



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 22/12/2009

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

**Séance du lundi 21 décembre 2009**  
**D - 20090713**

***Aujourd'hui Lundi 21 décembre Deux mil neuf, à quinze heures,***

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux***

**Etaient Présents :**

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF (*présente jusqu'à 18h55*), M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON (*présent jusqu'à 18h*), Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Maxime SIBE, M. Guy ACCOCEBERRY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAIUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID, Mme Alexandra SIARRI, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Martine DIEZ, Mme Béatrice DESAIGUES, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUVEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Mme Emmanuelle CUNY,

## ***Charte de la construction durable. Autorisation.***

Mme Elizabeth TOUTON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La municipalité a une forte ambition pour Bordeaux : en faire une métropole durable à l'horizon 2030.

Par sa démographie croissante et le dynamisme de son projet urbain, Bordeaux se développe et construit toujours plus. Mais la qualité d'ensemble de la production immobilière ne satisfait pas pleinement la Ville et laisse penser que nous avons encore, en particulier dans le domaine de la construction durable, une somme de travail importante à accomplir pour parvenir à des résultats plus ambitieux.

Car chacun en a aujourd'hui conscience : il y a urgence. La préservation de l'environnement est devenue la condition sine qua non du développement et même de la survie des sociétés humaines, comme nous l'a montré encore récemment le sommet de Copenhague. En sachant que le secteur du bâtiment représente environ un quart des émissions de gaz à effet de serre, le développement de l'éco-construction constitue un enjeu prioritaire que la Ville a pleinement intégré dans son agenda 21 et qu'elle entend mettre en œuvre.

Ainsi, dans les années à venir Bordeaux entend favoriser le développement de programmes de construction performants tant sur le respect de l'environnement et du contexte dans lequel ils sont réalisés que sur leur qualité d'usage.

Dans ce but, en application d'une des actions de l'agenda 21 adopté l'an dernier, la Ville a durant toute cette année **travaillé à l'élaboration d'une charte de la construction durable avec l'ensemble des acteurs locaux de la promotion immobilière et les organismes sociaux de l'habitat.**

**Le principe de cette charte est le suivant :**

- Chaque signataire s'engagera à remplir une grille de lecture (annexée à la présente Charte) comprenant un ensemble de questions relatives au projet de construction permettant aux services municipaux d'analyser celui-ci sous l'angle notamment de son impact environnemental, de ses procédés constructifs, de son efficacité énergétique, de son évolutivité ou encore de leur qualité d'usage par les futurs occupants.
- Cette grille de lecture, qui constitue une méthode simple de travail partenarial, se décline en fonction des trois grandes étapes de la mise en œuvre d'un projet : la programmation, la conception et la réalisation. Les interrogations des deux premières phases seront renseignées tout au long de l'avancement des projets jusqu'au dépôt du permis de construire et celles de la dernière phase lors de la réalisation du chantier.
- Cette charte ne constituera pas un ensemble de normes qui se rajouterait à la réglementation existante ou future, mais bien le socle d'un dialogue qui s'instaurera tout au long du projet.

- Cette Charte se veut d'abord pédagogique et incitative dans sa forme et son contenu. Ses objectifs ont été définis collégialement et progressivement, dans le cadre d'une série de rencontres que les services municipaux ont organisées avec les principaux acteurs de la construction.

Par sa compétence en matière d'autorisation d'urbanisme qu'elle exerce quotidiennement, la Ville considère qu'il est de son devoir, au-delà du cadre législatif actuel et à venir, en complémentarité avec d'autres outils élaborés par les collectivités locales, **de faire assimiler à chaque opérateur ses objectifs en matière de développement durable et d'analyser les réponses apportées, en plus de l'instruction réglementaire et de la mission de qualité architecturale et urbain déjà mise en place en 2007.**

**La finalité de ce projet partenarial est claire pour la Ville : au-delà de quelques opérations exemplaires, c'est bien la qualité de la production d'ensemble qui doit être revue à la hausse en matière de construction durable.**

Cette charte sera un moyen d'élever le niveau de connaissance et d'exigence de chacun en matière de développement durable, y compris pour la Ville elle-même, et d'inciter tous les constructeurs à dépasser le simple respect des normes environnementales et s'engager sur la voie de l'anticipation en matière de développement durable.

