

# 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

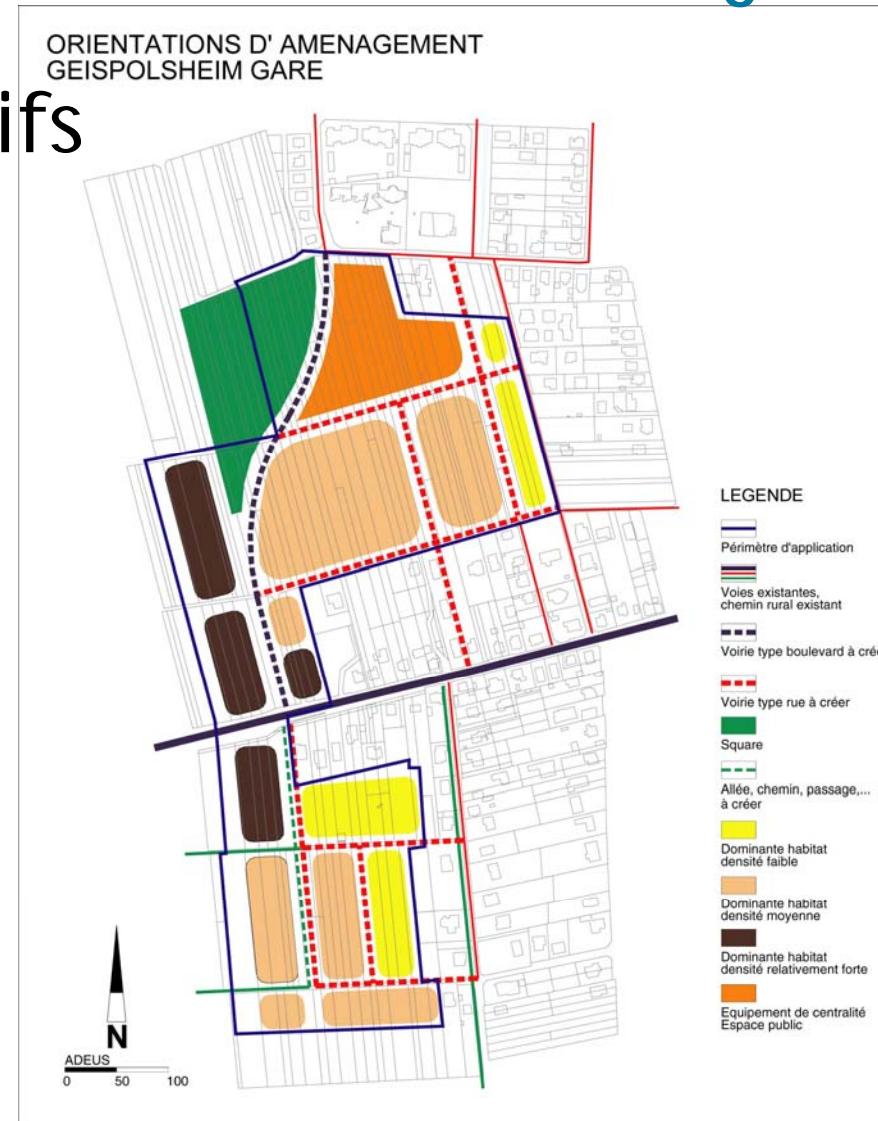
- Empêcher les sur-densifications
- Obtenir du stationnement en quantité suffisante
- Obtenir les espaces collectifs privés

# 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 :

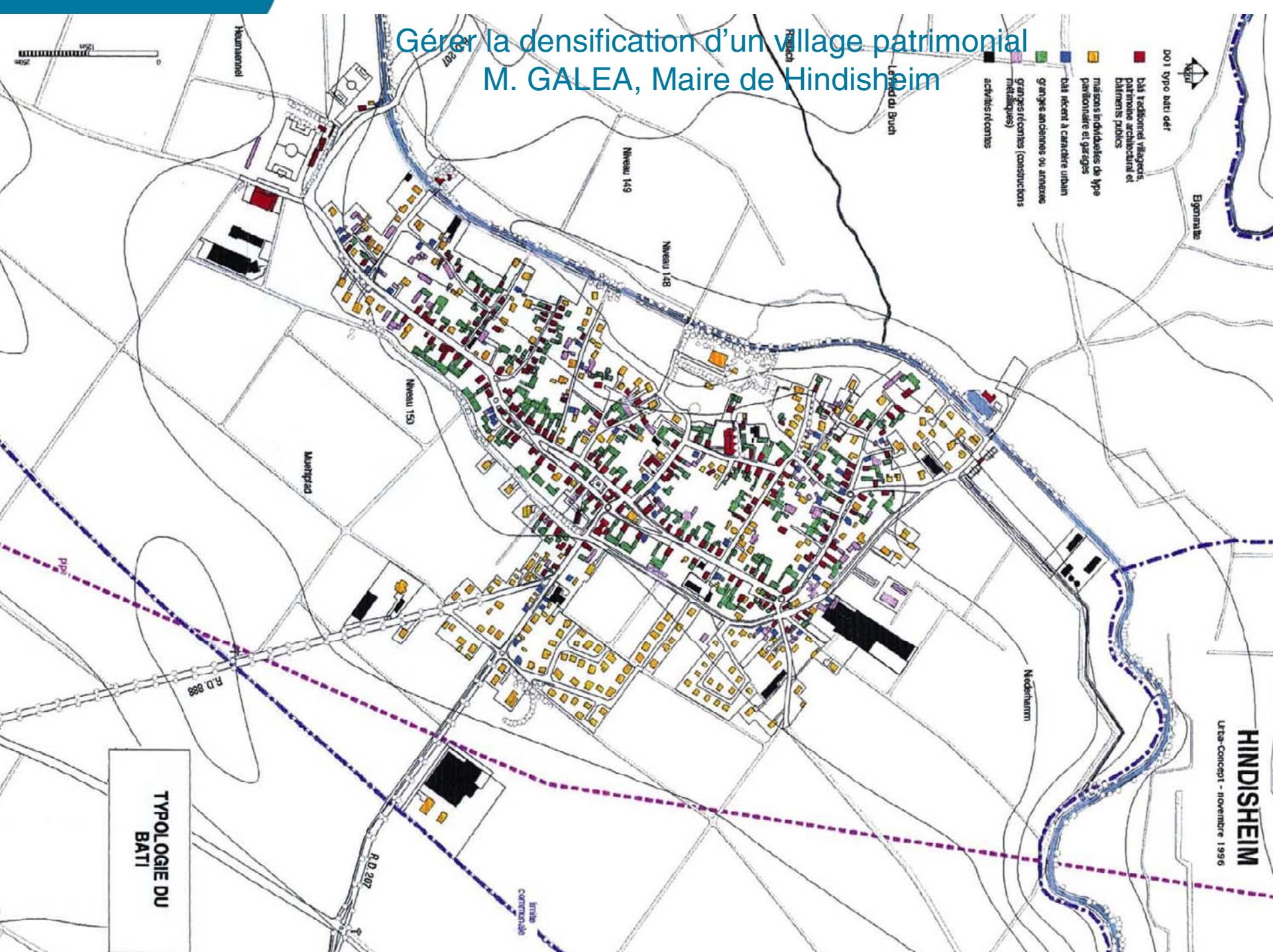
## Les orientations particulières d'aménagements

- 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



# 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, ... ?

