



VILLE DE
MARSEILLE

Fabriquons ensemble la ville de demain!

Charte de la
construction durable
Octobre 2021

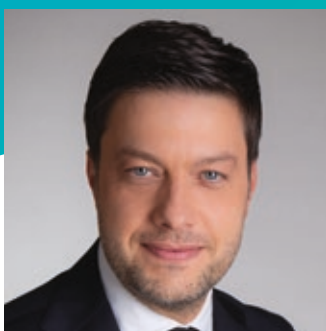
À travers la construction urbaine, c'est notre histoire qui se matérialise sous nos pieds, c'est notre présent et notre avenir qui s'écrivent : celle d'une cité populaire et solidaire tournée vers la mer.

À l'heure des changements climatiques majeurs, alors que nous traversons une crise sanitaire inédite, les défis que les Marseillaises et les Marseillais doivent relever pour construire une ville harmonieuse sont nombreux : rénovation de nos écoles, desserte de tous nos quartiers en transports doux et bien sûr construction de logements de qualité.

C'est avec celles et ceux qui vivent et qui font la ville au quotidien que nous avons choisi de poser les bases d'un nouveau partenariat pour nous permettre d'inventer ensemble la ville de demain, de concevoir des projets urbains en conformité avec les attentes et les besoins des Marseillaises et des Marseillais, de construire des logements plus diversifiés, durables et confortables pour accueillir le plus grand nombre.

Le mot du Maire

Benoît Payan
Maire de Marseille



La Charte de la construction durable nous engage collectivement à concerter les Marseillaises et les Marseillais, à fluidifier les échanges entre la Ville et les professionnels, à construire du logement social dans tous les quartiers de la ville, à veiller à la protection de notre patrimoine architectural et paysager, ainsi qu'à végétaliser nos espaces publics.

En trois mots à construire plus, plus adapté et plus durable.

Ensemble nous choisissons de faire autrement, d'ancrer des partenariats et d'imaginer d'autres modes de faire.

Nous choisissons, l'engagement, l'audace et l'imagination pour des projets vertueux urbanistiquement, socialement et écologiquement.

Le mot de l'élue

Mathilde Chaboche
Adjointe au Maire de Marseille
en charge de l'urbanisme
et du développement harmonieux de la ville



Bon nombre de Marseillaises et de Marseillais dénoncent depuis des années la dégradation de leur environnement par une urbanisation mal maîtrisée.

Il est temps à présent de poser pour cette ville et son devenir une vision claire, celle d'une ville ouverte, tournée vers l'avenir, qui préserve son cadre de vie et trace sa destinée. Écrire cette nouvelle histoire est de notre responsabilité.

Cette histoire est celle d'une ville où l'intérêt général préside aux décisions, nourries par un double impératif de justice sociale et de transition écologique. Architecture bioclimatique, matériaux durables, qualité de l'habitat, insertion urbaine sensible : c'est ce dont notre ville a besoin, c'est ce que notre ville mérite.

Notre Charte de la construction durable, adoptée en Conseil municipal le 1^{er} octobre 2021, a été élaborée dans le dialogue et la collaboration

avec l'ensemble des acteurs de la construction – promoteurs, architectes, urbanistes, paysagistes... – mais aussi les citoyennes et les citoyens.

Alors que Marseille manque cruellement de logements et notamment de logements sociaux, cet outil va permettre de relancer la machine de la construction sur notre territoire dans une perspective simple : construire plus, pour toutes et tous, mais construire mieux !

Construite dans le dialogue, la Charte est un document vivant que nous expérimentons tous ensemble avant d'en tirer un 1^{er} bilan dans un an, bilan auquel toutes les parties prenantes seront associées, et dont nous rendrons compte.

Avec la Charte, saisissons cette opportunité de changer la façon de construire Marseille !

Les enjeux et engagements de la construction durable à Marseille.

