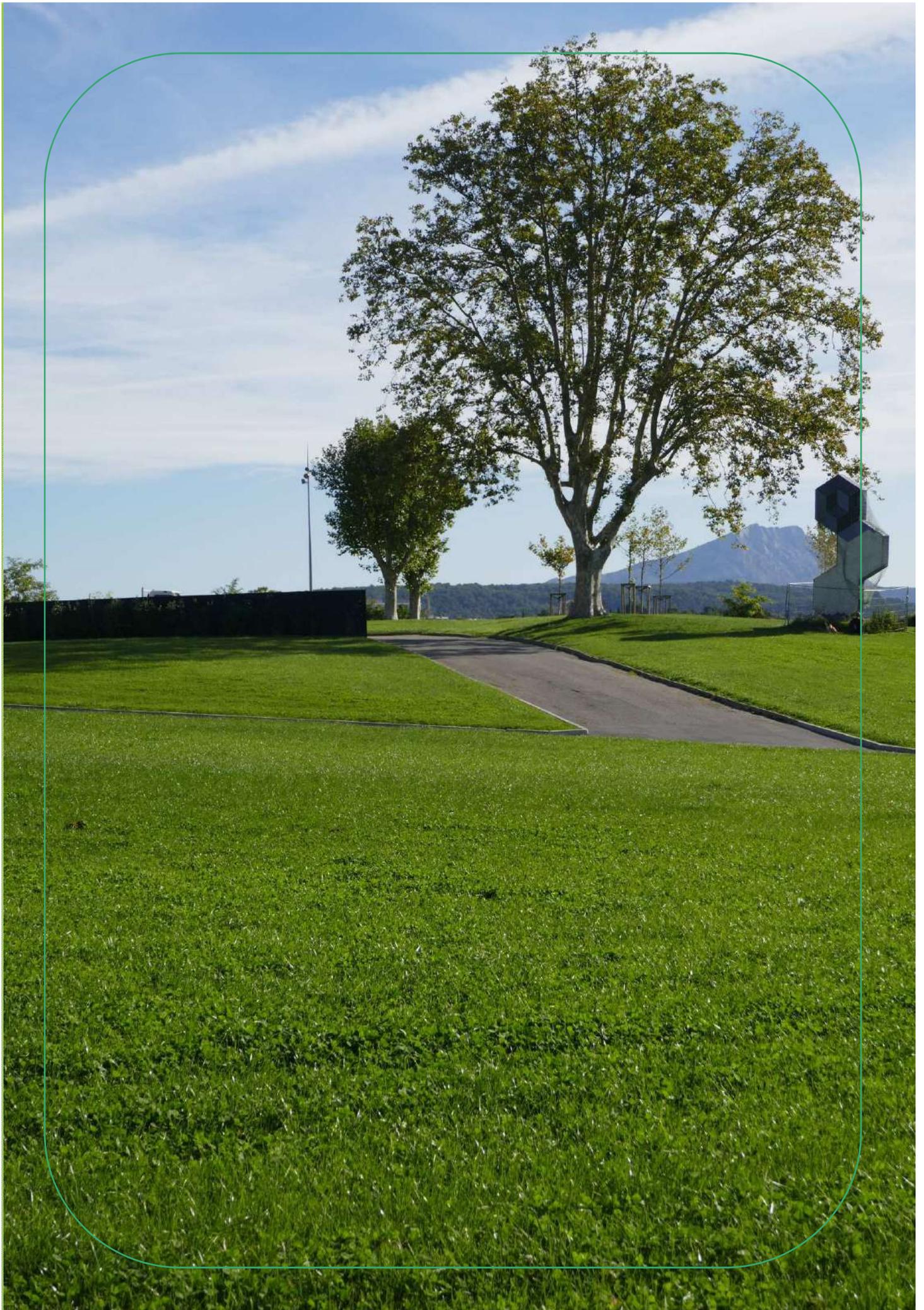


# Aix-en-Provence

## Charte « Bien construire à Aix en Provence »



Novembre 2021



*Privilégier la qualité de l'habitat et assurer son intégration dans le tissu urbain est une de mes priorités. A travers cette charte qualité, je souhaite affirmer les ambitions de la ville d'Aix-en-Provence pour développer des opérations plus qualitatives et innovantes à destination du plus grand nombre.*

*En écho à notre Charte de l'Arbre, cette Charte du bien construire à Aix-en-Provence se veut être le cadre d'un partenariat avec les opérateurs et les aménageurs pour embellir et améliorer encore le cadre et la qualité de vie des aixois.*

