PACTE

PARTENARIAT POUR L'AMÉNAGEMENT & LA CONSTRUCTION EN TERRITOIRE ENGAGÉ

2 CARNET DES BONNES PRATIQUES

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

ÉDITO

LE PACTE : UNE DÉMARCHE D'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS D'AMÉNAGEMENT, DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION

"Nous vivons actuellement une période de transitions sociétales et environnementales sans précédent : raréfaction des ressources (eau, matière, foncier,...), aggravation des phénomènes météorologiques, évolution des manières de consommer, de se déplacer, de travailler, difficulté d'accès au logement ... en parallèle d'une crise immobilière fragilisant l'ensemble de la chaine de production. Nous avons également traversé collectivement une crise sanitaire mondiale inédite qui a mis en lumière les liens entre notre santé et notre cadre de vie.

Face à ce constat et à un contexte territorial amplifiant ces effets (attractivité et sensibilité littorale), la Communauté d'Agglomération de La Rochelle et ses communes membres doivent proposer aux habitants, soucieux de leur environnement et de son influence sur leur bien-être, une nouvelle manière de fabriquer la ville, co-construite et participative, mettant la recherche d'équilibre entre l'homme, le vivant et son milieu au centre des réflexions.

L'agglomération rochelaise, territoire historique d'innovation, doit ainsi pouvoir concrétiser dès aujourd'hui dans les projets développés, son ambition « La Rochelle Territoire Zéro Carbone » (LRTZC).

Ce PACTE est la confirmation de notre souhait de travailler ensemble, avec les acteurs du territoire. Il propose une méthodologie de travail et d'échange itérative dans laquelle élus, techniciens des communes et de l'Agglomération, porteurs de projets et concepteurs, habitants et usagers doivent trouver leur place pour permettre aux projets de se développer en bonne intelligence et de répondre aux attentes de chacun en matière de logements, dans une démarche d'urbanisme favorable à la santé."

Jean-François FOUNTAINE
Président de L'Agglomération de La Rochelle

"La démarche du PACTE est l'opportunité de promouvoir le bien vivre ensemble, d'intégrer dans nos actions les enjeux d'adaptation au changement climatique, de préoccupations environnementales et de santé pour un urbanisme engagé.

Il suppose, pour chacun des intervenants dans l'acte de construire, des changements de pratiques et d'interroger les possibilités de faire autrement.

Le PACTE est un processus d'amélioration continue et d'évaluation de nos pratiques pour dessiner ensemble le territoire de demain. Je suis certaine que cette démarche trouvera écho auprès de l'ensemble de nos partenaires."

Katherine CHIPOFF
Conseillère communautaire
déléguée aux opérations d'aménagement communautaire
et en charge du pilotage du PACTE

PRÉAMBULE

LE CHAMPS D'APPLICATION DU PACTE

Le PACTE concerne les projets d'aménagement ou opérations immobilières (constructions, rénovations) à dominante d'habitat, sur tout le territoire de l'agglomération.
La démarche vise deux modes principaux de production de la ville :
les opérations dites « maîtrisées » ou « d'initiative publique » portées par l'Agglomération ou les communes et les opérations dites « d'initiative privée ».

Qu'est-ce que le PACTE ?

Le PACTE définit **les ambitions** de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle portées sur les opérations d'aménagement, de rénovation et de construction qui seront développées sur son territoire.

C'est **un processus de travail visant une plus grande coopération entre les acteurs** de la fabrique urbaine : des modalités d'accompagnement des projets, le plus en amont possible et à toutes les étapes de la conception jusqu'à la réalisation d'une opération et à sa mise en vie.

Cette démarche repose sur des intérêts communs :

- l'Agglomération et les communes expriment leurs attentes et leurs ambitions pour un site en amont de tout projet et proposent une organisation visant à stabiliser les échanges avec les porteurs de projets et les équipes de conception;
- les porteurs de projets s'inscrivent dans ces échanges itératifs et cherchent à garantir la qualité durant toute la vie du projet, de l'avant-projet à la livraison.

Le PACTE c'est donc :

- des pratiques renouvelées de conduite et d'accompagnement d'un projet, à chaque étape de la réalisation de celui-ci.

Ce n'est pas :

- un document réglementaire supplémentaire ;
- une charte qualité qui viendraient compléter les règles applicables du PLUi.

Il a pour objectif de pousser plus loin les enjeux :

- de prise en compte et valorisation du site, de ses ressources et vulnérabilités ;
- d'économie de moyens, d'utilisation des ressources et de gestion ;
- d'intégration des besoins des usagers au cœur des aménagements.

De quoi le PACTE est-il composé ?

Le PACTE est composé de **2 livrets** :

1 - CARNET D'AMBITIONS

Un document à destination de tous, énonçant les ambitions pour les projets d'aménagement sur le territoire de l'agglomération

2 – CARNET DES BONNES PRATIQUES

Un document qui pose les termes de conduite et d'accompagnement des projets à destination des acteurs de la fabrique urbaine (maîtres d'ouvrage, maîtrises d'œuvre et collectivités)

S'ENGAGER

EXPLICITER LA CONDUITE,
L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS
ET LES MODALITÉS DE DIALOGUE
AVEC LES HABITANTS

Pourquoi cette organisation ?

L'Agglomération de la Rochelle, territoire à la fois attractif et vulnérable en raison de sa situation littorale, doit pouvoir répondre aux besoins de logement du plus grand nombre (notamment des ménages à revenus modestes et intermédiaires mais aussi les étudiants, les jeunes travailleurs, les saisonniers, les familles monoparentales, les personnes vieillissantes, etc.). Elle doit ainsi soutenir les projets de construction et de rénovation du bâti permettant de produire de nouveaux logements.

Dans un contexte ou le foncier est de plus en plus rare et où il est nécessaire de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles, ces projets se réalisent très largement dans des quartiers déjà constitués, en renouvellement et intensification du tissu urbain, sur des sites contraints. Il peuvent ainsi impacter le cadre de vie des habitants en place.

Le rôle de l'agglomération et des communes est alors d'accompagner ces projets en créant les conditions d'un dialogue constructif entre les différents acteurs impliqués dans les processus d'aménagement, de construction ou de rénovation.

Le carnet des bonnes pratiques vise ainsi à favoriser le partage d'information et la coopération nécessaire à la réalisation des opérations, dans un but de dialogue et de recherche de l'intérêt général. Il vise à améliorer les façons de produire du logement sur le territoire de l'Agglomération en proposant un processus d'accompagnement des projets pour atteindre certaines ambitions portées par le PACTE.

Qui s'inscrit dans ce processus ?