Après analyse et discussion autour des réponses apportées aux grilles de lecture, la Ville s'engage à promouvoir par tous moyens légaux à sa disposition (site bordeaux.fr, journal municipal etc...) les projets les plus exemplaires au regard des objectifs définis dans la présente charte.

Elle fournira également dans un cadre légal et dans la mesure des données en sa possession, les informations techniques qui permettront aux opérateurs de mieux prendre en compte le contexte foncier, urbain, social et économique dans lequel ils entendent intégrer leurs opérations.

La présente Charte sera applicable dès signature. Elle pourra être modifiée ou abrogée par accord des parties notamment en fonction des évolutions législatives à venir.

Les signataires s'accordent pour assurer une évaluation annuelle de la charte, à compter de sa signature. Dans ce but, les signataires consentent à se réunir au minimum une fois par an pour poursuivre le dialogue et échanger sur les expériences de chacun dans les démarches d'éco-construction.

Ces échanges pourront donner lieu à des modifications du présent texte ou à des amendements.

Cette démarche vise dans un premier temps les principaux acteurs de la promotion immobilière et tous les organismes sociaux de l'habitat. Elle a une valeur d'expérimentation qui servira dans les prochaines années à améliorer et compléter les démarches d'informations pratiques en matière d'écoconstruction que la Ville développe déjà à l'attention de toute la population bordelaise.

Ce travail est à la base d'un partenariat à long terme qui rassemblera le plus grand nombre d'acteurs de la construction et qui devra aboutir rapidement à des résultats concrets dont nous puissions faire état de l'exemplarité. Car d'une certaine manière, cette charte engagera une responsabilité commune dans l'édification de notre ville.

En conséquence, nous vous demandons, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser le Maire à :

- signer la charte de construction durable au début de l'année 2010 avec les sociétés de promotion immobilière et les organismes sociaux de l'habitat

## **ADOpte A L'UNANIMITE**

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 21 décembre 2009

P/EXPEDITION CONFORME,

**Mme Elizabeth TOUTON**  
**Adjoint au Maire**

# Grille de lecture des projets

Chaque signataire de la charte de la construction durable s'engage à remplir cette grille de lecture de leur projet durant tout son processus d'élaboration (phase de programmation/conception/travaux).

## 1 PHASE DE PROGRAMMATION

### ...l'approche environnementale...

- Quels sont les grands principes de votre démarche environnementale pour ce projet ?
- Conduisez-vous d'anticiper la réglementation en vigueur ?
- Conduisez-vous une réflexion en coût global de votre opération ?

### ...l'analyse du site...

- Comment avez-vous pris en compte les ressources potentielles du site (nappe phréatique : énergies renouvelables...)?
- Quelle est votre connaissance de la nature du sol sur lequel vous souhaitez construire (degré de pollution, inondabilité du site, réseau hydrographique...)?

### ...l'intégration dans le fonctionnement urbain, social et économique du quartier...

- Comment votre projet s'intègre-t-il dans le maillage urbain existant ?
- En cas de démolition du bâti existant, quels arguments vous ont menés à ce choix ?
- Pour les grands projets, votre opération propose-t-elle une mixité fonctionnelle ?
- Votre opération propose-t-elle une mixité sociale (accès libre, accession sociale, locatif libre, conventionné...)?
- Comment abordez-vous la question de l'évitement des futurs occupants et des riverains (vous y êtes-vous...)?
- Quelle est la typologie des logements et la surface moyenne par type de logements ?

## 2 PHASE DE CONCEPTION

### ...l'impact environnemental du projet environnemental...

- Comment utilisez-vous la densité autorisée sur votre terrain ?
- Comment avez-vous traité le problème de l'imperméabilisation des sols (écroûtage des crues, stockage des eaux) ?
- Avez-vous envisagé une étude des nuisances potestuelles de votre projet (impact visuel, sonore, sur l'écoulement des eaux etc...)?

### ...l'adaptabilité du programme...

- L'opération permet-elle une modification ultérieure des usages ?
- Y a-t-il des possibilités d'extension, de modularité ?

### ...procédés constructifs...

- Quels sont les matériaux utilisés pour les murs, les façades (isolants, enduits, bardage etc...), les menuiseries, les revêtements de sols, les toitures ?
- Quelle est la provenance de ces matériaux ?