*Comptant sur votre engagement à tous,*

► Le Maire

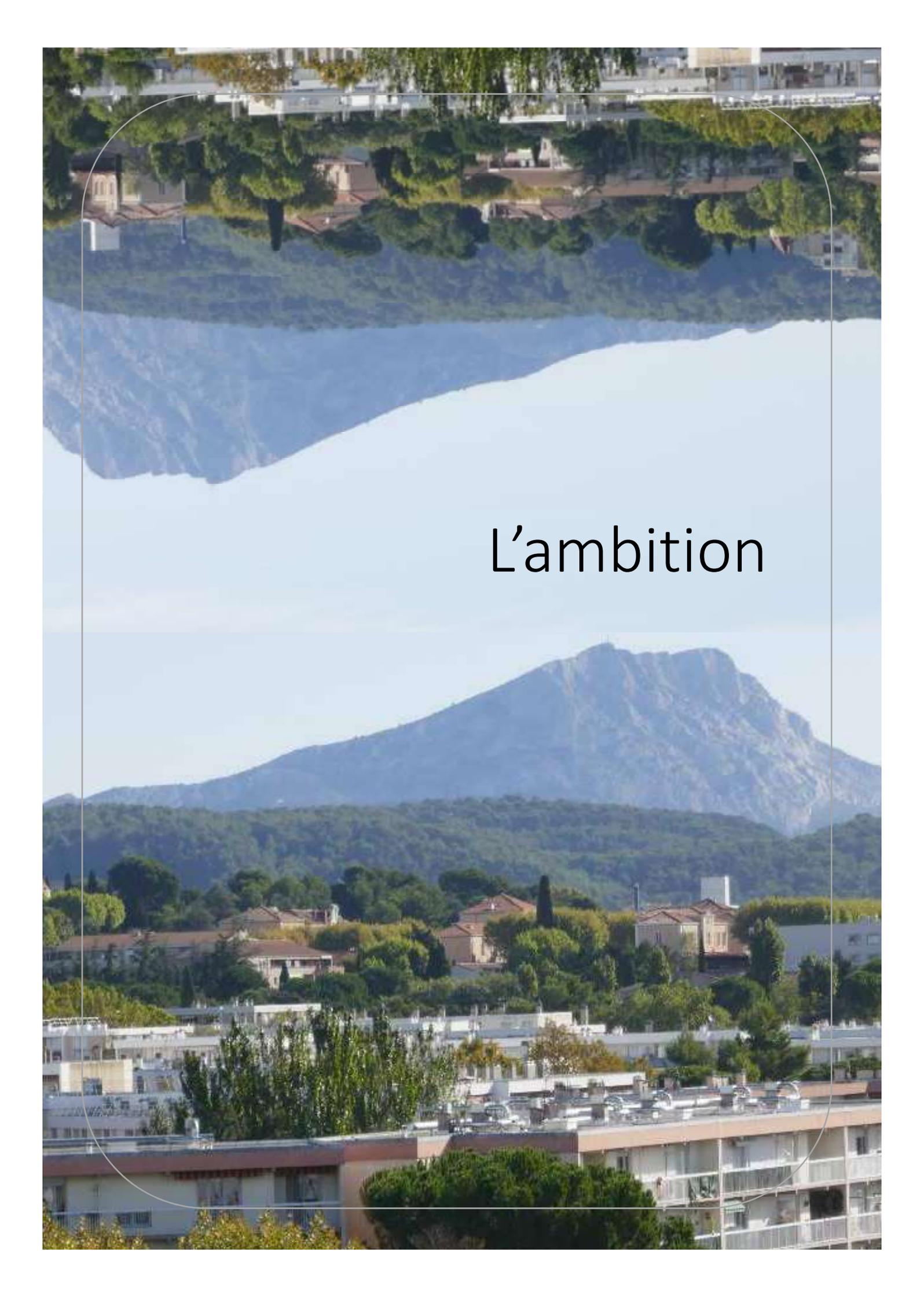
# Sommaire

► Traduire les AMBITIONS urbaines et architecturales de la ville

- 1- PRESERVER LE PATRIMOINE VEGETAL EN VILLE
- 2- TRAITER L'INSERTION PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS
- 3- S'INSPIRER DU PATRIMOINE AIXOIS
- 4- PROPOSER LA MIXITE DES PROGRAMMES
- 5- PROPOSER UNE ARCHITECTURE EN HARMONIE AVEC LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT
- 6- TRAITER LES ASPECTS EXTÉRIEURS
- 7- TRAITER QUALITATIVEMENT LES PARTIES COMMUNES
- 8- TRAITER QUALITATIVEMENT L'INTERIEUR DES LOGEMENTS
- 9- TRAITER QUALITATIVEMENT LES STATIONNEMENTS

► Donner un CADRE à la collaboration entre la ville et les opérateurs

- 1- AVANT LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- 2- APRES LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- 3- PENDANT LE CHANTIER
- 4- A L'ISSUE DES TRAVAUX

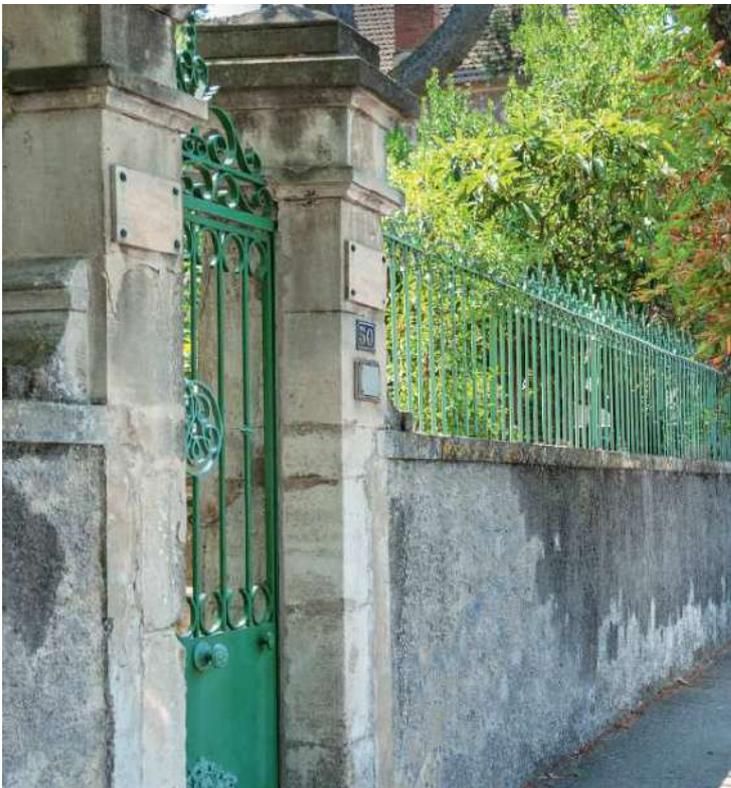
A scenic view of a town with a large mountain in the background, framed by a thin white circle. The town features a mix of traditional buildings with red-tiled roofs and modern multi-story apartment blocks. The mountain in the background is a prominent, rounded peak with a rocky top. The sky is clear and blue.

