

COMMISSION SCOTERS

Produire 4000
logements par an

Le PLU (POS):

Un outil de transformation contrôlée de l'existant

→ renforcer un centre-ville

(l'exemple de Lingolsheim : d'un tissu de faubourg à un centre-ville, jouer du rapport entre espace public et nouvelle urbanisation,...)

→ densifier un quartier

→ organiser la mutation

l'exemple du POS d'Illkirch-Graffenstaden :
passer d'un tissu hétéroclite à un nouveau quartier

Se prémunir des effets indésirables de la densification



→ contrôler, empêcher les transformations non désirées

- Empêcher les sur-densifications
- Obtenir du stationnement en quantité suffisante
- Obtenir les espaces collectifs privés

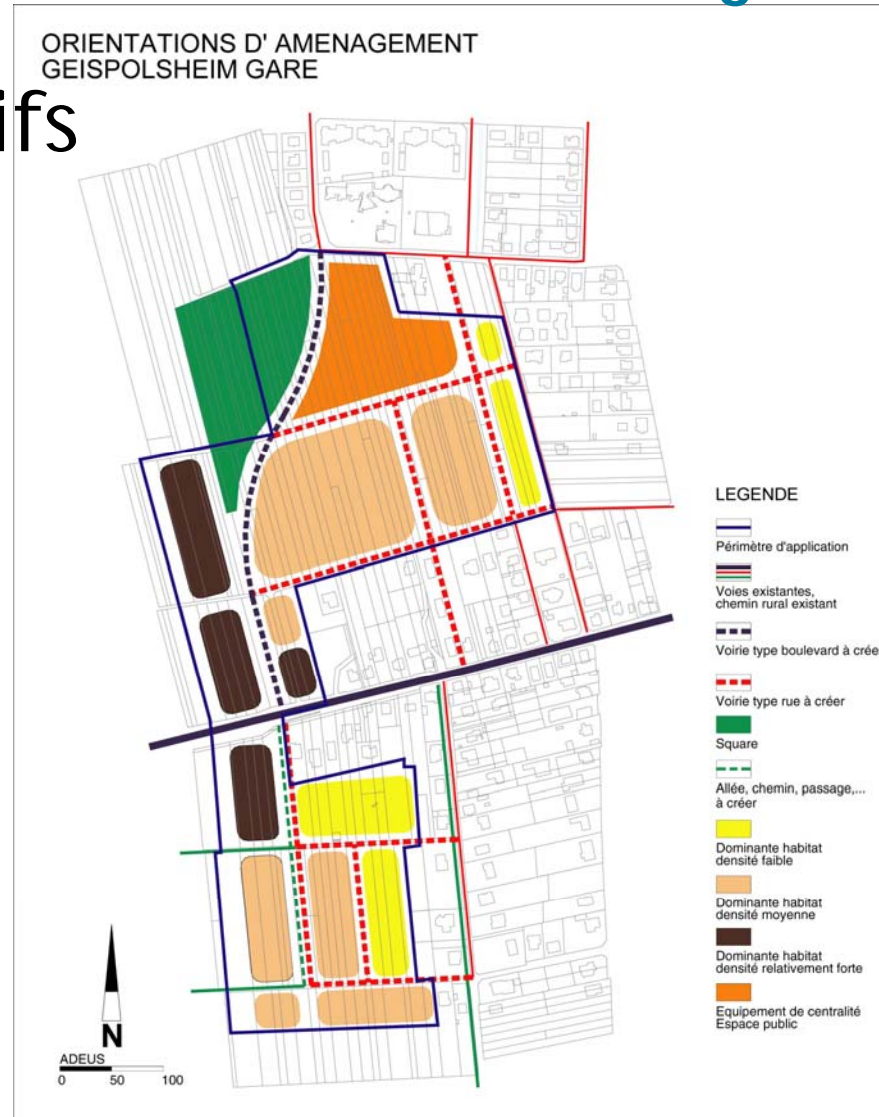
Comment faire accepter les extensions urbaines ?

- Une extension doit d'abord servir à améliorer l'existant
- Relier quartiers existants et quartiers futurs
- Mener la concertation tout au long du projet

Dire ce que l'on souhaite
pour obtenir ce que l'on veut :

Les orientations particulières d'aménagements

- Fixer les objectifs d'urbanisme à atteindre
- L'exemple de Geispolsheim
- L'exemple d'Hindisheim



Dire ce que l'on souhaite
pour obtenir ce que l'on veut :



