

Impacts des réglementations de P.L.U.
sur la diversité et la densité
des FORMES D'HABITAT

Octobre 2008

SOMMAIRE

Introduction 5

Exposé de la méthode 7

Les résultats de l'étude 9

I. QUEL RÈGLEMENT DE P.L.U. POUR QUELLES FORMES D'HABITAT ?

Partie 1 : FICHES DE CAS 11

1. Bollwiller : le «Parc Beaulieu»
2. Kingersheim : lotissement Dahlias III et ZAC Dahlias II
3. Lille : site Méo, opération «Soleil Intérieur»
4. Lutterbach : lotissement des Coquelicots
5. Lutterbach : Quartier du Frohnmatten, opération d'habitat intermédiaire
6. Ottmarsheim : Résidence «les Violettes»
7. Riedisheim : Résidences «Les Consulats» et «Clos de la Seigneurie»
8. Riedisheim : Espace Poincaré
9. Wittenheim : ZAC des Bosquets du Roy, Partie Nord, îlots B et C
10. Wittenheim : ZAC des Bosquets du Roy, Partie Sud, îlots V et W.

Tableau récapitulatif des fiches de cas 39

Tableau de comparaison des densités par typologie d'habitat 40

Partie 2 : TYPOLOGIES D'HABITAT ET RÈGLEMENT ASSOCIÉ 41

1. Maison individuelle libre ou isolée
2. Maison individuelle jumelée
3. Maison individuelle groupée ou en bande
4. Petit collectif
5. Collectif et ensemble de collectifs

II. QUELS ARTICLES DU P.L.U. SONT LES PLUS DÉTERMINANTS DU POINT DE VUE DE LA DENSITÉ ET DE LA DIVERSITÉ DES FORMES ?

Partie 1 : IDENTIFICATION DES ARTICLES DÉTERMINANTS 55

1. Le PLU, deux approches réglementaires
2. Le rôle des règles d'implantation dans l'obtention des formes d'habitat individuel
3. La nécessité de réglementer les règles d'emprise et de hauteur
4. La nécessité d'accompagner la densité et d'accompagner l'espace urbain

Partie 2 : FICHES PRATIQUES 61

1. Fiche n°1 : les typologies d'habitat individuel et le rôle déterminants des articles relatifs aux implantations par rapport aux limites
2. Fiches n°2 : les typologies d'habitat collectif et le rôle déterminant des articles relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur

III. CAS PRATIQUES DE MISE EN APPLICATION DES ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

Partie 1 : EXIGENCES DE DENSITÉ DANS LE SCOT DE LA REGION MULHOUSIENNE 67

1. Site d'extension en centre urbain
2. site d'extension dans la couronne et proche d'une station de TCSP
3. Site d'extension hors couronne et proche d'une station de TCSP ou site d'extension de plus de 200 logements

Partie 2 : TRADUCTION DES OBJECTIFS DU SCOT DANS LE P.L.U. 77

1. L'écriture du règlement pour favoriser un parti d'aménagement de qualité
2. Les orientations d'aménagement

Conclusion de l'étude 93



INTRODUCTION

Pavillons, maisons individuelles, habitat collectif, maisons en bandes...? les formes d'habitat que les maires, élus et responsables de l'urbanisme communal entendent favoriser occupent toujours une large place dans le débat lors de l'élaboration ou la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) notamment. Or, comment se servir du PLU pour privilégier telle ou telle forme d'habitat souhaitée?

C'est à cette question que cette étude prétend concrètement répondre. Elle part pour cela de l'analyse de cas concrets avant d'en tirer certains enseignements sur le recours au règlement et sa rédaction notamment.

Pourquoi la question des formes urbaines occupe-t-elle une place importante aujourd'hui ?

L'enjeu concerne tant le bien-être des habitants que la qualité de l'environnement. On estime en effet aujourd'hui que laisser se multiplier les quartiers ou lotissements pavillonnaires répond certes à l'aspiration des habitants à la maison individuelle mais favorise une ville trop étalée. Il en résulte une consommation foncière importante et un recours croissant et quasi exclusif à l'automobile pour se déplacer.

Pour sortir de ce schéma tout en préservant une certaine qualité de vie, les urbanistes proposent des solutions plus économes en espace comme les maisons en bandes ou diverses formes d'habitat collectif.

Du SCOT au PLU, comment faire ?

Lors de l'élaboration de leur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), les élus de la Région Mulhousienne ont été confrontés aux questions de préservation de la ressource foncière et de maîtrise de l'étalement urbain.

En réponse, le SCOT affiche la volonté de privilégier d'autres formes d'habitat que la maison individuelle et fixe des densités minimales pour les futures zones résidentielles.

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et notamment celui de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace prescrit, dans le même esprit, l'introduction de la diversité et vise la promotion de l'habitat intermédiaire.

Or, le SCOT et le PLH désignent chacun le PLU comme un moyen d'action privilégié alors que tout PLU doit s'élaborer en compatibilité avec le SCOT.

Deux questions cardinales ont orienté la démarche :

1. Quels liens entre le règlement de PLU et le type d'habitat rencontré?
2. Quels articles du PLU sont les plus déterminants du point de vue de la densité et de la diversité des formes d'habitat?

La méthodologie suivie pour l'étude et détaillée aux pages suivantes en découle :

Dans un premier temps, une analyse de plusieurs opérations aux formes d'habitat différentes au regard du règlement de PLU en vigueur.

Puis une analyse des différentes dispositions du PLU au regard de ce qu'elles sont susceptibles d'engendrer comme formes et densités d'habitat.

Et dans un troisième temps, une mise en application de ces enseignements en montrant comment utiliser concrètement le PLU pour atteindre les objectifs de densités minimales imposées par le SCOT.

Une transcription législative et réglementaire des objectifs de diversité et de densité

LOI D'ORIENTATION SUR LA VILLE. - TITRE Ier : PRINCIPES GÉNÉRAUX - Article 1er :

« Afin de mettre en œuvre le droit à la ville, les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'Etat et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales. »

LOI S.R.U. - TITRE I : RENFORCER LA COHERENCE DES POLITIQUES URBAINES ET TERRITORIALES

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

LOI S.R.U. - TITRE IV : ASSURER UNE OFFRE D'HABITAT DIVERSIFIÉE ET DE QUALITÉ

Article 140 (modification des articles L. 301-1 et L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation) :

« La politique d'aide au logement a pour objet de favoriser la satisfaction des besoins de logements, de promouvoir la décence du logement, la qualité de l'habitat, l'habitat durable et l'accessibilité aux personnes handicapées, d'améliorer l'habitat existant et de prendre en charge une partie des dépenses de logement en tenant compte de la situation de famille et des ressources des occupants. Elle doit tendre à favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine, sa diversité de statut d'occupation et de répartition spatiale, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation. »



EXPOSE DE LA METHODE

PHASE 1 : QUEL RÈGLEMENT DE PLU POUR QUELLES TYPOLOGIES D'HABITAT ?

1. Un préalable : réalisation de fiches de cas

Dans un premier temps, nous avons analysé le cadre réglementaire de différentes opérations immobilières situées pour l'essentiel dans la Région Mulhousienne. Ces opérations, présentées sous la forme de fiche de cas, proposent des typologies d'habitat variées :

- individuel libre
- individuel dense (maisons jumelées, groupées, en bande ou de ville)
- habitat intermédiaire (semi-collectifs avec entrée individuelle et espace extérieur privatif)
- petit collectif (jusqu'à R+2)
- collectif (à partir de R+3)

L'analyse se fonde sur différents critères :

- la densité des formes d'habitat ;
- la diversité des typologies d'habitat ;
- la mixité des fonctions ;
- la composition et la structure urbaine (qualité du rapport à l'espace public, articulation par rapport à l'existant) ;
- la qualification des espaces libres (espaces d'accompagnement de la densité)
- l'optimisation de l'espace (juste consommation de l'espace).

Chaque opération retenue remplit au moins trois de ces critères.



Neuf opérations immobilières ont ainsi été étudiées :

- Espace Poincaré à Riedisheim ;
- Résidences «Les Consuls» et «Clos de la Seigneurie» à Riedisheim ;
- Opération «Soleil intérieur» à Lille ;
- Parc Beaulieu à Bollwiller ;
- Lotissement des Coquelicots à Lutterbach ;
- Lotissement du «Frohnmatten» à Lutterbach ;
- Résidences «les Violettes» à Ottmarsheim ;
- Opération d'aménagement Dahlias à Kingersheim ;
- ZAC des Bosquets du Roy à Wittenheim (2 fiches).

