 3 **Les trames végétales** et corridors écologiques, les beaux sujets, haies, masses végétales structurantes...
- 4 **Les dimensions de voiries et liaisons douces** du quartier qui permettent d'évaluer l'impact d'un projet de construction ou d'un programme ambitieux. Une préconisation de perméabilité de mobilité active peut être émise pour conserver une fonctionnalité urbaine.
- 5 **Les constructions voisines**, afin d'analyser la forme urbaine, les pignons ou alignements à proposer, les cônes de vues, vis-à-vis à anticiper, et les possibilités d'espaces à mutualiser si un besoin est exprimé.
- 6 **La localisation et typologie du terrain** - rénovation - friche - dent creuse - en limite d'urbanisation, tous ces types d'implantations ne permettent pas les mêmes programmes, selon leur centralité, dimensions, connections...



Analyse de terrain



Les typologies de terrains

- a. Rénovation du bâti existant/renouvellement urbain
- b. Terrain en friche compris dans l'enveloppe urbaine
- c. Dent creuse dans le tissu urbain
- d. Terrain en limite d'urbanisation

Cette illustration est à titre d'exemple de cas de figures

À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE, DE L'ÎLÔT

1.2 TENIR COMPTE DU DÉJÀ-LÀ ET DES PARTICULARITÉS DU SITE

Pour répondre aux enjeux environnementaux actuels, il est nécessaire d'adapter les opérations de constructions à chaque contexte. **L'intervention devra être frugale et vertueuse.**

Après avoir observé le contexte urbain dans lequel s'inscrit le potentiel projet, analyser les éléments qui composent la parcelle et qui seraient à conserver, à exploiter, à mettre en valeur ou à questionner;



Réhabilitation et opération neuve cohabitent sur un même site.

©Hélène Huet - MIR architectes

① **La végétation** : les éventuels sujets remarquables à conserver, les alignements existants ou à prolonger, bosquets à conserver, à valoriser ou à amplifier. Tout sujet abattu sera replanté sur la parcelle ou sur la commune

② **La présence d'eau** : roubines, ruisseau, bassin, fossés, autant d'éléments qui permettent de gérer les eaux de pluie ou qui participent à la caractéristique du terrain

③ **La topographie** : la présence de talus, de restanques ou la pente de manière générale est à comprendre, protéger, valoriser ou supprimer.

④ **Les constructions existantes sur site** : qu'il s'agisse d'un petit patrimoine à prendre en compte, ou d'une construction à rénover, cette première analyse peut amener l'opérateur à se questionner sur le devenir de ces constructions; déconstruire, réemployer, utiliser...

⑤ **Les constructions voisines** : elles peuvent induire des volumes, formes ou alignements qu'il serait judicieux de prendre en compte ou à l'inverse, d'ignorer. Le voisinage présent autour du terrain doit pouvoir garder son cadre de vie et son droit au soleil, au calme, à la vue...

⑥ **Les accès / desserte** : l'insertion du projet sur le terrain est étroitement lié aux accès et dessertes, existantes ou à créer. Ils participent à l'interface public/privé et sont à soigner.

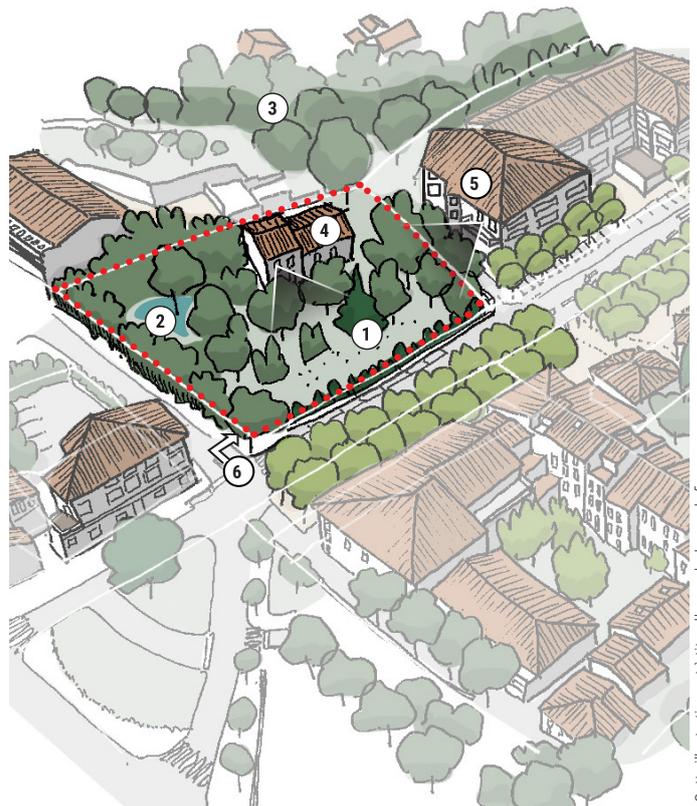


Illustration des éléments du contexte à prendre en compte

Cette illustration est à titre d'exemple de cas de figures

DANS LE PROGRAMME DE L'OPÉRATION

1.3 DÉVELOPPER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE, SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE DANS LES OPÉRATIONS

• La commune souhaite favoriser la mixité des fonctions dans les futures opérations (logements, commerces, tiers lieu, équipements publics), à ajuster selon le contexte urbain.

