



C.H.A.R.T.E

Charte **H**aguenovienne d'**A**mélioration architecturale, de **R**enouvellement urbain et de **T**ransition **E**nvironnementale

Référentiel commun pour des projets immobiliers durables

Version du 29 juin 2021

Partenaires signataires :

ADIM Est
ALCYS
ALPHAMENAGEMENT
ALSACE HABITAT
ALTEXIA
AMIRAL AMENAGEMENT
ARTI Hasan
BATIGERE
BOUYGUES CONSTRUCTION
BOUYGUES IMMOBILIER
CARRE DE L'HABITAT
COGEDIM EST
DEMATHIEU ET BARD IMMOBILIER
DL IMMOBILIER CONSEILS
DOMIAL
EIFFAGE IMMOBILIER
GGL GROUPE
GROUPE EDOUARD DENIS
G2G CONSEIL
HABITAT DE L'ILL
HEJNE ARCHITECTE
ICADE PROMOTION
IMMOVIGIE
JABO PROMOTION
KAUFMAN & BROAD EST
LINKCITY
LIVING PROMOTION
NEOLIA
NEXITY
NOUVEL HABITAT
PROCIVIS
PROMOGIM
SOCIETE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DE HAGUENAU ET ENVIRONS
SOVIA
STRADIM
STREICHER IMMOBILIER
VILOGIA
VINCI IMMOBILIER
WELLER IMMOBILIER

Table des matières

1	PROCESSUS DU PROJET.....	5
2	INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	7
2.1	Insertion dans le grand paysage	7
2.2	Insertion urbaine	8
3	PRESENCE VEGETALE ET BIODIVERSITE	10
4	EMPRISE DE LA VOITURE ET PLACE DU VELO	12
5	HABITABILITE ET QUALITE D'USAGE	13
6	GESTION DES RESSOURCES.....	15
7	MODALITE DE COMMERCIALISATION ET COUT DU LOGEMENT	17

Par cette CHARTE, la Ville de Haguenau propose aux professionnels de l'immobilier et de la construction intervenant sur son ban de s'engager pour un habitat qualitatif et durable.

Cette charte a pour objet de proposer des bonnes pratiques pour des projets immobiliers durables¹ et de susciter l'adhésion des acteurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs, démolisseurs,...) à cette évolution en les incitant à intégrer ces éléments dans leur projet.

Cette ambition de la commune de Haguenau pour un habitat² qualitatif recoupe les engagements que la commune a pu prendre par ailleurs à travers ses documents cadres tels que le PLU de Haguenau en vigueur depuis 2012, le Plan Local de l'Habitat qui définit les besoins en logement et le Plan Climat Air Energie Territorial, en cours d'élaboration pour engager la collectivité dans la transition énergétique.

Parallèlement à ces documents cadres, la commune souhaite renforcer le dispositif en faveur de la qualité de l'espace et du cadre de vie, jusqu'à l'échelle du logement, en complément et en préfiguration des futurs PLU et PLH intercommunaux. La qualité de l'habitat et de son environnement sera en effet décisive à l'avenir en termes d'attractivité du territoire, d'adaptation aux modes de vie, de réponse aux enjeux environnementaux, dont le dérèglement climatique, et pour maintenir le lien social.

Nourrie des échanges avec les partenaires dont l'implication a été appréciée, cette Charte est donc un référentiel commun incitatif et équilibré de bonnes pratiques, visant à renforcer la visibilité des porteurs de projets quant aux attentes de la collectivité en matière de projets immobiliers durables. Les porteurs de projets sont encouragés à la mobiliser à l'échelle de leurs projets dans le respect du cadre réglementaire et des spécificités des sites et des porteurs de projet concernés.

Afin de s'adapter aux évolutions techniques et sociétales mais aussi aux spécificités des projets, cette Charte pourra enfin être amenée à évoluer d'un commun accord des partenaires au gré de sa mise en œuvre.

La Charte Haguenovienne d'Amélioration architecturale, de Renouveau urbain et de Transition Environnementale a été réalisée dans le cadre du Programme de travail 2021 de l'ADEUS.

¹ Cette charte s'applique aux opérations de logements collectifs neufs à partir de 6 logements réalisés.

² La notion d'habitat a un sens large : le logement et ses prolongements.

