

Charte de l'aménagement et de l'habitat durables

2012

Sommaire

Éditorial p 3

Préambule p 5

Les signataires. p 7

La démarche p 9

Les engagements p 14

Les engagements techniques p 15

Les engagements partenariaux p 27

Les annexes..... p 31

Fiche d’identité de projet..... p 32

Activité annuelle de chaque organisme p 34

Éditorial



Ernest Laermmel / CUS

La Communauté urbaine de Strasbourg s'est engagée depuis quatre ans dans une nouvelle politique de l'habitat. Cette politique porte ses fruits avec la construction de 3 000 logements par an. Les résultats sont significatifs car tous les acteurs de l'habitat et du logement y ont contribué. La « co-production » des orientations de notre politique dès les premières « Rencontres de l'Habitat » initiées en juillet 2008 a été un élément déterminant de ce succès.

Mais cette politique collective n'aura atteint son sens plein et entier qu'à la condition que nous puissions, à côté des objectifs quantitatifs, afficher et atteindre des objectifs de qualité, pour répondre aux attentes, de plus en plus fortes, de nos concitoyens en matière d'environnement, de santé et de bien-être.

La préservation de nos ressources naturelles, la maîtrise des dépenses énergétiques, la lutte contre le dérèglement climatique ou encore la sécurité sanitaire appellent, en effet, des réponses qui touchent, au premier chef, le secteur de l'habitat.

Construire autrement pour vivre mieux. Pour chacun et pour tous.

C'est tout l'objet de la présente Charte que de nous mobiliser, collectivité publique et acteurs économiques, autour de ces objectifs de qualité, pour inventer des solutions nouvelles d'habitat, plus respectueuses de l'environnement et du climat, mais aussi pour que ces solutions soient accessibles à tous, à travers la maîtrise des coûts de sortie et l'allègement des charges.

À travers notre engagement dans cette Charte, nous avons conscience que c'est l'ensemble des métiers de la construction, de l'architecte à l'aménageur, du promoteur au charpentier, qui devra être mobilisé. En effet, l'habitat durable, qui sera notre quotidien de demain, implique que nous soyons prêts à réviser la façon que nous avons aujourd'hui de concevoir nos modes d'habiter la ville.

S'engager dans cette Charte n'est pas seulement un acte symbolique. C'est bien un engagement citoyen et responsable, potentiellement créateur de richesses et de mieux-vivre ensemble. Des métiers nouveaux, des savoir-faire et des matériaux innovants émergent, qui sont profitables à la qualité de ville que nous rêvons et qu'à travers cette Charte, nous contribuons à imaginer et bâtir.

Jacques Bigot

Président de la Communauté Urbaine de Strasbourg

Préambule

Dans le prolongement de sa politique d'aménagement du territoire et de sa tradition d'innovation, la Communauté Urbaine de Strasbourg souhaite aujourd'hui renforcer de manière significative la qualité urbaine, architecturale, environnementale et sociale des projets à vocation d'habitat.

La construction d'un modèle d'urbanisme durable dépassant les réglementations actuelles et répondant aux enjeux de la ville de demain nécessite de réunir les principaux acteurs de l'aménagement et de l'habitat autour d'une démarche commune portée par la collectivité. Cette dynamique entend initier une nouvelle forme de coopération entre l'ensemble des opérateurs qui œuvrent au niveau local.

La collectivité a ainsi engagé un processus partenarial ouvert visant à partager les réflexions des partenaires désireux de s'impliquer. Cette démarche se concrétise aujourd'hui par l'élaboration de la « charte de l'aménagement et de l'habitat durables » et sa signature par les principaux représentants de la profession.

Cette charte fédère autour de la CUS les promoteurs, bailleurs et aménageurs ainsi que les communes de l'agglomération pour étendre les pratiques de l'urbanisme durable, déjà initiées sur plusieurs opérations publiques, à toutes les opérations y compris celles en maîtrise d'ouvrage privée.

Le présent document synthétise les engagements des parties prenantes.



Jacques BIGOT,

Président de la Communauté Urbaine
de Strasbourg (CUS)



Gérard BODET,

Président de la Fédération des Promo-
teurs Immobiliers d'Alsace-Lorraine (FPI)



Thomas MAGUIN,

Président du Syndicat National des Amé-
nageurs Lotisseurs (SNAL)



Denis RAMBAUD,

Président de l'Association Régionale
des organismes HLM d'Alsace (AREAL)

Les signataires de la charte

Promoteurs

Agence Joel Ohayon
Alcys Résidences
Alprim
Altexia
Aspee
Boulle
Bouwfonds Marignan
Bouygues Immobilier
Demathieu & Bard
Eiffage immobilier
Icade
Immobilière des quais
Nacarat
Nexity George V
Oikos (groupe Procivis)
Perspective
Pierres & Territoires
Promogim
Spiral
Topaze Promotion
Trianon Résidences
Vinci Immobilier
3 B

Aménageurs

Nexity Foncier Conseil
SAREST
SERS

Bailleurs

Batigere Nord Est
CUS Habitat
Habitat de l'Il
Habitation Moderne
Immobiliere 3 F Alsace
Néolia
Nouveau logis de l'Est

L'Inscription dans les politiques communautaires

La CUS s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique d'aménagement durable de son territoire. Elle s'est traduite notamment par l'élaboration de documents de planification structurants tels que le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan Climat Territorial (PCT), l'élaboration, en cours, du Plan Local d'Urbanisme communautaire (PLU), la révision du Plan de Déplacement Urbain (PDU), ou encore le Plan biodiversité...