Chaque opération retenue fait l'objet d'une **fiche analytique** comprenant en particulier **un rappel du contexte réglementaire de l'opération et un comparatif des caractéristiques réelles de l'opération avec les dispositions POS/PLU applicables au moment de sa réalisation**. Plus précisément, chaque fiche contient :

- L'identification des grandes typologies d'habitat concernées ;
- Une description de l'opération quant au contexte urbain (situation de l'opération dans le tissu urbain environnant), aux fonctions et usages (activité, habitat, stationnement), aux typologies et à la morphologie urbaine (formes d'habitat, hauteur, forme de la toiture...), à la structure et la composition urbaine (organisation du bâti par rapport à l'espace public ou aux espaces privés non bâtis, structure parcellaire, organisation de la circulation...).
- Des illustrations de l'opération (photos, plan masse),
- Un rappel du contexte réglementaire de l'opération (document graphique POS/PLU, extraits du règlement) et un comparatif des caractéristiques de l'opération avec les dispositions POS/PLU en vigueur lors de la réalisation.
- Une analyse critique de l'opération afin d'identifier et de commenter, d'une part, les éléments déterminants issus du POS ou du PLU et, d'autre part, les éléments extérieurs ayant joué sur l'opération (cadre bâti environnant, configuration parcellaire, contexte opérationnel, programme et/ou conception).

2. Un règlement type associé à chaque typologie d'habitat

L'analyse des neuf cas présentés nous a permis d'associer un règlement type à chaque typologie d'habitat et d'en identifier les contextes urbains favorables.

PHASE 2 : QUELS ARTICLES DU PLU SONT LES PLUS DÉTERMINANTS DU POINT DE VUE DE LA DENSITÉ ET DE LA DIVERSITÉ DES FORMES D'HABITAT ?

Il s'agit de cerner ce qui dans un PLU détermine telle ou telle forme urbaine. Autrement dit, quels sont les éléments constitutifs d'un règlement de PLU qui jouent un rôle déterminant dans la genèse des formes d'habitat et plus globalement des formes urbaines ?

Dans un second temps, il s'agit donc de s'attarder sur les éléments du PLU les plus déterminants du point de vue de la densité et de la diversité. Une série de schémas pédagogiques fera le lien entre la formulation réglementaire et le tissu urbain résultant, pour éclairer les élus et techniciens sur l'utilisation de l'outil PLU et sa mise en oeuvre.

TYPOLOGIE D'HABITAT : MAISON INDIVIDUELLE GROUPEE OU EN BANDE

Densités associées
 $0,4 < \text{COS} < 0,5$
 $16 < \text{kg} / \text{ha} < 40$

Commentaires réglementaires :

Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux axes et aux servitudes publiques...
 Article 7 relatif à l'implantation par rapport aux lignes séparatives...
 Article 8 relatif à l'implantation au sein d'un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,4...
 Article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,4...

Commentaires locaux (exemples) :

Article 10 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux axes...
 Article 11 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux lignes séparatives...
 Article 12 relatif à l'implantation des constructions au sein d'un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,4...
 Article 13 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux axes...

Exemples de formes d'habitat :

- Exemple 1 : Maison individuelle groupée.
- Exemple 2 : Maison individuelle en bande.

TYPOLOGIE D'HABITAT : COLLECTIF ET ENSEMBLE DE COLLECTIFS

Densités associées
 $0,6 < \text{COS} < 1,2$
 $40 < \text{kg} / \text{ha} < 80$

Commentaires réglementaires :

Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux axes...
 Article 7 relatif à l'implantation par rapport aux lignes séparatives...
 Article 8 relatif à l'implantation au sein d'un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,6...
 Article 14 relatif au coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,6...

Commentaires locaux (exemples) :

Article 10 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux axes...
 Article 11 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux lignes séparatives...
 Article 12 relatif à l'implantation des constructions au sein d'un coefficient d'occupation des sols (COS) de 0,6...
 Article 13 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux axes...

Exemples de formes d'habitat :

- Exemple 1 : Ensemble de collectifs.
- Exemple 2 : Collectif.

PHASE 3 : CAS PRATIQUES DE MISE EN APPLICATION DES ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne (SCOT) a introduit, pour les extensions à vocation dominante d'habitat, des obligations de densités minimales. Le passage du SCOT aux PLU impliquera l'application pratique des enseignements de cette étude. Nous proposons de recourir à différents cas pratiques.

SITE D'EXTENSION EN CENTRE URBAIN
 RINGERSHEIM - Zone HA (ZARH) - GRANDS LOGEMENTS - 100 log.

Plan d'implantation (P) :

Plan de zonage (Z) :

RECAPITULatif :

- Destination : Grands logements.
- Densité minimale : 100 logements par hectare.
- Densité maximale : 150 logements par hectare.
- Formes d'habitat : Maisons individuelles groupées, collectifs.

SITE D'EXTENSION HORS COURONNE PROCHE D'UNE STATION DE T.C.S.P.
 SONTHEIM - Zone AL (ZAL) - GRANDS LOGEMENTS - 100 log.

Plan d'implantation (P) :

Plan de zonage (Z) :

RECAPITULatif :

- Destination : Grands logements.
- Densité minimale : 100 logements par hectare.
- Densité maximale : 150 logements par hectare.
- Formes d'habitat : Maisons individuelles groupées, collectifs.

LES RESULTATS DE L'ETUDE

Rappel réglementaire

Les objectifs des PLU sont étroitement liés aux objectifs de la loi SRU qui concernent, tout particulièrement, la maîtrise de l'étalement urbain des agglomérations. A ce titre, les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer, notamment :

- l'équilibre entre renouvellement et développement d'une part et préservation et protection d'autre part, dans le respect des objectifs du développement durable.
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

Au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU «fixent les règles générales et les servitudes d'utilité des sols permettant d'atteindre les objectifs de l'article L.121-1» : l'objectif d'équilibre entre l'aménagement et la protection, l'objectif de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat et l'objectif de gestion économe et équilibrée de l'espace.

Les 14 articles qui structurent le règlement de PLU font donc échos aux problématiques évoquées précédemment.

Peuvent ainsi concerner la forme des constructions à édifier :

- l'**article 5** qui définit les conditions (forme et taille) de constructibilité du terrain ;
- les **articles 6,7 et 8** qui régissent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions ;
- l'**article 9** qui peut définir l'emprise au sol maximale des constructions à édifier ;
- l'**article 10** qui fixe des limites de hauteur aux constructions à édifier ;
- l'**article 12** qui réglemente le stationnement lié aux constructions ;
- l'**article 13** qui encadre l'environnement végétal des dites constructions ;
- l'**article 14** qui, par le moyen du COS, traite directement de la densité.

Des règles de base incontournables et déterminantes

L'étude démontre, plus précisément, que les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) ou par rapport aux limites séparatives (**article 7**), qui sont obligatoires, ainsi que les règles d'emprise au sol (**article 9**) et de hauteur (**article 10**), qui sont facultatives, sont les règles déterminantes de la forme urbaine.

Ces règles définissent les possibilités maximales d'occupation du terrain dans les trois dimensions (longueur, largeur, hauteur) : les différentes combinaisons possibles des règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur définissent des volumes-enveloppes qui induisent une certaine densité et diversité.

Des articles annexes apportant une plus-value qualitative

La densité ne doit pas être envisagée sous un angle purement quantitatif. C'est pourquoi l'étude identifie, par ailleurs, les articles dont la réglementation peut s'avérer utile pour favoriser une urbanisation alliant densité et qualité urbaine.

Certaines règles sont en effet de nature à organiser et structurer les opérations d'urbanisme par une articulation cohérente entre les pleins (espaces bâtis) et les vides (espaces de circulation et de stationnement, espaces verts) :

- l'**article 3** qui définit les caractéristiques des voies et accès aux constructions ;
- l'**article 12** qui peut fixer des normes en matière de stationnement différenciées suivant les types d'occupation et d'utilisation des sols ;
- l'**article 13** ayant pour vocation de gérer les espaces libres du terrain d'assiette d'une construction c'est-à-dire les espaces non consommés par le bâti ou les aires de stationnement.

D'autres dispositions agissent quant à elles sur l'urbanité, autrement dit sur l'ambiance urbaine et la qualité des espaces urbains :

- les **articles 1 et 2** qui précisent les occupations du sol interdites ou autorisées et peuvent donc favoriser la mixité des fonctions au sein d'une même zone ;
- l'**article 13**, relatif aux espaces libres et plantations, permettant de définir la proportion et la qualité des espaces plantés ;
- l'**article 14** peut fixer un coefficient maximal d'occupation du sol (COS) qui permet de limiter la densité bâtie et il peut aussi hiérarchiser l'implantation des diverses occupations voire en privilégier certaines (COS différenciés) pour agir sur le degré de mixité urbaine.