# L'ambition

# 1- PRESERVER LE PATRIMOINE VEGETAL EN VILLE

## SE DEVELOPPER DURABLEMENT EN LIMITANT L'IMPACT SUR LA NATURE EN VILLE

- ▶ Préserver les arbres de hautes tiges pour les intégrer comme un des principaux paramètres de qualité du projet de construction. L'arbre fait partie du projet. A ce titre aucun terrassement ne peut intervenir à moins de 5 mètres du tronc pour protéger la motte racinaire.
- ▶ Le projet de construction ne doit pas impacter les qualités paysagères liées à la présence végétale (haies, arbustes, arbres...)
- ▶ Implanter les constructions de manière à créer et /ou préserver des espaces verts généreux et d'un seul tenant en pleine terre et favorable au développement de la biodiversité
- ▶ Dans le centre-ville, maintenir les jardins d'arrière-cours, leurs arbres et leurs murets de clôtures
- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols en privilégiant la surélévation, la reconstruction ou la rénovation sur l'emprise du bâti existant



## 2- TRAITER L'INSERTION PAYSAGÈRE DES OPÉRATIONS

- ▶ **Proposer un traitement paysager qualitatif** en limite de l'opération pour créer une transition agréable avec l'espace public et participer à son embellissement.
- ▶ **Aménager des cœurs d'îlots paysagers** privilégiant les percées visuelles vers l'espace public, notamment par un travail d'ouverture ou de transparence sur les clôtures des opérations.
- ▶ **Rechercher le meilleur équilibre entre compacité de l'opération côté rue et espace paysager en intérieur d'îlot.**
- ▶ **Traiter qualitativement les immeubles en angle** afin d'optimiser leur insertion dans leur environnement urbain.
- ▶ **Rechercher pour les nouvelles constructions la meilleure adaptation possible à la topographie, aux lignes forces du paysage.**



## 3- S'INSPIRER DU PATRIMOINE AIXOIS

### PENSER LE PROJET A L'IMAGE D'AIX: UNE ATTENTION PARTICULIERE A L'HISTOIRE ET A L'ESPRIT DE LA VILLE, AU CONTEXTE

- ▶ **L'image de ville qui caractérise Aix-en-Provence est son centre ancien**, marqué notamment par un épannelage varié avec une mixité des formes urbaines permettant des variations sur l'espace public.
- ▶ **La couleur:** La couleur ocre et sable d'Aix est issue des pierres de Bibémus, renforçant le caractère homogène et minéral de la ville. L'harmonie colorée d'une rue, d'un quartier tient à l'accord des teintes entre les différents éléments architecturaux : façades, volets, menuiseries, toitures, ferronneries...
- ▶ Mettre en valeur les éléments de patrimoine présents sur la parcelle et contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou architecturales de la rue ou du quartier dans lequel s'insère le projet
- ▶ **Les villages et hameaux** d'Aix-en-Provence font également partie du patrimoine et de l'identité aixoise. Le projet doit s'inspirer respectueusement de leurs caractéristiques urbaines : couleurs, textures des parements et modénatures des façades sont des éléments participant à la qualité du cadre de vie



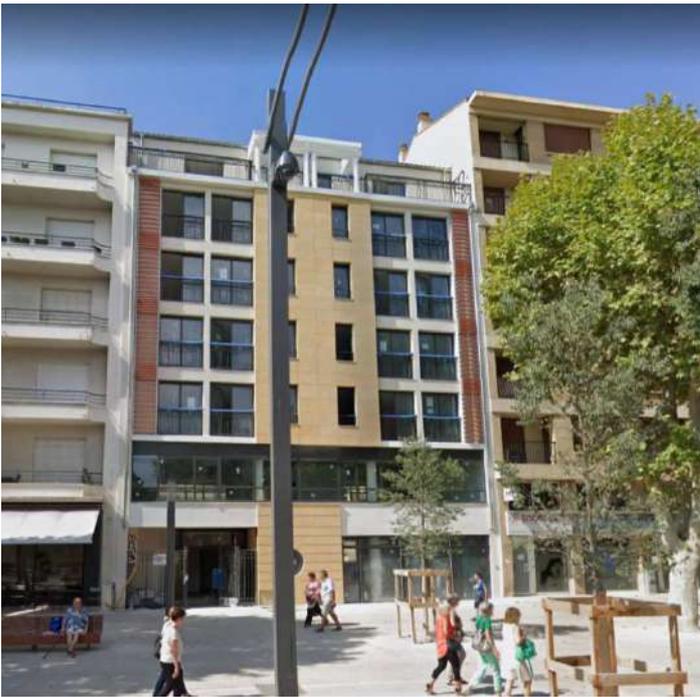
## 4- PROPOSER LA MIXITE DES PROGRAMMES

- ▶ Le programme de l'opération devra être compatible avec le niveau d'équipement public et le fonctionnement du quartier et de la ville. Les conditions de circulation et d'accès devront être particulièrement étudiées et conditionneront le programme.
- ▶ Favoriser la mixité de l'offre de logement au sein d'une même opération, en terme d'accession à la propriété ou de location, comme en terme de taille de logement pour permettre les échanges entre générations : jeunes couples primo-accédants, personnes âgées ou seules, familles...
- ▶ Faire cohabiter des fonctions d'habitat, d'activités, de commerces ou d'équipements au sein d'une même opération, voire d'un même bâtiment. Cela pourra notamment passer par la recherche de programmes innovants en rez-de-chaussée (logements spécifiques, espaces de co-working et de coliving, laveries partagées, locaux mutualisés ...).
- ▶ Les nouvelles opérations seront réalisées dans le but de diversifier l'offre de logements afin de maintenir la population locale sur le territoire en proposant un parcours résidentiel cohérent aux aixois. Toutes les opérations de plus de 1000 m<sup>2</sup> de SDP devront comporter un minimum de 25 % de Logements Sociaux et 15 % minimum d'accession abordable à la propriété. (cf Annexe1)