Le présent document concerne chacune des parties prenantes des projets d'aménagement, de construction, de rénovation : l'Agglomération de La Rochelle, les communes, les notaires, les promoteurs, les bailleurs sociaux, l'Etablissement Public Foncier, les concepteurs (architectes, paysagistes), les bureaux d'études (programmation, écologues, thermique/fluides, structure, économistes de la construction, etc.), les artisans et entreprises du bâtiment.

DES PERSONNES - DES EQUIPES

Maître d'ouvrage (ou porteur de projet)

Commanditaire du projet d'aménagement, de construction ou de rénovation. Propriétaire ou acquéreur potentiel du foncier ou du bien concerné, il fixe les grandes lignes du projet et finance les travaux.

Maître d'œuvre

Responsable de la conception du projet et de la conduite opérationnelle des travaux. La maîtrise d'œuvre se structure généralement autour d'un architecte associé à un paysagiste ainsi que d'autres experts et bureaux d'études techniques en fonction de la complexité du projet.

Référent projet de l'Agglo

Interlocuteur privilégié et unique qui centralise tous les échanges entre l'Agglomération, le maître d'ouvrage et la commune concernée par le projet.

Accompagnateur PACTE

Il accompagne les projets sur le volet qualité et analyse le projet au regard des ambitions du PACTE et du cadrage.

Architecte urbaniste conseil de l'Agglo

Interlocuteur qui accompagne les projets sur le volet qualité urbaine et architecturale, en lien avec le référent projet et l'accompagnateur PACTE.

PROCESSUS

LES GRANDES ÉTAPES DE
L'ACCOMPAGNEMENT DES PROJETS

Organiser et structurer les échanges entre le maître d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre, les collectivités et les habitants.

Dans le cadre du PACTE, l'Agglomération et la commune concernée accompagnent les opérations d'aménagement, de construction et de rénovation. Les modalités des échanges pourront être adaptées selon les niveaux d'enjeux du site et la complexité des opérations.

L'accompagnement des projets est un processus itératif qui démarre dès l'intention de projet. Plus les échanges ont lieu tôt, plus ils sécurisent la faisabilité des projets notamment sur les sites complexes.

Cette démarche induit l'implication de l'ensemble des parties prenantes (maître d'ouvrage, équipes de conception, Agglomération, commune) et la régularité de leur travail collectif.

Elle doit permettre de :

- fixer les attendus en terme de qualité et de processus (échanges habitants, calendrier…) pour chaque projet ;
- anticiper l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et l'information des services de l'état (si nécessaire) ;
- suivre les opérations jusqu'à leur « mise en vie » et alimenter un retour d'expérience.

De l'avant-projet à la mise en vie des opérations

Plusieurs grandes étapes jalonnent la vie d'un projet :

- L'avant-projet ;
- Le dépôt et l'instruction de l'autorisation d'urbanisme et en parallèle la conception détaillée et la planification de la construction ;
- Le chantier jusqu'à la livraison ;
- La mise en vie de l'opération.

Le processus ci-après décrit les principaux jalons d'échanges entre le maître d'ouvrage, ses équipes et les collectivités ainsi que les bonnes pratiques à adopter à toutes les étapes du projet. Il fixe également les étapes et les conditions de dialogue avec les habitants concernés en fonction de la taille, de la complexité des projets ou des enjeux identifiés (pollution, densité, mixité…).

Les Comités Accompagnement des Projets (C.A.P.)

Ces comités réunissent un élu de la commune concernée par le projet, l'élu communautaire en charge du PACTE, les représentants des services des collectivités, l'ABF si le projet concerne un Secteur Protégé Remarquable (S.P.R.), les maîtres d'ouvrage et leur équipe de maitrise d'œuvre. Les services de l'Etat (DREAL, ARS…) pourront être sollicités selon les enjeux sanitaires. Ils ont pour objectif de vérifier la cohérence des projets avec les objectifs de la commune et de l'Agglomération en matière de politique d'habitat, de qualité paysagère, environnementale, urbaine, architecturale ou de santé publique. Ils permettent également d'assurer la faisabilité des projets du point de vue programmatique, règlementaire et technique, en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
Ils viennent jalonner la démarche de PACTE et se réunissent à minima aux étapes suivantes: stade esquisse et stade APS.