La réglementation et le soin apporté à la rédaction de tous ces articles agissent sur la perception de la densité d'une opération de construction. Rendue ainsi plus agréable à vivre, la densité devient mieux acceptée.

Les orientations d'aménagement, une pièce du PLU à exploiter en complément du règlement

Sur des quartiers ou secteurs bien délimités, les orientations d'aménagement, qui sont facultatives, permettent d'exprimer textuellement ou graphiquement les principes d'aménagement fondamentaux de l'urbanisme projeté.

A ce titre, elles peuvent servir de support et de justifications au règlement associé ou encore pallier la rigidité de l'écriture réglementaire en offrant un espace de liberté quant à la rédaction et l'expression des prescriptions.

I - QUEL REGLEMENT DE PLU POUR QUELLES FORMES D'HABITAT ?

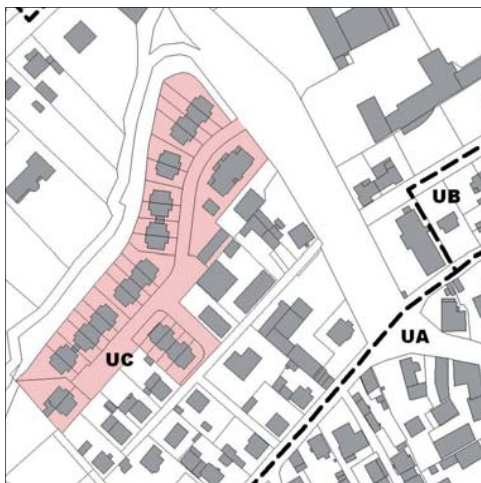
PARTIE 1 FICHES DE CAS

DENSIFICATION DE LA ZONE U A BOLLWILLER

Le « Parc Beaulieu »

Promotion : Atik Résidences (2000 et 2002)

COLLECTIF ET MAISONS GROUPÉES - 37 LOGEMENTS - 1 ha



DESCRIPTION DE L'OPERATION

Contexte urbain

Opération de densification sur une dent creuse d'1 ha donnant sur une voie principale venant du centre

Fonctions et usages

Habitat et stationnement résidentiel.

Typologie, morphologie

Un petit collectif et 26 maisons jumelées regroupées par 2 ou par 4. Volumes homogènes de hauteur R+1/R+2 et couverts d'une toiture à la Mansart.

Éléments de composition urbaine

Collectif implanté en tête d'opération et maisons groupées formant des volumes équivalents à celui de l'immeuble collectif. Organisation de ces volumes autour d'une nouvelle voie se connectant à 2 rues selon un parcellaire étroit répartissant les espaces verts en une marge de recul et un jardin arrière.

CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE POS	EFFECTIVES SUR L'OPERATION
Occupations du sol admises	Habitations, activités économiques, équipements	Habitations exclusivement
Plan de zonage	UC : dominante d'habitat, densité moyenne à faible	
Densité bâtie (COS)	Pas de COS réglementaire fixé	COS global : 0,38 avec voirie et 0,48 hors voirie Collectif : COS = 0,45 et 62 log/ha Maisons groupées : COS = 0,5 et 42 log/ha
Emprise au sol	1/2 pour l'habitat et 2/3 pour les activités	0,2 < CES < 0,45 ; CES opération = 0,3
Implantation / voies	Recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement	Recul général de 5 m pouvant aller jusqu'à 10 m
Implantation / limites séparatives	Sur profondeur de 12 m, recul de H/2 et 3 m mini Possibilité en limite au-delà de 12 m de profondeur Autres implantations possibles dans le cadre d'opérations d'ensemble ou après remembrement	Sur 1 ou 2 limite(s) séparative(s) ou en recul (H/2 ou à 3 m)
Hauteur des constructions	8 m maxi à l'éégout du toit et 15 m maxi au faîte	3 à 7 m à l'éégout du toit et 6 à 11 m au faîte
Espaces libres et plantations	Espaces de recul à traiter en jardin d'agrément ou potager Surface plantée de 5 % mini pour toute opération > 5000 m ²	60 % des superficies bâties en surface plantée
Stationnement	Selon les normes soit 79 pl. (2 pour T2 et 2,5 pour T3 à T5) Report dans rayon de 300 m en cas d'impossibilité	79 places: 1 garage/log et autres places en aérien (dont 1 place sur parcelle pour chaque maison)
Orientations d'aménagement	Néant	



CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : densité moyenne / mixité des typologies

ELEMENTS DETERMINANTS DU POS		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	Néant	Néant
REGLEMENT	<p>Un règlement autorisant une densité moyenne :</p> <p>- <u>Des implantations en recul :</u> => <u>Article 6</u> : «les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 m de la voie» => Article 7 : marge d'isolement d'au moins 3 m. Implantation sur limites séparatives largement conditionnées sauf dans le cadre d'opérations d'ensemble ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.</p> <p>- <u>Une emprise au sol moyenne :</u> => <u>Article 9</u> : «l'emprise au sol des constructions ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.»</p> <p>- <u>Une hauteur plutôt élevée :</u> => <u>Article 10</u> : « A l'égout du toit, la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 8 mètres par rapport au niveau de la voie publique au droit du terrain. Au faite du toit, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres par rapport au niveau de la voie publique au droit du terrain. », ce qui équivaut à 3 niveaux droits + 1 à 2 niveaux sous-combles.</p> <p>- <u>Des possibilités maximales d'occupation du sol non réglementées :</u> => <u>Article 14 relatif au COS</u> : pas de fixation de COS, les possibilités maximales d'occupation du sol résultant de l'application des règles relatives au volume-enveloppe des constructions.</p>	DENSITE
	<p>Un règlement laissant a priori des possibilités de diversification du point de vue des formes d'habitat à réaliser grâce à la relative amplitude laissée notamment par les articles relatifs aux implantations par rapport aux limites séparatives, à l'emprise au sol et à la hauteur des bâtiments :</p> <p>=> <u>Article 7</u> : Constructions en limites séparatives admises sous condition de hauteur et de longueur. Absence de contrainte d'implantation dans certains contextes opérationnels (opérations d'ensemble / restructuration du parcellaire par voie de remembrement)</p> <p>=> <u>Article 9</u> : emprise au sol moyenne (50%)</p> <p>=> <u>Article 10</u> : hauteur maximale autorisée élevée.</p>	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
	<p>Réglementation de l'aménagement des espaces libres favorisant une organisation urbaine de qualité :</p> <p>=> <u>Article 13</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - traitement imposé des marges de recul par rapport à la voie et aux limites séparatives (hors accès et stationnement) en jardin d'agrément ou potager ; - Obligation de réaliser, pour toute opération de plus de 5000 m², une surface plantée d'au moins 5% du terrain d'assiette de l'opération, en un ou plusieurs endroits. 	ORGANISATION ET STRUCTURATION URBAINES QUALITE ET AMBIANCE URBAINES
SCHEMA D'AMENAGEMENT	Néant	Néant

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
CADRE BATI ENVIRONNANT	Maisons individuelles assez anciennes, complétées d'une ou plusieurs annexes, formant un tissu assez dense incluant quelques activités (services, commerces). Un niveau de densité moyen.	DENSITE
PROGRAMME ET CONCEPTION	Choix typologiques et architecturaux dans la limite du cadre réglementaire.	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	L'assiette du projet était à l'origine divisée en deux parcelles (une très grande et une petite). Une restructuration parcellaire a eu lieu en amont de sorte que le foncier serve au mieux l'idée du projet (petit immeuble collectif et maisons accolées).	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT

CONCLUSION :

Cadre réglementaire autorisant des densités moyennes, voire élevées (hauteur maximale autorisée élevée, emprise au sol moyenne, et COS non réglementé).
Cadre réglementaire ne réduisant pas le champ des constructions neuves au modèle pavillonnaire isolé. La réalisation d'opérations d'ensemble et la restructuration parcellaire forment notamment tout deux un cadre favorable à l'émergence de typologies variées (absence de contrainte d'implantation par rapport aux limites séparatives).

OPERATION D'AMENAGEMENT DAHLIAS A KINGERSHEIM

Lotissement Dahlias III et ZAC Dahlias II - 300 logements environ
 Promotion : SCI Antheor, Eurorésidences, European Homes Maisons Eden ... (1998 à 2005)
 COLLECTIFS, PETITS COLLECTIFS, MAISONS ACCOLÉES, MAISONS INDIVIDUELLES - 18,5 ha - 517 lgts



Uniquement pour les zones NAa1 et NAa (collectifs) :



Habitat semi-collectif, les «gardenhomes», le long de la rue Claude Debussy

DESCRIPTION DE L'OPERATION

Contexte urbain

Opération d'aménagement en plusieurs phases : opération de lotissement «Dahlias III» au Sud et zone d'aménagement concertée «Dahlias II» au Nord. Un ensemble d'immeubles collectifs le long de la RD55 et pavillons individuels à l'arrière.