1 PROCESSUS DU PROJET

Afin de réaliser des opérations qualitatives, la collectivité souhaite engager un dialogue avec les parties prenantes dont principalement les porteurs de projets et s'inscrire dans un urbanisme négocié, basé sur la transparence et la confiance. Convaincue que les échanges en amont, notamment avant le dépôt du permis de construire, entre la puissance publique et les opérateurs sont bénéfiques pour le projet et permettent à l'opérateur d'acquiescer le foncier au prix juste, la collectivité entend ainsi éviter les déconvenues et réduire les recours éventuels. La mise au point partagée du projet est un gage de qualité de la future opération et du temps gagné sur l'avenir.

En amont du permis de construire

- A la faveur de ses prospections en matière de maîtrise foncière, l'opérateur immobilier se rapproche de la collectivité, dans une relation de confidentialité.
- Ce contact permet de vérifier la pertinence du projet, sa compatibilité avec les gabarits et l'échelle du quartier, les équipements publics disponibles et l'adéquation du programme avec les attentes de la collectivité. Il permettra également de s'assurer que la prise en compte des différentes réglementations et /ou contraintes du site est compatible avec la maîtrise du « coût de sortie » des logements.
- Avant le dépôt de permis de construire, le projet fait l'objet d'une présentation préalable à la collectivité, comprenant à minima des extraits des études esquisse ou avant-projet pour validation de la programmation, du projet architectural et une transparence sur le prix de sortie des logements.
- Une réunion d'information avec les riverains est attendue en amont du dépôt du permis de construire.

En phase de conception

- Les opérations de taille conséquente, de plus d'une trentaine de logements, font l'objet d'une attention particulière quant au choix du maître d'œuvre. La collectivité sera tenue informée des critères motivant le choix.
- L'équipe de maîtrise d'œuvre comprend en tant que de besoins un paysagiste.

Pendant le chantier

- Les questions d'organisation du chantier sont étudiées avec les services de la collectivité (calendrier, plan de circulation, occupation du domaine public, droits de voirie, alimentation en fluides, évacuation des déchets, jours et heures de travail, etc...) afin de limiter les nuisances pour le voisinage et l'espace public
- Les constructeurs s'engagent à maintenir en état les abords du projet (pendant et après le chantier), à sécuriser le périmètre du chantier et à limiter la durée et les nuisances du chantier.

2 INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE

2.1 Insertion dans le grand paysage

La collectivité entend préserver la qualité des paysages, en particulier dans les secteurs sensibles de lisières qui marquent l'interface entre l'espace agro-naturel et le milieu urbain. Plusieurs paramètres tels que la composition d'ensemble des nouvelles opérations, la matérialité et les couleurs du bâti, la présence végétale et usages,... peuvent conduire à une meilleure intégration des nouvelles constructions.

Parallèlement, l'intention est de mieux tirer parti des éléments de paysage au sein des opérations.

Prise en compte du paysage existant

- La nouvelle opération tire parti (ouverture visuelle, localisation des espaces récréatifs, orientation des logements,...) des aménités paysagères du site et les « met en scène » : mise en scène d'éléments naturels valorisants comme les cours d'eau, fossé, coulée verte, boisement, arbre à grand développement ou bâti à valeur patrimoniale

Aménagement des espaces de lisières

- Le front bâti en lisière n'est pas une résultante mais fait l'objet d'une composition d'ensemble (silhouette, formes, matériaux, couleurs). Ces aspects sont représentés graphiquement et présentés à la collectivité pour validation.
- La lisière est plantée notamment d'arbres en pleine terre, à grand développement.
- Pour les grandes opérations, l'espace linéaire de lisière est dédié prioritairement à des usages collectifs (par exemple : chemin de promenade avec bancs, jardins familiaux et/ou partagés, jeux d'enfants,...). Ces espaces peuvent être intégrés au domaine public.

2.2 Insertion urbaine

La collectivité entend préserver et améliorer la qualité du cadre de vie et ainsi l'attractivité de Haguenau. Cet objectif nécessite de maîtriser l'intégration des nouvelles opérations dans le paysage urbain existant. A ce titre, les nouvelles opérations se doivent d'être conçues spécifiquement pour le contexte spatial dans lequel elles s'inscrivent, loin des réponses standardisées, par nature inadaptées. Un soin particulier est attendu sur les différents aspects qui contribuent à une intégration harmonieuse et équilibrée des futures constructions.

Implantation et volumétrie

- Les formes urbaines de la nouvelle opération sont conçues sur mesure pour s'intégrer au mieux au tissu urbain, en cohérence avec les formes et gabarits avoisinants.
- L'implantation du bâti est similaire aux implantations majoritaires à proximité.
- Les constructions nouvelles ne créent pas de ruptures d'échelles trop importantes avec les bâtiments voisins.
- Le fractionnement des volumes des bâtiments trop longs est recherché pour éviter les effets de barre.
- Le linéaire de façade ménage des percées visuelles et des passages, notamment lorsque l'opération jouxte un espace valorisant, naturel ou agricole.