TOUT AU LONG DE LA VIE DU PROJET

- Maintenir les objectifs de qualité
- Favoriser le dialogue avec la population

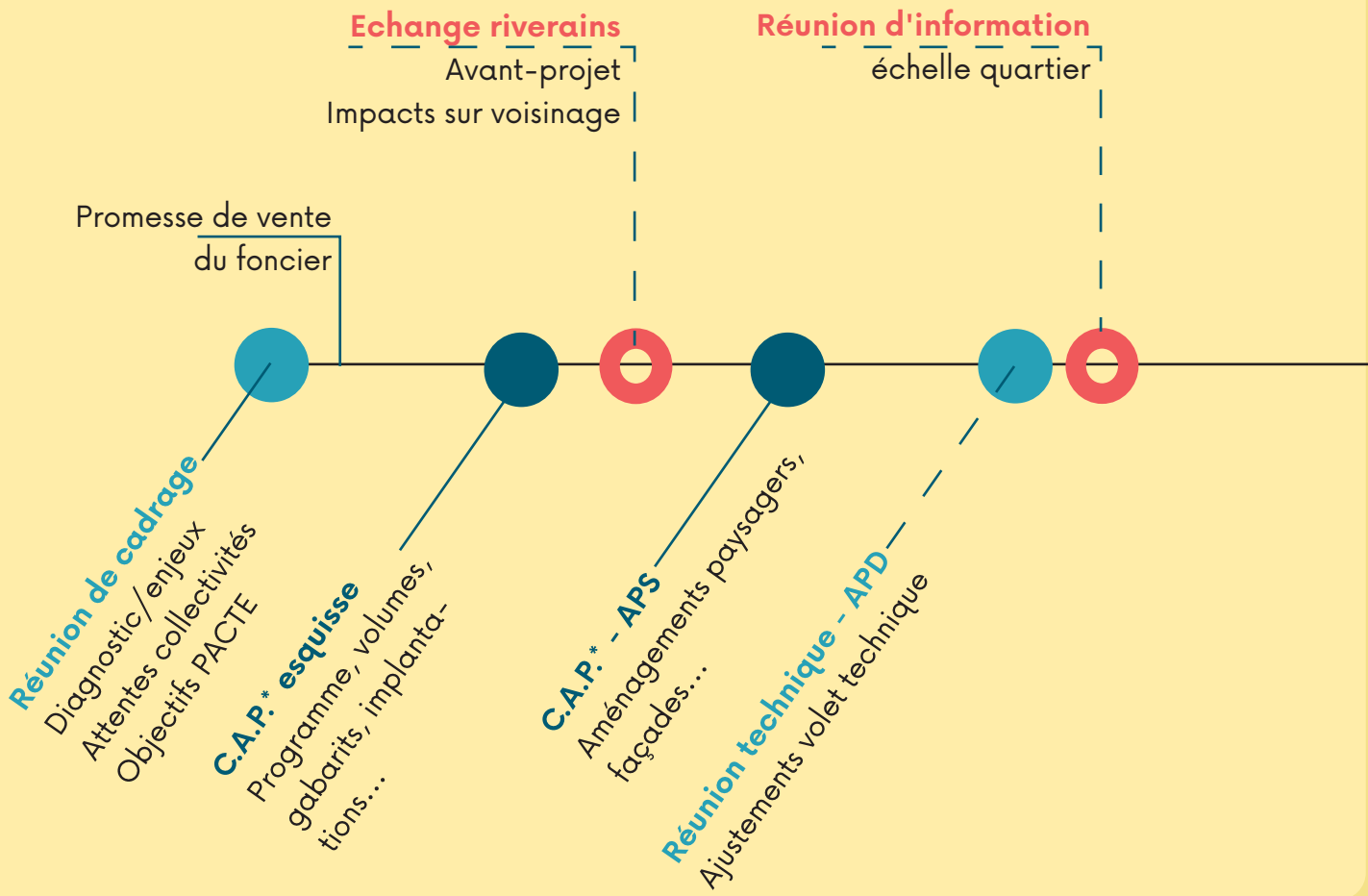
TOUT AU LONG DE

AU STADE DE L'AVANT-PROJET

- Cadrer le projet à partir du contexte, des enjeux et des attentes des collectivités
- Guider les choix programmatiques et de conception sur la base des enjeux partagés

AVANT PROJET

4 mois à 1 an environ (selon complexité des projets)



*C.A.P. = Comité Accompagnement des Projets

PROCESSUS ET BONNES PRATIQUES

LA VIE DU PROJET

AU STADE DE L'INSTRUCTION DE L'AUTORISATION D'URBANISME

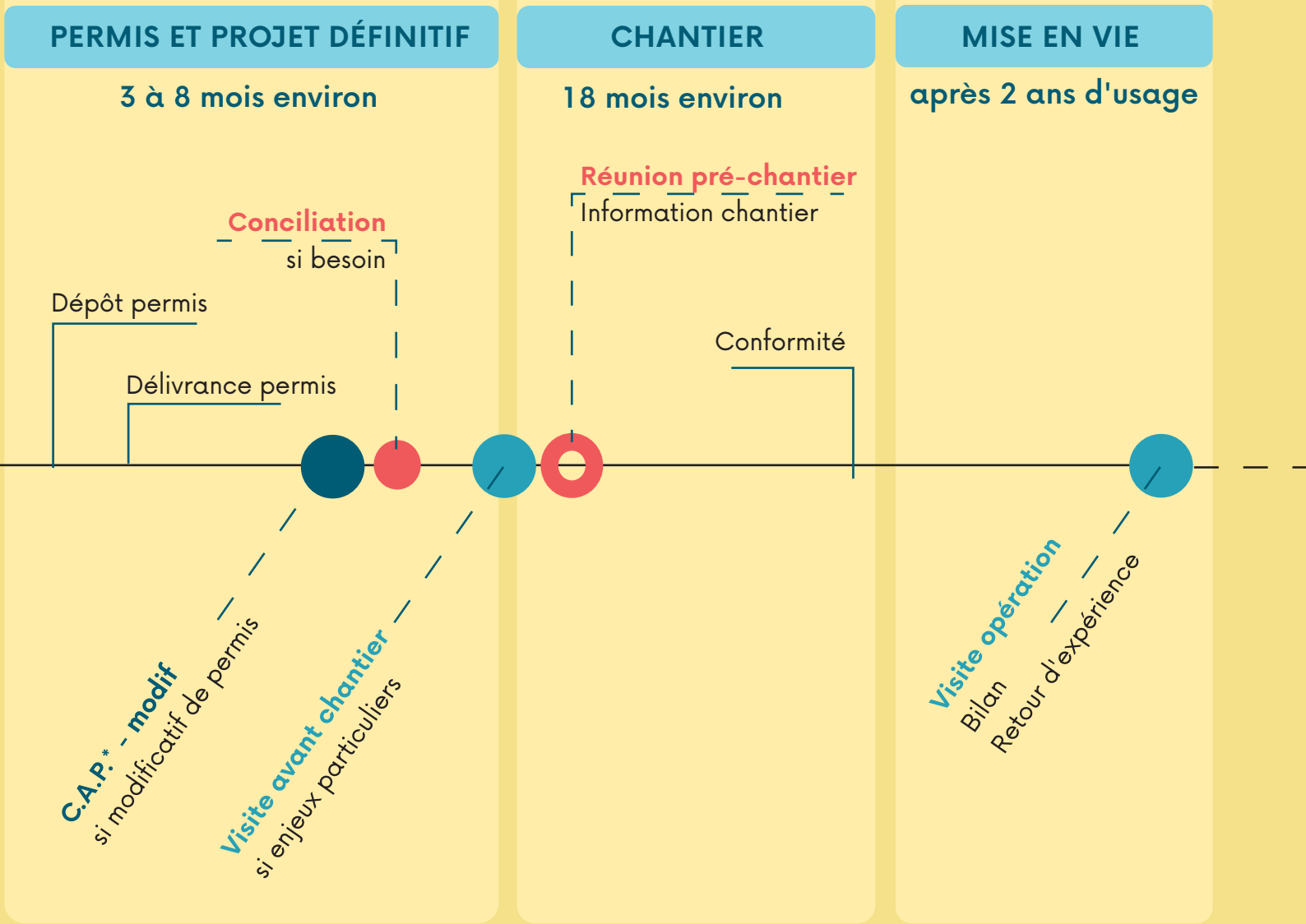
- Respecter le projet et rééchanger avec les collectivités en cas de modification
- Optimiser l'instruction des autorisations d'urbanisme pour des projets consolidés

AU STADE DU CHANTIER

- Garantir le bon déroulement du chantier et l'information des riverains de son avancée
- Accompagner un bon déroulement du chantier

APRÈS 2 ANS D'USAGE

- Organiser une visite de l'opération et un échange avec les usagers
- Valoriser le retour d'expérience



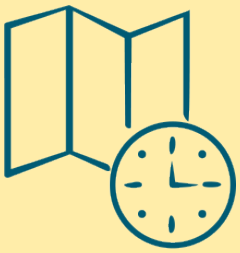
——— pour tous les projets concernés par le PACTE

— — — en fonction des communes, des enjeux, de la complexité du projet

MAITRES D'OUVRAGE & MAITRISES D'ŒUVRE

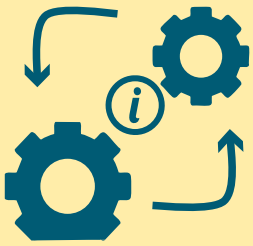
Ils sollicitent l'accompagnement de l'Agglomération dès l'intention de projet et avant d'établir une offre d'acquisition, s'il n'est pas de droits réels, d'un foncier/d'un bien.