Fonctions et usages

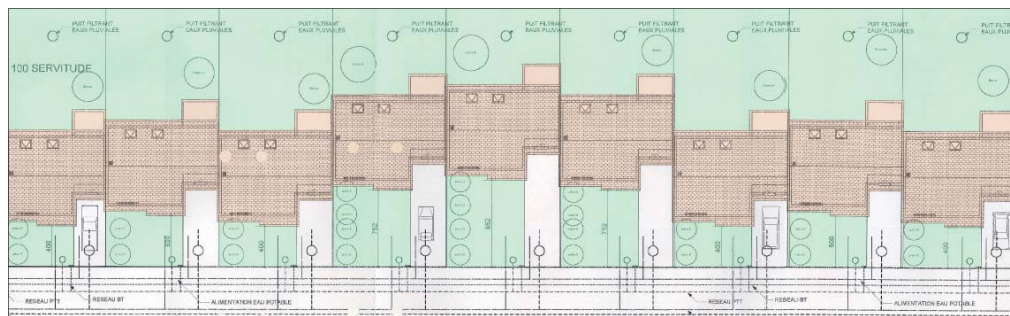
Habitat, commerces et services, stationnement.

Typologie, morphologie

Immeubles collectifs sur rue comportant pour certains des locaux commerciaux en RDC et toitures à 2 pans ou à 4 pans à la Mansart.

Éléments de composition urbaine

L'objectif était de densifier le bâti autour de la RD55 afin de constituer une sorte «d'épine dorsale forte par l'implantation de collectifs». Des zones tampons sont prévues entre les collectifs sur rue et les constructions individuelles situées à l'arrière par la présence d'espaces verts.



Maisons en bande, rue Claude Monet

OPERATION D'AMENAGEMENT DAHLIAS A KINGERSHEIM

Lotissement Dahlias III et ZAC Dahlias II

Promotion : SCI Antheor, Eurorésidences, European Homes Maisons Eden ... (1998 à 2005)

COLLECTIFS, PETITS COLLECTIFS, MAISONS ACCOLÉES, MAISONS INDIVIDUELLES - 18,5 ha - 517 lgts



CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE POS	EFFECTIVES SUR L'OPÉRATION
Occupations du sol admises	Habitat, commerces, services + emplacement réservé pour une salle polyvalente	Maison de retraite et commerces en RDC
Occupations du sol interdites	Dans le secteur NAg1 : les constructions dont la hauteur est inférieure à 3 niveaux habitables et les aires de stationnement dans les marges de recul sauf au droit des équipements commerciaux et de service	3 niveaux habitables au minimum. Marges de recul traitées en espaces verts.
Plan de zonage	Sous-secteurs NAa, NAg1 et NAg2	
Densité	COS = 0,6 dans secteur NAa COS = 0,35 pour maisons individuelles NAa et NAg2. COS = 0,75 dans secteur NAg1	Densité bâtie brute avec voirie interne COS NAg1 (collectifs) = 0,58 COS NAa (partie collectif) = 0,5 COS NAa (maisons individuelles) = 0,25 COS NAg2 (maisons en bande) = 0,3 COS NAg2 (pavillons individuels) = 0,26
		Densité bâtie nette (sans voirie interne) COS NAg1 (collectifs) = 0,66 COS NAa (partie collectif) = 0,56 COS NAa (maisons individuelles) = 0,31 COS NAg2 (pavillons individuels) = 0,33
Caractéristiques des terrains	NAa et NAg2 : surface minimale de 5 ares pour les constructions isolées / surface minimale de 3,5 ares pour les constructions jumelées ou en bande.	Surface minimale de parcelles pour les maisons individuelles comprises entre 5 et 7 ares.
Emprise au sol	Immeubles collectifs NAa : la moitié de la superficie du terrain au maximum Maisons individuelles NAa et NAg2 : le tiers de la superficie du terrain. Emprise au sol non réglementée pour NAg1.	CES NAg1 (collectifs) = 0,2 CES NAg2 (maisons en bande) = 0,21 CES NAg2 (pavillons individuels) = 0,16 CES NAa (collectifs) = 0,23 CES NAa (pavillons individuels) = 0,14
Implantation/voies	Immeubles collectifs NAa : 6 m au moins de l'alignement. Maisons individuelles NAa et NAg2 : 4 mètres de l'alignement des voies / 8 m de l'alignement de la RD55. Sous-secteur NAg1 : implantation entre 8 et 13 m de l'alignement de la rue Claude Debussy / 6 m minimum de l'alignement des autres voies / entre 3 et 5 mètres de l'alignement des chemins piétons	Pour le logement collectif : - 6 m au moins de la CD55 en NAa et entre 8 et 13 m pour NAg1. Pour l'individuel : 4 m des voies au minimum.
Implantation/limites séparatives	Immeubles collectifs NAa : 4 m minimum de la limite séparative. Maisons individuelles NAa et NAg2 : une marge d'isolement d'au minimum 4 m de la limite séparative / sur limite séparative lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune ou dans le cadre d'un projet architectural commun. NAg1 : sur limite séparative ou une marge d'isolement d'au moins 3 m.	Les collectifs en NAa et NAg1 respectent une marge d'isolement. Les maisons individuelles respectent majoritairement une marge d'isolement d'au minimum 4 m + 9 maisons accolées (implantations sur limite)
Hauteur des constructions	Immeubles collectifs NAa : 5 niveaux et 15 m maximum Maisons individuelles NAa et NAg2 : 2 niveaux droits + 1 niveau aménageable dans les combles NAg1 = 4 niveaux et 14 m au maximum	NAa (collectifs) : petits collectifs bas en R+2 voire R+3. NAg1 : petits collectifs en R+2+C
Espaces libres et plantations	Immeubles collectifs NAa : Obligation d'une aire de jeux correspondant à l'importance des immeubles à construire. Maisons individuelles NAa et NAg2 : traitement des marges de recul en jardin d'agrément / 30% d'espaces verts sur la surface totale du terrain / 10 % d'espaces verts communs comprenant une aire de jeux.	Environ 50% d'espaces verts en zones NAg1 et NAa dédiée aux collectifs (partie Nord), zones tampons comprises. 1/3 de la surface des terrains traité en espaces verts dans le cadre des pavillons individuels des zones NAa et NAg2.
Stationnement	1 place pour 5 chambres pour les foyers de personnes âgées Stationnement en fonction des besoins de l'opération	1 place pour 5 chambres pour la maison de retraite. 1 à 2 places de stationnement par logement collectif selon les opérations
Orientations d'aménagement	Existence d'un schéma d'aménagement du secteur NAa annexé au règlement.	Composition finale obtenue sur le terrain largement inspirée du schéma d'aménagement annexé au règlement

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : mixité des densités et des typologies, recherche d'une structuration sur rue

Objectifs d'aménagement : - recherche d'une cohérence et d'une structuration urbaine

- création d'une pôle d'urbanisation autour de la RD55 ou rue Claude Debussy (densification, mixité des fonctions, diversité de l'offre de logements)

ELEMENTS DETERMINANTS DU POS		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	Découpage en sous-secteurs pour la partie Nord (NAg1/NAg2) associé à des typologies différentes (habitat collectif pour NAg1 et habitat individuel pour NAg2)	DIVERSITE DES T Y P O L O G I E S D'HABITAT
	Emplacements réservés pour l'implantation d'équipement public	M I X I T E FONCTIONNELLE
	Localisation de zones à planter (zones tampons, voiries...)	C O M P O S I T I O N URBAINE
REGLEMENT	<p>Une définition du volume-enveloppe des constructions spécifiques à chaque secteur générant des densités maximales autorisées diverses propres à favoriser la réalisation de typologies et formes d'habitat différentes.</p> <p>=> <u>Article 9</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - emprise au sol moyenne à élevée ou non réglementée pour les logements collectifs (NAg1 / NAA Nord) - emprise au sol faible pour les maisons individuelles (NAg1 / NAA Sud) <p>=> <u>Article 2</u> : fixation d'une hauteur minimale conditionnant la réalisation de logements collectifs en secteur NAg1 (3 niveaux)</p> <p>=> <u>Article 10</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur maximale moyenne à élevée pour les collectifs des secteurs NAA et NAg1 (respectivement 5 niveaux et 15 mètres / 4 niveaux et 14 mètres) - hauteur faible pour les logements individuels des secteurs NAA Sud et NAg2 (2 niveaux + C) <p>=> <u>Article 14</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densité moyenne à élevée pour les secteurs NAA Nord et NAg1 (respectivement 0,6 et 0,75) - Coefficient d'occupation du sol faible pour les maisons individuelles des secteurs NAA Sud et NAg2 (0,35) 	PARTITION DES DENSITES TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
	<p>Quelques dispositions de nature à favoriser une organisation urbaine de qualité :</p> <p>=> <u>Article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites</u> : interdiction des aires de stationnement dans la marge de recul définie par rapport à l'alignement de rue, sauf au droit des équipements commerciaux et de service</p> <p>=> <u>Article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions</u> : réalisation des aires de stationnement préférentiellement à l'arrière des immeubles par rapport à la rue Claude Debussy.</p>	ORGANISATION ET STRUCTURATION URBAINES QUALITE URBAINE
SCHEMA D'AMENAGEMENT	Pour le secteur NAA réservé aux collectifs, schéma d'aménagement précisant les implantations préférentielles, les emprises au sol et les hauteurs des bâtiments projetés (= plan de masse)	T Y P O L O G I E S D'HABITAT DENSITE / C O M P O S I T I O N URBAINE

