



CONCEVOIR ENSEMBLE LES ESPACES DU TERRITOIRE POUR UN HABITAT DÉSIRABLE

Le Conseil Général du Bas-Rhin, le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs, l'Union des Maisons Françaises, et la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Alsace-Lorraine, ont décidé de s'engager dans une approche globale et partagée du développement de pratiques durables d'aménagement et de construction, fondées sur des valeurs communes et sur des règles de fonctionnement interprofessionnel.

I- Le plan départemental de l'habitat constitue une vision partagée de l'aménagement durable du territoire

A- un engagement de longue date pour le logement et l'habitat

Principal poste de dépenses des ménages, le logement constitue la première préoccupation des Bas-Rhinois. L'offre en logement demeure déficitaire aussi bien en quantité qu'en qualité. Le logement par ailleurs et il est souvent inadapté aux nouveaux modes de vie et aux besoins des populations.

Parce que le logement est au croisement de la question sociale et de l'aménagement du territoire, le Département a fait de l'habitat sa priorité. Dès 2002, il affichait, dans sa démarche « Hommes et Territoires », sa détermination à « **mettre la personne au cœur de l'action et rapprocher les hommes, assurer l'excellence et l'équilibre des territoires et améliorer le service public à la population, aux entreprises et aux collectivités** ».

Depuis le 1^{er} janvier 2006, le Conseil Général est délégataire des aides à la pierre de l'État. Il est ainsi l'unique interlocuteur des opérateurs du logement pour la répartition des aides de l'État, de l'ANAH, et de ses propres aides naturellement. Ses compétences recouvrent tous les champs de l'habitat. Il a mis en place une stratégie globale et intégrée pour rendre encore plus pertinente sa politique de l'habitat.

B- Le Plan Départemental de l'Habitat, une démarche qui donne du sens à l'action

L'État et le Département ont élaboré en commun le premier **Plan Départemental de l'Habitat 2010-2015**, dans le cadre d'une démarche dynamique, participative, qui a mobilisé l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ainsi, le PDH est le résultat d'un diagnostic

véritablement partagé, dont les orientations sont de nature à répondre aux enjeux de l'habitat sur tous le territoire du Bas-Rhin.

Par ailleurs, le Conseil Général a renforcé sa propre politique de l'habitat afin d'apporter des réponses aux ménages, tant en ce qui concerne l'aide à la personne – accompagnement du vieillissement ou du handicap par exemple – que l'aide à la pierre : offrir la possibilité d'accéder à un logement abordable, en locatif ou en accession à la propriété, sur l'ensemble du Bas-Rhin.

C'est dans cet esprit, qu'à partir de 2012, il territorialise sa politique habitat à l'échelle des SCoTs, sur la base d'études du marché local, pour prendre en compte les préoccupations de développement durable et les spécificités économiques et sociales de chaque territoire.

c- Des enjeux clairement identifiés pour la mise en œuvre de la politique du Conseil Général

- ✓ Le développement d'une offre répondant aux besoins des ménages ;
- ✓ L'accompagnement des parcours résidentiels des ménages ;
- ✓ La production foncière pour des logements à coût supportable ;
- ✓ La réalisation d'aménagements urbains permettant la production d'un habitat de qualité, économe en espace et en énergie.

II- Des valeurs communes

A- Un constat partagé

L'ensemble des signataires s'accorde sur le constat de la nécessité de limiter les constructions en diffus, c'est-à-dire sur terrains isolés, afin de contenir le coût global de l'étalement urbain et répondre aux enjeux du développement durable.

B- Un engagement partagé

1- Une consommation foncière raisonnée

L'ensemble des signataires s'engage à rentrer dans une logique de consommation foncière raisonnée des espaces agricoles et naturels. Cet engagement se traduit par la volonté de chacun des acteurs de favoriser des opérations de constructions et d'aménagement situées prioritairement en continuité des zones urbanisées, et en favorisant des opérations organisées (ZAC ou PA).

2- Une responsabilité sociale et environnementale affirmée

L'ensemble des signataires s'engage à améliorer les pratiques de la profession en accompagnant et en incitant leurs adhérents à tendre vers une logique d'aménagement et de construction durable des opérations, par l'utilisation de techniques à forte valeur ajoutée environnementale. Cet engagement général recouvre aussi plusieurs aspects :

- *L'amélioration de la qualité des opérations sorties.* La question environnementale engage ainsi les signataires dans la promotion d'une construction plus qualitative, plus durable.