Sur le plan opérationnel, la CUS s'est engagée dans une démarche visant à développer un nouveau modèle de développement urbain à travers le déploiement de plusieurs éco-quartiers, le montage du projet d'Écocité « Strasbourg, Métropole des Deux-Rives » et le lancement de consultations de promoteurs pour faire émerger des projets innovants.

La « Charte de l'aménagement et de l'habitat durables » s'inscrit pleinement dans le cadre de ces politiques générales et dans le prolongement de ces opérations pilotes. La charte se veut un outil complémentaire permettant de porter les engagements politiques de la CUS pour améliorer la qualité des opérations d'aménagement publiques et privées réalisées sur son territoire.



Projet Deux-Rives, photo © Airdiasol

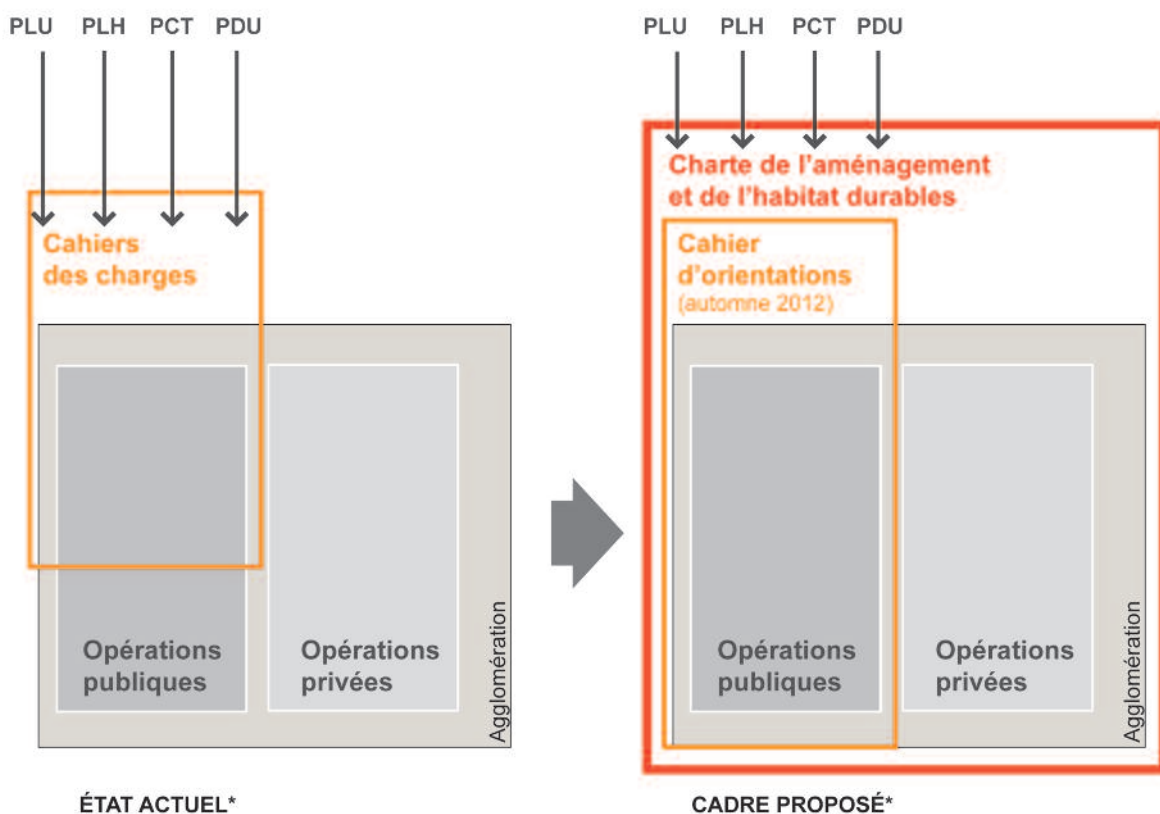
Le cadre général de la démarche

La démarche engagée par la collectivité transcende par nature les statuts public ou privé des projets immobiliers et étend les pratiques de l'urbanisme durable à l'ensemble des opérations, y compris celles en maîtrise d'ouvrage privée.

Ainsi l'action menée par la CUS se déclinera en deux volets distincts et complémentaires :

- Une « **Charte de l'aménagement et de l'habitat durables** », qui porte les engagements politiques de la CUS pour améliorer la qualité des opérations publiques et privées réalisées sur son territoire.

Cette Charte, signée lors des Rencontres de l'habitat le 10 mai 2012 avec les représentants des aménageurs, promoteurs et bailleurs (SNAL, FPI et AREAL), concrétise la nouvelle coopération engagée entre la collectivité et les opérateurs de l'aménagement et de l'habitat. La charte constitue un socle de référence partagé et co-construit visant à garantir une meilleure qualité des projets.