## 5- PROPOSER UNE ARCHITECTURE EN HARMONIE AVEC LE TISSU URBAIN ENVIRONNANT

- ▶ **Éviter les ruptures d'échelle** en adaptant les hauteurs des nouvelles constructions au tissu urbain environnant.
- ▶ **Favoriser une écriture architecturale innovante tout en veillant à l'insertion harmonieuse des projets** avec les constructions existantes.
- ▶ Dans le cas d'opérations importantes, **préserver la cohérence d'ensemble** dans les partis-pris architecturaux.
- ▶ Dans les secteurs de sensibilités patrimoniale et paysagère fortes, respecter les volumétries du quartier, les toitures de forme simple à deux pentes aux tuiles rondes d'aspect vieilli...
- ▶ **Matériaux** : favoriser les matériaux à qualité environnementale, les matériaux issus des circuits courts
- ▶ Le Territoire Aixois est en relief. Il est important d'**apporter un soin particulier au traitement des couvertures**, tout matériel technique du bâtiment devra être intégré au volume de la construction



## 6- TRAITER LES ASPECTS EXTÉRIEURS

- ▶ Éviter une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade.
- ▶ Opter pour des matériaux pérennes et qualitatifs (aspect, texture, perméabilité à la lumière, couleur, ...).
- ▶ Préserver et mettre en valeur les couleurs et les matériaux existants de qualité dans le cadre des opérations de réhabilitation.
- ▶ Favoriser l'utilisation de matériaux de qualité, en particulier pour les rez-de-chaussée
- ▶ Veiller à la bonne intégration des éléments techniques (climatisation, pompes à chaleurs...)
- ▶ Intégrer une démarche paysagère en amont du projet permettant d'assurer sa cohérence avec le programme et l'environnement urbain. Aussi, la présence d'un paysagiste dans l'équipe de maîtrise d'oeuvre est fortement recommandée par la ville pour toute opération ayant des surfaces extérieures à aménager.



# TRAITER LES ASPECTS EXTÉRIEURS

## TRAITEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS ET ESSENCES VÉGÉTALES

- ▶ Privilégier un parti-pris paysager avec des plantations adaptées, favoriser les essences locales favorables à la biodiversité, éviter les espèces allergisantes.
- ▶ Penser la gestion et l'entretien des espaces verts en amont de la réalisation du projet. La gestion raisonnée des espaces verts est encouragée par la commune, notamment en ce qui concerne la consommation en eau.

## BALCONS & GARDES-CORPS

- ▶ Veiller à ce que les balcons et terrasses contribuent au rythme et à la qualité de la façade de la rue, tout en assurant le confort des futurs habitants.
- ▶ Travailler la qualité visuelle des ouvrages de modénature, des balcons et des gardes-corps depuis l'espace public. Le projet, dans sa présentation, doit participer à l'embellissement du cadre de vie.
- ▶ Les équipements techniques doivent être intégrés à l'intérieur des volumes bâtis. Eviter le rassemblement, le regroupement des boîtes aux lettres extérieures. Eviter l'effet de « masse, de paquet, de collection » des boîtes aux lettres à l'entrée des immeubles



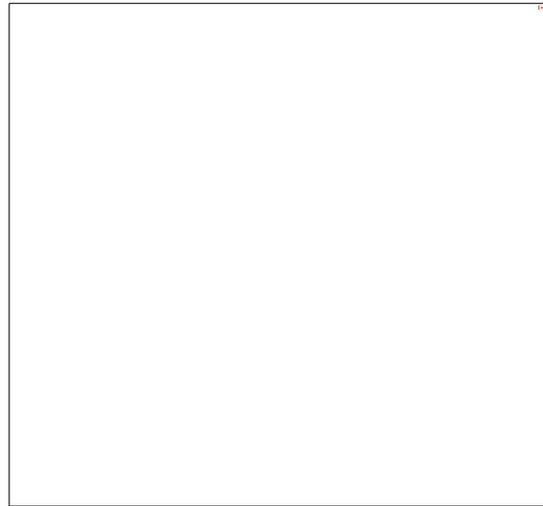
*Depuis l'espace public, perspective vers les plantations du cœur d'îlot*



*Terrasses plantées*



*La qualité visuelle des abords paysagers, des balcons et des gardes corps participent de la « qualité de vue » depuis l'espace public*



*Cœur d'îlot paysagé*

# 7- TRAITER QUALITATIVEMENT LES PARTIES COMMUNES

Pour toute nouvelle construction, un soin particulier devra être attaché à la conception et à la réalisation des halls d'entrée et des parties communes.

- ▶ **Rendre clairement identifiables les entrées d'immeubles depuis la rue, et valoriser l'adressage du bâtiment.**
- ▶ **Limiter le nombre de logements par palier dans un souci d'échange social et de convivialité.**
- ▶ **Favoriser la lumière naturelle dans les parties communes et en particulier dans les halls d'entrée et les circulations verticales.**
- ▶ **Porter un soin particulier à la réalisation des parties communes, au travers de volumes généreux et en soignant la qualité et le design des détails (boîtes aux lettres, éclairage, interrupteurs, boîtiers techniques, ...).**