- *La prise en compte de la dimension sociale.* Au delà de la formation des salariés du secteur (voir ci-après), l'idée est aussi de pouvoir faciliter l'accès au logement pour tous et de favoriser la concertation préalable avec les habitants et les acteurs d'un territoire pour toute urbanisation nouvelle.

III- Des règles communes de fonctionnement interprofessionnel pour les fédérations professionnelles

L'objectif est de développer l'échange de bonnes pratiques dans l'aménagement et la construction afin d'améliorer la qualité des productions et l'image de la profession.

A-La méthodologie d'approche d'une opération

Le but est de mettre en place une méthodologie, des règles communes d'approche voire de fonctionnement d'une opération entre les différents acteurs du secteur. Cela touche principalement les décisions prises en amont d'une opération.

Ainsi, trois principes se dégagent d'ores et déjà :

- Le dialogue préalable entre les différents partenaires
- Le principe de prévention et de précaution
- L'émergence d'une vision partagée de l'opération

B- L'observation de l'activité

Il s'agit de constituer une banque de données commune entre aménageurs, constructeurs et promoteurs, à travers la mise en place d'une plateforme d'échanges actualisée régulièrement en lien avec la cellule Eco BTP et l'observatoire de l'habitat de l'ADIL. L'information constitue un liant essentiel entre les acteurs du secteur, car c'est la base d'actions communes, de services partagés mais également de formations futures. La mise en place d'un outil informatique fédérateur peut être un premier pas vers l'existence de passerelles interprofessionnelles.

Les préconisations du Snal

Communiquera au constructeur et au promoteur l'étude de sol et les rapports de sondages (GO, G11) qu'il aura effectués pour la réalisation de la voirie de l'opération.

Afin d'harmoniser les clôtures en façade des lots, l'aménageur du SNAL pourra soit prévoir sa réalisation dans le cadre des travaux d'aménagement, soit la régler dans un cahier des charges ou un cahier des prescriptions architecturales.

Remettra au constructeur et au promoteur, les cotes altimétriques des lots, les plans projets VRD pour permettre le chiffrage des travaux de raccordement. Les plans de récolement seront remis en fin de travaux au constructeur.

S'engagera, aux termes de la promesse de vente ; à laisser le libre accès au réservoir du lot considéré et à son mandant, pour la réalisation, en particulier, des sondages.

Indiquera dans le cahier des charges de l'opération, l'obligation de faire réaliser par un professionnel les branchements et raccordements.

Les préconisations de l'UMF

Devra, de préférence, faire intervenir un Géomètre Expert, pour la réalisation de l'implantation de la construction.

Respectera les cotes altimétriques imposées au règlement de construction et dans les plans de composition, ainsi que l'ensemble des préconisations rappelées dans les documents contractuels.

Préviendra l'acquéreur de la date à laquelle commencera la construction et s'engage à établir avec lui un constat d'état des lieux contradictoire. Seront conviés, l'aménageur, un représentant de la Commune et s'il y a lieu, un représentant de l'Association Syndicale.

Protégera les ouvrages de voirie, avant tout début de travaux.

Procédera au nettoyage des abords du chantier et à l'évacuation des déchets par les entreprises au cours des travaux sans attendre la fin du chantier.

Procédera au régalage des terres et à l'enlèvement des terres excédentaires.

S'engagera à n'accepter en travaux réservés (réalisés par l'acquéreur) que ceux affectant uniquement l'intérieur de la construction, sans impact sur le permis de construire délivré.

Veillera à ce que les travaux de branchements et de raccordements soient réalisés par un professionnel, et que leur coût soit intégré dans le plan de financement.

S'obligera à proposer à l'acquéreur, en priorité, l'énergie prescrite par l'aménageur.

Les préconisations de la FPI

Sera l'acteur clé de la réduction de la consommation foncière en intervenant sur les diverses expressions actuelles de l'habitat dense ; maison de ville, habitat intermédiaire et logement collectif.

- Pour l'habitat groupé :

L'intégration de maisons individuelles groupées (jumelées, ou maisons de ville) favorisera la création d'un parcellaire étroit et économe. Cependant, le promoteur FPI s'accordera le plus en amont possible avec l'aménageur SNAL sur la disposition du parcellaire de façon à ce que ces logements bénéficient d'une orientation conforme aux contraintes de la réglementation thermique (BBC Effinergie et RT 2012 notamment).