Diversité architecturale

- L'individualisation des logements est favorisée par le traitement architectural et la diversité.
- Les maisons jumelles (accolées par deux) sont privilégiées par rapport aux maisons en bande.

Aspect extérieur

- Les parties de l'opération les plus visibles depuis l'espace public (angle de rues, fond de perspective de rue, rez de chaussée sur rue,...) sont particulièrement soignées.
- Dans un contexte urbain où les toits pentus sont majoritaires, la nouvelle opération intègre des toits pentus, éventuellement partiellement.
- La 5° façade (surface de toiture) est traitée de façon noble. Le toit pentu est revêtu d'un matériau esthétique et pérenne (tuiles terre cuite, zinc,...). Le toit terrasse est traité de préférence en tant qu'espace habité. Dans le cas contraire, il est majoritairement végétalisé et les éventuelles installations techniques sont intégrées (panneaux solaires, gaines, conduits d'évacuation,...) ou situées dans des espaces avec peu de visibilité.

Matériaux et couleurs

- L'utilisation de matériaux bio-sourcés est privilégiée (matérialités naturelles)
- Les couleurs des matériaux naturels et les tonalités chaudes sont privilégiées pour la teinte des façades.

3 PRESENCE VEGETALE ET BIODIVERSITE

Au-delà de la réponse quantitative imposée par le document d'urbanisme en vigueur (PLU de Haguenau), la collectivité souhaite renforcer le caractère qualitatif des espaces verts réalisés dans le cadre des nouvelles opérations. La végétation, composante fondamentale des milieux habités, permet de répondre à de multiples enjeux : les enjeux environnementaux de biodiversité et de lutte contre le dérèglement climatique, l'enjeu de la qualité du cadre de vie en réponse à une forte demande de nature en ville. Les espaces verts améliorent aussi la santé physique et mentale des habitants, tout en améliorant le « vivre ensemble » en tant qu'espaces de convivialité et de sociabilité accessibles à tous.

Tous ces services rendus par la végétation nécessitent une exigence quant à la façon dont sera assurée sa pérennité.

Une démarche de qualité globale

- Le pré-verdissement de l'opération est assuré en amont de la livraison.
- L'opérateur met en place un dispositif en vue d'assurer la maintenance et la pérennisation des espaces verts. Le mode de gestion est prédéfini par l'opérateur, en concertation avec la collectivité.
- Les toitures terrasse sont majoritairement végétalisées notamment en cas de covisibilités.
- La coordination et la complémentarité des plantations hautes tiges entre espace public et espace privé, pour répondre à l'objectif de confort d'été, sont assurées par un dialogue entre les parties prenantes.

En faveur de la biodiversité

- A leur échelle et, dans la mesure du possible, les espaces verts de l'opération contribuent à l'amélioration du fonctionnement écologique du territoire et à renforcer la trame verte. Une conception continue des espaces verts joue en faveur de cet objectif.
- Les clôtures sont doublées d'une haie végétale vive composée d'une diversité d'essences locales et ornementales.

Plantations

- Les arbres existants sont conservés dans la mesure du possible et intégrés à l'opération. Des mesures en faveur de leur protection en phase chantier sont prises par l'opérateur.
- La végétalisation est guidée par le principe « 1 logement construit = 1 arbre planté » sur site ou dans la ville. L'opérateur choisit la plantation sur site (à sa charge) ou ailleurs dans la ville, auquel cas, le coût³ des arbres est assuré par le promoteur et la mise en œuvre par la collectivité par voie de convention.
- La végétation est à la fois dense, diversifiée et d'essences adaptées aux conditions climatiques actuelles et futures.
- Les 3 strates végétales herbacée, arbustive, arborée sont mises en œuvre, ainsi que des plantes grimpantes développées sur les façades
- Les plantations comprennent notamment des arbres à grand développement, de feuilles caduques, d'une certaine envergure en phase plantation. Leur localisation et emplacement sont adaptés à leur forme adulte.
- Les essences végétales retenues sont économes en eau d'arrosage et puisent directement dans la nappe.
- Pour tout espace ayant vocation à être rétrocédé au domaine public, la collectivité est étroitement associée au projet d'espace vert et donne son avis à chaque étape décisive (conception, réception des travaux,...).