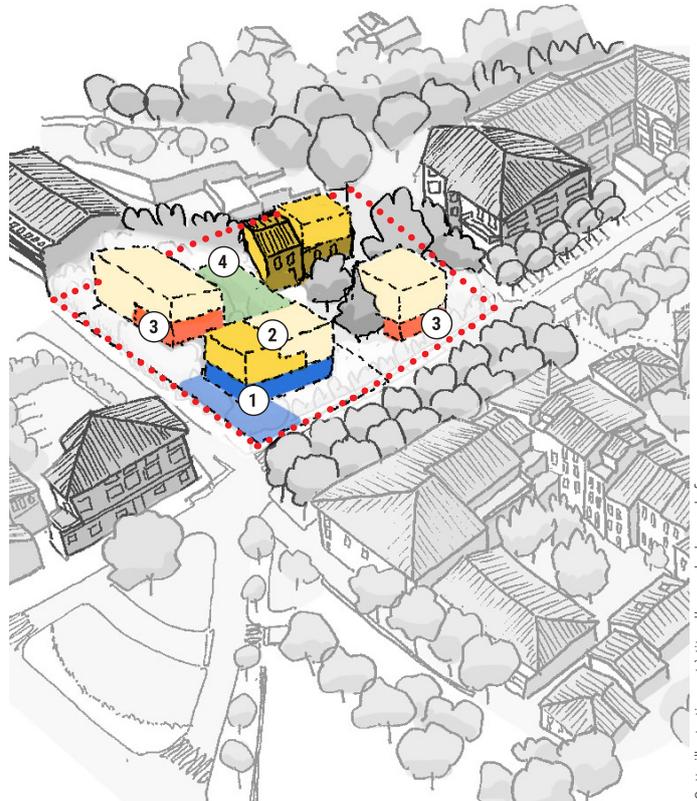
• Selon l'emplacement, permettre la diversité des statuts d'occupation (accession libre, accession maîtrise, accession sociale, locatif privé, locatif social) et la mixité générationnelle au sein de l'opération.

1.4 RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA COMMUNE, DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

• Le commune souhaite proposer une offre de logements diversifiée et équilibrée, qui réponde à ses besoins de logements. La priorité sur le développement de petit logements (jeunes couples, seniors) ou de logements plus grands (familles) sera préalablement discuté avec la commune.

• Proposer des logements de surface confortable. Un logement où il fait bon vivre est un grand logement où l'on peut vivre ensemble, tout en ménageant à chacun sa place.

(les notions de surfaces sont évoquées dans la phase 2 - la conception)



Exemple de programmation de la mixité au sein d'une opération

1. Activités en RDC sur rue (local associatif, tiers lieu, co-working, commerce)
2. Différents statuts d'occupation du logement (accession, locatif privé, social...)
3. Espaces communs partagés (local vélo, salle polyvalente, buanderie...)
4. Espaces extérieurs partagés (jardins potagers, terrain de boule, jeux...)

Cette illustration est à titre d'exemple de cas de figures



PHASE 1 - LES PRÉALABLES

LE PROCESSUS DE SUIVI DES OPÉRATIONS

ANALYSE DU SITE

LES RÉUNIONS

LES ÉTAPES CLÉS DU PROJET

LA FEUILLE DE SUIVI

Veille foncière

→ La commune tient à jour une veille foncière sur son territoire afin d'identifier les parcelles constructibles et les bâtiments vacants, ou à réhabiliter, dans son parc immobilier.



Visite de terrain / enjeux du site / programme

→ Le propriétaire informe la commune de la mise en vente de son terrain.

→ La commune organise une visite de site avec le vendeur et le CAUE13 pour préciser les enjeux du site et les éléments de programme à prendre en compte par les futurs opérateurs.

→ Le CAUE13 rédige la fiche terrain intégrant les priorités et programme souhaité par la commune et la fait valider par la commune

 **Remplir**
«priorités fixées par la commune»

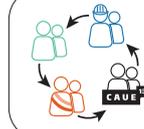
 Fiche terrain
Phase 1



Cahier des charges de l'opération = Fiche terrain + Charte

→ La commune et le vendeur remettent aux opérateurs intéressés, la Charte avec sa fiche terrain. Tous les opérateurs ont pour règles communes les critères de qualité de la charte et les enjeux du terrain et les priorités fixées par la commune.

Les acteurs



- Commune
- CAUE 13
- Opérateur
- Tholonétiens

PROGRAMMATION

LES RÉUNIONS

LES ÉTAPES CLÉS DU PROJET

LA FEUILLE DE SUIVI



Rencontre commune - opérateur

→ L'**opérateur** prend rendez-vous avec le service urbanisme et le maire pour présenter sa structure, son intention de projet et ses délais.

→ La **commune** échange avec l'opérateur sur les fondamentaux :

- le **contexte communal** (besoins et demandes en matière d'habitat, terrains constructibles ou bâtiments à réhabiliter, projets en cours, documents d'urbanisme, risques...)
- **et métropolitain** (respect des objectifs en matière d'habitat, logements, déplacements...)
- la **charte de qualité AUE des constructions** qui fixe les éléments de cadrage et les priorités de l'opération
- la **fiche terrain** qui précise les enjeux du site, la programmation et les priorités communales, soit les règles du jeu à la parcelle.



Engagement de l'opérateur et de la commune

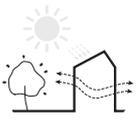


→ La **commune** et l'**opérateur** signent « l'acte d'engagement solidaire » p.5 de la Charte AUE.

