



Avec le soutien du



## CONCEVOIR ENSEMBLE LES ESPACES AMENAGÉS POUR UN HABITAT DÉSIRABLE ET RÉPARTI SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Les trois organisations régionales alsaciennes regroupant les professionnels de l'aménagement (SNAL Alsace), de la maison individuelle (UMF Alsace) et de la promotion immobilière (FPI 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, en lien avec les politiques locales de l'habitat.

Un tel engagement ne peut reposer que sur l'adhésion des professionnels à l'ensemble des démarches entreprises par les collectivités locales dans ce domaine.

C'est la raison pour laquelle les trois fédérations régionales se sont rapprochées du Conseil Général du Bas-Rhin (et d'autres collectivités locales à venir) dont les actions en faveur du logement pour tous et d'une bonne gestion de son territoire, s'inscrivent dans la concertation avec les professionnels et leurs représentations respectives.

C'est ainsi que le Syndicat National des Aménageurs Lotisseurs, chambre régionale d'Alsace, l'Union des Maisons Françaises Alsace, la Fédération des Promoteurs Immobiliers d'Alsace-Lorraine, avec le soutien du Conseil Général du Bas-Rhin, réunissent leurs actions dans un projet commun qu'ils souhaitent étendre à l'ensemble des délégataires des aides à la pierre.

## I- Des valeurs communes

### A- *Un constat partagé*

L'ensemble des signataires s'accorde sur le constat de la nécessité de rééquilibrer la répartition de la production de logements sur l'ensemble du territoire mais aussi de limiter les constructions en zone non aménagée, c'est-à-dire sur terrains isolés, afin de rationaliser le développement de l'habitat, répondre aux enjeux du développement durable dans le respect des aspirations de la population.

### B- *Un engagement partagé*

#### 1- *Une utilisation raisonnée du foncier*

L'ensemble des signataires s'engage à rentrer dans une logique d'utilisation du foncier 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-Zone d'aménagement concerté ou Permis d'Aménager).

#### 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 continue de la qualité des opérations.* 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, 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.

## II- 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 promouvoir l'image de nos professions.

### 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, deux principes se dégagent:

- Le dialogue préalable entre les différents partenaires et les collectivités
- Le montage d'opérations associant en amont l'ensemble des acteurs du logement.

### ***B- L'observation de l'activité***

Il s'agit de constituer un outil statistique commun que les membres des Fédérations s'engagent à alimenter. Cet outil statistique permettra au Conseil Général une analyse de la production réelle de logements (taille des logements, type de constructions, mode de commercialisation, etc.). Il pourra se baser sur les données d'ores-et-déjà collectées par la DREAL et la CEBTP.

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.

## **Les préconisations du SNAL**

Les membres de la chambre Alsace du SNAL s'engagent dans le respect et la bonne traduction des orientations et objectifs définis dans les documents d'urbanisme et de planification du développement urbain. En tant que premier intervenant dans l'acte de construire, il s'engage à réunir le plus en amont possible de son projet d'aménagement l'ensemble des acteurs destinés à y intervenir. Le SNAL Alsace informera (en fonction du projet) notamment les constructeurs de l'UMF et de la FPI afin de prendre avis sur son projet et permettre son optimisation (orientation des parcelles, surface, constructibilité) et ainsi permettre une meilleure maîtrise des coûts de construction et donc des prix de vente des logements.

En outre, les adhérents alsaciens du SNAL s'engagent sur la qualité environnementale de leurs opérations d'aménagement :

- En établissant un diagnostic urbain, environnemental et social dans les études préalables à la réalisation d'une opération d'aménagement (en fonction de la taille de l'opération) ;
- En étudiant toutes les solutions techniques permettant de limiter l'impact environnemental de leurs opérations : gestion des eaux pluviales, préservation du paysage et de la biodiversité, favoriser les modes de transports alternatifs à l'automobile, informer ses clients sur les solutions énergétiques respectueuses de l'environnement ;
- En arrêtant avec la collectivité des objectifs pertinents liés aux caractéristiques de l'opération d'aménagement.

## **Les préconisations de l'UMF**

Les constructeurs de l'Union des Maisons Françaises, spécialistes de l'accession à la propriété et parfaitement conscients des enjeux liés à l'utilisation raisonnée du

foncier, réaffirment leur volonté de lutter contre la consommation foncière non maîtrisée :

- Dans le cadre de l'habitat groupé :

Les constructeurs de l'UMF s'engagent à mettre en place, en partenariat avec les aménageurs, une offre complète de maisons de ville adaptées aux parcelles de petites dimensions (moins de 400 m<sup>2</sup>) ou étroites, permettant un urbanisme réussi. Les constructeurs accompagnent les aménageurs dans la conception des opérations d'aménagement et peuvent prendre en charge la commercialisation de plusieurs lots formant un ensemble architectural cohérent.

Les constructeurs de l'UMF s'engagent à élaborer une offre de logements complémentaire de celle des promoteurs, en particulier dans les zones non éligibles aux aides à l'investissement locatif définies par le zonage des communes.

- Dans le cadre de l'habitat individuel pur :

Les constructeurs de l'UMF préconisent à leurs clients en priorité les parcelles situées dans des zones aménagées, dans lesquelles le foncier est mieux géré.

Les constructeurs de l'UMF s'engagent à travailler à la demande du lotisseur, très en amont, à la conception de l'opération d'aménagement, permettant de croiser les savoir faire tout en répondant correctement à la demande des particuliers.

Les constructeurs de l'UMF s'engagent à travailler en partenariat avec les aménageurs tant sur les questions d'urbanisme en suivant les préconisations des architectes conseils, que sur les points techniques liés à l'implantation, à l'énergie préconisée par l'opérateur, la conception bioclimatique, ainsi qu'à la bonne tenue du chantier de construction.

Les constructeurs de l'UMF s'engagent à souscrire une garantie bancaire d'achèvement.

- Pour une densité raisonnable :

L'Union des Maisons Françaises s'engage à mettre à disposition sa proximité et sa connaissance des accédants à la propriété pour être force de proposition sur les niveaux de densité raisonnables et compatibles avec les besoins locaux et les aspirations des ménages dans chaque commune du territoire.

### 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 régulière à la disposition des Adhérents des trois organisations.

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 des représentants des collectivités adhérentes.

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

#### ***A- L'utilisation raisonnée du foncier***

##### *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 l'utilisation raisonnée de l'espace passe par la réduction de l'emprise des voiries 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 nuanciant 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 ces grands principes d'aménagement, des règles simples de pratiques peuvent être mises 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 are, et dont l'économie financière permettra plus facilement aux acquéreurs de se loger dans le respect des normes énergétiques et environnementales
- 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.

## ***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 retenues et de la diversité des modes d'accès au logement (accession, accession aidée, locatif, locatif social...)
- Faciliter l'accessibilité pour tous, le maintien à domicile et le développement d'une offre d'habitat intergénérationnel
- 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 privé, basé sur le tri sélectif et sur le compostage, notamment dans les jardins privés
- Intégrer des pratiques liant constructeurs, promoteurs et aménageurs pour la gestion des déchets de chantiers,

### *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, auto partage...)

#### *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

### **IV- L'apport du Département du Bas-Rhin**

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

##### **1. Un engagement de longue date pour 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.

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<sup>er</sup> 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.

##### **2. 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 tout 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.

Le Conseil Général permettra notre intégration au sein des élaborations et modifications des SCoTs et PLH.

### **B- 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.

Au-delà de 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)

En application de la stratégie départementale dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme adopté le 26 mai 2014, le Conseil Général retient le principe d'accentuer avec les 3 fédérations de professionnels des modalités d'échanges et de dialogue :

- Comme pour le premier plan départemental de l'habitat (PDH), les professionnels (UMF, SNAL et FPI) seront étroitement associés au bilan et à la rédaction du deuxième PDH ;
- Afin de mieux associer les professionnels à l'écriture de la règle dans les documents d'urbanisme, des représentants des 3 associations seront invités aux réunions de l'Urba Club animées par le Département ;
- Dans le cadre des ateliers « quartier plus 67 » avec les communes ayant vu leur projet pré labélisé ou labélisé, des représentants des 3 associations seront sollicités pour présenter leurs actions et échanger avec les communes ou EPCI des choix et principes opérationnels retenus dans le champ de l'aménagement et de l'urbanisme ;
- Sous réserve de l'accord et du souhait de la collectivité locale ayant retenu un des SDAUHs (secteurs départementaux d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat) ou la future agence technique départementale au titre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, des représentants des 3 associations professionnelles seront sollicités et intégrés à la réflexion dans le cadre de groupe de travail à l'élaboration

des documents d'urbanisme ou leur révision.

Fait à Strasbourg, le 27 mai 2014

**Emmanuel WEIBEL,**  
Président du SNAL Alsace

**Denis KRAUTH,**  
Président du Bas-Rhin  
de l'UMF Alsace

**Thomas LECLERCQ,**  
Président de la FPI Alsace-Lorraine

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