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
PROCEDURE OPERATIONNELLE	Deux tranches de réalisation : - Procédure de lotissement pour la partie Sud (1998) - Procédure de ZAC pour la partie Nord (2001) => restructuration du parcellaire au service d'un projet.	
CADRE BATI ENVIRONNANT	Implantation d'habitat individuel en limite Sud pour articulation et continuité avec les pavillons limitrophes	ARTICULATION URBAINE TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
PROGRAMME ET CONCEPTION	- Implantation de formes d'habitat intermédiaire (semi-collectif) à l'initiative de l'opérateur.	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
	- liaisons douces du nouveau quartier avec le tissu urbain existant	ARTICULATION URBAINE
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	Adoption d'un parcellaire approprié aux opérations projetées.	STRUCTURATION URBAINE TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT

CONCLUSION :

- Opération très encadrée par les choix de procédure.
- Zonage sous-sectorisé, justifié par la taille du terrain d'assiette du projet, dans l'objectif de créer de la mixité dans les formes d'habitat.
- Règlement "sur mesure" et plutôt dirigiste, nécessaire à l'obtention de la mixité recherchée : à chaque sous-secteur correspond un règlement spécifique orientant, par le biais des règles relatives au volume-enveloppe des constructions, vers une densité et des typologies d'habitat précises.
- Utilisation d'outils graphiques afin d'orienter la composition urbaine future et les échelles de densité.
- Volonté réglementaire très affirmée en faveur d'une densité le long des axes de circulation majeurs par notamment la fixation d'une hauteur minimale (art 2) : interprétation extensive du Code de l'Urbanisme?

OPERATION DU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE QUARTIER WAZEMMES A LILLE

Site Méo, « Soleil Intérieur»

GIE de promoteurs (regroupement de 10 promoteurs)

ENSEMBLE DE MAISONS DE VILLE - 57 LOGEMENTS - 1,10 ha



DESCRIPTION DE L'OPERATION

Contexte urbain

Opération de renouvellement urbain réalisée sur une ancienne friche industrielle à proximité du centre-ville.

Fonctions et usages

Habitat, stationnement, place publique et cheminements piétons

Typologie, morphologie

57 maisons de ville dont 40 logements en accession et 17 logements en locatif social. Deux types de produits : des maisons patios duplex en accession / des maisons triplex identiques en accession et en locatif social avec jardin de 40 à 60 m² en coeur d'îlot et garage sur rue ou place.

Éléments de composition urbaine

Des maisons de ville implantées sur rue formant ainsi le pourtour de l'îlot et des maisons situées autour d'une place publique. Le coeur de l'îlot est à usage de jardins privés, desservis par des venelles privées publiques. Chaque maison possède une entrée côté jardin en sus de celle sur rue.

CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE POS	EFFECTIVES SUR L'OPÉRATION
Occupations du sol admises	Zone urbaine affectée essentiellement à l'habitat et aux services publics ou privés aux particuliers et aux entreprises	Habitations (57 maisons de ville)
Plan de zonage	Totalité de l'opération en zone UAb (zone urbaine d'extension du centre)	
Densité	COS non réglementé.	Densité bâtie brute : 0,87 Densité bâtie nette : 0,96 84 logements à l'hectare
Emprise au sol	60 % pour les constructions à usage d'habitation / 75% dans les autres cas Dépassement de l'emprise au sol possible dans certains cas particuliers	53 %
Implantation/voies	A l'alignement ou conformément à la marge de recul inscrite au plan, sauf exception (pour des raisons architecturales ou esthétiques)	A l'alignement de la voirie.
Implantation/limites séparatives	- Gabarit délimité par un angle de 60° par rapport à l'horizontale à partir de 4,50 m de hauteur sur les limites séparatives / et/ à une distance au moins égale à 3 m. - constructions sur les limites latérales autorisées sous conditions	Sur les deux limites séparatives latérales de l'unité foncière.
Hauteur des constructions	- Hauteur relative : la différence de niveau entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points - Hauteur absolue : 21 mètres au faitage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse.	R+1, R+2 et R+3
Espaces libres et plantations	- Surface d'au moins 25% de la superficie de l'unité foncière en espace planté, dont la moitié minimum en pleine terre; - Obligation d'aménager des aires de jeux perméables pour toute opération de construction d'au moins 20 logements.	47% d'espaces libres (place publique et espaces verts)
Stationnement	Norme de stationnement : 1 place de stationnement par logement, puis pour les opérations supérieures à 20 logements, une place supplémentaire par tranche de 5 logements	Chaque maison individuelle dispose d'un garage individuel intégré dans le volume de la maison + stationnement sur place.
Orientations d'aménagement	Aucune	



L'opération de renouvellement urbain re-crée un îlot



Les maisons ouvrant sur la place



Les façades sur le coeur d'îlot



jardins privés



Vue depuis la place à créer

CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : dense, urbaine et structurée

ELEMENTS DETERMINANTS DU POS		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	Néant	Néant
	<p>Souplesse des articles relatifs aux implantation (recul ou possibilité de s'implanter à l'alignement et en limite séparative) et hauteur et emprise maximale autorisée importante : = règles offrant des possibilités diverses de construction.</p> <p>=> <u>Article 6</u> : «les constructions et installations doivent être édifiées à l'alignement ou obéir à la marge de recul inscrite au plan ou à la limite de la voie privée. Retrait de l'alignement ou de la marge de recul inscrite au plan autorisé pour des raisons architecturales ou esthétiques</p> <p>=> <u>Article 7</u> : marge d'isolement au moins égale à 3 mètres ou construction sur une ou deux limites séparatives latérales</p> <p>=> <u>Article 9</u> : emprise au sol de 60% lorsque le mode principal d'occupation déterminé par la surface hors oeuvre nette totale sur l'unité foncière est l'habitation et de 75% dans les autres cas. Le dépassement de l'emprise au sol est autorisé dans certains cas particuliers</p> <p>=> <u>Article 10</u> : la hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère d'une toiture-terrasse de 21 m.</p>	<p>DENSITES</p> <p>TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT</p>
	<p>Des implantations possibles à l'alignement de la voie et d'une limite séparative à l'autre, créant alors un front continu sur rue.</p> <p>=> <u>Article 6</u> : «les constructions et installations doivent être édifiées à l'alignement ou obéir à la marge de recul inscrite au plan ou à la limite de la voie privée. Retrait de l'alignement ou de la marge de recul inscrite au plan autorisé pour des raisons architecturales ou esthétiques</p> <p>=> <u>Article 7</u> : marge d'isolement au moins égale à 3 mètres ou construction sur une ou deux limites séparatives latérales.</p>	URBANITE
	<p>Des règles imposant des espaces libres (végétaux ou minéraux) importants, des règles favorisant une appropriation des coeurs d'îlots et une intimité des jardins.</p> <p>=> <u>Article 7</u> autorisant la construction sur les limites séparatives latérales = Une façade continue permet d'offrir pour le jardin une intimité, loin du bruit et du passage. Le front bâti isole le jardin de la rue donnant une qualité certaine aux coeurs d'îlots.</p> <p>=> <u>Article 13</u> imposant 25% d'espaces plantés dont la moitié minimum en plaine terre.</p>	<p>ORGANISATION ET STRUCTURATION URBAINES</p> <p>QUALITE ET AMBIANCE URBAINES</p>
SCHEMA D'AMENAGEMENT	Néant	Néant