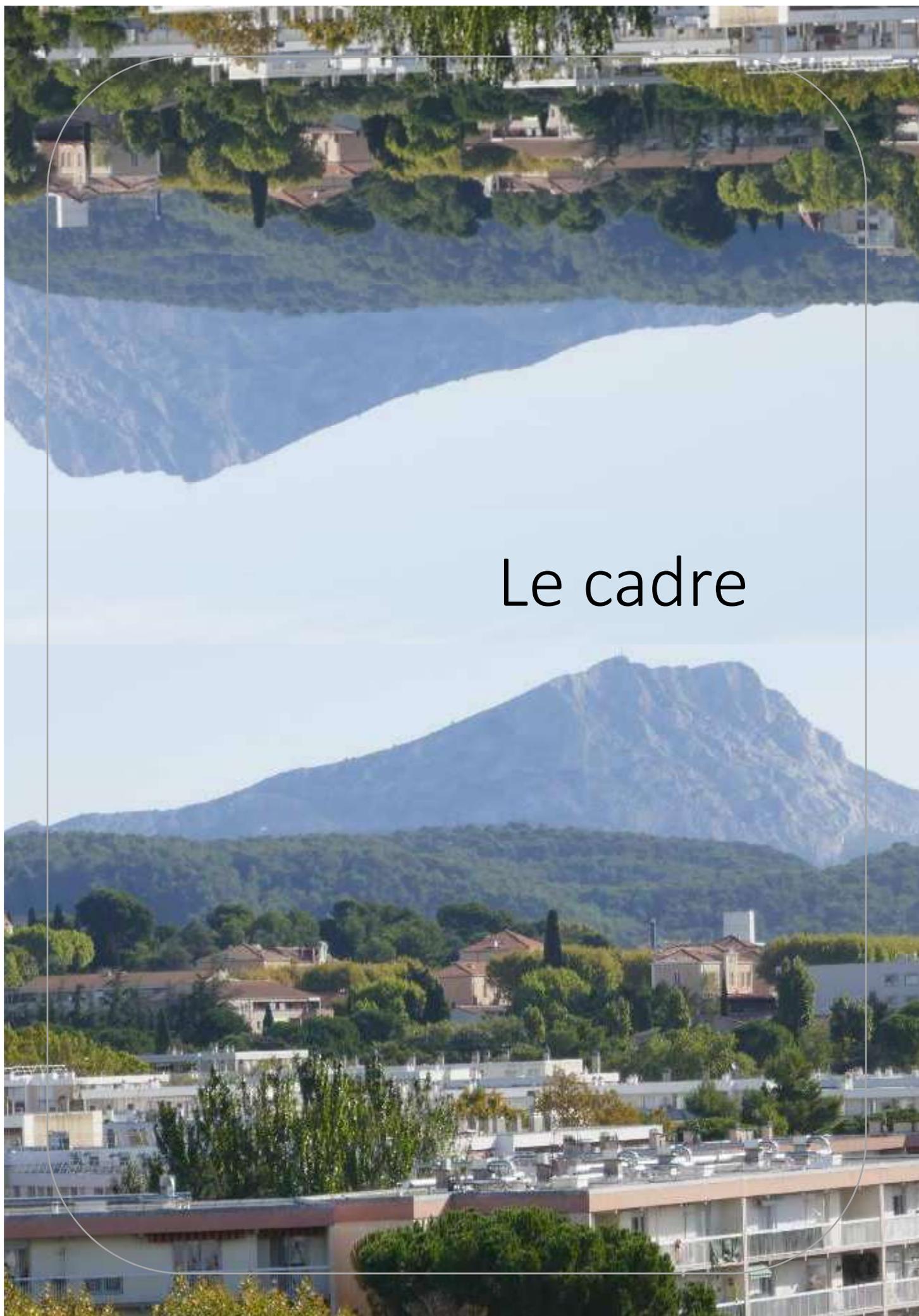


## 8- TRAITER QUALITATIVEMENT L'INTERIEUR DES LOGEMENTS

- ▶ Proposer des surfaces minimum des logements selon leur typologie afin de **répondre aux besoins des futurs occupants** : 30 m<sup>2</sup> habitables pour un T1, 45 m<sup>2</sup> pour un T2, 65 m<sup>2</sup> pour un T3, 85 m<sup>2</sup> pour un T4.
- ▶ Proposer une double exposition à partir du T3.
- ▶ **Soigner les prestations intérieures pour une meilleure habitabilité :**
  - Privilégier les appartements traversant, proscrire les mono-orientation nord,
  - Une hauteur sous plafond de 2,70 m minimum pour les pièces principales,
  - Faciliter l'accès aux espaces extérieurs (balcons, terrasses, jardins) par des seuils de plain-pied.
- ▶ Proposer des espaces de travail dans les copropriétés. Amener des réponses aux besoins en espace de travail des opérations : pièces supplémentaires ou espaces collectifs,

## 9- TRAITER QUALITATIVEMENT LES STATIONNEMENTS

- ▶ **Proposer des aires de stationnement extérieures perméables** pour favoriser l'infiltration des eaux de pluies
- ▶ **Traiter qualitativement la façade des rez-de-chaussée lorsqu'ils proposent des parkings** en tenant compte du paysage urbain dans lequel ils s'inscrivent, afin d'animer l'espace public. Veiller toutefois à limiter un traitement unique « tout parking » en RDC. **Rechercher une certaine transparence des façades et clôtures sur rue.**
- ▶ **Interdire le cloisonnement intérieur des parkings** sauf à réaliser une cave par logement
- ▶ Ne pas positionner l'ensemble du stationnement extérieur à l'interface entre la construction et la rue.
- ▶ **Traiter les accès et la gestion des flux** pour être adaptés aux besoins de l'opération et répondre aux exigences de sécurité des usagers des voies.
- ▶ **Traiter les revêtements des parkings de manière qualitative** (matières, couleurs, ...).
- ▶ **Prévoir des stationnements vélos** facilement accessibles depuis le domaine public en rez-de-chaussée principalement et équipés pour les recharges électriques.
- ▶ **Prévoir au minimum 20% du stationnement en places visiteurs en surface.** Ces places sont des parties communes et ne doivent pas être commercialisées.



