

# CHARTRE POUR UN HABITAT DE QUALITE A SOUFFELWEYERSHEIM

## Contexte général et objet de la charte

Dans un souci de préserver notre cadre de vie et de prendre en compte la défense de l'environnement, la ville de Souffelweyersheim souhaite que les professionnels de l'immobilier, publics ou privés, intervenant sur son ban s'engagent pour un habitat qualitatif.

Notre commune s'inscrit pleinement dans une démarche de transition énergétique et écologique. Au-delà des règlements du PLUi, elle préconise des objectifs plus ambitieux en termes de qualité de construction et d'aménagement. Ils sont déclinés sous la forme de cet engagement pour un habitat de qualité.

Ces objectifs seront soumis à l'ensemble des opérateurs intervenant sur le territoire de la commune pour leur permettre d'intégrer ces éléments dans leurs projets. Il existe une partie destinée aux promotions d'habitat collectif et, en fin de document, pour les projets individuels.

Marie-Laure Koessler

Adjointe déléguée à l'Urbanisme, la politique foncière, la protection du patrimoine et du Plan Climat

**Adopté en séance du Conseil Municipal le 15 février 2021**

Conformément au Code de l'urbanisme – article L.332-15 :

*« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir **exige, en tant que de besoin**, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, **les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.** »*

---

## MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE



- La production de logements doit être variée au niveau architectural : logements intermédiaires, maisons individuelles et logements collectifs.
- Elle doit également veiller à une diversité en termes de typologie de logement (équilibre entre petits et grands logements), en termes de statuts d'occupation (logements locatifs, sociaux accession à la propriété, habitat intergénérationnel).
- Les immeubles doivent favoriser la vie en communauté et notamment entre les générations.

---

## CONCEPTION DES BATIMENTS



- Pour les logements de 3 pièces ou plus, les mono-orientations sont interdites. Les logements tri-orientés et traversant sont à favoriser.
- Toutes les salles de bains, ou au moins une quand les logements sont équipés de plusieurs salles de bains, seront munies de fenêtres.
- L'utilisation de matériaux locaux est à privilégier pour réduire l'impact écologique des nouvelles constructions.
- Les toitures sont traitées comme la cinquième façade du bâtiment. Les toitures plates sont à végétaliser.
- Les parkings souterrains sans box sont à favoriser.

---

## GESTION DE L'ENERGIE ET DES RESSOURCES NATURELLES



- Toute opération de plus 100 logements comprend 25 % de logements passifs.
- Les immeubles doivent favoriser le recueil des eaux pluviales et leur valorisation sur la parcelle en prévoyant des plantations économes en eau et valorisant les eaux de pluie.
- Les projets doivent limiter la superficie des accès, en favorisant les « evergreens » et en évitant l'asphalte noir.
- Les principes de l'économie circulaire sont à prendre en compte en appréciant les impacts environnementaux de chaque opération, notamment par la limitation du gaspillage des ressources et une attention marquée en faveur d'une efficacité à tous les stades de l'économie des produits (écoconception, allongement de la durée d'usage, économie de la fonctionnalité, ...).
- Des panneaux photovoltaïques sont à prévoir. A minima, les toitures doivent être dimensionnées pour permettre d'accueillir de tels équipements.
- L'opérateur veillera à favoriser l'utilisation des matériaux biosourcés (bois, chanvre, ouate de cellulose, paille...).

---

## BIODIVERSITE ET ADAPTABILITE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE



- Des jardins partagés et des bacs de compostage sont à prévoir en bas des immeubles.
- 75 % des espaces libres (hors constructions et stationnement) doivent rester perméables aux eaux pluviales.
- Des espaces verts d'un seul tenant sont à conserver ou à créer.
- Les arbres remarquables sont à conserver.
- Une présentation d'un minimum de 2 projets avec une étude paysagère est demandée.
- Les plantations favoriseront la flore mellifère.

---

## CONFORT DES LOGEMENTS ET QUALITE DE VIE DES HABITANTS



- De larges ouvertures sont à prévoir, orientées si possible à l'ouest, permettant de bénéficier de l'éclairage naturel et des apports de chaleur en hiver. Pour limiter les risques de surchauffe due à l'ensoleillement en été, ces ouvertures suivant leur exposition, sont à équiper de protections solaires (stores, casquettes, brise-soleil, etc...) et/ou de vitrages avec des facteurs solaires réduits.
- Au-delà de la présence des ouvrants donnant sur l'extérieur, il faut veiller à ce qu'ils soient fonctionnels, aisément accessibles et manœuvrables, permettant ainsi une bonne ventilation.
- L'implantation des nouveaux bâtiments doit s'attacher à ne pas minimiser le droit au soleil et à la lumière naturelle des constructions existantes.
- Afin de lutter contre la réverbération du bruit, des surfaces absorbantes sont prévues dans les logements.
- Des dispositions sont prises pour que les cheminements, parkings, entrées d'immeubles etc. soient éclairés par le biais de dispositifs d'éclairage spécifiques pour limiter les nuisances visuelles nocturnes pour les riverains.
- Les balcons devront avoir une largeur minimum de 1,40 mètre.
- L'intimité des logements est préservée, en évitant par exemple les vis-à-vis, y compris avec l'habitat existant, ou en décalant les balcons.
- Les projets d'aménagement doivent être pensés en intégrant l'innovation en lien avec les évolutions (nouvelles technologies, outils connectés, nouveaux modes de mobilité, colocation, accès à des espaces partagés, etc.)
- Le stockage des poubelles ne doit être situé sur l'espace public.

---

## DEPLACEMENTS



- Les locaux vélos ont un accès de plain-pied.
- Les « bikeports » sont équipés d'un toit et seront sécurisés.
- En plus du nombre de stationnements imposé par le PLUi, toute nouvelle opération devra prévoir des parkings visiteurs. En fonction du nombre de logements, une place de stationnement minimum est équipée d'une borne de recharge pour véhicule électrique.
- Les stationnements extérieurs devront être ombragés.

## MAISONS INDIVIDUELLES



- Les toitures sont traitées comme la cinquième façade du bâtiment. Les toitures plates sont à végétaliser.
- Les habitations doivent favoriser le recueil des eaux pluviales et leur valorisation sur la parcelle en prévoyant des plantations économes en eau et valorisant les eaux de pluie.
- L'utilisation de matériaux locaux est à privilégier pour réduire l'impact écologique des nouvelles constructions.
- Les projets doivent limiter la superficie des accès, en favorisant les « evergreens » et en évitant l'asphalte noir.
- Un descriptif de l'aménagement paysager est demandé.
- Des espaces verts d'un seul tenant sont à conserver ou à créer.
- Les arbres remarquables sont à conserver.
- Les plantations favoriseront la flore mellifère.
- L'implantation des nouveaux bâtiments doit s'attacher à ne pas minimiser le droit au soleil et à la lumière naturelle des constructions existantes.
- L'intimité des logements est préservée, en évitant par exemple les vis-à-vis, y compris avec l'habitat existant.
- Le stockage des poubelles ne doit pas être situé sur l'espace public.

Pour toute construction et aménagement des dépendances situés dans la zone UAA1 et afin préserver le patrimoine architectural du Centre ancien :

- Il s'agira de composer avec les éventuels éléments patrimoniaux qui sont présents sur le ban communal.
- A ce titre, les volets roulants visibles de la rue sont à proscrire et la façade côté rue doit comporter des colombages apparents.