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
PROCEDURE OPERATIONNELLE	Cette opération de renouvellement urbain a été conduite dans le cadre d'un partenariat public/privé associant collectivités publiques, bailleurs sociaux et promoteurs privés : la communauté urbaine a financé le foncier qui a été cédé pour 10 euros le m ² de SHON construit; de leur côté les promoteurs se sont engagés à ne pas faire de marge sur ces opérations = cession du foncier à un prix symbolique avec un objectif de mixité social (quota de 30% de logements sociaux)	
CADRE BATI ENVIRONNANT	Quartier caractérisé par la présence de nombreuses maisons de ville du début du XXe siècle.	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
PROGRAMME ET CONCEPTION	Néant	Néant
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	Opération réalisée sur un terrain proposé par la collectivité et maîtrisé par la communauté urbaine. Le découpage parcellaire reconstitue l'étroitesse du parcellaire des rangs de maisons traditionnels	DENSITE / FORME ET VOLUME D'HABITATION ADAPTES A UN PARCELLAIRE ETROIT (Compensation de la faible largeur du bâti par une hauteur élevée)

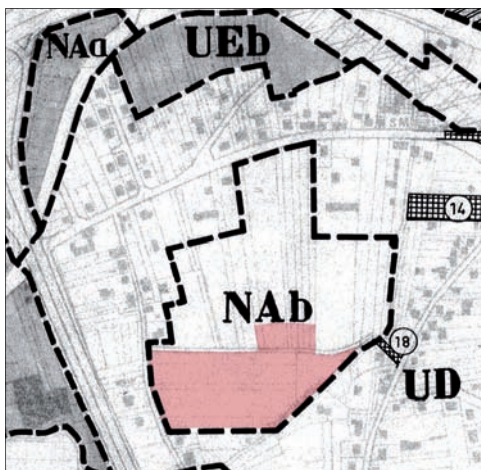
CONCLUSION : Règlement adapté à la construction de maisons individuelles sur des parcelles étroites : la largeur réduite de la parcelle est compensée par la possibilité de s'implanter en limite séparative et par une hauteur maximale autorisée importante (augmentation du volume de la construction en hauteur).
La construction de maisons individuelles en front de rue sur de petites parcelles étroites rendue possible par le règlement est de nature à créer une urbanité très affirmée au sein d'un tissu urbain dense.
Des règles favorisant l'acceptation de la densité sur rue par l'appropriation des coeurs d'îlots et la qualité des espaces libres qu'elles génèrent.

LOTISSEMENT EN ZONE D'EXTENSION A LUTTERBACH

Lotissement des Coquelicots (1990 à 1994)

Promotion habitat collectif : CILECS S.A.

PETITS COLLECTIFS ET MAISONS INDIVIDUELLES - 65 LOGEMENTS - 1,5 ha



DESCRIPTION DE L'OPERATION

Contexte urbain

Urbanisation d'une zone NAb située au SO de Lutterbach, dans les quartiers pavillonnaires excentrés construits entre la voie ferrée et la RN 66.

Fonctions et usages

Habitat et stationnement résidentiel.

Typologie, morphologie

Un ensemble de 17 maisons individuelles en construction libre débouchant sur un ensemble de 7 petits collectifs R+1+C de logements sociaux.

Éléments de composition urbaine

Lotissement structuré présentant un schéma de desserte et de fonctionnement global cohérent entre la rue du Moulin et la rue de Reiningue.

Regroupement des collectifs à la jonction des deux rues, autour d'une place triangulaire plantée incluant une aire de jeux.

CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE POS	EFFECTIVES SUR L'OPERATION
Occupations du sol admises	Habitations, extension des équipements existants	Habitations exclusivement
Plan de zonage	NAb : extension de l'habitat sous forme de lotissement	
Densité bâtie (COS)	COS = 0,25 pour les constructions isolées COS = 0,40 pour les constructions en bande	COS global : 0,25 avec voirie et 0,31 hors voirie Collectif : COS = 0,39 et 39 log/ha Maisons individuelles : COS = 0,24 et 14 log/ha
Emprise au sol	30 %	0,12 < CES < 0,27 ; CES opération = 0,2
Caractéristiques des terrains	Selon type de constructions : isolées 6 ares mini /en bande 3 ares	lots compris entre 600 et 2770 m ²
Implantation / voies	Recul mini de 6 m par rapport à l'alignement des rues	Recul compris entre 6 et 11 mètres
Implantation / limites séparatives	En limite séparative ou en recul (H/2 et à 4 m mini) Autres implantations possibles (jumelé, annexes contiguës) si conformes au plan masse de lotissement approuvé	En recul d'au moins 4 mètres
Hauteur des constructions	A l'égout du toit : 2 niveaux et 7 m maxi	1 à 2 niveaux à l'égout de toiture
Espaces libres et plantations	Traitement des marges de recul en jardin d'agrément 30 % mini de la surface totale en espaces verts privatifs Création, en sus, d'un espace vert planté commun d'une surface mini de 10 % de la superficie du lotissement	Au total : 60 % d'espaces verts en moyenne Collectif : 55 % de la surface totale des parcelles +11 % supp. d'espace planté commun
Stationnement	Selon les normes minimales/taille des logements soit pour l'opération environ 95 places en dehors des voies publiques Banalisation de 20% mini des places, au-delà de 10 log.	Au total : environ 100 places Collectifs : 36 garages et 27 places en extérieur Maisons : 1 garage et au moins 1 place sur la parcelle



CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : mixité des typologies / articulation urbaine

ELEMENTS DETERMINANTS DU POS		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	Néant	Néant
REGLEMENT	<p>Un ensemble de dispositions réglementaires ne permettant qu'un niveau de densité faible à moyen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Fixation d'une taille minimale de parcelle pour la construction:</u> => <u>Article 5</u> : «En secteur Nab : les lots devront avoir une superficie d'au moins 6 ares pour les constructions isolées, d'au moins 3 ares pour les constructions en bande» - <u>Recul systématique des constructions par rapport à l'alignement des voies :</u> => <u>Article 6</u> : « En secteur NAb : sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 m par rapport à l'alignement des rues.» - <u>faible emprise au sol :</u> => <u>Article 9</u> : «L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.» - <u>faible hauteur plafond des constructions :</u> => <u>Article 10</u> : «La hauteur plafond dans cette zone est limitée à 2 niveaux et 7 m à l'égout du toit ou de la corniche. Cette hauteur est limitée à 12 m pour les constructions à usage artisanale.» - <u>Coefficient d'occupation des sols faible à moyen :</u> => <u>Article 14</u> : « le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25 pour les constructions isolées et 0,40 pour les constructions en bande ». 	DENSITE
	<p>Des règles différenciées selon la nature des constructions ainsi que des possibilités d'implantation offrant un éventail typologique a priori axé sur l'habitat individuel (isolé, en bande, jumelé) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Possibilités d'implantation diverses par rapport aux limites séparatives :</u> => <u>Article 7</u> : marge d'isolement d'au moins 4 m et possibilité d'autres implantations (constructions jumelées, annexes contiguës, etc...) lorsqu'elles figurent explicitement au plan masse du lotissement et sous réserve d'approbation de ce dernier. - <u>Des tailles de parcelles minimales différenciées selon la nature des constructions :</u> => <u>Article 5</u>: «En secteur NAb, les lots devront avoir une superficie d'au moins 6 ares pour les constructions isolées, d'au moins 3 ares pour les constructions en bande.» - <u>Un coefficient d'occupation du sol différencié selon la nature des constructions :</u> => <u>Article 14</u> : «En secteur NAb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25 pour les constructions isolées et 0,40 pour les constructions en bande. 	TYOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
	<p>Quelques dispositions réglementaires favorables à une structuration et une organisation urbaine de qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Obligation de réalisation d'un plan masse :</u> => <u>Article 2</u> : il conditionne toute urbanisation de la zone NAb à la réalisation d'un lotissement présentant un plan masse d'ensemble. - <u>Traitement des pieds d'immeubles et articulation urbaine autour d'un espace vert planté collectif :</u> => <u>Article 13</u> : «Les marges de reculement doivent être traitées en jardin d'agrément. La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 30% de la surface du terrain. Dans les lotissements, il est exigé en plus des espaces verts privatifs la création d'un espace vert planté commun représentant 10% de la surface totale du lotissement.» 	STRUCTURATION ET ORGANISATION URBAINES QUALITE ET AMBIANCE URBAINES
SCHEMA D'AMENAGEMENT	Néant	Néant

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
CADRE BATI ENVIRONNANT	Zone environnante bâtie sur le modèle pavillonnaire.	TYOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
PROGRAMME ET CONCEPTION	Présence de petits collectifs alors que le règlement ne met explicitement l'accent que sur des typologies d'habitat individuels (isolé, en bande, jumelé). Exploitation optimale et extensive des dispositions réglementaires.	TYOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	Restructuration du parcellaire d'origine dans le cadre de la procédure de lotissement.	TYOLOGIES ET FORMES D'HABITAT