Phase 2

Conception

- **LES ORIENTATIONS DE QUALITÉ AUE**
- **LE PROCESSUS DE SUIVI DES OPÉRATIONS**



PHASE 2 - CONCEPTION

LES ORIENTATIONS DE QUALITÉ AUE

À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE, DE L'ÎLOT, DU QUARTIER

2.1 S'INSCRIRE DANS LA TRAME URBAINE, PAYSAGÈRE ET PATRIMONIALE DU THOLONET

- Préserver et amplifier les continuités écologiques du territoire. L'ensemble du végétal constituant les espaces extérieurs d'une opération contribue à augmenter le réservoir de biodiversité existant (terrasse, jardin, fossés plantés, jardin boisé, haies végétales, plantes mellifères). L'opération ne doit pas entraver la libre circulation des végétaux et des espèces sur le territoire.
- Limiter l'impact des nouvelles constructions dans le paysage. Sur un terrain arboré, la construction peut s'insérer entre les arbres existants pour mieux se camoufler. Dans les espaces protégés, prendre en compte les points de vues proches et lointains depuis lesquels la construction pourrait être perçue pour mieux l'implanter.
- Garantir une bonne insertion des nouvelles constructions en proposant une architecture contemporaine respectueuse du tissu urbain environnant et des caractéristiques patrimoniales et paysagères du Tholonet (formes urbaines, matériaux, couleurs, rythme des façades, toitures...).
- Concevoir une densité adéquate au contexte en adaptant les formes urbaines (hauteur, volume) et les typologies (individuel, intermédiaire, petit collectif) de l'opération aux constructions voisines.
- Prendre en compte les lignes de force des bâtiments voisins pour implanter les nouvelles constructions sur le terrain.
- Prendre en compte l'espace public alentour, et le petit patrimoine (mur, fontaine, calvaire...)



Alignement aux bâtiments voisins et intégration dans la topographie

Cette illustration est à titre d'exemple de cas de figures



Une architecture bien insérée dans son contexte (volumétrie, percements)

© Pirolet architectes

2.2 MINIMISER L'IMPACT DU STATIONNEMENT AU SEIN DE L'OPÉRATION

- Limiter l'espace de circulation des véhicules sur le terrain au minimum.
- Éviter le stationnement collectif en surface et privilégier les parkings enterrés ou semi-enterrés.
- Réserver de préférence le stationnement en surface pour les visiteurs et le regrouper par petites poches bien réparties dans l'opération.
- Végétaliser et ombrager le stationnement en surface (arbres, fossés plantés, haies mixtes) car le végétal permet l'ombrage et une meilleure intégration paysagère des véhicules.
- Désimperméabiliser le sol des stationnements en surface (chaussée végétale, clavicette, pavé enherbé).
- Prévoir un local sécurisé pour les vélos et mode actifs à proximité de l'entrée de l'opération ou dans les bâtiments.
- Installer des bornes de recharge pour voiture électrique dans les parking enterrés.



Stationnements végétalisés en surface et intégrés au bâtiment

© Denis Pillard - Trace architectes et Pergame paysagiste

2.3 CONCEVOIR DES RUES HIÉRARCHISÉES ET BIEN CONNECTÉES AU RÉSEAU LOCAL

- Hiérarchiser les rues de l'opération au regard de la fonction dans la trame viaire :
 - Les rues principales qui desservent l'ensemble du quartier (emprise 8 à 20m, chaussée 5 à 5,50m, légers trottoirs, piste cyclable, plantations d'alignement, stationnement intégré...)
 - Les rues secondaires et ruelles qui desservent un groupement de constructions (emprise 6 à 8m, chaussée partagée volontairement réduite de 3,50 à 5m, plantations, stationnement...).
- Raccorder les nouvelles rues de l'opération aux rues existantes et simplifier leur tracé.
- De manière générale éviter la rue en impasse. Quand la configuration du site ne laisse pas le choix, aménager l'aire de retournement des véhicules comme une cours partagée (quelques arbres, quelques places de stationnement...).
- Concevoir des rues qui intègrent les déplacements en modes actifs. Les rues secondaires et les ruelles auront des revêtements de sol perméables et de couleur claire (béton désactivé ou grenaillé, clapicette...).

2.4 CRÉER UN RÉSEAU DE LIAISONS DOUCES

- Aménager des liaisons douces (piétons, modes actifs) au coeur de l'opération pour desservir les bâtiments de logement, ou simplement se promener. Mises en connections avec celles déjà existantes, les liaisons douces constitueront un réseau autonome ou de simples passages vers un réseau mixte.
- Sur les terrains en pente, aménager un maillage piéton, sous la forme d'escaliers et de cheminements, pour limiter la circulation des véhicules sur ces terrains.
- Dans les rues en impasse, prolonger le cul-de-sac par une liaison douce.
- En lisière d'un espace naturel ou agricole, prévoir si possible une liaison douce de promenade connectée aux sentiers de randonnée existants.
- Mixer les liaisons douces avec le végétal, présent ou projeté sur le site



Concevoir un maillage de rues, de liaisons douces et d'espaces publics

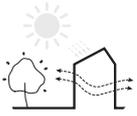
1. Des rues hiérarchisées et bien connectées au réseau local
2. Une courée partagée au lieu d'une impasse, prolongée par un chemin piéton
3. Un réseau de liaisons douces connecté aux sentiers piétons existants
4. Des poches de stationnement réparties dans l'opération
5. Des revêtements perméables à maximiser sur l'ensemble de l'opération