Usage des espaces verts

- L'usage des espaces verts est varié et évolutif : promenade, parcours de santé, espace de rencontre, jardin partagé (par exemple jardin de plantes aromatiques), jardins familiaux,...

³ Le coût comprend l'arbre, le terrassement et l'entretien pendant 3 ans.

4 EMPRISE DE LA VOITURE ET PLACE DU VELO

Bien que la mobilité par usage de la voiture reste prédominante sur la commune de Haguenau, la collectivité souhaite que la voiture trouve sa juste place au sein des opérations dans une logique d'équilibre vis-à-vis d'autres formes de mobilité et usages. Elle veillera notamment à la sécurisation et au confort des déplacements piétons et à l'accessibilité des espaces publics et privés pour les personnes à mobilité réduite.

Limitation de l'emprise de la voiture

- Les parkings habitants et/ou visiteurs, ainsi que les entrées/sorties de parkings collectifs, sont localisés dans les parties peu habitées de l'opération.
- Sur l'espace privé collectif, la voiture est mise à distance des espaces domestiques situés au rez-de-chaussée et des entrées d'immeubles.
- Les places de stationnement en surface sont mutualisées.
- Les box de stationnement en sous-sol sont ouverts (sans porte) afin de garantir leur fonction de stationnement (concerne les opérations dans lesquelles les logements ne sont pas dotés de cellier ou cave).
- Les aires de stationnement sont plantées avec des arbres à grand développement de feuilles caduques. Leur revêtement est perméable et partiellement végétalisé (de type dalles-gazon).
- L'univers technique de la voiture (glissières, barrière de contrôle d'accès,...) est limité ou à défaut intégré.
- Une place ou plusieurs places de stationnement sont équipées d'une borne de recharge pour véhicule électrique.

Confort pour l'usage du vélo

- Les parkings à vélos sont traités comme des espaces nobles, voire comme des éléments architecturaux à part entière. Ils sont adaptés à divers types de cycles (dont vélo cargo, vélo électrique,...), pratiques d'usage (facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, de plain-pied, d'ouverture facile avec une seule porte à franchir,...), avenants (éclairés naturellement, vitrés), confortables (largeur de circulation, distance entre arceaux), sécurisés (arceaux, caméra de vidéo-surveillance,...), équipés (espace de réparation, borne de rechargement électrique,...).
- Le porteur de projet fait figurer, en phase permis de construire et sur plan, la prise en compte de ces aspects.

5 HABITABILITE ET QUALITE D'USAGE

La collectivité, à travers le Plan Local de l'Habitat, a pris des dispositions sur la question du logement, notamment pour répondre à la diversité des besoins du territoire et de ses habitants. Les orientations énoncées dans ce document et en cours de révision dans le Plan Local de l'Habitat Intercommunal en cours d'élaboration sont déjà à l'œuvre dans la plupart des opérations livrées et en cours comme, par exemple, la diversité des statuts d'occupation (accession, social,...), la diversité des tailles de logements ou de types de bâtiments (collectif, intermédiaire, individuel). La Charte ne revient pas sur ces principes acquis mais se concentre sur d'autres aspects qui font leviers pour une meilleure qualité de l'habitat.

Programmation

- Hors programme spécifique (logements étudiants, seniors, programmes hôteliers,...) ou contraintes réglementaires, la répartition des typologies de logements neufs est déterminée en concertation avec la collectivité
- L'utilisateur/futur habitant est placé au cœur de la conception des projets d'aménagement et de construction.

Intimité des logements

- L'intimité des logements situés en rez-de-chaussée est assurée par un dispositif spécifique (par exemple : surélévation des rez-de-chaussée, recul significatif par rapport aux espaces de passage, traitement en duplex, véranda, jardin privatif, écran végétal,...)
- Aucun logement ne donne sur une entrée/sortie de parking souterrain, ni directement sur une aire de stationnement collectif.

Espaces communs

- Sous réserve du respect des contraintes réglementaires, l'opération de logements comprend des espaces communs de nouvelle génération, sous forme d'espaces partagés et auto-gérés par les habitants (par exemple buanderie, atelier de bricolage, chambre d'amis, salle commune, jardin potager,...). Une préfiguration du mode de gestion de ces espaces est prévue par le porteur de projet.

Agencement

- Sauf conclusions contraires d'une étude de marché, une partie des logements présente autant que possible une surface

habitable⁴ généreuse, estimée au minimum à 48 m² pour un T2, 65 m² pour un T3, 80 m² pour un T4.