Ils fournissent les éléments demandés en amont de chaque rencontre à minima 15 jours avant celle-ci. Ils transmettent les renseignements nécessaires au bon suivi du projet.



Ils peuvent être amenés à préciser des indicateurs financiers assurant, aux services des collectivités, une meilleure lisibilité des conditions du montage de l'opération.

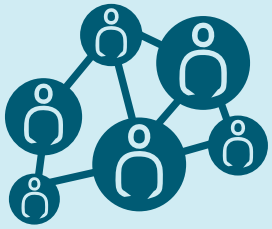
Le maître d'ouvrage informe les collectivités, tout au long du projet, de toute évolution notable du programme ou des choix de conception.



LES CLÉS DE LA RÉUSSITE DU PROCESSUS

COLLECTIVITÉS

L'Agglomération désigne un référent projet, qui accompagne le maître d'ouvrage tout au long du projet.
Celui-ci associe l'accompagnateur PACTE et mobilise les expertises techniques internes et externes (ABF si concerné, SDIS, ARS, DREAL...) en amont des rencontres (réunions, C.A.P.). Il transmet, au maître d'ouvrage, les éléments dont les collectivités disposent.



Le référent projet assure un lien régulier avec les élus en charge des politiques urbaines mais aussi avec les élus de proximité sur la Ville de La Rochelle.
La consultation des élus à chaque étape du projet permet au maître d'ouvrage d'anticiper la phase d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Le référent projet organise les différents temps d'échange avec le maître d'ouvrage et son équipe de maitrise d'œuvre : réunion de cadrage, C.A.P., réunion technique et les visites avant chantier et après livraison. Il rédige un relevé de décision après chaque rencontre, sous un délai de 15 jours.
Il revient vers le porteur de projet pour apporter des réponses aux questions soulevées lors des temps d'échange.

PAS À PAS

LES BONNES PRATIQUES
DE CHACUN DES ACTEURS
À CHAQUE ÉTAPE DU PROJET

La recherche du foncier, un temps pour mesurer l'opportunité d'un projet

OBJECTIF

Fixer des prix de transactions responsables et innover dans la rédaction des compromis ou promesses de vente

QUI ?

- Les maîtres d'ouvrage
- Les notaires

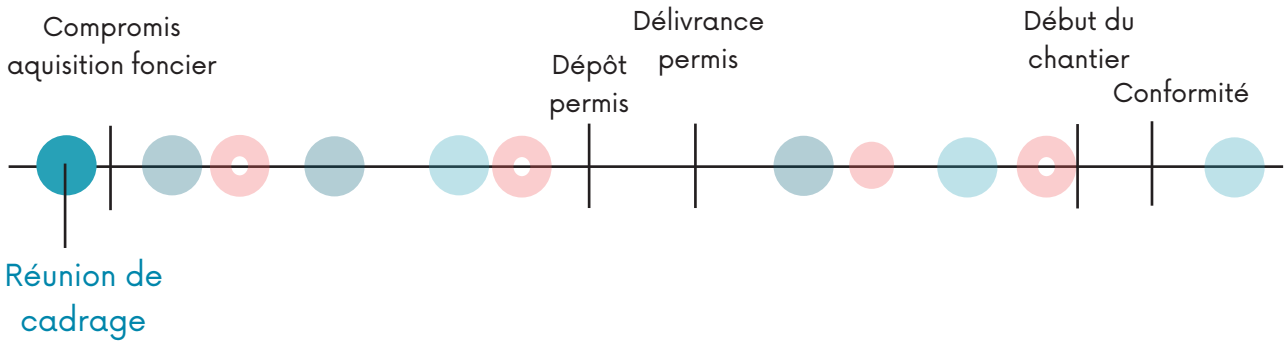
QUOI ?

- Adopter des pratiques respectueuses pour la prospection foncière ;
- Laisser du temps aux échanges avec les collectivités afin de bien intégrer les contraintes et les enjeux d'un site avant de s'engager sur un prix d'acquisition définitif.

COMMENT ?

- Informer les propriétaires sur l'entité à l'origine du démarchage foncier et sur leur possibilité de recourir aux conseils d'un tiers de confiance, en particulier d'un notaire ;
- Éviter les pratiques excessivement insistantes ou inquiétantes sur le devenir du quartier et le risque de dévalorisation des biens. Une attention particulière sera portée lors des phases d'évolution du PLUi afin de ne pas introduire de confusion sur les potentiels constructibles et leur possible évolution ;
- Sensibiliser le propriétaire foncier, par le biais du notaire, sur la temporalité des projets et les contraintes qui pourraient s'appliquer et conditionner la valeur de leur bien ;
- Intégrer des clauses sur la temporalité dans les compromis de vente afin de prendre en compte le temps des échanges nécessaires avec les collectivités et les riverains, en amont d'un dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

1a CADRER LE PROJET À PARTIR DU CONTEXTE, DES ENJEUX ET DES ATTENTES DES COLLECTIVITÉS



MAÎTRES D'OUVRAGE, MAITRISES D'ŒUVRE

Identifier les enjeux du site en amont de tout projet et les partager avec la collectivité

QUI EST CONCERNÉ ?

- Le maître d'ouvrage
- L'équipe de conception

LES BONNES PRATIQUES :

- Le maître d'ouvrage et son équipe de conception mènent une analyse paysagère, urbaine et environnementale du site et de ses abords afin de faire émerger les enjeux du site (à ce stade on ne regarde pas le projet);
- Cette analyse du site et de ses enjeux (environnementaux, urbains, paysagers, patrimoniaux, sanitaires...), réalisée avant toute réflexion sur un éventuel projet, est partagée avec les collectivités lors d'une réunion de cadrage. Ce temps d'échange est prévu très en amont du projet car il permet de préciser la charge foncière ;
- Par la suite, ces éléments seront présentés lors des temps d'échanges avec les habitants ;
- Ils alimenteront et sécuriseront également le dossier d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou permis d'aménager).
- Une information spécifique auprès de l'Agglomération, des services de l'Etat et de la population sera organisée en cas de pollution avérée.

Que faut-il aborder à la réunion de cadrage ?