Une ruelle partagée au revêtement perméable



Un maillage de liaisons douces pour desservir les logements



PHASE 2 - CONCEPTION

LES ORIENTATIONS DE QUALITÉ AUE

2.5 QUALIFIER LES ACCÈS ET LIMITES DE L'OPÉRATION

- Positionner les accès (de l'opération ou des logements) au plus près de l'espace public.
- Prévoir un cheminement piéton pour accéder aux bâtiments de logements depuis les aires de stationnement ou l'entrée principale de l'opération.
- Marquer les seuils d'entrée des logements, ces espaces jouent un rôle d'accueil et de transition entre public et privé. Ces lieux animent l'espace public, lui donne de la qualité, et créent du lien social entre les habitants (courée, jardin de devant, pallier, hall d'entrée).
- Traiter les limites de l'opération de manière qualitative et contextualisée :
 - Le bâti implanté en limite de l'espace public est un type de clôture.
 - Les portails doivent être simples et ajourés (barreaudage vertical)
 - Les clôtures sur rue doivent, apporter de la porosité visuelle de la rue vers l'intérieur de l'opération, être de forme simple et être végétalisées (grille discrète plantée, mur bahut surmonté d'une grille discrète, grillage doublé d'une haie végétale mixte).
 - Les clôtures entre les jardins doivent protéger l'intimité des habitants tout en étant support de végétal pour la circulation de la biodiversité (grillage fin ou palissade doublé d'une haie mixte).
 - Les clôtures en contact avec un espace naturel ou agricole doivent être un support à la circulation de la biodiversité (haie mixte, épaisseur végétale).
- Intégrer les éléments techniques et fonctionnels à la clôture: boîtiers électriques, boîtes aux lettres... Dissimuler les poubelles individuelles à la vue depuis l'espace public.



Limite de l'opération : porosité visuelle, seuil d'entrée, végétation, sol perméable



Cette illustration est à titre d'exemple de cas de figures

2.6 AMÉNAGER DES ESPACES EXTÉRIEURS PLANTÉS ET AÉRÉS POUR CRÉER DES ÎLOTS DE FRAÎCHEUR

- Composer les espaces extérieurs de l'opération les uns par rapport aux autres (cheminements piétons, espaces végétalisés, espaces dédiés à la vie collective, espaces dédiés à la production vivrière...) et choisir les plantations et la matérialité pour renforcer la biodiversité du site.
- Concevoir l'ensemble des espaces extérieurs de l'opération comme un paysage où la végétation offre des vues agréables pour les logements et des interstices pour améliorer la circulation de l'air.
- Créer des îlots de fraîcheur urbain : végétalisation en pleine terre, aménagement de sols perméables, toiture végétalisée, pergolas plantées, utilisation de matériaux avec un fort albédo...
- Mélanger les espèces végétales pour répartir la floraison dans le temps, planter des arbres de haute tige et des espèces locales peu consommatrices en eau. Pour l'entretien des plantations et des sols utiliser des méthodes naturelles (Compost des habitants, pas de produits phytosanitaires...).
- Préserver et renforcer les lisières végétales entre les terrains bâtis et les espaces naturels ou agricoles pour conserver leur rôle de transition entre ces deux milieux.

Concevoir un maillage de rues, de liaisons douces et d'espaces publics

1. Une interface avec l'espace public soignée
2. Une courée partagée au lieu d'une impasse, prolongée par un chemin piéton
3. Un réseau de liaisons douces connecté aux sentiers piétons existants
4. Des poches de stationnement réparties dans l'opération
5. Des revêtements perméables à maximiser sur l'ensemble de l'opération



Un maillage de liaisons douces plantées pour desservir les logements

2.7 EXPLOITER LE PARCOURS DE L'EAU ET PROPOSER UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX DE PLUIES

- Viser le zéro rejet d'eaux pluviales dans le réseau public. La restauration du cycle naturel de l'eau dans l'espace public offre des qualités paysagères, joue un rôle pour la santé des sols (nappes phréatiques, inondation, sécheresse) et réduit les îlots de chaleur urbain (évapo-transpiration).
- Intégrer la gestion de l'eau directement au bâtiment (stockage en toiture végétalisée ou récupération des eaux de toiture dans une noue en pied de façade ou pour l'arrosage des jardins...).
- Dans l'habitat individuel, gérer l'infiltration de l'eau directement sur la parcelle (jardin perméable ou cuve de récupération).
- Utiliser l'ensemble des espaces extérieurs collectifs de l'opération pour stocker et infiltrer l'eau (espaces végétalisés, restanques en pierres sèches, revêtements de sols, pieds d'arbres et aires de stationnement perméables...).
- Désimperméabiliser le plus possible les rues et les abords de la chaussée (pieds d'arbres perméables, noues de stockage/infiltration, chaussée infiltrante, trottoir en béton désactivé...).