# Le cadre

# 1. AVANT LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

## ► ENGAGER UNE DÉMARCHE DE TRAVAIL COLLABORATIF AVEC LA VILLE

Développer le projet urbain, architectural et paysager dans une démarche collaborative avec la ville et ses services (Urbanisme, Direction Espaces Verts, Direction des Infrastructures, Domaine public...) mettant en œuvre les conditions de la présente charte.

L'opérateur associera la commune à la conception et au montage du projet dès l'étude de faisabilité, afin de mettre en place une démarche collaborative pérenne, y compris pour la conception de l'interface entre le projet immobilier et l'espace public voirie.

Au stade de l'avant projet, une rencontre avec la Ville peut être sollicitée à partir de la boîte mail

[droitdessols@mairie-aixenprovence.fr](mailto:droitdessols@mairie-aixenprovence.fr)

## ► ASSURER LA PROTECTION ET LE DEVELOPPEMENT DES ARBRES DANS LE FUTUR PROJET

Etablir un diagnostic partagé avec la ville des éléments végétaux (arbres, haies...) sur le terrain du projet. Assurer la survie des arbres dans de bonnes conditions peut amener à modifier le projet. La protection de la motte racinaire d'un arbre de haute tige s'entend selon un rayon de 5 m autour du tronc.

Faire preuve de bonnes pratiques pendant et après les travaux pour faire de la prise en compte du végétal un élément qualitatif du projet de construction

**Se référer à la charte de l'arbre** et notamment à la fiche pratique n°6 « les arbres et le projet »

Les plantations nouvelles ne doivent pas se faire dans les gravats du chantier mais dans une terre de qualité

## 2. APRES LE DEPOT DU PERMIS DE CONSTRUIRE

### ► PRESENTER L'INTEGRATION URBAINE ET ARCHITECTURALE DU PROJET

Le critère de qualité urbaine est fondamental dans l'appréciation du projet.

Démontrer les qualités architecturales et urbaines de la construction. Des photos perspectives depuis la rue devront permettre d'évaluer par exemple la qualité de l'insertion de la future construction dans son environnement de part et d'autre du projet (insertion en hiver et en été)

Démontrer les qualités environnementales et paysagère du projet, notamment par la prise en compte du végétal et sa valorisation.

Organiser, le cas échéant, le choix des couleurs, matériaux ou autres en présence de la ville.

Ces éléments feront l'objet d'une présentation devant la Commission Urbanisme de la Ville qui émettra un avis consultatif sur le projet.

### ► MIEUX INFORMER ET ASSOCIER LA VILLE ET SES HABITANTS

Prioriser l'information auprès des habitants de la ville selon des modalités à déterminer avec chaque opérateur.

Soumettre un projet d'implantation du bureau de vente en amont du dépôt de la demande officielle d'occupation du domaine public et au moins 2 mois avant le début de la commercialisation du projet.

Si possible transmettre à la ville le tableau de commercialisation type de façon récurrente dans l'optique d'un suivi par la ville de l'opération.

# 3. PENDANT LE CHANTIER

## AVANT LE COMMENCEMENT DU CHANTIER

- ▶ Une rencontre avec les services de la Ville doit être sollicitée par le constructeur afin d'évaluer collectivement les différents impacts du chantier. Demande à formuler à partir du mail [gestionvoirie@mairie-aixenprovence.fr](mailto:gestionvoirie@mairie-aixenprovence.fr), au minimum 1 mois avant le début envisagé du chantier
- ▶ Cette rencontre sera l'occasion de s'assurer des autorisations nécessaires auprès des services de la ville : accessibilité et desserte du chantier, occupation du domaine public, montage et utilisation des grues et engins de levage, périodes de livraisons ou d'évacuation durant les terrassements, respect du règlement général de voirie, des conditions de raccordement aux divers réseaux...

## S'ENGAGER SUR UNE GESTION RESPONSABLE DU CHANTIER

- ▶ Identifier chez le constructeur un responsable du chantier ayant autorité sur l'ensemble des intervenants et qui sera l'interlocuteur privilégié de la Ville pendant toute sa durée.
- ▶ Elaborer conjointement l'accessibilité au chantier en fonction du contexte (présence d'écoles à proximité, saturation des heures de pointes...). Les arrêtés de circulation préciseront les itinéraires et les horaires à respecter. Prévoir le stationnement des entreprises et de leurs employés.
- ▶ Anticiper la gestion de l'interface avec l'espace public. Pendant le chantier, proposer des palissades qualitatives (graphisme, « ouverture » visuelle...) Veiller à maintenir la propreté et la sécurité des espaces publics attenants en prévoyant en particulier le nettoyage des roues des véhicules sortant du chantier. S'engager sur la qualité de restitution du domaine public à la fin du chantier.
- ▶ Etudier et faire valider par les Services Techniques Infras, les éventuelles adaptations des Equipements publics d'infrastructures impactés par le projet (éclairage public, mobilier, signalisation, trottoirs,...) pour son accès et sa desserte.
- ▶ Aménager avec l'aide des services de la Ville les espaces pour le stationnement des divers opérateurs du chantier

- ▶ Considérer et protéger les espaces verts existants à l'intérieur et à proximité du chantier. Le constructeur devra proposer des moyens efficaces de conservation des végétaux. **Protéger notamment les pieds et troncs d'arbres pendant les travaux** avec par exemple un périmètre de protection de 2x2 mètres pour assurer leur pérennité. Pour les arbres devant être transplantés, les dates de réalisation des opérations devront être précisées.
- ▶ **Prévenir et réduire les nuisances liées au chantier**, notamment en formulant des propositions pour réduire autant que possible les nuisances sonores à l'intérieur et à l'extérieur du chantier et en mettant en œuvre des moyens pour limiter les émissions de poussières et pollutions de proximité (brumisation). L'opérateur veillera dans ce cadre à garantir l'absence totale de rejets polluants dans la nappe phréatique. Des aires de lavage pour véhicule devront être mise en place et respectées.
- ▶ **Veiller à gérer l'eau et l'énergie et les déchets de façon responsable sur le chantier** (mise en place de bennes différenciées pour le tri sélectif, ...).
- ▶ L'exécution des travaux sur les équipements publics d'infrastructures sera contrôlée et réceptionnée par les services techniques concernés.
- ▶ Les dates de réunion de chantier devront être communiquées pour participation si besoin des agents de la Ville.