* situation schématique proposée dans le cadre d'une adhésion de l'ensemble des communes

- **Un « Cahier d'orientations et de prescriptions pour un aménagement urbain durable », qui constitue la déclinaison opérationnelle de la Charte pour les opérations d'initiative publique.** Ce document de référence fixera les orientations et les préconisations de la CUS en matière de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale. Par conséquent, les futurs cahiers des charges des opérations engagées par la CUS (ZAC, consultations de promoteurs...) s'appuieront sur ce document, en le complétant selon les spécificités des projets.

L'esprit de la charte

L'émergence régulière de nouveaux référentiels, normes et réglementations sur les sujets de l'urbanisme durable implique que la démarche partenariale soit **évolutive et progressive**. **La version proposée de la charte est millésimée 2012 et pourra ensuite être amendée tous les 2 ans, sur la base d'un bilan établi par l'ensemble des parties prenantes.**

La Charte, à travers son contenu et sa mise en œuvre, doit demeurer engageante et repose sur **une adhésion volontaire des partenaires**. Par conséquent, elle préservera une certaine souplesse dans son application afin de tenir compte des enjeux et des particularités locales des projets.

Néanmoins, **la charte se doit d'être ambitieuse** pour demeurer crédible et opportune, **en proposant aux acteurs d'aller au-delà des réglementations en vigueur et des pratiques actuelles sans pour autant figer la liberté d'action et d'expérimentation des opérateurs**. De fait, le contenu de la charte est fondé principalement sur le respect des documents cadres en vigueur sur la CUS (PLU, PLH, PDU, PCT, Plan Biodiversité...). Par ailleurs, l'amélioration de la qualité des opérations doit demeurer abordable pour l'ensemble de la population. La prise en compte de ce critère constitue un objectif important à considérer dans la démarche.

L'élaboration de la charte

Pour parvenir à l'élaboration de cette charte, la CUS a conduit une série d'ateliers thématiques et méthodologiques recoupant les champs de l'aménagement et de l'habitat durables. Ces ateliers ont pris la forme d'approches participatives et les échanges ont porté à la fois sur le contenu de la charte ainsi que sur les moyens nécessaires pour assurer sa mise en œuvre et sa valorisation.



Atelier d'élaboration de la charte / © Latitude

La volonté de préserver un groupe de travail opérationnel a conduit, dans le cadre des ateliers, à constituer un périmètre restreint comprenant les fédérations concernées (SNAL, FPI, AREAL) et les partenaires déjà engagés sur des projets innovants avec la collectivité. **Le caractère ouvert et évolutif de la démarche permet bien évidemment à l'ensemble des acteurs de l'aménagement et de l'habitat de s'associer à la dynamique et de rejoindre ce partenariat.**

La présence d'organismes extérieurs et d'experts (tels que les pôles de compétitivité, le CAUE, des bureaux d'études...) lors des ateliers témoigne également de l'ouverture de la démarche à l'ensemble des acteurs de la filière.

Le processus d'adhésion

La démarche engagée pour améliorer la qualité des projets d'aménagement et d'habitat, va au-delà de la signature de la charte et inscrit dans la durée une nouvelle coopération entre la collectivité et les acteurs locaux concernés.

Cette démarche entend s'appliquer à l'échelle de la CUS afin de garantir la cohérence et l'unicité des objectifs sur le territoire. Il est par conséquent proposé à l'ensemble des communes souhaitant s'engager de signer cette charte et d'adhérer à la démarche proposée.

Dans le même esprit, la signature de la charte par les organismes représentants les aménageurs (SNAL), les promoteurs (FPI) et les bailleurs (AREAL) sera suivie par celle des membres de ces fédérations souhaitant rejoindre la démarche.

Le suivi de la démarche

Afin de garantir le dynamisme et la pérennité de la démarche engagée, un comité de suivi sera créé consécutivement à la signature de la charte. La composition du comité se fera à l'image de la diversité des acteurs mobilisés pour l'élaboration de la charte : collectivités, partenaires privés signataires et partenaires associés.

Le comité de suivi a pour principales vocations :

- **d'être le garant du respect des engagements pris par les parties prenantes ;**
- **de faire vivre la démarche :**
 - en veillant à l'implication active et régulière des partenaires ;
 - en actualisant la charte tous les 2 ans, sur la base d'un bilan réalisé entre les parties prenantes et de l'évolution des réglementations.

Le comité pourra être consulté pour le choix et la définition des modalités de valorisation des projets d'excellence qui émergeront suite à la charte.

Il se réserve le droit de rappeler à leurs engagements les partenaires en décalage avec la charte. L'exclusion pourra être envisagée si l'un d'eux venait à mettre en cause la crédibilité de la démarche.

La valorisation de la démarche

Un travail de valorisation de la démarche sera initié. La collectivité assurera la promotion de la charte auprès du grand public et mettra en valeur les projets d'excellence portés par les acteurs locaux dans le cadre d'événementiels tels que le Salon Régional de l'Immobilier ou les Journées de l'Architecture.