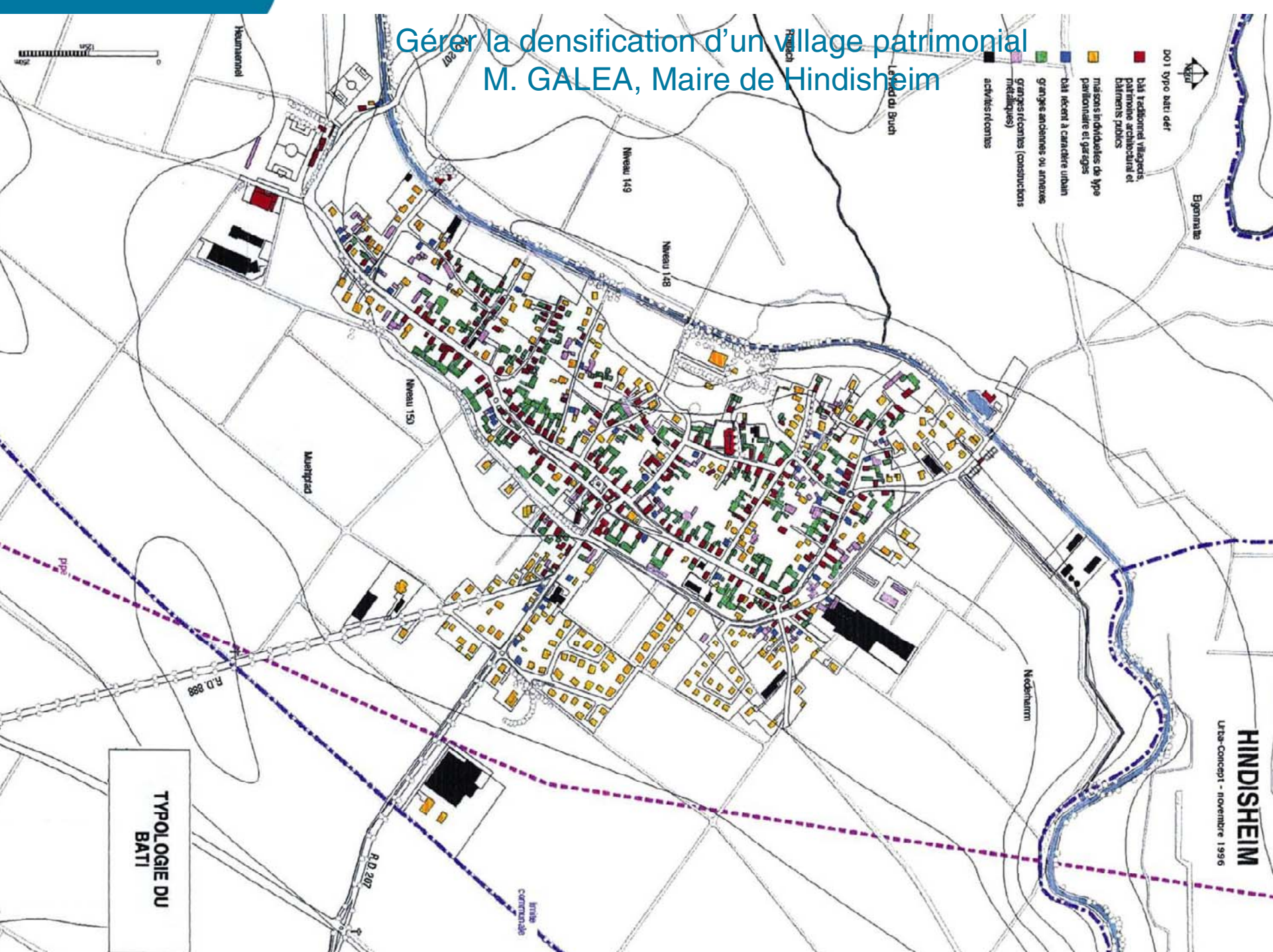
Les orientations particulières d'aménagements

- Fixer les objectifs d'urbanisme à atteindre
- L'exemple de Geispolsheim
- L'exemple d'Hindisheim



Gérer la densification d'un village patrimonial

M. GALEA, Maire de Hindisheim



TYPLOGIE DU
BATI

Gérer la densification d'un village patrimonial

M. GALEA, Maire de Hindisheim



→ La volonté municipale :

- Préserver le patrimoine et éviter la destruction des fermes
- Devant l'échec relatif de la protection stricte du bâti (granges en ruines), trouver une autre voie

→ La rencontre d'une volonté municipale, du POS et d'un marché



Gérer la densification d'un village patrimonial

M. GALEA, Maire de Hindisheim



Gérer la densification d'un village patrimonial

M. GALEA, Maire de Hindisheim



- ➔ Le principal levier utilisé : le COS et le zonage...
 - Si démolition, perte des droits à bâtir (COS faible),
 - Si conservation du bâtiment ou du volume, n'entre pas dans le calcul du COS
- ➔ ... accompagné d'une batterie d'autres règles :
 - Implantations, aspect extérieur, stationnement, espaces collectifs, hauteurs...
- ➔ ... et d'un rapport de présentation explicite vis-à-vis des objectifs
- ➔ Avantages attendus
 - préserver le patrimoine, le paysage bâti
 - Favoriser l'acceptation du projet par les riverains
 - Clarté du projet par rapport aux promoteurs, outil de négociation
- ➔ Inconvénients, risques, conditions nécessaires
 - Y a-t-il des difficultés d'application du POS ?

Faire du logement social

- La possibilité de définir des ratios par secteurs
 - Une avancée de la loi Engagement National pour le Logement (utilisable avec un POS ou un PLU)
 - Récupérer une partie de la plus-value foncière
- Aller plus loin avec un PLU
 - Afficher le projet municipal en matière de logement aidé
 - Etendre le champ d'application

Faire du logement social

M. LOBSTEIN, Maire d'Eckbolsheim



- Une commune contrainte (Plan d'exposition au bruit, Risques d'inondation,...)
 - Une capacité d'extension réduite
- Quelles options pour la commune ?
 - Préserver les fermes et les granges
 - Analyser les Déclaration d'Intention d'Aliéner sous l'angle « logement social »
 - Préempter
 - Choisir un bailleur (sur projet sommaire)

Faire du logement social

M. LOBSTEIN, Maire d'Eckbolsheim



- ➔ L'exemple de la rue du Gal Leclerc
 - Caractéristiques
 - La genèse du projet
- ➔ Autres exemples
 - La Roseraie (opération d'extension mixte)
- ➔ Comment faire accepter ces opérations
 - Être dans la commission d'attribution
 - « Faire mieux » que dans le privé
 - ...
- ➔ Avantages, inconvénients, ... ?