### ...confort et santé des occupants...

- Quelle garantie apportez-vous pour la santé des occupants (qualité de l'air, utilisation de matériaux et de revêtements sans émission, qualité de l'eau courante, qualité sanitaire des espaces en particulier leur agencement...)?
- Quelle est la qualité des prestations des parties communes (éclairage, mobilier, revêtement...)?
- Y a-t-il des logements traversants ou avec double orientation ? Si oui, dans quelle proportion du programme ?
- Les logements ont-ils des prolongements extérieurs de type vérandas, serres, loggias etc... ?
- Quelle est la qualité de l'éclairage naturel ?
- Quelle approche proposez-vous pour garantir le confort acoustique et olfactif des futurs occupants ?

### ...gestion du bâti...

- Quelles sont vos dispositions pour l'entretien du ou des bâtiments et sa commodité (éclairage, éclairage, façade, etc) ?
- Quelles sont vos dispositions pour la maintenance du bâtiment (accessibilité des éléments techniques) ?
- Organisez-vous le tri sélectif ?

### ...l'efficacité énergétique du programme...

- Quel est le niveau de performance énergétique visé pour l'opération ?
- Avez-vous une démarche d'architecture bioclimatique (ensoleillement, masque, orientation, gestion des apports thermiques et lumineux) ?
- Commentez-vous réaliser un bilan carbone préliminaire pour les consommations énergétiques ?
- Les toitures et façades sont-elles utilisées comme support énergétique (panneaux solaires ; photovoltaïque, éolien urbain ; toiture végétalisée pour l'isolation thermique...)?
- Comment traitez-vous les ponts thermiques ?
- Quels sont les systèmes de chauffage et de production d'ECS envisagés ?
- Quels sont le ou les dispositifs de ventilation prévus ?
- Proposez-vous un guide des bonnes pratiques en matière de réduction des consommations énergétiques à l'attention des futurs utilisateurs (locataires, occupants, gestionnaires...)?

### ...traitement des espaces extérieurs...

- Quel est le traitement paysager que vous envisagez (espèces végétales, nature des revêtements, espaces en pleine terre, éclairage, entretien, etc) ?
- Comment envisagez-vous, le cas échéant, les transitions entre espaces communs et espaces privés ?
- Pour des programmes importants, comment envisagez-vous le traitement des faibles chocs (piétons vélos) en complément des voies réservées aux véhicules motorisés ?

### ...gestion de l'eau...

- Prévoyez-vous de récupérer et d'utiliser les eaux de pluie ?
- Est-il prévu un réseau séparatif des eaux (eaux de pluie, eaux usées, eaux vannes) en sortie de propriété ?

## 3 PHASE DE RÉALISATION

### ...phase de travaux...

- Quelle est la gestion prévue du chantier (traitement des déchets et des pollutions diverses avec-vous prévu) ?
- Comment comptez-vous aborder la question des nuisances liées à l'opération (bruits occasionnels pour les riverains, bruits, poussières, trafic des véhicules, occupation de la voie publique, actions de communication et de prévention) ?
- Quelle information des riverains prévoyez-vous de mettre en place ?

### ...suivi du projet...

- Des modifications ont-elles été apportées par rapport aux démarches et réponses annoncées dans les phases de programmation et conception du projet ?

# CHARTRE DE LA CONSTRUCTION DURABLE

bordeaux.fr

Notre Ville est résolument engagée dans une démarche de développement durable.

Chacun en a responsabilité conscience : il y a urgence. La préservation de l'environnement est devenue la condition sine qua non de la survie humaine. En sachant que le secteur du bâtiment représente environ un quart des émissions de gaz à effet de serre, le développement de la construction un enjeu prioritaire.

Pour sa démographie croissante et le dynamisme de son projet urbain, Bordeaux se développe et construit toujours plus.

Il faut certes construire mais construire bien. La charte de la construction durable entend définir ce que veut dire « construire bien » dans le contexte bordelais.

Ce texte est le fruit d'une série de rencontres avec les promoteurs et bailleurs du MUSEUM Bordeaux.

Je souhaite que le partenariat qui s'est instauré à l'occasion de cette charte parvienne à faire de Bordeaux une métropole durable avec des réalisations plan écoprojet pour nos habitants d'aujourd'hui et de demain.