## 4. A L'ISSUE DES TRAVAUX

### VEILLER À LA BONNE RESTITUTION DES ESPACES PUBLICS AUTOUR DU CHANTIER

- ▶ **Nettoyer et remettre en état** les trottoirs et les abords utilisés dans le cadre du chantier. Restituer l'interface au domaine public conformément aux engagements. Il est rappelé que la DAACT vaut pour les parties privatives et en aucun cas pour les interventions sur les équipements publics (voirie, réseaux, ...)
- ▶ Les cessions foncières éventuelles à la collectivité devront être régularisées avant la déclaration d'achèvement des travaux.

### ACCOMPAGNER LES FUTURS RESIDENTS

- ▶ **Proposer l'organisation d'une inauguration festive** (en présence des futurs habitants et des riverains de l'opération).
- ▶ **Prévoir un accompagnement des primo-accédants dans l'apprentissage du statut de propriétaire** (comprendre le fonctionnement de la copropriété, l'intérêt de payer des charges, ...).

### COMMUNIQUER LES INFORMATIONS SUR L'OPÉRATION

- ▶ **Transmettre à la ville les plans d'exécution des raccordements réseaux du bâtiment** en formats AutoCAD et PDF.

# Annexe 1

L'accession abordable à la propriété recouvre plusieurs dispositifs sur Aix en Provence : le Prêt Social Location-Accession (PSLA), l'Accession à Prix Maitrisé et le Bail réel et Solidaire (BRS)

## Le Prêt Social Location-Accession (PSLA)

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété. IL s'adresse à des ménages bénéficiant de ressources modestes et ne disposant pas d'apport personnel pour entreprendre leur opération d'accession.

Ce dispositif repose sur la signature d'une convention entre un opérateur et la collectivité délégataire des aides à la pierre, la Métropole Aix-Marseille Provence.

Les opérations réalisées dans ce cadre comprennent deux phases : Dans un premier temps, le ménage teste sa capacité de remboursement en étant locataire, il paie une redevance qui comprend une fraction locative et une fraction acquisitive.

A l'issue de cette première phase, le ménage a la possibilité de lever son option d'achat afin de devenir propriétaire de son logement.

Les plafonds de ressources en 2022 sont les suivants (cf/ [anil.org](http://anil.org))

Nombre de personnes destinées à occuper le logement :	Plafonds ressources en € / Zone A :
1	33 400
2	46 759
3	53 440
4	60 788
5 et plus	69 340

## L'accession à prix maîtrisé

Les conditions d'éligibilité :

- Respecter pour le ménage les plafonds de revenu du logement social (PSLA)
- Etre primo-accédant : ne doit pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des deux dernières années
- Etre déjà résident dans une Commune du Territoire du Pays d'Aix
- Le logement doit être la résidence principale de l'emprunteur
- Le logement doit être neuf ou le devenir (avec travaux)

Le prix plafond hors taxe de l'accession à prix maîtrisé est aligné sur celui de l'accession sociale qui en 2022 en zone A est de 3861 €/m<sup>2</sup> de surface habitable augmentée de la moitié des surfaces annexes.

Des clauses anti spéculatives seront intégrées à l'acte de vente:

L'occupation du logement en tant que résidence principale doit être respectée pendant 6 ans.

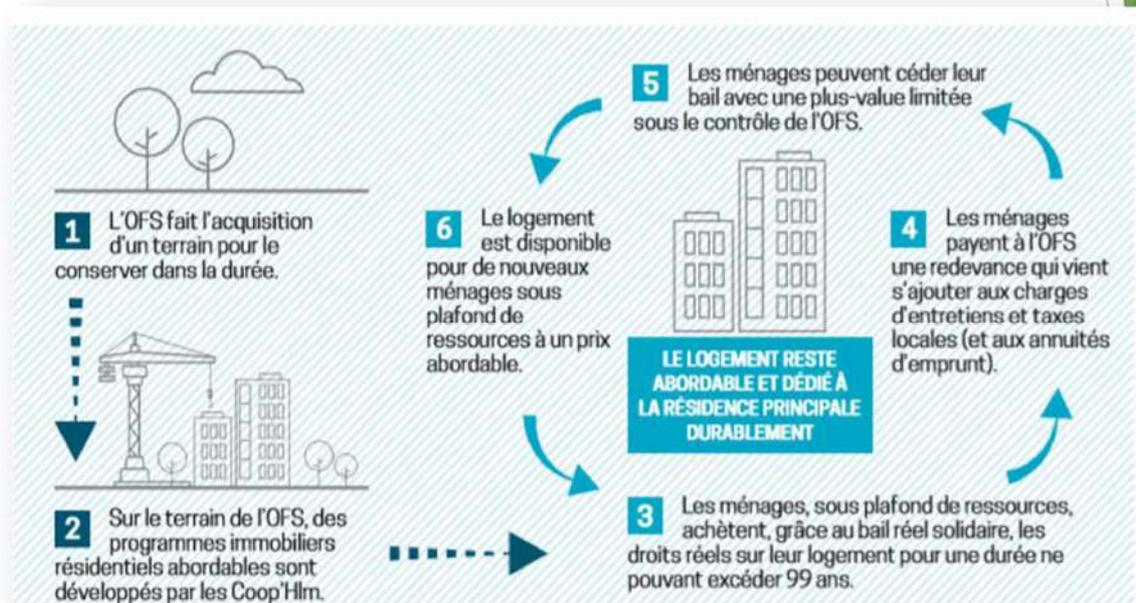
L'acquéreur peut aliéner son logement durant cette période si :

- Le prix de vente n'est pas supérieur au prix d'acquisition initiale et se fait au profit d'un accédant à la propriété répondant aux mêmes conditions d'éligibilité,
- La situation personnelle et professionnelle connaît un changement fondamental : décès, divorce, licenciement économique, mutation professionnelle de l'acquéreur hors département, invalidité permanente et totale.