CONCLUSION :

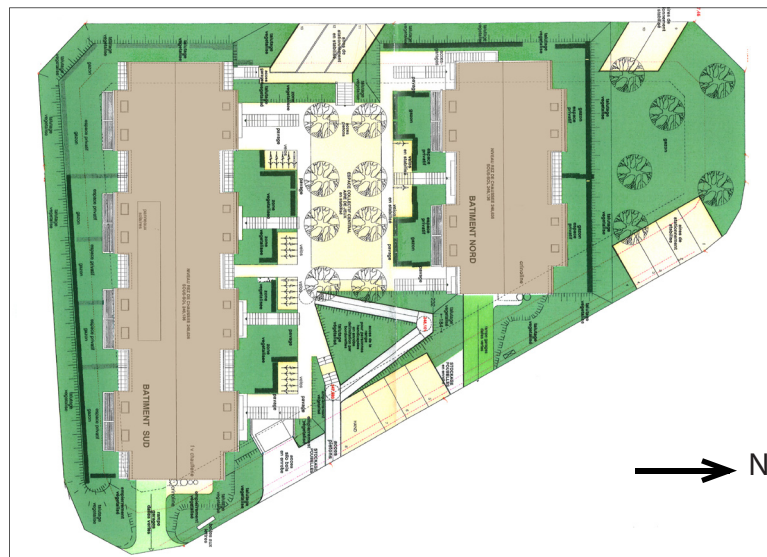
Un cadre réglementaire restrictif du point de vue de la densité et de la diversité des formes d'habitat (volume-enveloppe des constructions largement encadré et possibilités maximales d'occupation du sol réduites).
Mais, des choix programmatiques ayant permis une exploitation optimale des maxima autorisés par le règlement.

OPERATION D'AMENAGEMENT EN ZONE D'EXTENSION A LUTTERBACH

Quartier du Frohnmatten

Mulhouse Habitat (OPAC HLM), 2001

HABITAT INTERMEDIAIRE - 19 LOGEMENTS - 27,2 ares



DESCRIPTION DE L'OPERATION

Contexte urbain

L'opération se situe dans le cadre de l'aménagement d'ensemble du quartier «Frohnmatten» à Lutterbach. Elle s'inscrit dans le lotissement situé au Sud de la rue Général de Gaulle en zone périphérique.

Fonctions et usages

Habitat et stationnement. Quartier situé à 2 mn en voiture du centre de Lutterbach et de ses commerces et services (10 à 15 mn à pieds).

Typologie, morphologie

Collectifs en R+1+C entièrement composés de logements disposant chacun d'un accès séparé. Les logements situés en RDC possèdent un jardin privatif, les autres aux étages supérieurs sont des duplex.

Éléments de composition urbaine

Les 2 bâtiments délimitent un espace extérieur collectif fédérateur et à partir duquel s'opèrent tous les accès individualisés aux logements.

L'occupation du site définit :

- une zone privative ou semi-publique appropriable spécifiquement par les résidents de l'opération;
- un square public situé au Nord en transition avec le centre ancien de Lutterbach.

CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE POS	EFFECTIVES SUR L'OPÉRATION
Occupations du sol admises	Habitat, équipements collectifs, services, activités	Habitat
Plan de zonage	UC = zone à dominante d'habitat de densité moyenne	
Densité	COS = 0,50 / 0,70 pour les constructions à usage mixte d'habitat et de commerce	SHON = 1831 m ² / Surface de la parcelle = 27,2 a COS = 0,67 et nbre de lgts/ha = 70
Caractéristiques des terrains	Néant	Néant
Emprise au sol	30% de la superficie totale du terrain	26,5% de la surface totale du terrain.
Implantation/voies	4 m au minimum de l'alignement des voies	à 4 mètres au moins des voies.
Implantation/limites séparatives	H/2 et marge d'isolement d'au moins 4 m.	Néant
Hauteur des constructions	3 niveaux au maximum y compris les combles aménageables / 10 m à l'égout du toit ou de la corniche	R+1+C
Espaces libres et plantations	Traitement des marges de recul en jardin d'agrément 30% d'espaces verts	Traitement des marges de recul par rapport aux voies. Espaces engazonnés : - square = 98,98 m ² et autres = 896,59 m ² , soit 36% d'espaces verts
Stationnement	20% au moins des surfaces de stationnement banalisées. Normes de stationnement	Bâtiment Nord : 6 aires de stationnement en sous-sol Bâtiment Sud : 11 aires de stationnement en sous-sol 13 places de stationnement sur la parcelle
Orientations d'aménagement	Néant	Néant



CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : mixité typologique au sein du quartier

ELEMENTS DETERMINANTS DU POS		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	Néant	Néant
REGLEMENT	<p>Dispositions réglementaires encadrant de manière assez stricte le volume-enveloppe des constructions et propres à générer des densités limitées :</p> <p>- <u>Recul systématique par rapport aux voies et emprises publiques :</u> Article 6 : « Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, les constructions de toute nature doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.»</p> <p>- <u>Recul systématique par rapport aux limites séparatives dans une profondeur inférieure à 15 m :</u> Article 7 : «Les constructions de toute nature doivent être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres. Au delà d'une profondeur de 15 m, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives» sous condition de longueur et de hauteur.</p> <p>- <u>Faible emprise au sol :</u> Article 9 : « l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain».</p> <p>- <u>Hauteur maximum des constructions faible à moyenne :</u> Article 10 : «Le nombre de niveaux des constructions, y compris les combles aménageables, ne peut excéder 3. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du sol naturel est inférieure à 1,50 m. La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel est de 10 mètres à l'égout du toit ou de la corniche.»</p> <p>Des implantations en recul systématique et une emprise au sol maximale orientant vers des formes d'habitat largement axées vers l'habitat individuel ou le petit collectif en R+2+C au maximum sur une grande parcelle :</p> <p>Article 6 : recul systématique d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.</p> <p>Article 7 : marge d'isolement d'au minimum 4 m. Au delà d'une profondeur de 15 m, des constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives sous condition de longueur et de hauteur.</p> <p>Article 9 : « l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie du terrain».</p> <p>Dispositions réglementaires apportant une plus-value paysagère aux opérations de construction par une organisation cohérente entre les pleins et les vides :</p> <p>- <u>Traitement des marges de recul :</u> Article 13 : «Les marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément.</p> <p>- <u>Surface d'espaces libres minimum :</u> Article 13 : «La superficie des espaces verts, jardin d'agrément compris, doit être au moins égale à 30% de la surface totale du terrain.. Ils seront plantés d'arbres à haute tige à raison d'un pour 200 m² d'espace libre.»</p>	<p>DENSITE</p> <p>FORMES ET TYPOLOGIES D'HABITAT</p> <p>ORGANISATION ET STRUCTURATION URBAINES</p> <p>QUALITE ET AMBIANCE URBAINES</p>
SCHEMA D'AMENAGEMENT	Néant	Néant

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
CADRE BATI ENVIRONNANT	La typologie des deux bâtiments en R+1+C définit une échelle compatible avec les constructions environnantes et le recours aux formes traditionnelles de toitures, aux tonalités et matériaux régionaux (tuiles, enduits) établit une esthétique en rapport avec le site.	MORPHOLOGIE ET ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS
PROGRAMME ET CONCEPTION	Choix typologique et architecturaux dans la limite du volume-enveloppe des bâtiments défini dans le cadre réglementaire.	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	Opération de lotissement avec restructuration préalable du parcellaire.	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT

CONCLUSION :

Un règlement assez contraignant du point de vue du volume-enveloppe des constructions et autorisant a priori des densités faibles, voire moyennes, ainsi que des typologies d'habitat largement orientées vers l'habitat individuel, voire le petit collectif en R+2+C au maximum.

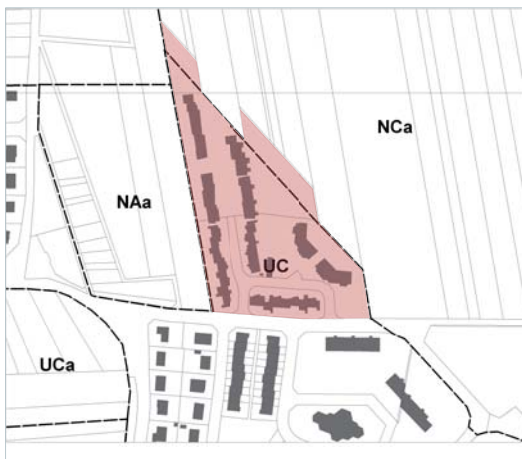
Une densité finalement plutôt élevée (0,67) à l'échelle de la parcelle compensant les faibles densités des îlots d'habitat individuel limitrophes. Le COS réglementaire de 0,5 est ainsi respecté à l'échelle de l'ensemble du lotissement.