De même, il fournira le plus en amont possible à l'aménageur le plan de masse de l'opération projetée de façon à éviter la mauvaise implantation des divers regards et coffrets de branchement, ou du moins pour en réduire l'effet disgracieux d'une multiplication inutile.

- Pour l'habitat collectif :

Dès qu'il aura connaissance de la future création d'un lotissement, le promoteur FPI proposera à l'aménageur SNAL la possibilité d'y intégrer un lot réservé à l'habitat collectif et lui soumettra une esquisse démontrant la parfaite harmonie entre cette forme d'habitat et la maison individuelle.

Dans la mesure du possible, il participera au choix de l'emplacement le mieux adapté de cet habitat, notamment en cœur d'opération d'aménagement, pour y favoriser l'attractivité sociale et les rapports humains.

Les propositions du promoteur FPI seront complétées par des suggestions concernant les règlements et cahier des charges du lotissement, de façon à ce que ces documents soient évidemment favorables à ce type d'habitat et qu'ils en favorisent une conception plus contemporaine (prospects, forme de toiture, matériaux par exemple).

- Et de façon générale :

Le promoteur FPI se rapprochera des Aménageurs SNAL pour convenir entre eux des secteurs géographiques dans lesquels l'habitat groupé ou collectif peut le mieux s'intégrer ; particulièrement en fonction du zonage qui régit l'investissement locatif et les aides à la primo-accession à la propriété (PTZ+), des équipements publics et des transports, ou de sa propre perception de la demande de la clientèle pour cette forme d'habitat.

Pour la partie des travaux privatifs qui le concerne, et en prolongation des aménagements à la charge du lotisseur, le promoteur FPI adhérera aux 11 thèmes de recommandation contenus dans le « Guide de l'Eco-Aménagement pour un développement durable » réalisé par le SNAL.

Enfin, chaque fois que la réglementation le permettra ou que les prescripteurs l'autoriseront, le promoteur FPI initiera avec ses maîtres d'œuvre une architecture contemporaine exemplaire de l'évolution de l'habitat dans notre région.

Les engagements réciproques

La commercialisation confirmée des opérations fera l'objet d'une mise à jour hebdomadaire, à la disposition des Adhérents des deux organisations.

Les signataires s'engagent à communiquer entre eux toutes informations sur le financement de leurs clients communs.

Les dispositions de cette Charte générale seront déclinées, de façon détaillée, dans le cadre des engagements pris lors de la signature de protocoles établis par opérations entre les professionnels du SNAL, de l'UMF et de la FPI. Ces protocoles devront être approuvés par les acquéreurs lors de la signature des promesses de vente.

Ces opérations auront valeur d'exemple afin de démontrer, notamment aux Elus, que l'engagement solidaire des professionnels de l'habitat individuel que sont les Aménageurs-Lotisseurs adhérents du SNAL et les Constructeurs de Maisons Individuelles adhérents de l'UMF, les Promoteurs-Constructeurs de la FPI permet d'assurer le bon suivi des opérations d'aménagement.

Une commission de suivi se réunira une fois par an, la première à la date d'anniversaire de la signature des présentes. Elle sera composée des Présidents des trois syndicats et d'au moins deux membres adhérents.

Tout litige pouvant naître de cette collaboration seront examinés par une commission mixte paritaire composée de membres des trois organisations syndicales et membres associés.

IV - Echange de bonnes pratiques entre le SNAL, l'UMF, la FPI et leurs partenaires

A - L'aspect de la consommation foncière

Des principes directeurs

Il est possible de décliner plusieurs principes d'action lors d'une opération. Ainsi, on peut dégager des règles générales comme :

- Le principe de la consommation raisonnée de l'espace passe par la réduction de l'emprise VRD à aménager, avec à l'esprit la préoccupation du coût de leur réalisation et de leur entretien.
- Le principe que les voiries ne sont pas la résultante du découpage foncier mais doivent reposer sur une recherche de composition urbaine entre espaces communs, typologie du sol, paysage et conception du réseau viaire dans une logique de parcours urbain
- Le principe de la conciliation de l'optimisation foncière avec un cadre de vie agréable en nuancant l'impact visuel de la densité par un traitement paysager adapté, et en intégrant au mieux les lieux de rencontre dans les espaces publics.