- 1 S'inscrire dans un processus de dialogue
- 2 Respecter le contexte
- 3 Faire avec le déjà-là
- 4 Développer la mixité
- 5 Fabriquer une densité adaptée
- 6 Favoriser la végétalisation et la biodiversité
- 7 Proposer des espaces communs à partager
- 8 Concevoir un urbanisme et une architecture bio-climatiques méditerranéens
- 9 Promouvoir une haute qualité du logement
- 10 Construire des projets évolutifs et flexibles

Les enjeux

Marseille souhaite engager une nouvelle méthode de fabrication de la ville à travers un processus de dialogue avec les porteurs de projet. Cette nouvelle démarche passe par la reconnaissance du rôle de l'ensemble des acteurs. Construire le Marseille de demain selon des objectifs environnementaux incontournables pour offrir un cadre de vie de qualité, nécessite de mobiliser nos responsabilités collectives, privées et publiques. Ce processus de dialogue doit également s'établir avec les habitants. La Ville s'engage à accompagner au mieux les porteurs de projets pour une instruction fluide et efficace, en réorganisant ses services dans cet objectif.

1

Processus de dialogue

Les engagements

- > **Initier une démarche** d'information et de dialogue avec les riverains dès la conception du projet jusqu'à la livraison de l'opération
- > **Rencontrer les services** instructeurs dès la phase de prospection foncière
- > **Proposer** une étude de faisabilité à la Ville de Marseille en amont du dépôt de permis de construire

Les enjeux

Marseille constitue un paysage urbain exceptionnel qui témoigne de son histoire urbaine riche et de sa géographie. La construction contemporaine doit être en résonance avec cette histoire. Chaque nouveau projet sur le territoire de la ville de Marseille doit prendre en compte le contexte dans lequel il s'insère et intégrer les enjeux économiques et sociaux du quartier. Il s'agit de contribuer à sa mise en valeur, de fabriquer des cohabitations qualitatives. La prise en compte du contexte urbain doit permettre de mieux gérer les nuisances et risques naturels du site (bruit, pollution, inondation...) et de limiter l'impact des nouvelles constructions sur les bâtiments existants.

2

Respecter le contexte

Les engagements

- > **Prendre en compte les singularités** géographiques du site aux échelles lointaines et de voisinage pour assurer une bonne insertion
- > **Préserver** les points de vue sur le grand paysage
- > **S'insérer** dans les gabarits bâtis et les continuités paysagères environnant la parcelle, dialoguer avec l'espace public
- > **Veiller** à ne pas aggraver la situation hydrologique du site et des territoires en aval

Les enjeux

D'une part, la préservation du patrimoine paysager et architectural est une priorité pour conforter les identités marseillaises et construire la ville à travers une sédimentation urbaine. D'autre part, la réhabilitation et la transformation des bâtiments existants constituent un levier important pour la transition bas carbone, en réduisant la part des déchets et les émissions de CO₂. Faire avec le déjà-là c'est apprendre à réhabiliter, réemployer, recycler ce qui peut l'être. Le développement de la ville doit s'accompagner de l'amélioration de l'existant. La transformation et la réhabilitation devront garantir une meilleure accessibilité et de nouveaux usages, au-delà des normes réglementaires.

3

Faire avec le déjà-là

Les engagements

- > **Transformer, réhabiliter plutôt que démolir**, préserver et valoriser par le projet le patrimoine architectural et paysager caractéristique de l'identité du lieu
- > **Justifier toute démolition** jugée inévitable et établir un plan de réemploi des matériaux sur site
- > **Favoriser le développement du végétal**, de la faune et de la biodiversité existante et prendre en compte la protection des espèces protégées

Les enjeux

La mixité est un vecteur d'intensité pour la ville et de durabilité en proposant dans un même quartier, îlot, bâtiment plusieurs usages. Au niveau programmatique, elle permet d'opérer des mutualisations, des espaces partagés, des proximités d'emplois et de logements, de contrer les planifications monofonctionnelles dont on connaît les inconvénients et donc promouvoir la ville du 1/4 d'heure. Pour faire de Marseille une ville mixte et solidaire, la diversité fonctionnelle est un pilier qui doit s'articuler avec celui de la mixité sociale. La production de logements sociaux dans l'ensemble des quartiers marseillais est un enjeu important pour rééquilibrer une offre de logements abordables pour toutes et tous.