Par ailleurs, **des réunions de travail régulières seront proposées pour échanger sur les thèmes à enjeux et d'actualité et au-delà, pour partager les expériences et les solutions développées par les opérateurs.**

Enfin, la charte offre la possibilité de valoriser un engagement de qualité qui constituera pour l'acquéreur ou l'occupant un gage supplémentaire d'une meilleure prise en compte environnementale et sociétale dans la conception de son logement.

La charte recense les engagements réciproques de chacun des acteurs pour tendre vers une meilleure qualité des projets en maîtrise d'ouvrage publique et privée.

Ces engagements sont à la fois techniques et partenariaux :

- **les engagements techniques** s'attachent au contenu des projets et sont déclinés par thématique.
La charte propose 11 engagements thématiques suffisamment détaillés pour être déclinés concrètement dans les opérations. Les engagements techniques s'appuient principalement sur les documents cadres structurants déjà évoqués et présentent d'une manière générale les ambitions de la collectivité pour une meilleure qualité des projets.
- **les engagements partenariaux** visent à renforcer le travail partenarial actuel en matière de projets d'urbanisme et d'habitat.
Pour cela la charte propose un ensemble d'engagements réciproques pour promouvoir et assurer le suivi de la démarche mais aussi pour optimiser le processus d'élaboration et de validation des projets.

Les engagements techniques

Un ensemble de 11 engagements thématiques a été retenu pour constituer la 1^{ère} version de la charte millésimée 2012. Sans être restrictifs ni exhaustifs, ces engagements sont suffisamment détaillés pour être déclinés concrètement dans les opérations. Ils s'appuient principalement sur les documents cadres structurants de la collectivité.

La transversalité des enjeux liés à l'urbanisme durable rend ces engagements naturellement liés les uns aux autres. Chacun d'entre eux est décliné en quelques principes essentiels et prioritaires à mettre en œuvre. Néanmoins, leur application doit tenir compte des enjeux et des potentiels propres à chaque site.

La charte propose alors de définir, quand c'est opportun, une déclinaison des engagements thématiques par typologie d'habitat ou de contexte urbain. Dans le même esprit, il est demandé aux opérateurs de cibler les thèmes prioritaires pour chaque opération à vocation d'habitat.

Ainsi les projets mis en œuvre par les acteurs signataires seront développés de manière à renforcer les 5 axes suivants :

- **la qualité du cadre de vie ;**
- **la mixité fonctionnelle et sociale ;**
- **l'accessibilité et la mobilité durable ;**
- **la diminution de l'impact environnemental ;**
- **la maîtrise des prix de sortie.**

Il est entendu, pour l'ensemble des partenaires, que **signer la charte revient à souscrire parallèlement :**

- **aux différents documents cadres de la collectivité (PLU, PLH, PCT, PDU...) ;**
- **aux 11 engagements définis conjointement lors des ateliers et détaillés ci-après.**

QUALITÉ DU CADRE DE VIE

- 1 **Insertion urbaine et diversité architecturale**
- 2 **Confort d'usage des logements**
- 3 **Qualité sanitaire des logements**

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- 4 **Mixité sociale**
- 5 **Mixité fonctionnelle**

ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

- 6 **Mobilité durable**

IMPACT ENVIRONNEMENTAL

- 7 **Énergie et climat**
- 8 **Gestion des ressources**
- 9 **Biodiversité**

MAÎTRISE DES PRIX DE SORTIE

- 10 **Coût du logement**
- 11 **Charges**

-
- Favoriser une production de logements intégrée au contexte urbain local, variée au niveau architectural, économe en consommation d'espace.
 - Proposer un habitat confortable et évolutif qui s'appuie tant sur la qualité de l'agencement que sur une conception bioclimatique optimisée et des dispositifs techniques adaptés.
 - Proposer un habitat sain basé notamment sur la qualité des matériaux mis en œuvre et sur un système de ventilation adapté.
-
- Promouvoir une plus grande diversité sociale et générationnelle, fluidifier les parcours résidentiels par la variété des typologies d'habitat, de services et des statuts d'occupation.
 - Développer, de façon adaptée au contexte et au potentiel local, une mixité des fonctions urbaines au sein des opérations d'aménagement et des projets immobiliers.
-
- Favoriser l'intégration des modes actifs dans les aménagements et ajuster la place accordée à la voiture en cohérence avec le potentiel de desserte en transport en commun, existant ou programmé.
-
- Garantir une sobriété énergétique des logements aussi poussée que possible et recourir prioritairement aux énergies renouvelables locales.
 - Limiter l'empreinte environnementale des opérations en évaluant l'impact écologique des matériaux de construction, en préservant la ressource en eau et en optimisant la gestion des déchets.
 - Renforcer la prise en compte et la valorisation de la biodiversité dans les opérations d'aménagement en dépassant la seule dimension esthétique et paysagère.
-
- Viser une accessibilité financière des logements en acquisition ou en location pour les ménages.
 - Concevoir des opérations économes en charges et en dépenses d'entretien pour les occupants, tout en préservant les objectifs de qualité.

1 Insertion urbaine et diversité architecturale

Favoriser une production de logements intégrée au contexte urbain local, variée au niveau architectural, économe en consommation d'espace et en cohérence avec les objectifs du PLH.



