

**1332 - Autres opérateurs de l'habitat**

**Adoption du texte définitif de la charte de  
l'aménagement durable intitulée 'Concevoir  
ensemble les espaces aménagés pour un habitat  
désirable et réparti sur l'ensemble du territoire'**

**Rapport n° CP/2014/485**

**Service gestionnaire :**

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

**Résumé :**

Lors de sa réunion du 25 juin 2012, le Conseil Général avait validé les principes et orientations d'une charte départementale de l'aménagement durable. Le présent rapport vise à présenter le texte définitif de la charte de l'aménagement durable intitulée 'Concevoir ensemble les espaces aménagés pour un habitat désirable et réparti sur l'ensemble du territoire' qui a été signée conjointement avec le SNAL (syndicat nationale des aménageurs lotisseurs), la FPI (fédération des promoteurs immobiliers) et l'UMF (Union des Maison Françaises) le 27 mai dernier.

Lors de sa réunion du 25 juin 2012, le Conseil Général avait validé les principes et orientations de la charte d'aménagement durable en Alsace.

L'objectif de cette charte est de rétablir un développement de l'habitat sur tout le Bas-Rhin.

En effet, les autorisations de permis de construire pour l'habitat collectif semblent repartir à la hausse mais pour le seul territoire de la Communauté Urbaine de Strasbourg. Les signataires de la Charte s'accordent donc sur 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, afin de rationaliser le développement de l'habitat, et de répondre aux enjeux du développement durable dans le respect des aspirations de la population.

## **1. Le contenu de la Charte**

Dans les faits, la mise en œuvre de la Charte se traduira par :

- Une utilisation raisonnée du foncier (limitation du « mitage »);
- L'amélioration continue de la qualité des opérations (aménagement et construction durable des opérations, utilisation de techniques à forte valeur ajoutée environnementale)

Les moyens mis en œuvre sont les suivants :

- **une méthodologie**, des règles communes d'approche d'une opération entre les différents acteurs du secteur. Cela se traduira par des règles opérationnelles simples et pratiques pouvant être mises en avant pour améliorer la qualité de l'aménagement : recherche de composition urbaine, réduction de l'emprise des voiries, traitement paysager intégrant les lieux de rencontre dans les espaces publics, favoriser une proportion de parcelles de taille réduite, éviter l'enclavement des nouveaux quartiers...

- **L'intégration des préoccupations environnementales** : réduction des nuisances (bruits, odeurs, lumières), système de gestion des déchets ménagers en commun et/ou privatif, basé sur le tri sélectif et sur le compostage, pratiques liant constructeurs, promoteurs et aménageurs pour les déchets de chantiers, emploi de matériaux régionaux et/ou recyclables...
- **La prise en compte de la dimension sociale** : un habitat intégrant l'accès au logement pour toutes les classes d'âges, des modalités partagées permettant une fluidité du fonctionnement des marchés de l'habitat, une offre de maisons adaptées aux parcelles de petites dimensions, localiser l'habitat groupé ou collectif en fonction du zonage qui régit l'investissement locatif et les aides à la primo-accession, proches des équipements publics et des transports, intégrer la mixité sociale, faciliter l'accessibilité pour tous, le maintien à domicile et le développement d'une offre d'habitat intergénérationnel ...
- **Un dialogue préalable entre les différents partenaires et les collectivités** et l'ensemble des acteurs du logement
- la **constitution d'un outil statistique commun** que les membres des Fédérations s'engagent à alimenter. Cet outil 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 (Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement) et la CEBTP (cellule économique des bâtiments et travaux publics).

## **2. L'apport du Conseil Général du Bas-Rhin**

Le Conseil Général permettra l'intégration des représentants des professions de l'aménagement au sein des instances d'élaboration et modification des SCoTs (Schémas de Cohérence Territoriale) et PLH (Programmes Locaux de l'Habitat).

En application de la stratégie départementale dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme adoptée 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 Plan Départemental de l'Habitat ;
- ✓ 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 Conseil Général ;
- ✓ 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) au titre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, des représentants des 3 associations professionnelles seront sollicités et associés dans le cadre de groupes de travail à l'élaboration des documents d'urbanisme ou leur révision.

J'ai l'honneur de vous présenter le texte définitif de la charte.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*La commission permanente, statuant par délégation et sur proposition de son président, valide le texte définitif de la charte de l'aménagement durable intitulée 'Concevoir ensemble les espaces aménagés pour un habitat désirable et réparti sur l'ensemble du territoire' qui a été signée conjointement avec le SNAL (syndicat national des aménageurs lotisseurs), la FPI (fédération des promoteurs immobiliers) et l'UMF (Union des Maisons Françaises) le 27 mai 2014.*

Strasbourg, le 23/06/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL