



VILLE DE  
MARSEILLE

Fabriquons ensemble  
la ville de demain

# CHARTRE DE LA CONSTRUCTION DURABLE DE LA VILLE DE MARSEILLE



SEPTEMBRE 2021

@Grisha Bruev



# Les 10 enjeux et engagements de la construction durable à Marseille

POUR TOUT PROGRAMME > 500 m<sup>2</sup> sdp

- 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

## 1. PROCESSUS DE DIALOGUE

### LES ENJEUX

La ville de Marseille souhaite engager une nouvelle méthode de fabrication de la ville à travers un processus de dialogue avec les porteurs de projet. Cette nouvelle fabrication urbaine 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, les riverains de tout nouveau projet. 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.

### LES ENGAGEMENTS

- Initier une démarche d'information et de concertation 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 commission d'urbanisme en amont du dépôt de permis de construire.

## 2. RESPECTER LE CONTEXTE

### LES ENJEUX

La ville de Marseille dispose d'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 au sein de la ville de Marseille doit prendre en compte le contexte dans lequel il s'insère et intégrer les enjeux économiques et sociaux du secteur d'intervention. Il s'agit de contribuer à la mise en valeur du quartier, 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.

### 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 environnantes la parcelle, dialoguer avec l'espace public,
- Veiller à ne pas aggraver la situation hydrologique du site et des territoires en aval.

### 3. FAIRE AVEC LE DÉJÀ-LÀ

#### 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 CO<sub>2</sub>. 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 meilleur accessibilité et de nouveaux usages, au-delà des normes réglementaires.

#### 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. .

### 4. DÉVELOPPER LA MIXITÉ

#### 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 des proximités, du ¼ 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 à travers chaque projet est un enjeu important pour rééquilibrer une offre de logements abordables.

#### LES ENGAGEMENTS

- Intégrer une part importante de logement social dans chaque opération 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 logement 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.

## 5. FABRIQUER UNE DENSITÉ ADAPTÉE

### LES ENJEUX

Les objectifs de densité ne doivent en aucun cas contraindre la qualité des logements ou des bureaux ou 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. 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.

### 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.

## 6. FAVORISER LA VÉGÉTALISATION ET LA BIODIVERSITÉ

### LES ENJEUX

Sur chaque projet pour la ville de Marseille c'est l'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.

### LES ENGAGEMENTS

- Préserver le patrimoine végétal et 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

## 7. PROGRAMMER DES ESPACES COMMUNS À PARTAGER

### 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.

### 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

## 8. CONCEVOIR UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE BIO-CLIMATIQUES MÉDITERRANÉENS

### 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/minérale coupevent pour diminuer l'accélération des vents. Chaque projet doit limiter son empreinte carbone liée à sa construction, aux matériaux utilisés.

### LES ENGAGEMENTS

- Concevoir des formes urbaines favorables à l'îlot 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 œuvre 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...).

## 9. PROMOUVOIR UNE HAUTE QUALITÉ DU LOGEMENT

### 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.

### 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, la pièce en plus)
- Prévoir des espaces extérieurs suffisamment larges pour garantir un bon usage

(voir annexe)

## 10. CONSTRUIRE DES PROJETS EVOLUTIFS ET FLEXIBLES

### 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.

### LES ENGAGEMENTS

- Proposer une adaptation de l'agencement dans les logements pour répondre aux changements de modes de vie.
- Rendre interdépendants 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

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 : T1 : 35 m<sup>2</sup> / T2 : 50 m<sup>2</sup> / T3 : 70 m<sup>2</sup> / T4 : 85 m<sup>2</sup> / T5 : 95 m<sup>2</sup>
- Espaces extérieurs pour chaque logement, surface minimum selon les typologies : T1 : 5 m<sup>2</sup> / T2 : 10 m<sup>2</sup> / T3 : 15 m<sup>2</sup> / T4 : 20 m<sup>2</sup> / T5 : 25 m<sup>2</sup>
- Taille minimum des chambres 12 m<sup>2</sup>
- Hauteur sous-plafond minimum 2,70 m