- Sauf impératifs techniques avérés, chaque logement dispose d'un espace privatif extérieur (balcon, loggia, terrasse, jardin,...)
- Sauf impératifs techniques avérés, chaque logement dispose d'espaces de rangement, tant à l'intérieur (placard, cellier, armoire intégrée au balcon,...) qu'à l'extérieur du logement (placard sur palier, cave,...).
- L'agencement des logements est flexible et une certaine évolution dans le temps est possible.

⁴ Superficie loi Carrez.

6 GESTION DES RESSOURCES

La collectivité s'est engagée à réduire l'impact environnemental sur son territoire. Cette préoccupation se traduit à plusieurs échelles. D'une part, par la réduction de l'étalement urbain et une meilleure gestion de la ressource foncière dans les années à venir, d'autre part, à l'échelle des opérations de construction et particulièrement dans le domaine du logement où les marges de progression sont considérables. Ces bonnes pratiques répondent de plus en plus aux aspirations des futurs habitants.

Approche « circulaire »

- Certains éléments existants sur le site (bâtiments, clôture, végétaux,...) pourront être conservés pour leur valeur (patrimoniale, de mémoire collective, environnementale, paysagère,...). Ils pourront aussi être préservés en raison de leur bon état et parce qu'ils sont porteurs « d'énergie grise ». La programmation sera conçue spécifiquement pour tirer parti au mieux des qualités du bâtiment conservé.
- Des démarches d'insertion sociale en phase chantier gagneront à être engagées (chantiers d'insertion)

Maîtrise de la consommation énergétique

- L'utilisation de matériaux locaux (brique, bois), bio-sourcés (bois et fibre de bois, chanvre, paille,...), renouvelables et/ou recyclés et recyclables est privilégiée.
- Les bâtiments sont sobres sur le plan de leur consommation énergétique.
- Pour leur fonctionnement, les bâtiments utilisent une part significative d'énergies renouvelables (bois, biométhane, solaire, réseau de chaleur...). L'opérateur est transparent sur le modèle énergétique retenu et présente à la collectivité une étude d'approvisionnement énergétique.
- L'épaisseur des bâtiments est limitée afin de favoriser la lumière naturelle.
- Sauf impératifs techniques, aucun logement n'est mono-orienté au nord.
- L'utilisation de matériaux sains et écologiques est privilégiée.

Approche bioclimatique

- Les apports solaires et l'éclairage naturel sont optimisés via de larges ouvertures.
- Le confort d'été est assuré naturellement, via des dispositifs bioclimatiques qui permettent d'éviter le recours à la climatisation électrique.
- Au-delà de deux pièces, les logements présentent plusieurs orientations, de préférence traversantes pour une meilleure ventilation en période estivale.

Gestion des eaux pluviales

- La perméabilité du sol et/ou le traitement de l'eau à la parcelle sont favorisés tout comme l'intégration aux aménagements de noues comme élément d'agrément et d'animation des espaces paysagers.
- Sauf impératifs techniques, une partie des eaux de pluie est récupérée dans des citernes à des fins domestiques (arrosage, buanderie, chasses d'eau).

Gestion des déchets

- Lors de la construction, une démarche « Chantier propre » est adoptée qui assure le tri sélectif des principaux matériaux présents sur le chantier (plastiques, cartons, métaux, bois,...)
- Chaque opération est privilégiée un espace dédié au compostage collectif avec mode de gestion prédéfini.

7 MODALITE DE COMMERCIALISATION ET COUT DU LOGEMENT

La collectivité entend préserver un équilibre et une mixité générationnels sur l'ensemble de la commune, principe qui se décline au sein des opérations. Dans le parc privé, la maîtrise des « coûts de sortie » des logements et des charges de copropriété est une des conditions pour permettre notamment aux jeunes ménages d'accéder au logement.

La visibilité recherchée par cette Charte dans les attendus des projets doit en effet permettre aux opérateurs de négocier au plus juste le prix du foncier et éviter que ses ambitions qualitatives ne deviennent la raison d'un surcoût en fin d'opération pour l'acquéreur final.

Information relative à la commercialisation

- Le promoteur transmet à la collectivité la grille de prix moyens indicatifs de vente/location par typologie de logements.
- Le promoteur informe régulièrement la collectivité de l'avancement de la commercialisation au regard du public initialement ciblé par le projet..

Maîtrise du prix de vente et de gestion

- L'accessibilité financière aux logements pour une majorité de profils d'habitants, tant en acquisition qu'en location, est attendue.
- L'opérateur veille à permettre la meilleure maîtrise possible des charges de copropriété. Cette préoccupation guide les choix conceptuels et induit une approche en coût global.