La noue paysagère : stockage et infiltration des eaux pluviales

© Pierre-Yves Brunaud

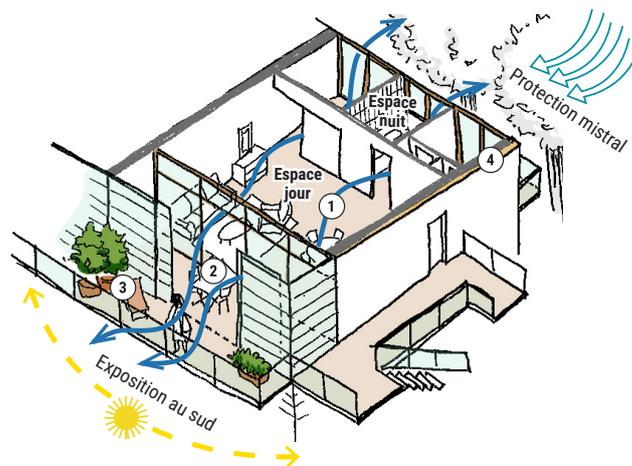


Récupération et stockage des eaux pluviales des toitures

À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT ET DU LOGEMENT

2.8 CONCEVOIR UNE ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

- Engager une démarche bioclimatique dès la conception des logements, afin d'assurer un confort climatique tout au long de l'année en limitant le recours aux énergies fossiles :
- en été : se protéger du soleil, faire de l'ombre, (brise soleil, volets en bois, masque végétal à feuilles caduque, façade creusée) et ventiler en créant des courants d'air au sein du logement.
- en hiver : capter le soleil (grandes baies vitrées au sud, suppression du masque végétal) et garder la chaleur grâce à une bonne isolation.

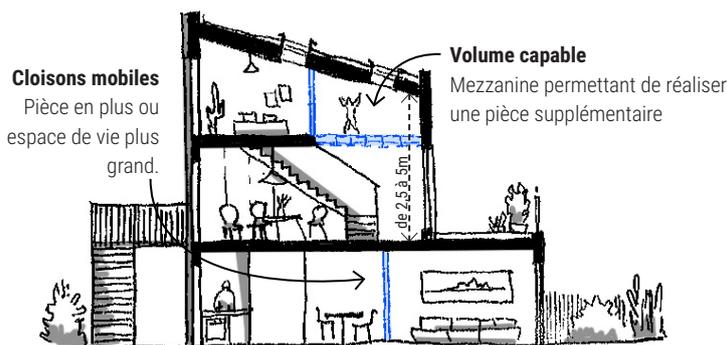


Les principes bioclimatiques pour un logement confortable à vivre

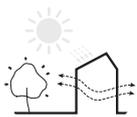
1. Appartement traversant permettant une ventilation naturelle
2. Espace extérieur dans le prolongement du logement, large et confortable
3. Grande baie vitrée au sud avec protection solaire en été (casquette, volets...)
4. Bonne inertie thermique grâce à l'épaisseur et au matériaux des murs et isolants

2.9 PROPOSER DES LOGEMENTS ÉVOLUTIFS, FLEXIBLES ET MUTUALISER DES ÉLÉMENTS DE PROGRAMME

- Concevoir des appartements à cloisons mobiles, notamment pour les logements PMR.
- Concevoir des volumes capables, hauteur importante sous plafond permettant l'ajout d'une mezzanine...
- Privilégier des systèmes constructifs (poteaux-poutre) facilitant le changement d'usage des bâtiments notamment des bureaux en logements.
- Proposer des espaces communs partagés au sein de l'opération permettant d'augmenter le confort des habitants et le vivre ensemble (buanderie, chambre d'amis, local bricolage, local de tri sélectif, local vélos, jardin partagé, compost...).



Des logements évolutifs, selon les besoins des foyers dans le temps



PHASE 2 - CONCEPTION

LES ORIENTATIONS DE QUALITÉ AUE

2.10 FAIRE DES LOGEMENTS À HAUTE QUALITÉ D'USAGE

- Concevoir des logements traversant (ou avec une double orientation) pour offrir de réelles possibilités de ventilation naturelle. Les pièces de vie seront de préférence exposées au sud ou à l'ouest et un éclairage naturel sera recherché dans l'ensemble des pièces.
- Tous les logements devront disposer d'un espace extérieur, de terrasses de 2,50m de large minimum. Les espaces extérieurs ne devront pas être conçus au détriment de l'intérieur. Les balcons et loggias pourront accueillir de la végétation.
- Favoriser l'éclairage naturel dans les couloirs de distribution et les cages d'escalier. La distribution peut également se faire par l'extérieur en coursive.
- Les logements intégreront un espace dédié au travail et des espaces dédiés au rangement, au minimum: T1=1 placard, T2=2 placards, T3=3 placards... Les chambres doivent avoir une surface minimale de 10m²
- La surface minimum* des logements sera répartie de la manière suivante:



© Philippe Ruault

Un espace extérieur généreux prolonge le logement pour devenir une pièce à vivre

T1= 28m ² min/ moyenne de 35 m²
T2= 45m ² min/ moyenne de 47m²
T3= 62m ² min/ moyenne de 72m²
T4= 79m ² min/ moyenne de 83m²
T5= 96m ² min/ moyenne de 105m²

*Ces surfaces ont été proposées par le rapport gouvernemental de la mission sur la qualité du logement, par Laurent Girometti – François Leclercq en Septembre 2021

2.11 CONSTRUIRE DES PROJETS ÉNERGÉTIQUEMENT PERFORMANTS ET FRUGAUX

- Le niveau énergétique visé pour l'opération sera le plus performant possible, par exemple avec l'obtention d'une certification globale et multicritères de type H&E. Les opérations passives en énergie seront à privilégier.
- Produire des logements sobres en énergie et assurer les besoins énergétiques de l'opération grâce aux ENR (géothermie, panneaux solaires...) et par l'installation de système de récupération de chaleur (VMC double flux) ou proposer des systèmes de chauffage collectifs faciles d'entretien. Ces éléments techniques seront à intégrer à l'architecture.
- Concevoir des constructions compactes afin de limiter les déperditions énergétiques.