- Présentation du site dans son environnement proche et dans le grand paysage
- Première approche des enjeux faune/flore, trame verte et bleue, exposition aux risques et aux nuisances (sonores, sources de pollution ancienne ou récente, etc.)
- Environnement urbain (le tissu urbain, son évolution dans le temps et ses marqueurs)
- Etat des lieux des éléments paysagers, naturels, patrimoniaux et urbains du site
- Situation par rapport aux axes de transport et d'intensité urbaine, aux services de proximité
- Structuration de l'îlot, mutabilité des parcelles voisines à l'échelle de l'îlot, de la rue
- Analyse du linéaire bâti de la rue (lignes de force)
- Premières approches sur le sol et l'eau : nature du sol, capacité à infiltrer, pollutions potentielles, etc.)
- Les contraintes réglementaires
- Analyse des enjeux du site et points de vigilance connus
- Premiers éléments de programmation envisagés

Que faut-il produire pour la réunion de cadrage ?

- Documents graphiques à différentes échelles pour exprimer les enjeux
- Plans à l'échelle de l'ilot
- Tout autre document jugé utile

COLLECTIVITÉS

Décrire clairement les attentes des collectivités sur le site de projet et les objectifs du PACTE à viser

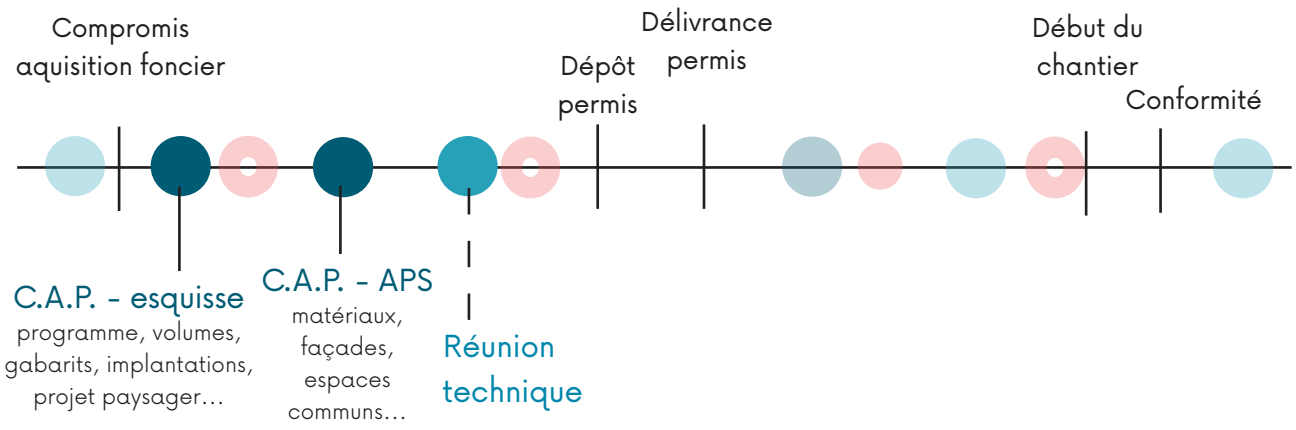
QUI EST CONCERNÉ ?

- L'Agglomération
- La commune concernée

LES BONNES PRATIQUES :

- Les collectivités s'accordent sur l'opportunité du projet
- Elles transmettent au maître d'ouvrage les éléments de connaissance dont elles disposent sur le site de projet (éléments de diagnostics et enjeux connus cartographiés si possible)
- Elles transmettent au maître d'ouvrage, à l'issue de la réunion de cadrage, une note sur les attentes des collectivités en termes de programmation, et d'intégration du projet dans son environnement. Cette note précise les objectifs de qualité du PACTE à prioriser.
- La réunion de cadrage permet de dimensionner, si besoin, les analyses complémentaires à mener par le maître d'ouvrage, en fonction des enjeux.
- Cette réunion de cadrage se déroule dans un format restreint. L'Agglomération s'engage à assurer la confidentialité à ce stade très amont.

1b GUIDER LES CHOIX PROGRAMMATIQUES ET DE CONCEPTION SUR LA BASE DES ENJEUX PARTAGÉS



MAÎTRES D'OUVRAGE, MAITRISES D'ŒUVRE

Concevoir avec le site et anticiper les vulnérabilités de demain

QUI EST CONCERNÉ ?

- Le maître d'ouvrage
- L'équipe de maitrise d'œuvre

LES BONNES PRATIQUES :

- La définition de la programmation, les choix de conception (hauteurs, gabarits, implantations, formes urbaines, etc.), le parti paysager architectural s'appuient sur le diagnostic paysager et urbain et répondent aux enjeux soulevés. Le maître d'ouvrage et son équipe de maîtrise d'œuvre expliquent leurs choix et comment ils répondent aux objectifs du PACTE.
- Le travail d'écriture architecturale n'est réalisé qu'une fois le parti paysager défini et les volumes et implantations bâtis déterminés.
- Les propositions d'aménagement cherchent à valoriser l'existant (bâti et non bâti) et tiennent compte des spécificités, des ressources et des vulnérabilités du site.
- Les propositions d'aménagement cherchent à anticiper les conséquences du réchauffement climatique, l'intensification des phénomènes extrêmes, les usages futurs et le vieillissement de la population. L'objectif est d'intégrer, dès la conception, les besoins des habitants et usagers sur le long terme, l'évolution de leurs pratiques individuelles et collectives et d'inciter les pratiques vertueuses pour l'environnement et la santé ;
- Les visions croisées de l'équipe pluridisciplinaire de conception permettent d'expliquer les choix et la priorisation entre diverses préoccupations.

Que faut-il produire pour les Comités Accompagnement des Projets (C.A.P) ?

En phase esquisse

- plan de situation
- esquisse accompagnée éventuellement d'images de référence
- grands principes du projet et la programmation envisagée
- prise en compte du contexte et premiers éléments d'insertion du projet dans son environnement
- surfaces de l'état initial et du projet

En phase avant projet sommaire

- plans de masse (existant et projet), plans des façades, plans en coupe...
- détails architecturaux (matériaux, références...)
- insertion du projet dans son environnement précisant le parti architectural retenu
- pour les projets de logements : nombre, typologies, surfaces habitables par logement, surface des espaces extérieurs, financements (logements libres, conventionnés, accession abordable, accession sociale...), plans intérieurs

COLLECTIVITÉS

Guider les choix de conception pour répondre aux enjeux identifiés et aux objectifs du PACTE

