



COMMISSION SCOTERS

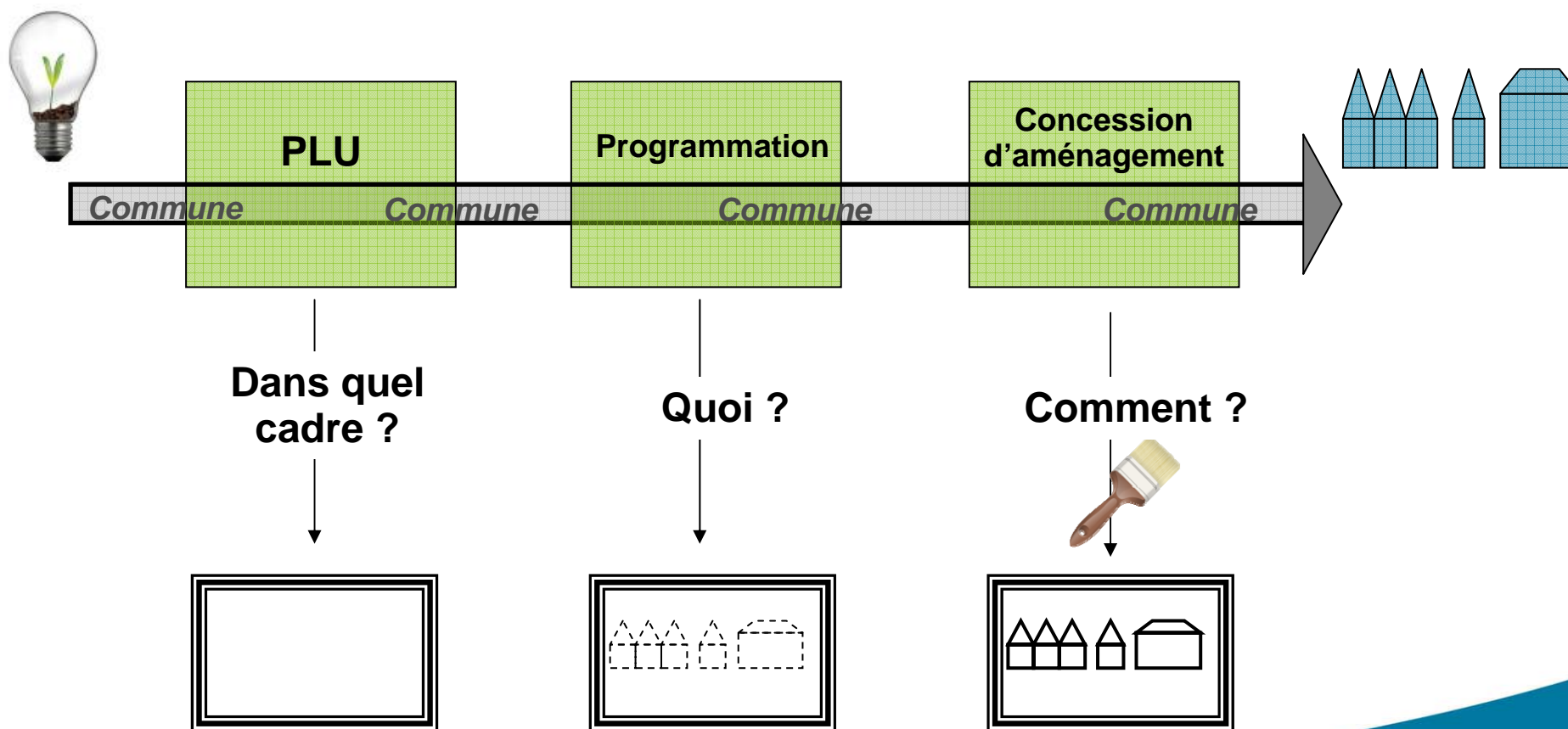
Produire 4000 logements par an

28/09/2009