- Optimiser le potentiel constructible du site en matière de logements, d'activités et de services tout en tenant compte du tissu urbain existant pour intégrer au mieux l'opération dans la ville.
- Concilier au sein des opérations intensité urbaine, optimisation constructible avec qualité du cadre de vie en veillant à :
 - implanter le projet en tenant compte des potentiels et des nuisances urbaines du site ;
 - préserver l'intimité des logements ;
 - favoriser l'individualisation des logements quand elle est possible par la diversité et le traitement architectural ;
 - promouvoir la qualité des orientations (favoriser les logements traversants et bi-orientés).
- Proposer une diversité des formes urbaines articulée avec le tissu existant et basée sur les objectifs de densité identifiés dans le PLH.
- Proposer une variété des typologies de logements adaptée aux besoins de la population identifiés dans le PLH.

2 Confort d'usage des logements

Proposer un habitat confortable et évolutif qui s'appuie tant sur la qualité de l'agencement que sur une conception bioclimatique optimisée et des dispositifs techniques adaptés.

- Développer, dans la mesure du possible, des prolongements extérieurs pour les logements (balcons, coursives, terrasses, etc.) en optimisant l'espace et l'agencement architectural.
- Lier, dans la conception du projet, l'approche bioclimatique et urbaine avec la prise en compte du confort (ventilation et éclairage naturels, orientation des logements, protection des nuisances...). Optimiser l'éclairage naturel des logements et des communs, et veiller au respect des surfaces vitrées en conformité avec la réglementation thermique (RT 2012).



- Intégrer, au sein des opérations, des espaces de convivialité et de sociabilité accessibles à tous en favorisant la mutualisation d'équipements ou le partage d'espaces intérieurs (buanderie...) ou extérieurs (jardins partagés, terrasse...). Anticiper la gestion de ces espaces avec les organismes adaptés (syndic, association de copropriétaire...) et traduire cette gestion dans un document de type règlement de copropriété.
- Anticiper les changements d'usage au sein de l'opération en intégrant, si possible, des principes d'évolutivité des espaces (cloisons amovibles, pièces modulables, mutation d'espaces de stationnement...).

3 Qualité sanitaire des logements

Proposer un habitat sain basé sur la qualité des matériaux mis en œuvre et sur un système de ventilation adapté.

- Privilégier les matériaux les plus favorables à la qualité sanitaire des logements.
- Recueillir l'ensemble des informations existantes sur la qualité sanitaire des matériaux mis en œuvre, notamment pour les familles de matériaux en contact avec l'air intérieur des logements : FDES (Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire), recherche de labels et/ou certifications et étiquetage des émissions de polluants volatils des produits de construction, de revêtement de murs ou de sols et des peintures et vernis.
- Proposer un système de ventilation adapté au logement tout en veillant aux nuisances acoustiques intérieures et extérieures.
- Proposer une protection aux nuisances urbaines (bruit, pollution...) à travers la conception du projet et les dispositifs techniques mis en place.

4 Mixité sociale

Promouvoir une plus grande diversité sociale et générationnelle, fluidifier les parcours résidentiels par la variété des typologies d'habitat, de services et des statuts d'occupation, en cohérence avec les objectifs définis par le PLH.

- Diversifier la typologie des logements en veillant à un meilleur équilibre entre grands et petits logements.
- Diversifier les statuts d'occupation par la création de logements locatifs, notamment sociaux, et par le développement de l'accès social à la propriété.

5 Mixité fonctionnelle

Développer, de façon adaptée au contexte et au potentiel local, une mixité des fonctions urbaines au sein des opérations d'aménagement et des projets immobiliers.

- Organiser la programmation des opérations dans l'objectif de favoriser la diversité fonctionnelle, la multiplicité des usages et la mixité urbaine. Favoriser la construction de logements sur des « socles actifs » comprenant commerces, équipements ou bureaux quand la densité de population, le tissu commercial, et l'accessibilité du projet s'avèrent adaptés.



Strasbourg Neudorf - CUS Habitat - SPCIA - La Como / Photo CUS

6 Mobilité durable

Favoriser l'intégration des modes actifs dans les aménagements et ajuster la place accordée à la voiture en cohérence avec le potentiel de desserte en transport en commun, existant ou programmé, ainsi qu'avec le PLU et le PDU.

- **Étudier la desserte en transport en commun pour chaque opération** ainsi que l'offre de mobilité alternative existante ou programmée.
 - Intégrer dans la conception du projet et des aménagements de voiries, les réserves d'emprise nécessaires aux projets de transports en commun futurs.
 - Favoriser les liaisons avec les stations de transport en commun les plus proches par la qualité des aménagements piétons et cyclables.
- **Ajuster le nombre de places de stationnement** par logement, dans le respect des normes du PLU, tout en proposant un traitement de qualité sur l'espace privé et/ou public.
 - De manière générale :
 - Ajuster le nombre de place de stationnement par logement ;
 - Regrouper les emprises et privilégier une gestion mutualisée du stationnement ;
 - Mettre l'accent sur le traitement qualitatif du stationnement sur l'espace privé par l'intégration paysagère et architecturale.
 - À Strasbourg, dans les secteurs situés en hyper centre et à moins de 500 mètres d'une station de transports en commun en site propre, tendre vers un nombre de places de stationnement par logement compris entre 0,5 et 0,8 (coefficient modérateur du POS Strasbourg).
- **Favoriser en parallèle l'usage du vélo** en priorisant l'accessibilité et les services dédiés dans les aménagements intérieurs et extérieurs.
 - Favoriser une insertion pratique et adaptée des équipements dédiés à l'usage du vélo (locaux, arceaux, abri, atelier...) en privilégiant les installations de plain-pied, abritées, éclairées naturellement et sécurisés,
 - Au-delà de la valeur d'usage, faire de ces équipements des éléments architecturaux à part entière du projet.

