



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

édito

L'AGENCE EST AUSSI UN LIEU DE DEBAT

Plus de 80 personnes ont répondu le 5 septembre dernier à notre invitation à un débat sur la densité, les formes urbaines et les documents d'urbanisme...un sujet complexe mais essentiel à la réussite d'un urbanisme efficace et durable. L'Agence d'urbanisme démontre ainsi sa capacité à devenir un espace d'échanges d'expériences et d'idées, à devenir un lieu neutre où chacun s'informe, s'exprime et s'enrichit.

Que deviendraient, sinon, les multiples études et travaux qu'elle réalise chaque année pour ses partenaires ?

Ce que nous souhaitons aussi, c'est donner à ces études une dimension concrète ; il faut davantage « coller » aux préoccupations quotidiennes des élus et décideurs de ce territoire. Que cette analyse des liens entre un concept, la densité, et un document d'urbanisme essentiel, le PLU, devienne cet outil pratique dont nous avons tous besoin.

En remerciant les collaborateurs pour leur professionnalisme et leur sens de la pédagogie, je les encourage aussi à poursuivre ces échanges... Ainsi se construit, en région mulhousienne, une culture du débat qui donne du sens à nos projets.

Jean ROTTNER,
Président de l'Agence
d'Urbanisme



Une soirée débat

pour la qualité de l'habitat

Essai transformé pour l'Agence qui a réuni le 5 septembre une centaine de personnes venue assister à une soirée débat sur les formes d'habitat.

Comment atteindre des objectifs de qualité selon que l'on est élu, promoteur ou architecte ?

Après une brève présentation d'un travail réalisé par l'Agence sur les formes d'habitat et la densité, 2 tables rondes, rassemblant l'une des élus, l'autre des professionnels, ont été l'occasion de présenter des expériences et d'échanger sur les pratiques. Collectivités et professionnels ont pris l'habitude de travailler ensemble et sont favorables au renforcement d'un dialogue en amont des projets.

Les échanges furent riches et nous profitons de ce nouveau numéro de « La Lettre » pour présenter dans nos colonnes les points forts de cette soirée.

SOMMAIRE

Les élus à l'écoute

2

Illustrations

2

Interview :
Comment l'Agence peut-elle intervenir ?

3

Professionnels : vers un changement de cap ?

3

Vers des territoires durables ...

4





ILLUSTRATIONS

ASSOCIER DENSITÉ ET QUALITÉ

TABLE RONDE N°1

Les élus s'engagent pour un habitat de qualité, diversifié, et adapté aux habitants

Une maison individuelle entourée d'un terrain...ce rêve partagé par de nombreux concitoyens est aujourd'hui confronté à la réalité : des terrains plus chers, des réserves foncières plus rares, une préoccupation croissante pour la préservation de l'environnement...

Mais à toute chose malheur est bon ... aussi cette nouvelle donne est l'occasion pour les élus, soucieux de la qualité de vie des habitants, de proposer de nouvelles formes d'habitat moins consommatrices d'espace. Certaines communes n'ont d'ailleurs pas d'autres choix, à l'image de Riedisheim où comme l'a souligné Hubert NEMETT, adjoint au Maire : *"si quelqu'un veut construire, il doit chercher les dents creuses"*.

Les élus l'ont confirmé : le contexte économique et environnemental a favorisé l'évolution des mentalités et il est désormais possible d'envisager de développer un habitat plus dense.

C'est ce que les communes ont entrepris de réaliser en utilisant les PLU pour définir des règles permettant d'aménager l'espace de manière plus rationnelle. *"Nous avons entre les mains toutes les possibilités à travers notre «POS»"* a indiqué André CLAD, le Maire de Lutterbach, pour illustrer l'expérience conduite dans sa commune.

Mais la densité ne doit pas *"remettre en cause la qualité de vie des habitants"* a précisé M. HOME, Maire de Wittenheim. C'est pourquoi les élus réfléchissent à des formes d'habitat variées où la qualité reste l'objectif primordial.

Une diversité d'exemples

Dix opérations présentant des contextes divers (renouvellement urbain, ZAC, lotissement et dent creuse) et tout le panel des typologies d'habitat.

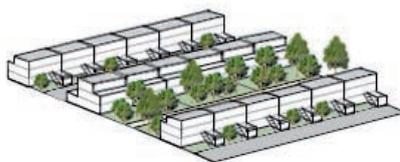
La perception de la densité

Densité ne rime pas forcément avec verticalité. Pour une même densité bâtie (même COS), différentes formes urbaines sont possibles, de la tour d'immeuble aux pavillons groupés. C'est en revanche la perception et le vécu de cette densité qui changent.