© Béatrice Cafieri

Système de chauffage durable, économe et performant

2.12 PRIVILÉGIER LES MATÉRIAUX LOCAUX, BIO-SOURCÉS, PÉRENNES ET BAS CARBONE

- Choisir un système constructif qui rende l'enveloppe performante (bonne inertie de la paroi, qualité isolante des matériaux, capacité à réguler l'humidité). Les systèmes les plus performants sont les murs à isolation répartie (mono-mur terre cuite, pierre, terre/paille).
- Privilégier les matériaux de réemploi issus de filières éco-responsables et de proximité. Des matériaux robustes et pérennes dans le temps pour les murs, les façades, les menuiseries, les revêtements de sol, les toitures. Utiliser des matériaux à dominante claire, réverbérant pour éviter les phénomènes d'ilôt de chaleur.
- Choisir des matériaux de production locale et des matériaux bio-sourcés ou géo-sourcés (pierre, terre, bois, paille, ...). Bannir l'utilisation du PVC et des matériaux issus des dérivés du pétrole dans les constructions.



© Clément Guillaume

Une enveloppe performante pour le confort d'usage

2.13 UTILISER DES MATÉRIAUX ET COULEURS EN HARMONIE AVEC LE SITE

- Privilégier l'emploi de matériaux qualitatifs locaux, naturels ou bruts : terre cuite, enduits à la chaux ...

Dans les espaces protégés, favoriser l'emploi de matériaux traditionnels : tuiles canal en terre cuite, pierre naturelle, portails et grilles en fer forgé, gouttières zinc ...

- Pour le choix des couleurs de façades, se référer à la palette "Les couleurs du Tholonet" réalisée par le CAUE¹³.

Dans les espaces protégés, les enduits peuvent être de teinte plus soutenue, en cohérence avec les couleurs du paysage environnant et de la terre du site.



Enduits et badigeons issu d'ocres naturelles

© CAUE13



Palette "Les couleurs du Tholonet" consultable en mairie.



PHASE 2 - CONCEPTION

LE PROCESSUS DE SUIVI DES OPÉRATIONS

FAISABILITÉ - AVANT PROJET SOMMAIRE (APS)

LES RÉUNIONS

LES ÉTAPES CLÉS DU PROJET

LA FEUILLE DE SUIVI



Rendu de l'étude de faisabilité

- L'opérateur présente sa faisabilité à la commune. Elle prend en compte les orientations de la charte et de la fiche terrain.
- A ce stade du projet, l'opérateur travaille sur :
 - les principes d'implantation, de volumétrie et d'insertion urbaine
 - les éléments à préserver/valoriser
 - les surfaces
 - le nombre de logements
 - l'estimation financière
- L'opérateur remet à la commune l'étude de faisabilité ainsi que la fiche de suivi remplie



Remplir

«prise en compte dans le projet»



Phase 1

Phase 2 - faisabilité



Retours sur la faisabilité

- Le service urbanisme et le CAUE13 analysent l'étude de faisabilité et sollicitent si besoin une réunion d'ajustements et de mise au point du projet avec l'opérateur. Les commentaires sont fait sur la fiche de suivi qualité AUE



Remplir

«avis de la commune et du CAUE13»



Phase 1

Phase 2 - faisabilité



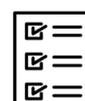
Rendu de l'Avant-Projet Sommaire (APS)

- L'opérateur précise son projet en prenant en compte les orientations de la charte et les remarques de la commune sur l'étude de faisabilité. A ce stade, il travaille sur la définition des principes :
 - d'aménagement
 - constructifs
 - d'architecture
 - de performance environnementale
- L'opérateur remet à la commune la fiche de suivi remplie



Remplir

«prise en compte dans le projet»



Phase 1

Phase 2 - APS



Retours sur l'APS

- Le service urbanisme et le CAUE13 analysent l'APS et sollicitent si besoin une réunion d'ajustements et de mise au point du projet avec l'opérateur. Les commentaires sont fait sur la fiche de suivi qualité AUE



Remplir

«avis de la commune et du CAUE13»



Phase 1

Phase 2 - APS



PERMIS DE CONSTRUIRE / D'AMÉNAGER - PHASE DCE*

LES RÉUNIONS

LES ÉTAPES CLÉS DU PROJET

LA FEUILLE DE SUIVI

***D**ossier de **C**onsultation des **E**ntreprises



Rendu dossier de pré-instruction

→ À la fin de l'APS, **L'opérateur** remet un dossier de pré-instruction qu'il présente à la commune (Maire, service urbanisme et CAUE13). Il comprend :

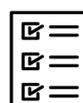
- les plans/coupes /volumétrie du projet
- une étude de commercialisation
- un bilan prévisionnel de l'opération
- une programmation des travaux
- l'organisation du chantier vert (plan du futur chantier)

→ **L'opérateur** remet à la commune la fiche de suivi remplie



Remplir

«prise en compte dans le projet»



Phase 2 - APS

Phase 3

Analyse du dossier de pré-instruction

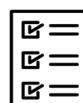
→ **Le service urbanisme, le CAUE13 et l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)** analysent le dossier de pré-instruction.