Des règles opérationnelles

A côté de ses grands principes d'aménagement, des règles simples de pratiques peuvent être mise en avant pour améliorer la qualité de l'aménagement :

- Prendre en compte les caractéristiques du site, la nature du sol et la topographie
- Favoriser une proportion de parcelles de taille réduite, depuis 1,5 ares, et dont l'économie financière permettra plus facilement aux acquéreurs de la réinvestir dans les surcoûts BBC
- Eviter l'enclavement des nouveaux quartiers en les reliant au tissu urbain existant
- Eviter l'aménagement de voies sans issue.
- Créer un cadre de vie plaisant grâce à une composition urbaine judicieuse : répartition entre espaces privés, voiries, espaces verts publics, réduction des vis-à-vis....
- Mettre en œuvre des solutions communes pour la récupération d'eaux pluviales et leur traitement nécessaire avant tout rejet.
- Favoriser l'utilisation de revêtements perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.
- Optimiser le linéaire et du gabarit de la voirie ainsi que le parcours et les manœuvres des véhicules de ramassage des ordures ménagères

B - L'aspect social d'une opération

L'aspect social peut être traité de différentes manières par rapport au territoire, aux capacités financières des futurs accédants et la diversité de la demande. On peut recenser ainsi des principes directeurs comme :

- Offrir des formes parcellaires variées permettant l'intégration de tous les types d'habitats (habitat intermédiaire, maison individuelle, collectif...)
- Susciter la diversité des formes architecturales dans une logique d'harmonie urbaine intégrée à son environnement
- Intégrer la mixité sociale découlant de la variété architecturale, des formes parcellaires retenue et de la diversité des modes d'accès au logement (accession, accession aidée, locatif, locatif social...)
- Faciliter l'accessibilité pour tous (PMR...)
- Favoriser la concertation préalable avec les acteurs du territoire d'implantation du futur projet ainsi que les riverains.

C - L'aspect environnemental d'une opération

Les nuisances

- Participer à la réduction des nuisances (bruits, odeurs, lumières) dans le futur projet comme lors du chantier

La gestion des déchets

- Intégrer un système de gestion des déchets ménagers en commun et/ou privatif, basé sur le tri sélectif et sur le compostage, notamment dans les jardins privés

- Intégrer une convention liant les constructeurs et promoteurs avec les aménageurs pour la gestion des déchets de chantiers, en intégrant des règles de réduction des déchets.

La nature des matériaux

- Prôner l'exemplarité par l'emploi de matériaux régionaux et/ou recyclables dans la confection des espaces communs, de façon à reconduire cette approche à chaque construction

L'intégration du végétal

- Conserver dans la mesure du possible les plantations existantes (haies, vergers, arbres remarquables...)
- Assurer des continuités écologiques terrestres et aquatiques en utilisant des essences locales variées pour faire entrer la nature au cœur de l'opération urbaine et favoriser les liaisons entre les écosystèmes.

Les économies d'énergie

- Penser les espaces verts et les éclairages publics pour que leur gestion permette la maîtrise des dépenses énergétiques
- Intégrer les voies de circulations et les places de stationnements pour les modes doux (vélo, piéton, autopartage...)

La prise en compte du parcours résidentiel des ménages

- Définir un habitat intégrant l'accès au logement pour toutes les classes d'âges
- Mettre en place des modalités partagées permettant une fluidité du fonctionnement des marchés de l'habitat

D - La recherche conjointe d'un zonage « habitat » cohérent

Les cosignataires souhaitent doter l'Alsace d'un zonage permettant l'expression de certains produits d'habitat en cohérence avec les orientations de développement des Schéma de cohérence territoriale.

V - L'apport du Département du Bas-Rhin

Au-delà ces engagements, le Département porte des exigences spécifiques en cohérence avec le Plan départemental de l'habitat concernant :

- Les questions d'accessibilité dans les opérations d'aménagement mais aussi dans les logements, en cohérence avec la charte départementale de l'accessibilité,
- Le développement de différents types de produit pour assurer la fluidité du parcours résidentiel des ménages
- La mise en cohérence des opérations de développement avec les projets d'infrastructures développés par le Département mais aussi les équipements déjà mis en place ou projetés comme les plateformes départementales d'activités (cf. étude TSPO-URBA)

Fait à Strasbourg, le

Guy-Dominique KENNEL,
Président du Conseil Général du Bas-Rhin

Thomas MAGUIN,
Président du SNAL Alsace

Thomas LECLERC,
Président de l'UMF Alsace

Gérard BODET,
Président de la FPI Alsace-Lorraine