Importance d'un projet urbain

Pour offrir un cadre de vie agréable, la densité doit être associée à la qualité urbaine : aménagement soigné des espaces publics, bonne composition, intégration à l'existant, équipements de proximité...qui trouvent pleinement écho dans le projet urbain.

Une forme intermédiaire d'habitat collectif : habitat individuel superposé en bande



Aboutir à la qualité urbaine en définissant des orientations d'aménagement dans le PLU : exemple de simulation pour une zone d'extension à Staffelfelden.



Changement de cap chez les professionnels

Intervenant régulièrement dans les communes. Comment travaillent-ils ensemble? Q

Si leurs objectifs sont différents selon qu'ils sont architectes, promoteurs, ou lotisseurs, des préoccupations communes se sont dégagées des débats :

- La nécessaire adaptation au contexte: faire mieux en étant attentif aux coûts (terrain, qualité de la construction), à l'impact sur l'environnement.

- Le rôle du projet : les professionnels ont souligné l'importance du projet d'ensemble qui met en valeur la qualité du projet, son insertion urbaine, la prise en compte des espaces publics...*"être capable de montrer un projet d'ensemble (...) permet aussi au client de choisir en connaissance de cause"*, selon Nicolas DECOUVELAERE, Directeur



Reynald BAVAY,
Directeur de l'Agence
d'Urbanisme

interview

LL : Comment l'Agence peut-elle accompagner les collectivités engagées dans une démarche de qualité ?

RB : Comme l'a souligné Monsieur LOUIS, Directeur Départemental de l'Équipement, dans son propos introductif, le travail sur le règlement des PLU ne suffit pas...il s'accompagne d'une démarche de communication et de pédagogie.

Comparer des opérations, rechercher des références, convaincre (avec des exemples) que l'on peut concilier qualité de vie et densité, ... qui mieux qu'une Agence par son insertion sur le territoire, son travail en réseau, ses expertises thématiques, peut remplir ce rôle ? L'étude que nous avons présentée ce soir en est une excellente illustration.

LL : Plus concrètement et au-delà de ce rôle pédagogique ... si une commune veut s'engager dans une démarche de PLU, comment intervenez-vous ?

RB: L'Agence d'Urbanisme, à travers sa mission d'assistance technique à ses membres, peut accompagner une commune dans l'élaboration de son PLU en participant à certaines réunions (ex : Morschwiller-le-Bas). Elle veille par ailleurs, aux côtés du Syndicat Mixte, à la bonne mise en œuvre du SCOT dans les PLU des 38 communes concernées

L'Agence peut également, sur demande d'une commune membre, aider celle-ci à formuler et dessiner un projet urbain de qualité sur un ou des sites donnés (ex : Lutterbach, Staffelfelden).



TABLE RONDE N°2

Professionnels ?

Communes, architectes, lotisseurs, promoteurs sont des interlocuteurs privilégiés des agences ? Quelles sont leurs attentes ? Les pratiques ont-elles évolué récemment ?

Un point de vue partagé par la SERM, représentée par Sophie PLAWINSKI : *"avant de parler densité, on aborde la question de la vocation d'un site"*.

Face aux limites des modèles classiques (tours, barres, lotissements), les professionnels doivent être en capacité de proposer de nouvelles formes d'habitat qui prennent en compte le besoin des habitants et les contraintes des collectivités. *"Être plus imaginatifs"* souhaite Jean-Marc LESAGE, Architecte (société DRLW).

Les élus y sont prêts, considérant comme Monsieur LEGGERI, adjoint à Kingersheim, le *"POS comme un garde fou mais qui doit laisser une latitude aux architectes"*.

- La rédaction du PLU : si on s'accorde pour dire que le PLU est au service d'un projet, la qualité de sa rédaction détermine la bonne utilisation qui en sera faite. *"Le PLU constitue une opportunité quand il est bien rédigé"* selon Hervé GASTAUD, représentant le syndicat des professionnels de l'aménagement et des lotissements (SNAL). *"Le pire : un PLU sans moyen où on prétend ne pas laisser faire n'importe quoi.. sans justificatif.."* a-t-on entendu lors du débat avec la salle.

Anticiper, être associés pour tester des nouvelles règles, disposer de références pour être pédagogiques : les professionnels ont montré qu'ils étaient prêts à jouer le jeu de la qualité.