Alain Juppé

Mairie de Bordeaux

Direction générale de l'aménagement

Direction du droit des sols et de l'architecture durable

57 cours Pasteur 33000 Bordeaux 05 24 57 16 00

Tram ligne B, arrêt Musée d'Aquitaine.

Du lundi au jeudi de 8h30 à 18h, le vendredi de 8h30 à 17h.

# Charte de la construction durable à Bordeaux

## ARTICLE 1 objet de la charte

L'objet de la présente Charte est de fixer un ensemble d'engagements permettant de valoriser l'éco-construction à Bordeaux.

Pour répondre aux besoins forts en matière de construction et donner corps à son projet urbain, Bordeaux entend promouvoir des programmes ambitieux tant sur le respect de l'environnement et du contexte dans lequel ils sont réalisés que sur leur qualité d'usage. Pour atteindre ce but les signataires de la présente charte, dans le souci de partager une responsabilité commune dans l'édification de notre ville, s'engagent à intégrer les objectifs édictés ci-après en matière d'éco-construction à Bordeaux.

Respectueuse du savoir-faire des professionnels, la Ville demande aux promoteurs et bailleurs signataires de la présente charte de poursuivre les objectifs ci-après exposés sans choisir les moyens à mettre en œuvre à la place des porteurs de projets. Les moyens seront sélectionnés en fonction du contexte du projet par les professionnels de la construction.

Les moyens cités dans le présent document ne sont qu'à titre d'exemples. La présente Charte se veut d'abord pédagogique dans sa forme et son contenu.

La municipalité a une forte ambition pour Bordeaux: en faire une métropole durable à l'horizon 2030. Cette volonté fait de la Ville un espace particulièrement attractif pour les professionnels de la construction. Un partenariat avec les promoteurs et bailleurs tel que celui proposé par la présente Charte est aussi essentiel à la réalisation du projet urbain.

## ARTICLE 2 exposé des objectifs à poursuivre

### ARTICLE 2.1, lier placer le bâtiment dans son contexte

Les projets immobiliers doivent s'intégrer dans leur contexte urbain. Un bâtiment réussi est avant tout un bâtiment bien placé dans son environnement, qui dialogue avec le paysage. Un projet réussit donc à être un plus pour son environnement, à doit le rendre plus attractif, rigoureux ou révéler voire magnifier ses qualités. Les bâtiments s'inscrivent donc dans leur contexte et à respecter par le choix des volumes, des matériaux et des couleurs. Une opération peut mettre en valeur le tissu

urbain dans lequel elle s'insère. Elle peut aussi constituer un signal fort de renouveau du quartier. S'inscrire dans un tissu urbain ne signifie évidemment pas se limiter au passé, bien construire à Bordeaux, c'est tenir compte de la qualité de son patrimoine architectural et urbain.

Bordeaux possède un patrimoine d'une grande qualité qui mérite une attention toute particulière. Les qualités de Bordeaux ont été reconnues le 28 juin 2007 lorsque la Ville a été inscrite par l'UNESCO sur la liste du patrimoine mondial de l'humanité en tant qu'ensemble architectural et urbain exceptionnel et cité historique vivante.

Les projets doivent tenir compte de ce contexte pour être en consonance avec lui, sans jamais négliger verser dans le pastiche.

Les bornails peuvent être légitimement fiers de leur patrimoine historique mais ils doivent aussi être fiers de léguer aux générations à venir le patrimoine construit aujourd'hui.

### ARTICLE 2.2, analyser les caractéristiques du site pour en tirer parti

Les projets prennent en compte les spécificités du site: la biodiversité, les caractéristiques sociales et urbaines, les activités déjà en place, la végétation, la topographie, les conditions climatiques de la région et particulières au site, tout comme les points de vue et perspectives et les éventuelles nuisances existantes.

La nature du sol fait l'objet d'une analyse (degré de pollution, non-débit du site, réseau hydrographique...). Les ressources potentielles du site (nappes phréatiques, énergies renouvelables...) sont repérées et exploitées.

Lorsqu'il y a du bâti existant sur le terrain, le constructeur mène une réflexion sur sa conservation ou sa démolition en distinguant notamment sur la valeur patrimoniale du bien mais aussi sur sa valeur symbolique et sur le coût que représenterait sa démolition au regard du principe du développement durable.