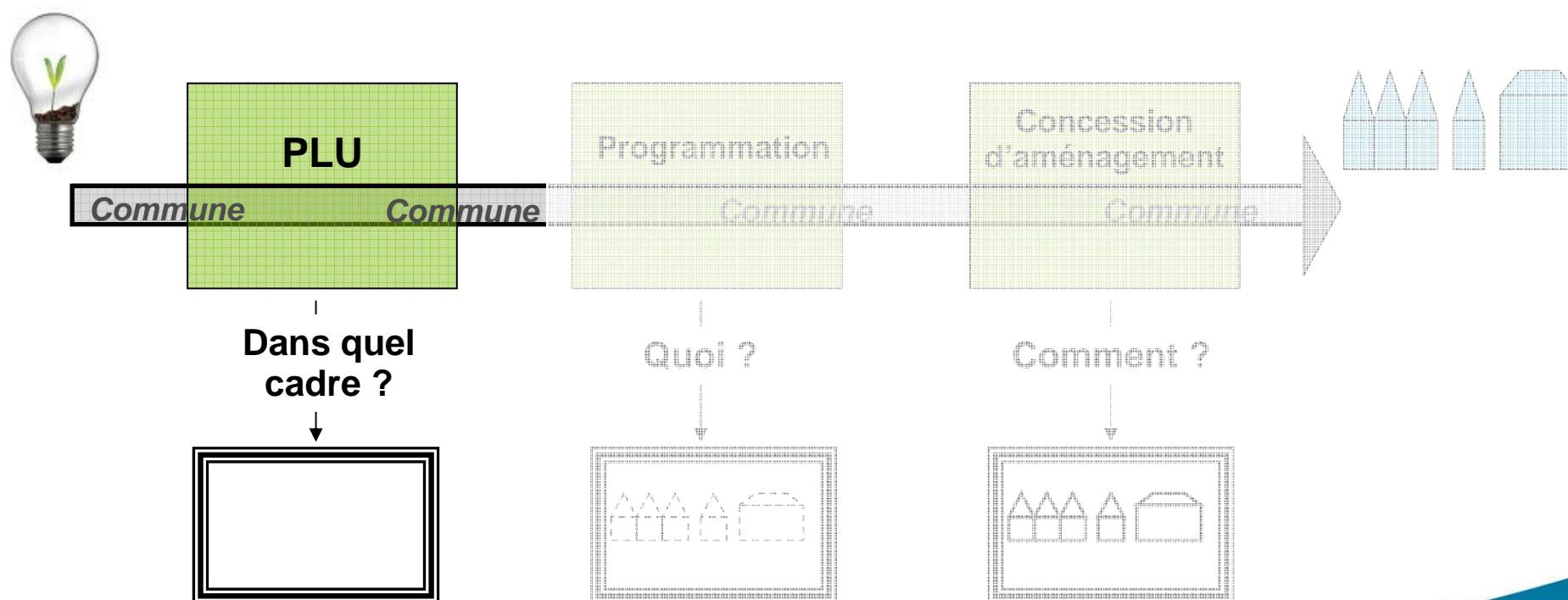
Construire des logements : comment passer



de l'idée à sa réalisation?