7 Énergie et climat

Garantir une sobriété énergétique des logements aussi poussée que possible et recourir prioritairement aux énergies renouvelables locales en cohérence avec les objectifs du PCT.

- Produire des logements sobres en énergie, à minima basés sur les niveaux de performance réglementaires (RT 2012), et anticiper dès aujourd'hui les normes pour tendre vers des niveaux de performance de type passif, Effinergie +[®], à énergie positive...
- Réaliser une étude d'approvisionnement énergétique par opération et envisager prioritairement les énergies renouvelables (ENR) locales.
- Tendre vers l'objectif de 30 % d'ENR dans le bouquet énergétique de chaque opération dans le respect du PCT.
- Assurer le suivi des consommations énergétiques pendant les 2 premières années d'occupation du logement pour comparer les consommations réelles avec les estimations théoriques et évaluer le projet.

Illkirch - Écoquartier des Fronts d'Illkirch / © Urban Act



8 Gestion des ressources

Limiter l'empreinte environnementale des opérations en évaluant l'impact écologique des matériaux de construction, en préservant la ressource en eau et en optimisant la gestion des déchets.

- **Connaitre précisément l'impact écologique des matériaux** (en réalisant des analyses de cycle de vie ou un bilan carbone) et faire de ce critère un élément d'arbitrage à part entière dans les choix constructifs. Le bilan carbone portera essentiellement sur le gros œuvre.
- **Favoriser l'utilisation des matériaux biosourcés** (bois, chanvre, ouate de cellulose, paille...). Notamment pour le bois, renseigner le volume utilisé par opération (dans le respect du décret national basé sur un minima de 10 dcm³/m² surface de plancher de construction). Privilégier les systèmes constructifs légers et biosourcés (notamment pour les typologies de construction de faible hauteur et les attiques) tout en veillant à garder une bonne inertie thermique.
- **Favoriser le recueil des eaux pluviales et leur valorisation sur la parcelle** par la qualité des aménagements extérieurs et les dispositifs techniques mis en place.
 - Concilier le traitement paysager des espaces extérieurs en concomitance avec la gestion des eaux pluviales et augmenter la perméabilité des sols (via l'installation de noues, bassins de rétention paysagers...);
 - Organiser le stockage, la récupération et la réutilisation sur site des eaux pluviales en privilégiant les dispositifs de récupération individuels pour les typologies de logements intermédiaires et individuels (maisons de ville ou en bande).
- **Proposer des dispositifs de compostage adaptés** pour réduire les déchets ménagers.
 - Privilégier les dispositifs de compostage individuels pour les typologies de logements individuels (maisons de ville ou en bande) et intermédiaires;
 - Evaluer la possibilité d'un point de compostage collectif pour les typologies de logements collectifs en cas d'usage et de valorisation locale potentielle.
- **S'engager sur des démarches de type « chantier propre » ou « chantier vert »** afin de limiter les impacts et les nuisances des chantiers de construction.

9 Biodiversité

Renforcer la prise en compte et la valorisation de la biodiversité dans les opérations d'aménagement en dépassant la seule dimension esthétique et paysagère.

- Identifier les principaux enjeux de biodiversité du site.
- Orienter les aménagements et le choix des cortèges végétaux en fonction des principaux enjeux ainsi identifiés, en :
 - privilégiant les espèces autochtones, non allergènes, adaptées à la nature du sol et ne nécessitant l'usage d'aucun produit phytosanitaire.
 - proposant des jardins et/ou vergers familiaux, individuels ou partagés, conciliant lien social et agriculture urbaine locale.
- Éveiller la conscience des futurs usagers et acquéreurs sur la qualité du traitement de ces espaces pour pérenniser et valoriser la démarche.



10 Coût du logement

Viser une accessibilité financière des logements en acquisition ou en location pour les ménages.

11 Charges

Concevoir des opérations économes en charges et en dépenses d'entretien pour les occupants, tout en préservant les objectifs de qualité.

Les engagements partenariaux

La charte constitue une opportunité de renforcer le travail partenarial actuel au sein des projets d'urbanisme et d'habitat. Ainsi la démarche engagée vise notamment à fluidifier et à améliorer les processus de travail entre collectivités et acteurs privés dans la validation des projets (programmation logements, insertion urbaine, qualité architecturale et conformité aux règlements et normes de la CUS...).

Pour cela la charte engage les acteurs, pour chaque opération en maîtrise d'ouvrage publique ou privée (supérieure à 10 logements) :

- à échanger régulièrement et le plus en amont possible suivant l'avancement du projet ;
- à remettre une fiche synthétique (*annexe 1*) reprenant un certain nombre de points clefs lors du dépôt de permis de construire et lors de la livraison de chaque projet. Cette fiche constitue l'outil de suivi de la qualité des projets ;
- de remettre une fiche synthétique de l'activité annuelle de chaque acteur (*annexe 2*).