La démolition de bâti est susceptible d'avoir des conséquences importantes sur la vie des habitants et du quartier en général.

Lorsque l'analyse du projet mène au choix de la démolition du bâti existant, les promoteurs et bailleurs veillent dans la mesure du possible à réutiliser les matériaux issus de la déconstruction. Cette réutilisation a lieu de préférence sur le site lui-même quand c'est possible.

### ARTICLE 2.3, préserver le cadre de vie des riverains

Bien construite, c'est aussi après coup le cadre de vie des riverains pour faire en sorte que le projet soit bien perçu par son environnement. Les projets veillent à préserver le cadre de vie des riverains en respectant leur droit au soleil au calme et à la vue.

Le projet fait l'objet d'une analyse de son impact (impact visuel, sonore, sur l'écoulement des eaux etc...).

### ARTICLE 2.4, proposer un grand confort d'usage aux futurs occupants

Nous passons la grande majorité de notre temps à l'intérieur des constructions. Notre qualité de vie dépend donc essentiellement des choix faits dès la conception du bâtiment. Offrir des logements de qualité aux bordelais est sans doute la mesure la plus efficace pour lutter contre l'étalement urbain.

Les logements disposent d'une surface confortable. L'espace est en effet un enjeu prioritaire pour le confort des occupants dans le logement d'aujourd'hui.

Un logement où il fait bon vivre est souvent un grand logement où l'on peut vivre aisément tout en mélangeant à chacun sa place. L'espace n'est pas qu'un chiffre. Les logements doivent avoir si possible des prolongements sur l'extérieur de type vérandas, terrasses, zones loggia...

Ces « accessoires » améliorent grandement le confort intérieur, donnent plus d'espace à vivre aux habitants et peuvent apporter des réponses en termes d'isolation.

Les balcons ont une taille permettant d'installer une table et des chaises afin de profiter pleinement de cet espace extérieur.

### ARTICLE 2.5, permettre une mixité fonctionnelle et sociale

Les grands projets doivent proposer une mixité fonctionnelle sous réserve de la compatibilité des différentes activités.

On parle de mixité fonctionnelle dans une opération immobilière lorsque plusieurs fonctions (logement, habitat et commerce) y sont représentées.

Le développement durable inclut le regroupement des activités, des logements, des commerces et des loisirs pour limiter les déplacements et stopper la dépendance à la voiture.

L'animation de la Ville vient de la mixité des fonctions. Cette mixité permet de créer un quartier vivant que chacun fréquente pour des raisons différentes mais où tous se croisent.

Il est important de produire une offre de logements équilibrée et diversifiée. Un projet doit permettre l'occupation par une population diversifiée venant de différents milieux de différentes classes d'âge, de différents parcours, de différentes conditions physiques...

### ARTICLE 2.6, proposer un grand confort d'usage aux futurs occupants

Nous passons la grande majorité de notre temps à l'intérieur des constructions. Notre qualité de vie dépend donc essentiellement des choix faits dès la conception du bâtiment. Offrir des logements de qualité aux bordelais est sans doute la mesure la plus efficace pour lutter contre l'étalement urbain.

Les logements disposent d'une surface confortable. L'espace est en effet un enjeu prioritaire pour le confort des occupants dans le logement d'aujourd'hui.

Un logement où il fait bon vivre est souvent un grand logement où l'on peut vivre aisément tout en mélangeant à chacun sa place. L'espace n'est pas qu'un chiffre. Les logements doivent avoir si possible des prolongements sur l'extérieur de type vérandas, terrasses, zones loggia...

Ces « accessoires » améliorent grandement le confort intérieur, donnent plus d'espace à vivre aux habitants et peuvent apporter des réponses en termes d'isolation.

Les balcons ont une taille permettant d'installer une table et des chaises afin de profiter pleinement de cet espace extérieur.

Les logements traversants ou avec double orientation sont favorisés. En effet, un logement traversant offre de réelles possibilités de ventilation et sera donc plus confortable et plus économe.

Une réflexion en coût global est menée afin d'anticiper les coûts de fonctionnement des futurs bâtiments. La charge finale résulte du cumul des postes coût d'investissement + coût d'exploitation + coût d'entretien à venir + renouvellement des matériaux.