Le PLU cadre la production de logements : les possibilités et les limites



Le PLU comme outil de cadrage préalable



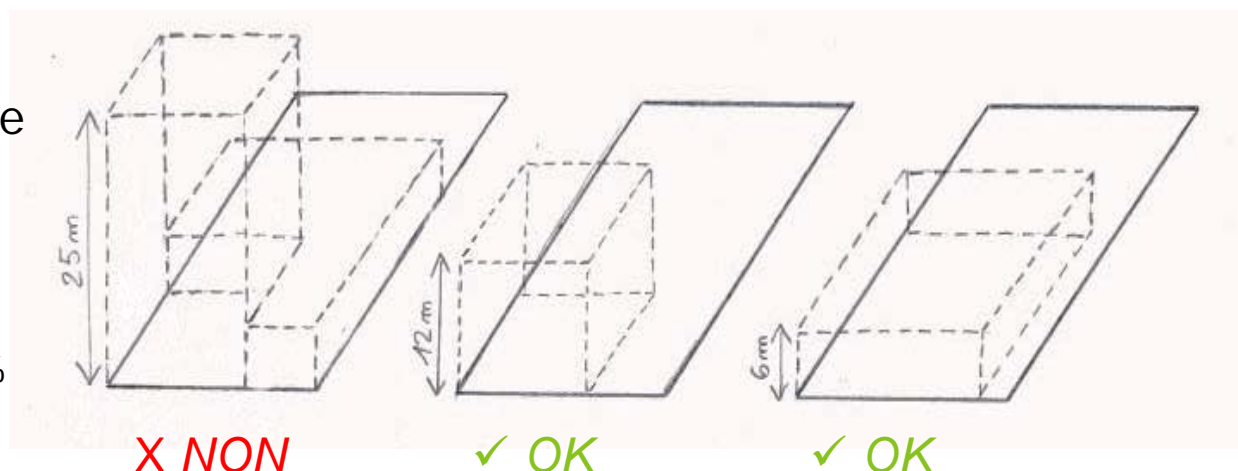
- Définition des enjeux/besoins (diagnostic)
- Définition du projet communal dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : annonce des objectifs majeurs en termes de développement de l'habitat d'un point de vue quantitatif et qualitatif
- Traduction réglementaire des objectifs du PADD dans le règlement/ zonage et les orientations d'aménagement
- De la règle découle une « enveloppe de possibilités » par rapport à :
 - un volume bâti (*hauteur, emprise au sol, pentes de toitures...*)
 - une implantation, déterminant le rapport plein/vides (*articles 6 et 7*)
 - une densité (*notamment art. 6, 7, 9, 10, 11*)
 - ...
- La règle permet la mise en place de « garde-fous » indispensables voulus par la collectivité, mais n'est pas garante de résultats souhaités à priori

Portée de la règle



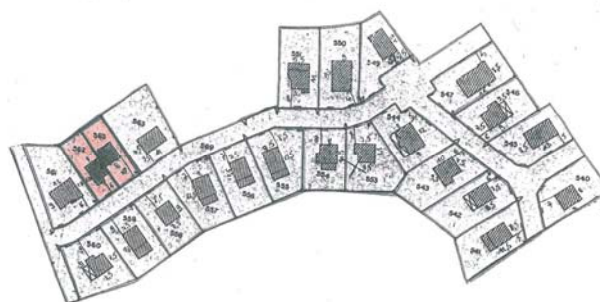
→ Enveloppe de possibilités de la règle avec :

- une hauteur maximale de 12 mètres
- une emprise maximale de 50%

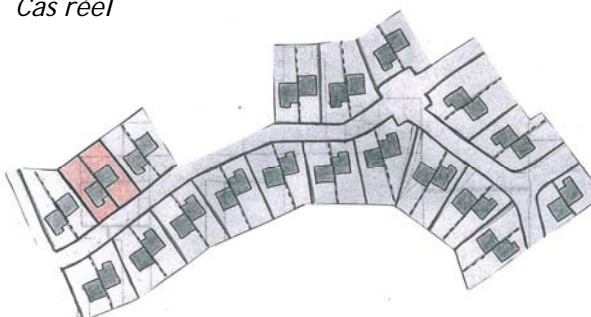


→ Limiter les contraintes pour les règles d'alignements

- Passage de 14 à 24 log/ha, et hausse de 40% du nombre de lots
- Seule l'implantation sur limite change : on reste dans de l'habitat individuel