VERS DES TERRITOIRES DURABLES... ENJEUX ET CONTRAINTES POUR LES COLLECTIVITÉS

L'étude, réalisée par l'Agence, a été pilotée par la DDE du Haut-Rhin pour le compte de l'Etat. Monsieur LOUIS, Directeur Départemental de l'Équipement a rappelé - en introduisant la soirée débat - le cadre législatif (loi SRU) et les enjeux du développement durable portés par le Grenelle de l'environnement.

Quel est l'enjeu ?

Limitier l'étalement urbain, consommateur de surfaces fort coûteux pour les budgets publics et peu favorable à la protection de l'environnement.

Les maires, en charge de l'urbanisme, doivent relever ce défi, notamment au travers du règlement des SCoT et des PLU, mais aussi par un travail sur la qualité des projets urbains, les formes urbaines, la densification des constructions, travail qui nécessite des actions de communication et de la pédagogie.

POUR EN SAVOIR PLUS UNE ÉTUDE A SUIVRE....

La synthèse de l'étude est consultable en ligne sur notre site : www.aurm.org

La mise en ligne de l'étude dans sa version intégrale est programmée pour le mois d'octobre 2008.

Pour la suite, il est prévu de réaliser un guide d'accompagnement à l'élaboration du P.L.U. Celui-ci devrait être diffusé aux communes d'ici fin 2008.

Courant 2009, l'approfondissement de l'outil «orientations d'aménagement», donnera lieu à une nouvelle publication.

Les objectifs de la loi SRU

Depuis son vote en 2000, les collectivités doivent prendre en compte la maîtrise de l'étalement urbain, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale et ce, à travers les nouveaux documents d'urbanisme créés : SCoT, PLU.

Du SCoT au PLU

Le SCoT de la Région Mulhousienne s'affiche clairement en faveur de la maîtrise du développement urbain (60% des constructions neuves à localiser dans le tissu existant et 40% dans les extensions). Le PLU constitue un outil essentiel pour traduire cette orientation.

Face à ces enjeux, l'Etat se positionne aux cotés des communes. L'Agence, dans le cadre de sa mission d'appui à la mise en oeuvre du SCoT, les accompagnera également.

A CONSULTER

- Diversité, densité et qualité urbaine. fiches / Agence d'urbanisme de Rennes, 2000-2004.

- Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? / Atelier parisien d'urbanisme, juin 2004.

- Habitat, formes urbaines : densités comparées, tendances d'évolution en France / FNAU, 2006.

- Guide de l'éco-aménagement / SNAL. Document à télécharger http://www.snal.fr/b2/blogs/media/users/isa/guide_ecoamenagement.pdf

EN BREF

Une étude sur le marché immobilier

L'Agence s'est penchée sur le marché immobilier en région mulhousienne.

Basée sur une étude approfondie du marché de l'accession à la propriété, et du marché locatif, elle prend également en compte le suivi de plusieurs programmes neufs.

Pour aller plus loin, et aborder la question de l'attractivité résidentielle de Mulhouse et sa région, elle laisse une place à l'expertise d'un tour de table de professionnels (banquiers, agents immobiliers, promoteurs), invités à réagir, illustrer, compléter, les analyses réalisées.

Contact :

jennifer.keith@aurm.org

La maîtrise de l'étalement urbain

Une étude a été engagée en 2007 à l'échelle de l'Alsace, par l'agence de Mulhouse et celle de Strasbourg, sous un pilotage conjoint DRE et Région.

La première phase a permis de mesurer l'étalement urbain durant les 30 dernières années.

L'étude s'est poursuivie par un diagnostic et une typologie de la consommation foncière.

La démarche actuelle porte sur l'analyse des documents de planification et la confrontation avec des zooms territoriaux, elle débouchera notamment sur un travail auprès des syndicats mixtes des SCoT.

contact :

emmanuelle.honore@aurm.org

Lettre d'information trimestrielle éditée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne

33 Grand'Rue • 68100 MULHOUSE

Tél : 03 89 45 90 00 • Fax : 03 89 46 21 51

Directeur de la publication : Reynald BAVAY

Directeur de la rédaction : Cécile LEHR-COQUET

Rédaction : Christelle BARLIER, Cécile LEHR-COQUET

Crédit Photos : AURM.

ISSN : 1255 - 7323 Dépot légal : à parution

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et la référence exacte.