De son côté, la collectivité veillera notamment à valoriser la démarche, l'engagement des acteurs et à faire la promotion de la qualité des projets lors d'événementiels (tels que le Salon Régional de l'immobilier). Elle mettra également en place des dispositifs de suivi des engagements et de la qualité des projets, ainsi que des groupes de travail dédiés à cette démarche afin d'approfondir certaines thématiques.

Le tableau suivant recense les engagements propres aux différentes parties prenantes de la charte.

Les engagements réciproques ...

...des collectivités

PROMOUVOIR LA DÉMARCHE

- 1 **Valoriser la démarche partenariale et l'engagement des acteurs.**
- 2 **Valoriser les projets d'excellence** lors des évènementiels annuels (tels que les journées de l'architecture, le Salon Régional de l'Immobilier et les Rencontres de l'Habitat...).

RENFORCER LA COOPÉRATION INITIÉE

- 4 **Promouvoir la charte auprès de l'ensemble des communes de la CUS** pour unifier la démarche et les objectifs.
- 5 **Fluidifier la circulation des informations dans le cadre des projets** et les processus de traitement des dossiers.
- 6 **Mettre en place des groupes de travail permanents** dédiés à cette démarche (comprenant interventions d'experts, visites, conférences...) pour étendre le socle commun de connaissances, travailler des points à enjeux, et valoriser les projets de référence.

ASSURER LE SUIVI DE LA DÉMARCHE

- 9 **Centraliser et analyser les informations recueillies sur les projets**, et notamment les fiches d'identité synthétiques remises par les opérateurs, et diffuser les synthèses produites.
- 10 **Organiser des points d'échanges sur la démarche** avec les acteurs, et notamment **un bilan tous les 2 ans afin de réactualiser la charte.**

...des partenaires privés

3 Respecter les 11 exigences thématiques et les traduire dans leurs opérations en maîtrise d'ouvrage publique et privée (en réalisant notamment les travaux et les études préalables nécessaires).

7 Associer le plus en amont possible les collectivités concernées par les projets en maîtrise d'ouvrage publique et privée en présentant notamment un avant-projet avant le dépôt officiel de la demande de permis d'aménager ou de permis de construire pour les opérations de plus de 10 logements.

8 Participer régulièrement et activement aux groupes de travail pour échanger sur les thématiques à approfondir.

11 Fournir une fiche d'identité synthétique (*annexe 1*) au moment du dépôt de la demande de permis de construire et lors de l'achèvement de l'opération constaté par la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux).
Identifier les thèmes prioritaires propres à chacune des opérations et les retranscrire dans la fiche d'identité.

12 Transmettre une fiche récapitulative de l'activité annuelle. (*annexe 2*)

ANNEXE 1 : Fiche d'identité de projet

ANNEXE 2 : Activité annuelle de chaque organisme

ANNEXE 1 : Fiche d'identité de projet
(à fournir lors du dépôt de PC et lors de la livraison pour les opérations supérieures à 10 logements)

Objectif thématique	Thématiques prioritaires identifiées (cocher les cases)	NOM ET ADRESSE DE L'OPERATION	
		Démarche de certification éventuelle	
Programmation et mixité fonctionnelle		m ² lgts m ² surface de plancher	Superficie de la parcelle Nombre de logements m ² surface de plancher
			m ² d'activités (tertiaire, commerce, équipement)
Densité / intensité		COS = Ou lgts / ha	COS ou nb de lgts/ha
Mixité sociale		T1 T2 T3 T4 T5 et +	Nombre de logements par typologie
		lgts sociaux Soit % du programme Locatif social Accession sociale	Nombre et part de logements sociaux : - locatif social - accession sociale
Accessibilité / mobilité		mètres	Distance à la station de bus ou tram la plus proche
		places de stationnement places / lgt	Nombre de place de stationnement pour l'ensemble du projet
		%	Surface réservée au stationnement des vélos (en % de la SHON totale)
Consommation et production d'énergie		Cep = kWh _{ep} /m ² .an Cep _{chauffage} = kWh _{ep} /m ² .an	Moyenne des besoins énergétiques totaux dans logements en kWh _{ep} /m ² .an Moyenne des besoins énergétiques de chauffage kWh _{ep} /m ² .an
		lgts BEPAS lgts BEPOS	Nombre de logements BEPAS Nombre de logements BEPOS
		% ENR Type d'énergies : Réalisation d'une étude	Part d'ENR dans le bouquet énergétique complet Sources énergétiques utilisées réalisation d'étude comparative
		kWh _{ep} /m ² .an	Suivi de la consommation énergétique réelle des logements
Eau		l/s.ha	Rejet des EP à la parcelle en l/s.ha (ex. : objectif mini de 5 l/s.ha à <u>Strasbourg</u>)
		%	Part des surfaces perméables et végétales sur la parcelle (en ratio avec la surface totale)
Déchets			Système de compostage proposé
			Démarche chantier propre

Impact environnemental des matériaux de construction			Nature des terrains (vocation ancienne du terrain) : Agricole, friches, réhabilitation,
		m ³ bois/m ² surface de plancher	M ³ de bois par m ² surface de plancher (décret : à mini 10 m ³ bois/m ² surface de plancher)
		T _{eq} , CO ₂ / m ² SHOB	Réalisation d'un bilan carbone construction (en T _{eq} , CO ₂ / m ² SHOB) <i>A réaliser pour le gros œuvre (éléments constructifs) seulement pour le dépôt de PC</i> <i>Bilan carbone complet au moment de la livraison de l'opération</i>
			Explication des choix constructifs retenus pour limiter l'impact environnemental
Biodiversité			Identification des principaux enjeux de biodiversité Réalisation d'un diagnostic écologique du site (faune / flore)
			Nature de la prise en compte de la biodiversité locale (cf. diag) : Composition locale adaptée des végétaux mis en place
Qualité sanitaire des logements			Système de ventilation mis en place
		Stipuler les démarches entreprises (ex. recherche des FDES ou de labels/certification pour certaines familles de matériaux : colles, peintures, cloisons, sols, plafonds, isolation, etc.)	démarches retenues pour garantir une qualité sanitaire optimisée des matériaux mis en œuvre en contact avec l'air intérieur des logements
		Sv = % Shab	Rapport entre surface vitrée et surface habitable (RT 2012 : à minima Sv = 1/6 S hab)
Espace mutualisé ou de convivialité et mode de gestion proposé			
Coûts des projets et prix de sortie		€ / m ² surface de plancher (HT)	Cout de construction (VRD, parking et espaces extérieurs inclus)
			Charges prévisionnelles
		€ / m ² surface de plancher (HT)	Prix de sortie des logements (pour les programmes en accession)

ANNEXE 2 : Activité annuelle de chaque organisme (à fournir chaque année)

Thématique	NOM DE L'ORGANISME	
Programmation et mixité fonctionnelle	Opérations Logements m ² surface de plancher	Nombre d'opérations livrées Nombre de logements livrés m ² surface de plancher
		m ² d'activités (tertiaire, commerce, équipement)
Mixité sociale	% T1 % T2 % T3 % T4 % T5 et +	Part des typologies des logements proposés
	% lgts sociaux Soit % du programme Locatif social Accession sociale	Part de logements sociaux : - locatif social - accession sociale
Accessibilité / mobilité	%	Part de logements situés à moins de 500 m d'une station de bus ou tram
		Moyenne des places de stationnement par logement
Consommation et production d'énergie	Cep = kWh _{ep} /m ² .an Cep chauffage = kWh _{ep} /m ² .an	Moyenne des besoins énergétiques totaux dans logements en kWh _{ep} /m ² .an Moyenne des besoins énergétiques de chauffage kWh _{ep} /m ² .an
	% lgts BEPAS	Part de logements BEPAS
	% opérations comprenant plus de 30 % ENR	Part d'opération comprenant plus de 30 % d'ENR dans le bouquet énergétique
Eau	X l/s.ha	Moyenne de rejet des EP à la parcelle en l/s.ha (ex. : objectif mini de 5 l/s.ha à Strasbourg)
	X %	Part d'opération comprenant plus de 60 % surfaces perméables et végétales sur la parcelle (en ratio avec la surface totale)
Déchets	%	Part d'opération comprenant un système de compostage
	%	Part d'opération comprenant une démarche chantier propre
Impact environnemental des matériaux de construction	%	Part d'opération comprenant + de 20 dcm ³ de bois par m ² surface de plancher sur une opération
	%	Part d'opération comprenant un bilan carbone construction
Biodiversité	%	Part d'opération comprenant une démarche de préservation et de valorisation de la biodiversité
Qualité sanitaire des logements		Part des systèmes de ventilation proposés pour les logements (VMC simple flux ou double flux)
	%	Part d'opération comprenant une démarche sur la qualité sanitaire des matériaux mis en œuvre (en contact avec l'air intérieur des logements)
	%	Part d'opération respectant le rapport entre surface vitrée et surface habitable (RT 2012 : à minima Sv = 1/6 S hab)
Espace mutualisé ou de convivialité proposé	%	Part d'opération comprenant un espace mutualisé ou de convivialité



**Document réalisé par la Communauté urbaine de Strasbourg,
Direction de l'urbanisme et de l'habitat, service Projets Urbains,
septembre 2012.**

Contact : projets_urbains@strasbourg.eu

An aerial photograph of a city, likely Strasbourg, showing a dense urban landscape. In the foreground, there is a large, modern residential complex with several tall, multi-story apartment buildings. The buildings have a light-colored facade and many windows. The complex is surrounded by greenery and parking areas. In the background, the city extends to the horizon, with a mix of residential and commercial buildings. The sky is clear and blue.

Projet de rénovation urbaine Meinau / © CUS - Alrshoot (novembre 2011)

Ville et Communauté urbaine
1 parc de l'Étoile
67076 Strasbourg Cedex - France
Site internet : **www.strasbourg.eu**
Téléphone : **+33 (0)3 88 60 90 90**
Fax : **+33 (0)3 88 60 91 00**
Courriel : **courrier@strasbourg.eu**