Si c'est possible, il serait intéressant de donner aux futurs habitants une évaluation de leur facture énergétique.

Le constructeur envisage dès la conception du projet les dispositions pour l'entretien de ou des bâtiments et sa commodité (étréage, éclairage, façade, etc...).

La maintenance du bâtiment (accessibilité des éléments techniques et des points d'alimentation en eau et en électricité...) est notamment prévue. C'est elle qui garantit à un bâtiment sa pérennité dans le temps et donc le confort de ses habitants.

Les matériaux utilisés pour les murs, les façades (bois, enduit, bardage etc...) les menuiseries, les revêtements de sol, les toitures sont choisis au regard notamment d'un objectif de durabilité.

La santé des occupants (qualité de l'air, utilisation de matériaux et de revêtements

verts, qualité de l'eau, qualité sanitaire des espaces...) le confort acoustique et le confort visuel sont recherchés.

Les espaces communs sont conçus de telle manière que les futurs occupants puissent en jouir en toute tranquillité. L'accès est mis particulièrement sur les transparences et la visibilité des espaces communs afin d'établir un climat de paix et de sécurité.

L'éclairage naturel est recherché notamment dans les cages d'escaliers. Il apporte confort visuel et sécurité.

Le traitement paysager des aménagements extérieurs (espaces végétaux, nature des végétaux, espaces en pleine terre, éclairage, entretien, etc...) privilégie le végétal par rapport au minéral.

Le besoin de nature des habitants doit pouvoir être satisfait même en ville.

Le traitement paysager des aménagements extérieurs (espaces végétaux, nature des végétaux, espaces en pleine terre, éclairage, entretien, etc...) privilégie le végétal par rapport au minéral.

Le besoin de nature des habitants doit pouvoir être satisfait même en ville.

Le traitement paysager des aménagements extérieurs (espaces végétaux, nature des végétaux, espaces en pleine terre, éclairage, entretien, etc...) privilégie le végétal par rapport au minéral.

Le besoin de nature des habitants doit pouvoir être satisfait même en ville.

Le traitement paysager des aménagements extérieurs (espaces végétaux, nature des végétaux, espaces en pleine terre, éclairage, entretien, etc...) privilégie le végétal par rapport au minéral.

Le besoin de nature des habitants doit pouvoir être satisfait même en ville.

Le traitement paysager des aménagements extérieurs (espaces végétaux, nature des végétaux, espaces en pleine terre, éclairage, entretien, etc...) privilégie le végétal par rapport au minéral.

### ARTICLE 2.7, privilégier les matériaux locaux

Une démarche d'architecture bio-climatique (problèmes, maquette, orientation, gestion des apports thermiques et lumineux, confort d'été) est engagée. La position et la dimension des surfaces vitrées se fait en fonction de cette orientation.

Il est souhaitable d'utiliser un bilan CO<sub>2</sub> préliminaire pour les consommations énergétiques. Par ailleurs, dans la mesure des éléments maîtrisés par l'opérateur, la réalisation d'un Bilan Carbone pourrait être envisagée pour permettre l'établissement d'un bilan annuel d'émissions de gaz à effet de serre.

L'utilisation des toitures et des façades comme support énergétique (appui de panneaux solaires ou photovoltaïques) doit être recherchée.

Les systèmes de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire envisagés et les dispositifs de ventilation prévus seront adéquatement choisis.

### ARTICLE 2.8, élaborer des projets évolutifs

L'opération est envisagée pour favoriser dans la mesure du possible la modification ultérieure des usages, étant entendu que les opérations de rénovation-amélioration rendent plus complexe la prise en compte de cet objectif.

A la limite de l'urbanisation toujours grandissante, la transformation d'un immeuble de bureaux en un complexe de logements peut parfois être pertinente il faut alors qu'elle soit possible.

Afin d'augmenter la durée de vie d'un bâtiment, il est donc essentiel de définir dès la phase de conception, le principe de flexibilité, garantie de pérennité et d'adaptabilité aux évolutions futures.

Le projet s'adapte également à l'évolution des styles de vie et des modes familiaux (appareils communicants, facilement divisibles etc...) et intègre, si possible, des possibilités d'extension.

Les projets immobiliers évaluent les différentes possibilités de réutilisation et de gestion de l'eau. L'aménagement du terrain permet notamment de favoriser sa rétention, sa filtration et de limiter les obstacles à la circulation des eaux de pluie.

Le problème de l'imperméabilisation (forêtage des crues, stockage des eaux...) des sols est traité.

Le niveau énergétique visé pour l'opération est le plus performant possible en essayant de viser une consommation maximale de

### ARTICLE 2.9, organiser un chantier exemplaire

Le chantier est géré en respectant l'environnement et le voisinage (traitement des déchets et des pollutions diverses, maîtrise des nuisances).

Le secteur du BTP produit chaque année des milliers de tonnes de déchets. Il faut donc engager une réflexion dès la phase de conception en vue de mettre en œuvre une politique de délimitation et de valorisation des déchets de chantier.

Les riverains doivent être informés des éventuelles gênes occasionnées par le chantier (bruits, poussières, trafic des véhicules...) et en être, autant que possible, protégés.

Les riverains concernés sont sensibilisés des personnes susceptibles d'être impliquées par le chantier (habitants, professionnels du quartier, associations, scolaires...).

La réalisation d'un chantier, leur environnement est profondément modifié. Il est donc normal de les informer d'échange avec eux sur le déroulement des travaux et la réduction des nuisances dues au chantier ainsi que sur l'inscription du projet dans le site.

### ARTICLE 3, engagement des parties

Engagements des acteurs de la promotion immobilière et des organismes sociaux de l'habitat.

Les signataires de la présente Charte s'engagent à poursuivre la démarche de développement durable précitée.

Ils remplissent une grille de lecture (annexée à la présente Charte) qui permet de connaître et de faire connaître un projet sous l'angle du développement durable. C'est pour eux-mêmes, pour les futurs usagers et pour la Ville une méthode simple de travail partenarial, approche pédagogique mais également une garantie d'information de leurs projets grâce à un travail rigoureux réalisé en amont du dépôt du permis de construire.

L'objectif est que pour tout projet immobilier à Bordeaux, chaque opérateur ait connaissance des objectifs de la Ville en matière de développement durable et de la manière avec laquelle elle va les analyser.

La Ville continue avec les constructeurs de définir la grille de lecture en fonction des trois grandes étapes de la mise en œuvre d'un projet: la programmation, la conception et la réalisation.

Les interrogations des deux premières phases seront renseignées tout au long de l'avancement des projets (notamment à

l'occasion des Commissions locales d'urbanisme (CLU) ou du dépôt du permis de construire et de celles de la dernière phase de l'opération immobilière).

Engagements de la Ville

Après analyse et discussion, des propositions sont apportées aux signataires de la présente Charte (à l'exception de la CLU municipale etc...). Les

exemples au regard de plus tard.

La Ville fournira dans un cadre technique et pédagogique des outils de mesure de la mise en œuvre de la présente Charte.

### ARTICLE 4, application de la charte

La présente Charte sera appliquée. Elle pourra être mise à jour par accord des parties fonction des évolutions légales.

Les signataires s'accrochent à l'évaluation annuelle de la mise en œuvre de la présente Charte et s'engagent à se réunir au moins une fois par an pour poursuivre le dialogue et les échanges pour apporter les modifications du présent document.

Les signataires de la présente Charte s'engagent à poursuivre la démarche de développement durable précitée.

Ils remplissent une grille de lecture (annexée à la présente Charte) qui permet de connaître et de faire connaître un projet sous l'angle du développement durable. C'est pour eux-mêmes, pour les futurs usagers et pour la Ville une méthode simple de travail partenarial, approche pédagogique mais également une garantie d'information de leurs projets grâce à un travail rigoureux réalisé en amont du dépôt du permis de construire.

L'objectif est que pour tout projet immobilier à Bordeaux, chaque opérateur ait connaissance des objectifs de la Ville en matière de développement durable et de la manière avec laquelle elle va les analyser.

La Ville continue avec les constructeurs de définir la grille de lecture en fonction des trois grandes étapes de la mise en œuvre d'un projet: la programmation, la conception et la réalisation.

Les interrogations des deux premières phases seront renseignées tout au long de l'avancement des projets (notamment à