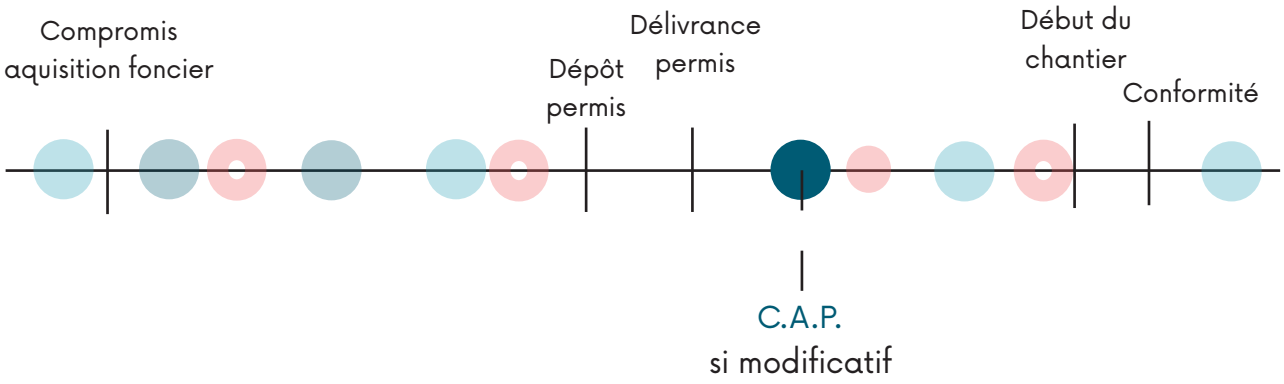
QUI EST CONCERNÉ ?

- L'Agglomération
- La commune concernée

LES BONNES PRATIQUES :

- 2 C.A.P. minimum sont organisés pendant l'avant-projet. Le premier C.A.P. se déroule en phase esquisse. Il permet à l'Agglomération et la commune de se positionner sur un pré-projet : programme, volumes, gabarits, implantations, projet paysager... Le deuxième C.A.P., en phase avant-projet sommaire (APS), permet d'échanger sur un projet affiné : écriture architecturale, façades, espaces libres, coutures urbaines, transitions... Ces C.A.P. permettent d'analyser la faisabilité programmatique, règlementaire, technique des propositions et de valider ou non l'atteinte des ambitions du PACTE.
- A l'issue de chaque C.A.P., un relevé de décision est transmis au maître d'ouvrage. Il acte les choix de conception et explicite les points à améliorer.
- Une réunion technique pourra être organisée sur un projet avancé avec les services techniques des collectivités et services de l'Etat si nécessaire. Cet échange pourra permettre d'ajuster le projet sur le volet technique et de recueillir les avis des services dans le cadre de l'instruction réglementaire.
- Les C.A.P. permettent au maître d'ouvrage, à la commune et l'Agglomération de s'accorder sur les conditions de participation d'urbanisme si celles-ci sont nécessaires.

2a RESPECTER LE PROJET ET REÉCHANGER AVEC LES COLLECTIVITÉS EN CAS DE MODIFICATION



MAÎTRES D'OUVRAGE, MAITRISES D'ŒUVRE

Ne pas porter atteinte au projet qui a fait l'objet d'échanges avec les collectivités

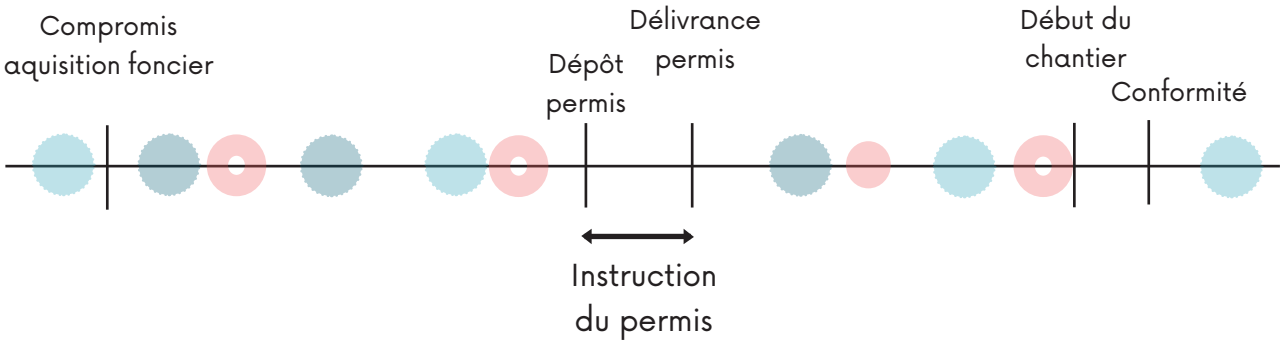
QUI EST CONCERNÉ ?

- Le maître d'ouvrage
- L'équipe de maitrise d'œuvre

LES BONNES PRATIQUES :

- Le porteur de projet respecte le projet décrit dans l'autorisation d'urbanisme accordée.
- En cas de demande d'un permis modificatif, le maître d'ouvrage sollicite un nouveau cycle d'échanges avec l'Agglomération et la commune. Le modificatif, selon son importance, bénéficie de la même attention que le permis initial pour une qualité paysagère, architecturale et urbaine maintenue et pour l'atteinte des objectifs ciblés du PACTE.
- Si nécessaire, l'information aux riverains est renouvelée.

2b OPTIMISER L'INSTRUCTION DE L'AUTORISATION D'URBANISME POUR DES PROJETS CONSOLIDÉS



COLLECTIVITÉS

Stabiliser la phase instruction

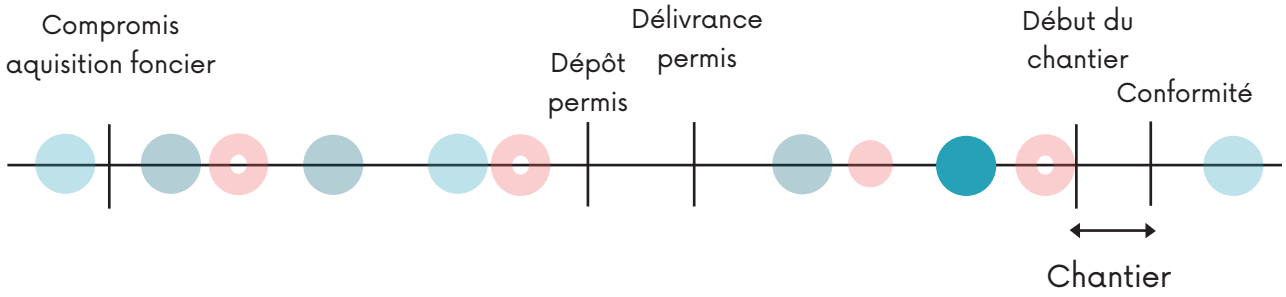
QUI EST CONCERNÉ ?

- L'Agglomération
- La commune concernée

LES BONNES PRATIQUES :

- Les échanges préalables entre les collectivités et le maître d'ouvrage, du cadrage au dépôt de permis, doivent permettre de lever les interrogations, de stabiliser et de sécuriser l'instruction qui pourra alors être optimisée.
- Il faut noter que l'optimisation des délais d'instruction n'est possible que si les dossiers déposés sont complets et bien construits. Cela dépend par ailleurs des délais liés aux consultations obligatoires.
- Les collectivités ne reviennent pas sur des points d'accord préalable sur le dossier.
- Elles vérifient que les contraintes du site et les mesures proposées en avant-projet sont bien intégrées dans l'autorisation d'urbanisme.

3a GARANTIR LE BON DEROULEMENT DU CHANTIER ET L'INFORMATION DES RIVERAINS SUR SON AVANCÉE



MAÎTRES D'OUVRAGE, MAITRISES D'ŒUVRE

Informer les habitants de l'avancée du chantier

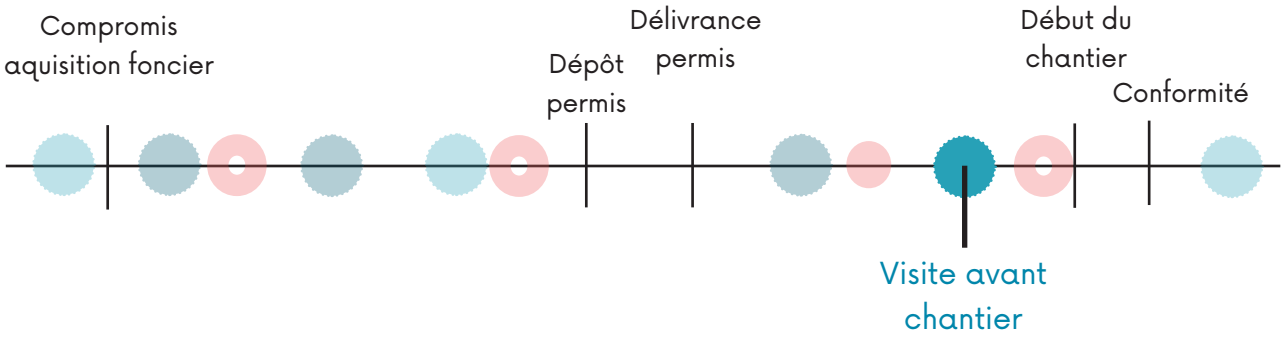
QUI EST CONCERNÉ ?

- Le maître d'ouvrage
- L'équipe de maitrise d'œuvre
- Les entreprises du bâtiment et des aménagements extérieurs

LES BONNES PRATIQUES :

- Le cahier des charges du dossier de consultation des entreprises réalisant les travaux, impose de mettre en place une démarche de « chantier à faibles nuisances » ou de « chantier propre ».
- Le maître d'ouvrage explique des dispositifs prévus pour le bon déroulement du chantier (gestion des nuisances, des déchets, de l'eau, protection des éléments à préserver, ...). Il explique les dispositifs d'information des riverains.
- En amont du chantier, le chef de chantier prend contact avec les services gestionnaires de la commune,
- Un référent du chantier sera désigné et ses coordonnées seront communiquées au voisinage. En cours de chantier, le référent de chantier signale tout changement par rapport aux renseignements fournis et assure une information régulière aux services de la commune, au référent projet de l'Agglomération (notamment en cas de fortes nuisances possibles ou avérées).
- Le chef de chantier s'assure de la propreté du site, y compris lors de la phase de démolition du bâtiment existant s'il y a déconstruction. Il coordonne les entreprises afin de limiter les nuisances possibles.
- Il met en place une circulation sûre, jalonnée (signalétique) et adaptée aux personnes à mobilité réduite pour les piétons et cyclistes aux abords du chantier.

3b ACCOMPAGNER LE BON DEROULEMENT DU CHANTIER



COLLECTIVITÉS

Anticiper l'impact du chantier sur le site, ses abords et le quartier

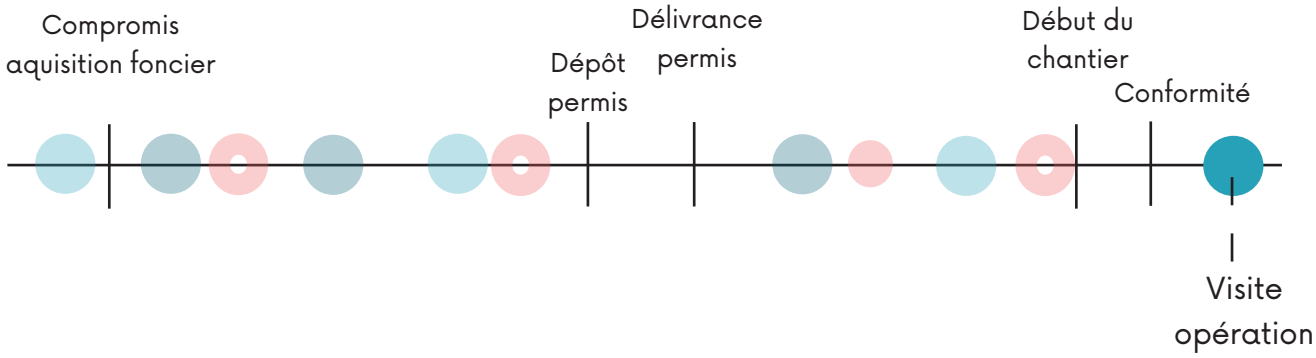
QUI EST CONCERNÉ ?

- L'Agglomération
- La commune concernée

LES BONNES PRATIQUES :

- En amont du chantier, les services gestionnaires de la commune analysent les phases critiques du chantier et leurs impacts sur l'espace public (accès de chantier, installation de chantier, montage de grue, raccordements aux réseaux, travaux de nuit, gestion des pollutions le cas échéant...). L'objectif est d'identifier les risques de coactivité avec d'autres opérations et de permettre aux entreprises de proposer des solutions adaptées et une information suffisante des riverains.
- Les services de la commune, accompagnés du référent projet de l'Agglomération, pourront se rendre sur site avant le démarrage du chantier afin de faire l'état des lieux du site avant travaux et de baliser, avec le chef de chantier ou le conducteur de travaux, les éléments de vigilance à prendre en compte dans le chantier.

4a ORGANISER UNE VISITE DE L'OPÉRATION ET UN ECHANGE AVEC LES USAGERS



MAÎTRES D'OUVRAGE, MAITRISES D'ŒUVRE & COLLECTIVITÉS

Faire le bilan de l'opération

QUI EST CONCERNÉ ?

- Le maître d'ouvrage
- L'équipe de maitrise d'œuvre
- Les entreprises du bâtiment et des aménagements extérieurs
- L'Agglomération
- La commune concernée
- Les usagers

LES BONNES PRATIQUES :

- L'opération pourra faire l'objet d'une visite après 2 ans de mise en vie (organisation partenariale portée par l'Agglomération, le maître d'ouvrage et son équipe de conception).
- Cette visite peut être l'occasion d'un temps d'échange avec des usagers pour recueillir leur retour d'expérience (propriétaires privés, locataires, bailleurs, riverains...).
- A l'issue de cette visite, l'Agglomération pourra faire un bilan de la vie de l'opération qui pourrait prendre la forme d'une fiche synthétique reprenant les caractéristiques de l'opération, les points forts, les points faibles, les axes possibles à améliorer.