Cas réel



Simulation

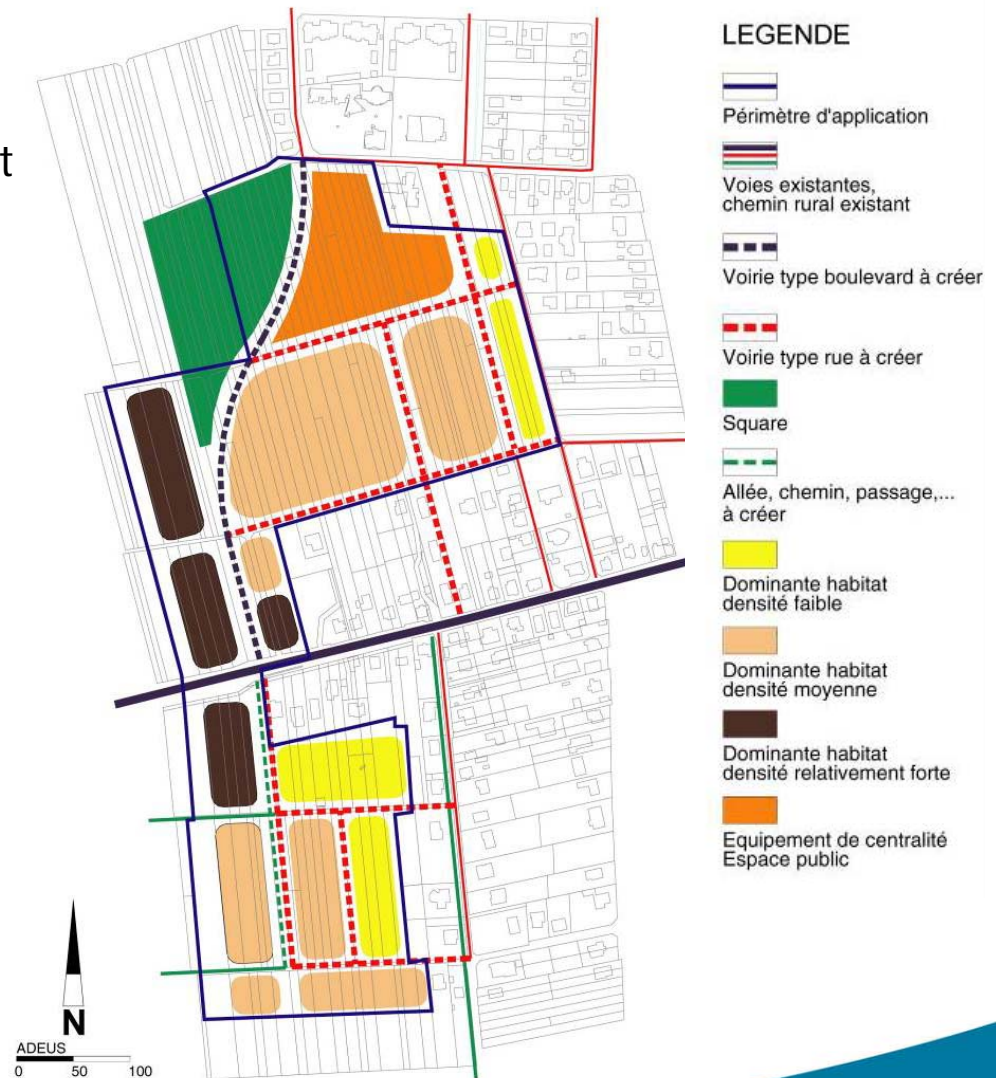


Moins de 15 log/ha

Orientations d'aménagement (OA)