→ **L'opérateur** ajuste son projet en intégrant les remarques.



Remplir

«avis de la commune et du CAUE13»



Phase 2 - APS

Phase 3

Dépôt du Permis de Construire ou Permis d'Aménager

→ **L'opérateur** dépose son permis de construire ou d'aménager

→ **L'architecte conseil du CAUE13** donne un avis systématique sur le dossier d'autorisation d'urbanisme.

→ **Le Maire** délivre le permis de construire ou d'aménager.



Notification du PC ou PA



Réunion de présentation publique*

→ **L'opérateur** pourra organiser une réunion publique de présentation du projet (dans des locaux publics) aux **Tholonétiens** et intégrer par la suite les remarques pertinentes dans son projet.



Affichage du PC / PA

* Pour les opérations de plus de 6 logements, et avant l'affichage du permis, au début de la période de recours des tiers



Évolution du projet / Phase DCE

→ **L'opérateur** informe la commune de l'évolution du projet en phase DCE par rapport au PC/PA accordé et remet la fiche de suivie remplie phase DCE.

→ **La commune** et le **CAUE13** sollicitent si besoin une réunion d'ajustements



Remplir

«prise en compte dans le projet»



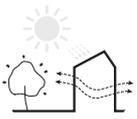
Phase 2 - DCE

Phase 3

Phase 3

Réalisation

- **LES ORIENTATIONS DE QUALITÉ AUE**
- **LE PROCESSUS DE SUIVI DES OPÉRATIONS**



PHASE 3 - RÉALISATION LES ORIENTATIONS DE QUALITÉ AUE

3.1 ORGANISER LE CHANTIER ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE

- Conserver le même architecte durant la phase étude et de chantier pour s'assurer d'un suivi des orientations choisies.
- Organiser en amont et de manière cohérente les différentes zones du chantier ainsi que les espaces de circulation, par exemple; *les accès au chantier, les cantonnements, la circulation piétons et véhicules (fluidité de la circulation), les aires de livraison et de stockage des approvisionnements, les aires de fabrication des matériaux, les aires de manoeuvre des grues, les aires de tri et de stockage des déchets, les aires de lavage, les aires de stationnement et de retournement...*
- Sécuriser les abords du chantier, les clôtures et portails seront implantés en limite du domaine public pour ne pas entraver la circulation des véhicules et des piétons. Les itinéraires alternatifs seront viables pour assurer une bonne sécurité.
- Travailler dès le départ en étroite collaboration avec les services techniques de la ville et les opérateurs (EDF, poseur de câbles...).
- Inventorier la biodiversité du site et protéger les espaces végétalisés ainsi que les arbres de haute tige avec un périmètre de protection racinaire suffisant pendant toute la période de chantier
- Protéger le petit patrimoine présent sur le site (murs de restanques, roubines, fossés, ...).
- Sensibiliser les équipes au quotidien concernant les bonnes pratiques environnementales.

3.2 INFORMER LES RIVERAINS ET GÉRER LES NUISANCES

- Afficher dès le départ la démarche de «chantier vert» grâce à des panneaux lisibles, implantés sur la clôture du chantier ou imprimés sur la clôture elle-même. Sur les panneaux, les riverains doivent pouvoir identifier :
 - les grands principes du chantier vert
 - les grands principes du projet
 - le nom de l'entreprise responsable des travaux
 - la durée d'intervention
 - les horaires du chantier
 - les nuisances particulières.
- Organiser une réunion de concertation pour prévenir la population du chantier à venir et identifier un interlocuteur chantier.
- Limiter les émissions de poussières et de boue (nettoyage du chantier, bâches sur les camions...) Et nettoyer régulièrement les accès et abords afin de maintenir le domaine public propre et sécurisé.



Organiser le chantier

1. Sécurisation de l'espace public et information du public
2. Espace dédié au tri des déchets et leur valorisation sur site
3. Protection du patrimoine présent sur le site (végétaux, murets en pierre...)
4. Gestion des nuisances (circulation véhicule, bruit, poussière...)



Affichage de la démarche «chantier vert» sur la clôture du chantier



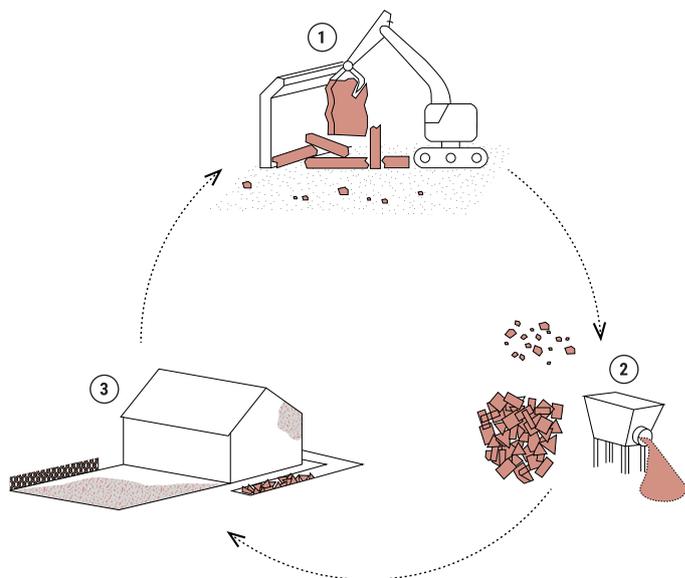
Reconstruction de murs avec les pierres du site