4

Développer la mixité

Les engagements

- > **Intégrer** une part importante de logement social dans chaque opération en allant autant que possible au-delà des règles de PLU-I applicables
- > **Favoriser les programmes mixtes** au sein des opérations de grande taille (tertiaire, résidentiel, hôtellerie...)
- > **Diversifier les typologies** de logements au sein d'une même opération
- > **Développer des rez-de-chaussée actifs** dialoguant avec l'espace public en secteur urbain dense pour l'accueil de commerces, services ou artisanat

Les enjeux

Les objectifs de densité ne doivent en aucun cas contraindre la qualité des logements ou des bureaux ou de tout autre programme construit. Au contraire, ils doivent être compatibles avec une forme urbaine et architecturale offrant diversité et qualité de vie à tous les habitants et usagers. L'équation de densité doit être équilibrée par les espaces publics proposés et par la capacité des îlots à offrir un épannelage varié permettant de dégager des vues et du soleil pour tous. Le principe d'épannelages variés doit être retenu pour créer des diversités de modes d'habiter, allant de la maison en rez-de chaussée avec jardin privatif au logement sur le toit avec vue sur le lointain. Dans les secteurs villageois, il est essentiel de privilégier les opérations de taille maîtrisée. Les nouvelles constructions doivent être conçues dans le respect de ce patrimoine.

Fabriquer une densité adaptée

5

Les engagements

- > **Diversifier** la silhouette des constructions sans chercher à "remplir" le gabarit enveloppe du PLU-I
- > **Aérer les cœurs d'îlots** en associant étroitement les conceptions architecturales et paysagères
- > **Préserver l'intimité** des logements et de leurs prolongements extérieurs (vues, isolations phoniques...)
- > **Dégager des vues** depuis l'intérieur des constructions

Les enjeux

Chaque projet constitue une opportunité de travailler sur le concept de « biodiversité positive », c'est-à-dire de mettre au cœur du projet la biodiversité et d'en faire une ligne forte des projets. L'objectif étant d'augmenter la richesse écologique de la ville de Marseille dans sa situation actuelle tant sur les espaces privés que publics en continuité des grands massifs. Il s'agit d'orienter les projets sur une meilleure utilisation du sol pour désimperméabiliser la ville. La place de la nature en ville est désormais reconnue comme l'un des leviers importants du développement durable. Elle permet de constituer le réseau des espaces ouverts, les précieuses trames verte et bleue, et de répondre à des critères de qualité de cadre de vie ou de lien social. Les enjeux sont autant écologiques, qu'économiques ou sociaux.

Favoriser la végétali- sation et la biodiversité

Les engagements

- > **Préserver le patrimoine végétal**, consolider la biodiversité locale autant que possible et favoriser la compensation à valeur égale en cas de destruction
- > **Contribuer** à l'épaississement des continuités vertes par une augmentation des masses végétales et une transparence des clôtures pour la faune
- > **S'engager** à désimperméabiliser les sols
- > **Préserver** l'intégrité des végétaux existants et la qualité des sols pendant toute la durée du chantier
- > **Faire de l'eau une ressource** en gérant de manière alternative les eaux pluviales

Les enjeux

L'esprit village souvent apprécié par les habitants de Marseille doit être soutenu par une offre généreuse d'espaces communs pour les programmes collectifs (logements et bureaux). Chaque nouveau projet est l'occasion de renforcer la cohésion sociale, de participer à l'animation d'un quartier, à offrir de nouveaux services. L'engouement actuel pour les mobilités douces fait par exemple apparaître de nouveaux besoins au sein des logements et des bureaux. L'agriculture urbaine est également un levier pour renforcer les liens entre les habitants d'un même immeuble ou quartier. Pour dépasser l'échec d'une non-appropriation ou de conflits d'usages, il sera nécessaire de mettre en place une démarche pédagogique pour accompagner les habitants sur ces nouveaux usages.

Programmer des espaces communs à partager

7

Les engagements

- > **Dimensionner généreusement les halls** d'entrée d'immeuble et espaces de distribution et les éclairer naturellement
- > **Prévoir des espaces communs** polyvalents et proposer de modes de gestion pérennes
- > **Proposer des usages** pour les toitures terrasses et jardins collectifs

Les enjeux

L'effet appelé «îlot de chaleur urbain» correspond à l'observation d'une température plus élevée dans les villes. Il est dû notamment à l'inertie des matériaux de surface, à la pollution, aux formes urbaines, au contexte géographique et climatique. Les prévisions d'augmentation des températures de 2 à 3°C dans moins de 40 ans nous conduisent à repenser l'organisation de nos villes pour maintenir la qualité de vie et de confort pour les habitants. La conception des bâtiments doit jouer son rôle pour améliorer le confort d'été en s'adaptant au contexte méditerranéen pour capter les vents rafraîchissants ou pour diriger les vents dans les rues prévues à cet effet selon les contextes, avec l'installation de barrière végétale ou minérale « coupe-vent » pour diminuer l'accélération des vents. Chaque projet doit limiter l'empreinte carbone liée à sa construction et aux matériaux utilisés.