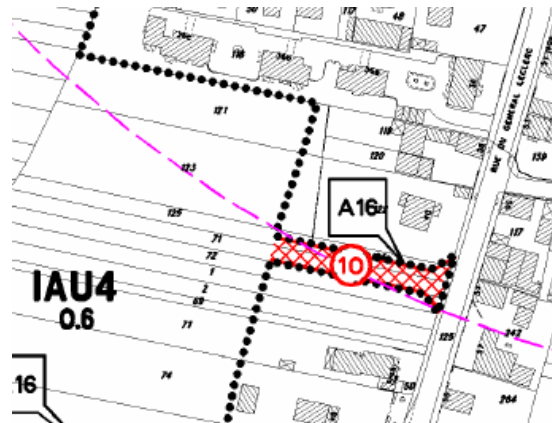
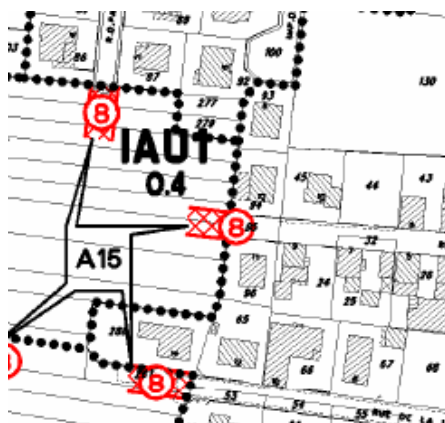
- Caractère **opposable** au même titre que le règlement et le zonage
- Accompagnent le règlement/zonage mais permettent d'aller plus loin en spatialisant des principes d'aménagement sous l'aspect quantitatif et qualitatif :
 - Typologies d'habitat/équipements...
 - Densités bâties,
 - Espaces collectifs pour le stationnement,
 - ...
- Equilibre à trouver entre la définition d'orientations fortes tout en maintenant une souplesse d'application : les orientations d'aménagement ne doivent pas se substituer à l'aménageur
- Essayer de limiter les risques de modifications/révisions du document d'urbanisme en phase projet



Autres leviers



- Parcelles « stratégiques » pour l'urbanisation future d'une zone et son aménagement cohérent
- Emplacements réservés pour les accès futurs



Extraits de plans de zonage (PLU approuvé)



Parcelles stratégiques : les accès aux futures zones

Servitude de mixité de l'habitat



- ➔ Art. L123-1-16° et L123-2-b du Code de l'urbanisme permettent de mettre en place des dispositions spécifiques de **programmes de logements** sur des secteurs délimités
- ➔ Le contenu du « programme de logements » peut définir les statuts d'occupation, à l'échelle d'un programme ou d'une zone dans son ensemble
- ➔ Exemple de mise en place d'une servitude de mixité de l'habitat :
 - Article 1 de la zone INA d'un POS : « 30% du programme devra être affecté à du logement locatif social, 20% à du logement locatif privé et 50% à l'accession à la propriété (dont la moitié aidée) »
- ➔ Exemple de mise en place à grande échelle : Communauté Urbaine de Bordeaux

Servitude de mixité de l'habitat



→ Exemple du PLU de la Communauté Urbaine de Bordeaux :

- 85 sites concernés sur 21 communes
- Une surface totale de 105 ha, dont plus de la moitié dans des zones à dominante pavillonnaire



Source : Communauté urbaine de Bordeaux

Communes	Sites de projet	N° de la servitude	Zonage PLU	Références cadastrales des unités foncières (cadastre 2003)	Superficie terrain (en m²)	Part de la SHON habitat réservée au logement locatif conventionné
Gradignan	Le Brandier	192-1	UDm	BH20, BH21p, BH26, BH27p	58 118	> 30%
	Cours du G. de Gaulle	192-2	UDm	CV249	2 982	100%
	Rue Saint François Xavier	192-3	UDm	CE151, CE152	2 123	100%
				CE79	3 483	100%
				CE80, CE81	3 211	100%
				total	8 817	> 30%
	Route de Pessac	192-4	UPc	AS499p, AS638, AS253, AS254, AS258p	7 135	> 50%
	Rue de la Landette	192-5	UPm	AP688p, AP680	6 432	100%