3.3 MAÎTRISER LA POLLUTION ET LES RESSOURCES

- Traiter les eaux de lavage (bennes, outils...) et les eaux usées, ou envoyer les effluents pollués dans les filières adéquates.
- Éviter tout déversement qui pourrait polluer les sols et le réseau d'assainissement public.
- Stocker les produits dangereux sur des aires étanches.
- Utiliser des produits respectueux de l'environnement (huiles de décoffrage végétales).
- Privilégier des techniques et appareils peu énergivores et peu consommateurs d'eau.
- Surveiller les consommations en eau et électricité sur le site.

3.4 RÉDUIRE, RÉUTILISER OU RECYCLER LES DÉCHETS DE CONSTRUCTION

- Réutiliser les matériaux en l'état sur le site, quand cela est possible, ou comme ressource à transformer sur place ou en atelier.
- Choisir des techniques de construction minimisant la production de déchets.
- Réduire la production de déchets toxiques par le choix de techniques et de matériaux adaptés.
- Utiliser des matériaux durables et nécessitant peu d'entretien.
- Créer des zones de stockage et de tri des déchets (bois, ferrailles, gravats, emballages, déchets dangereux, plâtre...).
- Rechercher les filières locales de valorisation pour chaque type de déchet (concassage gravats, broyage bois, fonte de la ferraille...).



© Atelier Aïno

Principe d'une économie circulaire

1. Démolition du bâti existant / récupération des matériaux réutilisables
2. Transformation des déchets de démolitions (agrégats, ciment,...)
3. Réutilisation dans la nouvelle construction



© Atelier Aïno © Carlos Fernandez Pinar

Réutilisation de tuiles plates pour construire les cloisons du nouveau bâtiment ou en béton décoratif.



© Alain Janssens

Réutilisation de gravats de démolition pour la fabrication de blocs béton



PHASE 3 - RÉALISATION

LE PROCESSUS DE SUIVI DES OPÉRATIONS

DÉROULEMENT DU CHANTIER

LES RÉUNIONS

LES ÉTAPES CLÉS DU PROJET

LA FEUILLE DE SUIVI



Réunion de démarrage de chantier

→ L'opérateur organise, avant tout commencement des travaux une réunion de préparation de la phase chantier avec le service urbanisme, les services techniques et l'architecte

Cette réunion permet de préparer la phase chantier :

- le respect du voisinage
- le respect des éléments patrimoniaux
- le déboisement
- l'utilisation provisoire de la voirie
- la sécurité des abords (clôtures)
- l'accès au chantier
- la circulation
- le raccordement aux réseaux
- le terrassement
- les installations diverses (base de vie, zone de traitement des déchets, aire de stockage, emplacement grue...)
- communication aux riverains

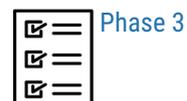


Déclaration d'ouverture de chantier (DOC)

→ L'opérateur dépose la DOC en mairie et remet à la commune la fiche de suivi de la charte remplie.

 **Remplir**

«prise en compte dans le projet»



Réunion vigilance chantier

→ L'opérateur organise des visites aux moments clés du chantier, avec les services de la mairie.

→ La commune vérifie la cohérence entre le projet en cours et le permis de construire déposé ainsi que les orientations de la charte, elle transmet à l'opérateur la fiche de suivi.

 **Remplir**

«avis de la commune et du CAUE13»



Suivi de la qualité

→ L'opérateur réajuste éventuellement le suivi de chantier suite aux remarques de la commune.





FIN DU CHANTIER

LES RÉUNIONS

LES ÉTAPES CLÉS DU PROJET

LA FEUILLE DE SUIVI

Achèvement des travaux

→ L'**opérateur** dépose la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) en mairie ainsi que les attestations requises



Contrôle de conformité

→ La **commune** exécute alors la procédure de contrôle de la conformité entre le projet fini et le permis de construire accordé (correspondant aux orientations de la charte) avec l'**opérateur**

→ L'**opérateur** met rapidement en conformité les écarts éventuellement constatés



Attestation
Conformité des travaux

Extension possible - Évaluation du projet

→ L'**opérateur** et la **commune** visitent ensemble l'opération 1 an après l'inauguration afin d'évaluer les différents critères de qualités mis en oeuvre.

Remplir
 «évaluation»

Phase 1
 Phase 2
 Phase 3

Annexes

→ **FICHE TERRAIN**

XXXXX-Fiche terrain type.indd à remplir par le CAUE13

→ **FEUILLE DE SUIVI DU PROJET**

XXXXX-Feuille de suivi.docx à remplir en Phase 1 - Les préalables

Phase 2 - Conception

Phase 3 - Réalisation



**Le Tholonet
Hôtel de ville**

3384, Route Cézanne
13100 Le Tholonet
04 42 66 90 41
www.letholonet.fr



**Conseil d'Architecture,
d'Urbanisme et de l'Environnement
des Bouches-du-Rhône**

18, rue Neuve Sainte-Catherine
13007 Marseille
04 96 11 01 20
www.caue13.fr