8

Concevoir un urbanisme et une architecture bio-climatiques méditerranéens

Les engagements

- > **Concevoir** des formes urbaines favorables à créer des îlots de fraîcheur,
- > **Privilégier** le recours à la ventilation naturelle et les dispositifs favorisant le confort d'été hors climatisation et dispositifs de rafraîchissement mécaniques
- > **Mettre en oeuvre des matériaux** de qualité pérenne, de préférence naturels ou biosourcés
- > **Privilégier les circuits courts** et le réemploi des matériaux pour réduire l'impact carbone des constructions
- > **Développer des dispositifs architecturaux** alliant matérialité, qualités d'usages et confort intérieur des constructions (façade épaisse, loggia, galeries...)

Les enjeux

L'accès à des logements de qualité pour l'ensemble des habitants de Marseille est une priorité pour la Ville. Au-delà de la surface minimum, il est essentiel de penser les logements comme des espaces appropriables par chaque famille, différemment selon l'heure de la journée, selon des besoins et des usages très variés. C'est donc cette recherche d'une meilleure habitabilité qui doit guider chaque nouveau projet de logements.

Promouvoir une haute qualité du logement

9

Les engagements

- > **Le maximum de logements** seront traversants ou à minima bi-orientés, les petits logements mono-orientés ne pourront pas être orientés au nord
- > **Principe de qualité de traitement** équivalente entre les différents types de programmes de logements
- > **Prévoir des espaces de rangement** et des caves pour chaque logement, prévoir des cuisines éclairées et ventilées naturellement et séparables à partir du T3
- > **Aménager des espaces** avec des hauteurs confortables pour favoriser l'éclairage naturel
- > **Développer des typologies** généreusement dimensionnées pour favoriser les usages multiples (espace pour télétravailler, pièce en plus)
- > **Prévoir des espaces extérieurs** suffisamment larges pour garantir un bon usage (voir annexe)

Les enjeux

Nos modes de vie incluant le travail, les loisirs et l'habitat, évoluent de plus en plus rapidement.

L'enjeu de la réversibilité et de la modularité des bâtiments est essentiel pour contourner l'écueil d'un immeuble obsolète. Cet objectif d'évolutivité de nos constructions nécessite une anticipation dès la phase conception, à travers des choix structurels notamment, pour favoriser un projet démontable ou évolutif.

Construire des projets évolutifs et flexibles

Les engagements

- > **Proposer une adaptation** de l'agencement dans les logements pour répondre aux changements de modes de vie
- > **Rendre interdépendantes les typologies** mitoyennes pour une flexibilité des logements
- > **Prévoir des parois mobiles** pour rendre les typologies PMR plus adaptables.
- > **Démontrer la capacité des programmes** de bureaux ou parkings à se transformer en logements

Fabriquons ensemble la ville de demain!

Charte de la construction durable
Octobre 2021

Cette Charte de la construction durable s'inscrit dans un processus au long cours d'amélioration de la qualité des constructions sur le territoire de la Ville de Marseille. Elle propose une méthode et instaure un dialogue partenarial avec l'ensemble des acteurs de l'acte de bâtir qui se poursuivra dans le cadre de comités de suivi se réunissant annuellement pour évaluer sa mise en œuvre et intégrer les évolutions réglementaires comme les retours d'expériences.

Annexe

Les objectifs visés ci-dessous pourront être adaptés en fonction du programme et du contexte urbain :

GRILLE DE SURFACES MOYENNES ATTENDUES PAR TYPE DE LOGEMENTS :

ESPACES EXTÉRIEURS POUR CHAQUE LOGEMENT, SURFACE MINIMUM SELON LES TYPOLOGIES :

T1	35 m ²	5 m ²
T2	50 m ²	10 m ²
T3	70 m ²	15 m ²
T4	85 m ²	20 m ²
T5	95 m ²	25 m ²

Taille minimum des chambres : 12 m²

Hauteur sous-plafond minimum : 2,70 m



VILLE DE
MARSEILLE

Direction de l'Urbanisme

40 rue Fauchier 13002 Marseille

04 91 55 33 07 / choix 4

urbanisme@marseille.fr