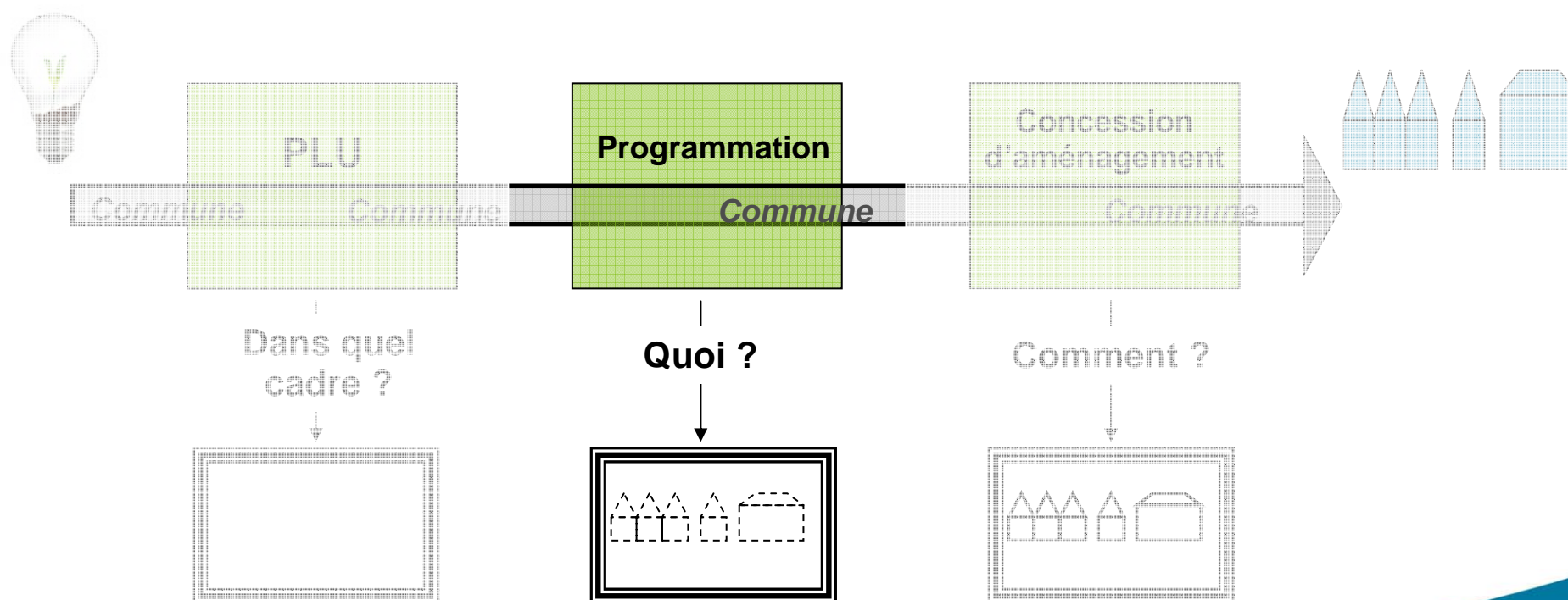
Source : Communauté urbaine de Bordeaux

Conclusion

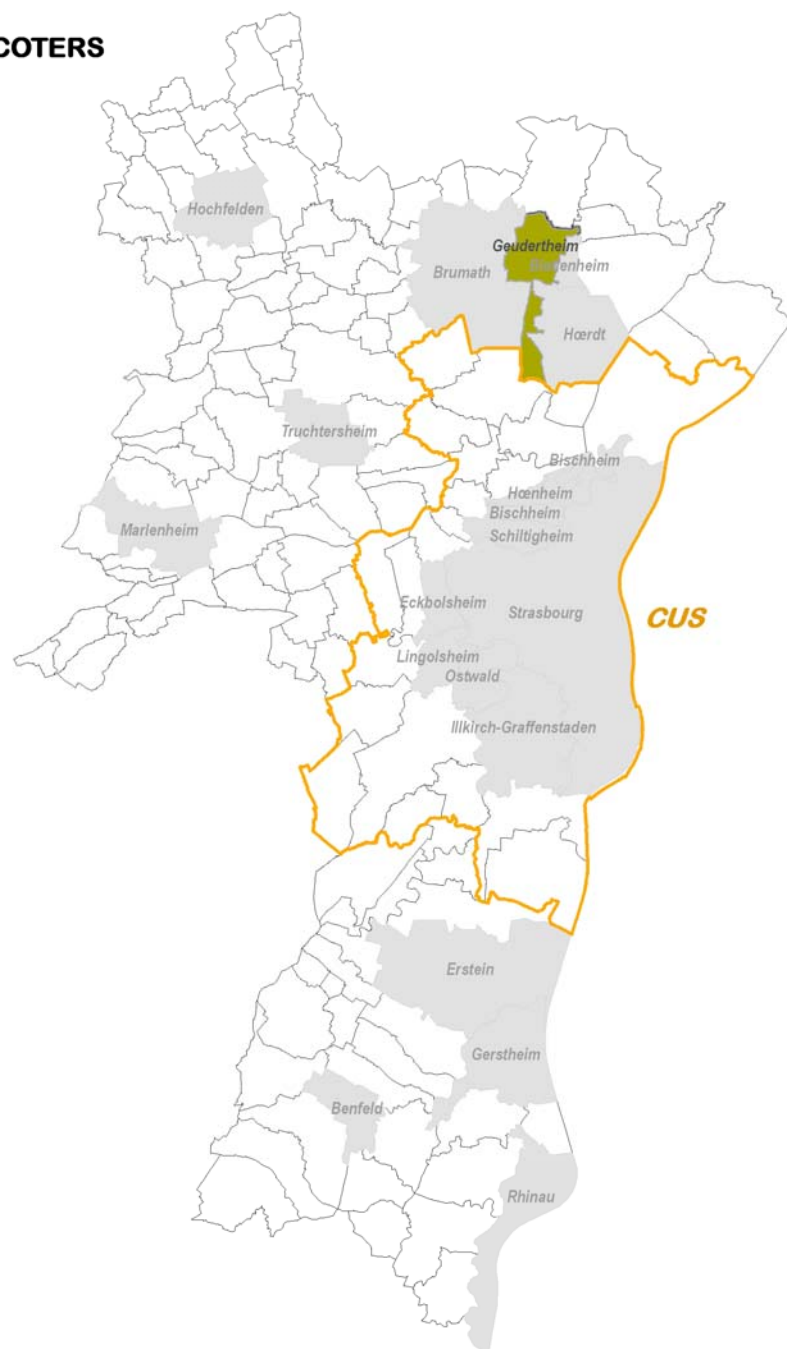


- Le PLU constitue un outil de **cadrage préalable**, d'une politique de production de logements ou formes d'habitat,
- Le PLU comporte des limites, il ne permet pas (et ne doit pas) tout encadrer,
- Le PLU ne doit pas se substituer à l'aménageur,
- Pour aller plus loin, il faut essayer d'aller voir de plus près : maîtrise foncière partielle ou totale de la collectivité, concession d'aménagement...

Traduire une vision politique dans un programme de logements, l'expérience de GEUDERTHEIM



SCOTERS



Communauté de communes de la Basse Zorn

Commune de Geudertheim





Occupation du sol	Pourcentage(%)	Surface(ha)
Surface à lotir, dont:	69%soit environ 114 logements	3.60
Maisons individuelles	45.0%soit environ 33 logements	1.62
Maisons accolées/bandes	21.5%soit environ 32 logements	1.13
Maisons bi-familiales intermédiaires	23.5%soit environ 49 logements	0.85
Espaces de voirie	15%	0.78
Circulation piétonnes		
Espaces publics paysagés	16%	0.80
Total	100%	5.18

Maître d'ouvrage
Pierres & Territoires
ALSACE - PRODIGE - AMÉNAGEUR - LOTISSEUR
11 rue du Marais
67084 Strasbourg
Tél: 33 69 21 48 21

Projet
Création d'un
lotissement au lieu dit
«Heiligenhauesel» à
Geudertheim

Urbanisme
SECTION URBAINE
AMÉNAGEMENT URBANISME PAYSAGE
3, RUE SPIELMANN 67000 STRASBOURG
Tél: 33 (0) 388355380 Fax: 33 (0) 388257879
E mail : section.urbaîne@wanadoo.fr

Phase
AVP - PLAN PROGRAMME

Echelle: 1/1000 (A2) Septembre 2009

Encadrer le projet privé pour garantir le projet politique : la concession d'aménagement et autres outils