4b VALORISER LE RETOUR D'EXPÉRIENCE

MAÎTRES D'OUVRAGE, MAITRISES D'ŒUVRE & COLLECTIVITÉS

Valoriser les bonnes pratiques

QUI EST CONCERNÉ ?

- Le maître d'ouvrage
- L'équipe de conception
- Les entreprises du bâtiment et des aménagements extérieurs
- L'Agglomération
- La commune concernée

LES BONNES PRATIQUES :

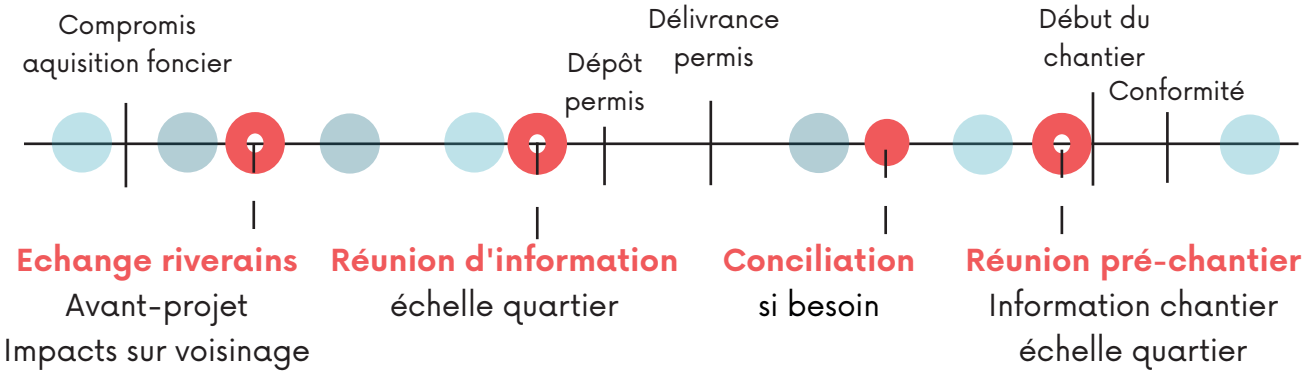
- Les services de l'Agglomération organisent un « retour d'expérience » annuel dans lequel certaines opérations pourront être valorisées.
- Lors de cette rencontre annuelle, réunissant élus, techniciens, acteurs de la construction, les maîtres d'ouvrage et les équipes de maîtrise d'oeuvre présenteront leur projet et un échange sera organisé avec les participants à ce « RETEX ». L'objectif est de valoriser les bonnes pratiques et les enjeux du PACTE.

5a MAINTENIR LES OBJECTIFS DE QUALITÉ TOUT AU LONG DU PROJET

Les objectifs de qualité sont recherchés et maintenus à toutes les étapes du projet, jusqu'à la livraison.

5b FAVORISER LE DIALOGUE AVEC LA POPULATION À TOUTES LES ÉTAPES DU PROJET

La commune et le porteur de projet s'accordent sur le niveau d'échange attendu avec la population en fonction du projet et de sa sensibilité. Plusieurs dispositifs pourront être mis en place.



1- Echange riverains

Accompagner les riverains dans le changement et mesurer les impacts du projet pour le voisinage

- Qui ? Le maître d'ouvrage, son équipe de conception et les riverains les plus proches du site de projet, en format atelier. Les élus de la commune peuvent s'impliquer dans ces échanges. L'appui de tiers, pour faciliter le dialogue peut être nécessaire. L'Agglomération et la commune peuvent apporter un soutien logistique (contact des riverains, mise à disposition de salle, matériel, etc.).
- Quand ? Au stade avant-projet.
- Quoi ? Eléments d'analyse paysagère et urbaine, enjeux du site et intentions de projet : programmation, principes d'aménagement, volumétries bâties, formes urbaines, etc. Les invariants du projet devront être précisés.
- Pour quoi ? Recueillir les besoins et attentes des riverains, leur regard sur les incidences du projet sur leur cadre de vie (vues, ombres portées, préservation d'éléments naturels, etc.). Les accompagner dans le changement.
- L'ensemble des parties prenantes respectent les règles de bienséance dans les échanges ainsi que le niveau de confidentialité nécessaire.
- Le maître d'ouvrage consigne sous forme écrite les sujets qui ont fait l'objet de discussions et la façon dont ces observations ont pu être intégrées ou non au projet.

2- Réunion d'information

Présenter le projet consolidé au voisinage

- Qui ? Le maître d'ouvrage, son équipe de conception et les riverains, les habitants du quartiers, les usagers. Les élus de la commune peuvent s'impliquer dans ces échanges. L'Agglomération et la commune peuvent accompagner le porteur de projet pour la mise en place de cette réunion (mise à disposition de salle, matériel, etc.).
- Quand ? Avant dépôt de l'autorisation d'urbanisme
- Quoi ? Le maître d'ouvrage organise une réunion d'information.
- Pour quoi ? Présenter la version définitive de son projet aux habitants et usagers.

3- Conciliation

Favoriser le dialogue entre habitants et le maître d'ouvrage

- Qui ? L'Agglomération, la commune
- Quand ? Lorsqu'un recours gracieux sur l'autorisation d'urbanisme est déposé
- Quoi ? L'Agglomération peut proposer de mettre en place une conciliation avant l'éventuel dépôt d'un recours contentieux au tribunal administratif.
- Pour quoi ? Faciliter le dialogue entre le maître d'ouvrage et les habitants

4- Réunion pré-chantier

Informer les habitants avant mise en chantier

- Qui ? Le maître d'ouvrage, son équipe de conception et les riverains, les habitants du quartiers, les usagers. Les élus de la commune peuvent s'impliquer dans ces échanges. L'Agglomération et la commune peuvent accompagner le porteur de projet pour la mise en place de cette réunion (mise à disposition de salle, matériel, etc.).
- Quand ? Avant chantier
- Quoi ? Le maître d'ouvrage organise une réunion d'information et un boîtage sur les actualités si besoin en cours de chantier.
- Pour quoi ? Informer les habitants sur le projet de chantier : calendrier, étapes à fortes nuisances, horaires de travail, plans de circulation voiture et vélo...

PACTE - version du 4 septembre 2025

Contact :

Lucile Bonnefoy
Pole Développement Urbain
Unité Conseil aux communes et Accompagnement des Projets (C.C.A.P.)
mail : lucile.bonnefoy@agglo-larochelle.fr

Communauté d'Agglomération de La Rochelle