Dans ces cas le vendeur devra produire un justificatif à la Ville d'Aix en Provence qui devra donner son agrément. En cas d'agrément, l'acquéreur pourra réaliser sa vente au prix d'acquisition affecté de la variation de l'indice national du bâtiment (BT01),

## Le Bail Réel et Solidaire (BRS)

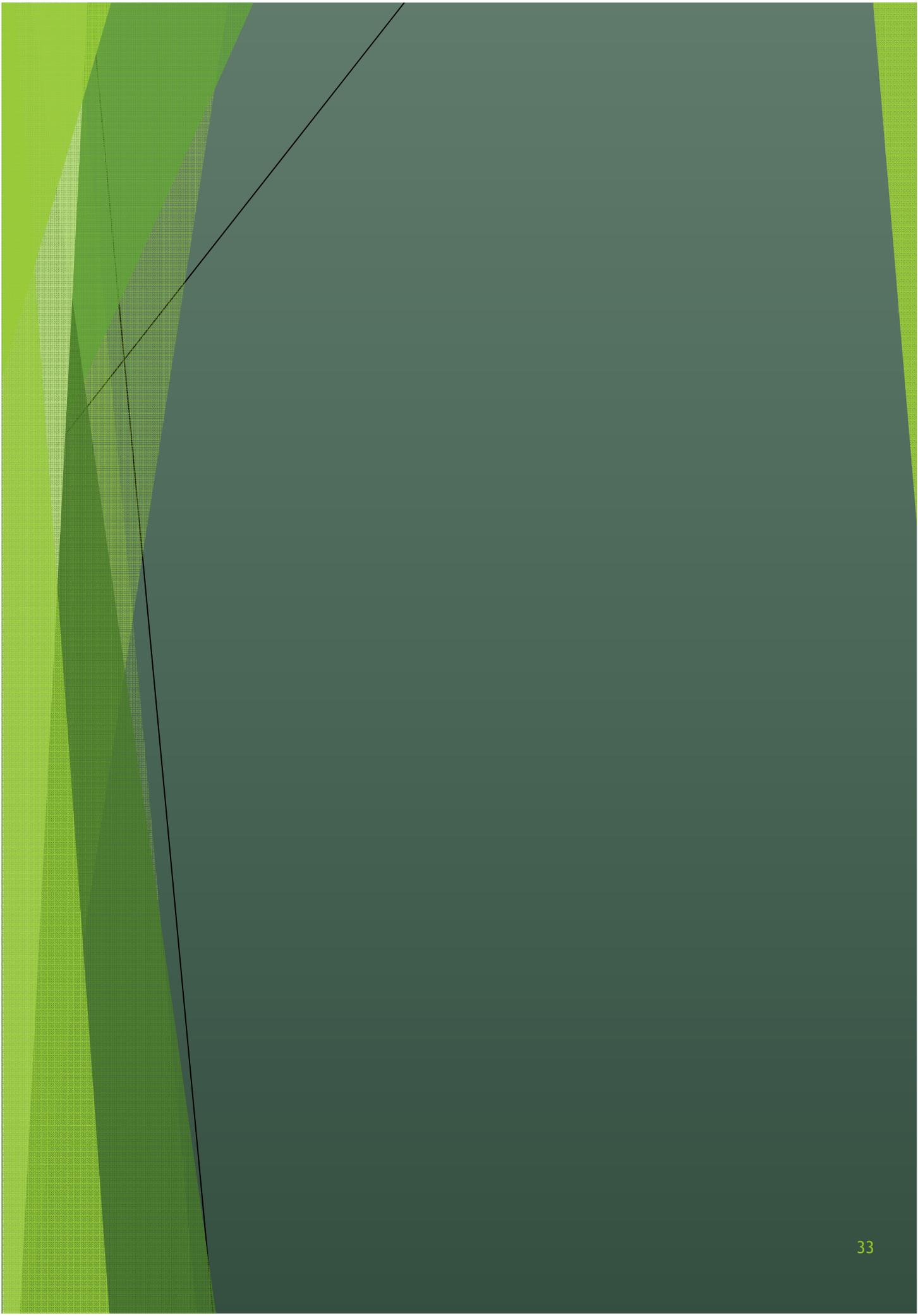
Le BRS est un dispositif permettant de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements.



Les conditions d'éligibilité sont les mêmes que pour l'accession à prix maîtrisée.

Engagement en cas de revente à faire bénéficier les futurs acheteurs de conditions similaires à celles de départ :

- Le prix de revente du logement respecte une formule de revente et ne peut dépasser les plafonds de prix du Prêt Social de Location Accession.
- Le nouvel acquéreur respecte lui aussi les plafonds de revenus du PSLA.
- L'acquéreur emprunte pour acheter la construction et paie une rente à l'OFS qui porte le foncier. En cas de revente, seule la construction est revendue. Le nouvel acquéreur continue de payer la rente à l'OFS



# CONTACT

## Accueil général de l'Urbanisme

3, rue Loubet - Aix-en-Provence

Tel : 04 42 91 90 00

Télécharger le PLU sur le site de la mairie d'Aix-en-Provence

<http://www.aixenprovence.fr/Urbanisme-Amenagement>