ZONE D'EXTENSION A OTTMARSHEIM

Résidences « les Violettes »

SA d'HLM SOMCO, 1992

PETITS COLLECTIFS, MAISONS EN BANDE - 48 LOGEMENTS - 1,6 ha



DESCRIPTION DE L'OPERATION

Contexte urbain

Secteur situé au Nord-Est du territoire urbanisé de la commune, en marge de l'agglomération, dans la continuité des zones d'extension existantes marquées par la présence de maisons en bande et de barres d'HLM.

Fonctions et usages

L'opération comprend exclusivement des constructions à vocation d'habitat.

Typologie, morphologie

Maisons en bande dessinant une rue nouvelle, complétées à l'arrière par deux petits immeubles collectifs en R+1+C organisés au sein d'un espace vert.

Éléments de composition urbaine

Urbanisation en bande largement organisée autour de l'armature viaire. Des espaces arrière plus aérés marqués par la présence de deux petits collectifs implantés au sein d'un espace vert généreux.

CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE POS	EFFECTIVES SUR L'OPÉRATION
Occupations du sol admises	habitat, services, commerces de proximité et équipements	Habitat exclusivement.
Plan de zonage	UC : zone à dominante d'habitat de moyenne densité	
Densité	COS = 0,40	COS total = 0,35 ; COS maisons en bande = 0,40 ; 30 lgts/ha.
Caractéristiques des terrains	Sans objet	Sans objet
Emprise au sol	1/3 de la surface du terrain pour immeubles d'habitation 1/2 pour tout autre type de construction	CES total de l'opération = 0,21 CES maisons en bande = 0,30 environ.
Implantation/voies	4 m de l'alignement des voies ou à l'alignement dans le cas où les immeubles voisins le sont.	A 4 m de l'alignement des voies au minimum.
Implantation/limites séparatives	marge d'isolement d'au moins 4 m sauf : - dans le cas d'un projet architectural commun ; - en cas d'adossement à un bâtiment existant ; - pour pérenniser un ordre urbain continu.	En recul d'au moins 4 m ou sur limites séparatives.
Hauteur des constructions	3 niveaux y compris les combles aménageables.	de R+C à R+1+C.
Espaces libres et plantations	10% de la superficie totale de la parcelle au minimum	53% d'espaces verts sur la totalité de l'opération
Stationnement	- Nombre de places de stationnement correspondant aux besoins avec normes minimales adaptées à la nature des établissements - dérogations possibles en cas d'impossibilité d'aménager le nombre de places nécessaires sur le terrain de l'opération	Une trentaine de places en extérieur sous forme de 2 parkings aériens. Garages intégrés aux collectifs, et aux maisons individuelles. Pour une maison individuelle, 1 garage et 1 stationnement possible sur la parcelle.
Orientations d'aménagement	Néant	Néant



CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : formes d'habitat répondant à un objectif de densité maîtrisée

ELEMENTS DETERMINANTS DU POS		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	Néant	Néant
REGLEMENT	<p>Un règlement encadrant de manière assez stricte le volume-enveloppe des constructions autorisées et leur densité / Un règlement n'autorisant qu'une densité moyenne :</p> <p>=> <u>Article 6</u> : implantations par rapport aux voies presque exclusivement en recul sauf dans le cas où les immeubles voisins sont à l'alignement;</p> <p>=> <u>Article 7</u> : des implantations sur limites séparatives limitées à certains cas particuliers : projet architectural commun, adossement à un bâtiment existant déjà implanté sur limite, ordre urbain continu déjà existant;</p> <p>=> <u>Article 9</u> : une emprise au sol des constructions n'excédant pas 1/3 de la superficie totale du terrain;</p> <p>=> <u>Article 10</u> : une hauteur limitée à 3 niveaux, y compris les combles aménageables;</p> <p>=> <u>Article 14</u> : COS global fixé à 0,40.</p>	DENSITE
	<p>Un règlement laissant a priori des possibilités réduites de diversification du point de vue des formes d'habitat à réaliser / Un règlement a priori adapté à la réalisation de maisons individuelles isolées ou groupées (dans le cas d'une opération d'ensemble) ou de petits collectifs en R+2 maximum :</p> <p>=> <u>Articles 6 et 7</u> : recul quasi systématique par rapport aux voies et limites séparatives, sauf cas particuliers. Dérogations possibles à la règle systématique de la marge d'isolement par rapport aux limites séparatives dans certains contextes opérationnels de réalisation des constructions (projet architectural commun notamment)</p> <p>=> <u>Article 9</u> : emprise du bâti au sol limitée à 1/3 de la superficie totale du terrain ;</p> <p>=> <u>Article 10</u> : hauteur limitée à 3 niveaux, y compris les combles aménageables;</p> <p>=> <u>Article 14</u> : COS moyen de 0,40.</p>	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
SCHEMA D'AMENAGEMENT	Néant	Néant

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
CADRE BATI ENVIRONNANT	Le cadre bâti environnant comprend une série de maisons en bande et un ensemble de grands immeubles collectifs de R+4 à R+5 des années 70. Le modèle d'habitat existant à proximité de l'opération (maisons en bande) est réitéré dans le cadre de l'opération qui nous concerne.	TYPOLOGIE ET FORME D'HABITAT
PROGRAMME ET CONCEPTION	Variante architecturale de regroupement des maisons / Décrochement des toitures et façades.	DIVERSITE ARCHITECTURALES DANS LES FORMES D'HABITAT
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	Opération d'habitat social locatif promue par la SOMCO expliquant l'état du parcellaire (pas d'accession à la propriété) : un parcellaire non divisé, tout en longueur, commun à un ensemble de maisons en bande. L'état du parcellaire a un effet direct sur les typologies et formes d'habitat finalement réalisées.	TYPOLOGIE ET FORME D'HABITAT

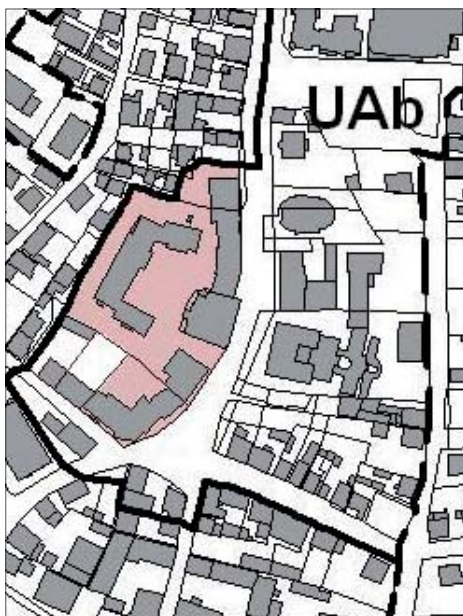
Un règlement privilégiant des formes d'habitat peu denses ou de densité très moyenne. La densité est ici largement contrainte par des modes d'implantation trop encadrés, une hauteur (3 niveaux) et un CES (1/3) fortement limités ne permettant qu'une faible diversification des typologies d'habitat (petits collectifs, habitat individuel isolé ou en bande sous conditions). Rôle indéniable du statut d'occupation des logements (locatifs et non en accession à la propriété) sur le découpage parcellaire opéré et finalement sur la faisabilité d'une opération d'habitat en bande.

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN A RIEDISHEIM

Résidences « Les Consuls » et « Clos de la Seigneurie »

Promotion : Seidac (1991) et Etige (1994)

ENSEMBLE D'IMMEUBLES COLLECTIFS - 117 LOGEMENTS - 0,63 ha



DESCRIPTION DE L'OPERATION

Contexte urbain

Opération de renouvellement urbain dans le centre ancien. Immeuble donnant sur une rue commerçante et face à la nouvelle mairie.

Fonctions et usages

Habitat, commerces et services, stationnement.

Typologie, morphologie

Immeubles collectifs avec locaux commerciaux en RDC sur rue et toitures à 2 pans.

Éléments de composition urbaine

3 ensembles d'immeubles dessinant un contour et un cœur d'îlot et définissant 3 espaces arrière : une cour intérieure plantée, des pieds d'immeubles végétalisés et des zones de parking résidentiel.

CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE POS	EFFECTIVES SUR L'OPÉRATION
Occupations du sol admises	Habitations, commerces < 2000 m ² , services	Habitations, services, petits commerces
Plan de zonage	Totalité de l'opération en zone UAb	
Densité bâtie (COS)	Pas de COS réglementaire fixé	COS = 1,8 185 logements à l'hectare
Emprise au sol	60 %	39 %
Implantation/voies	A l'alignement de rue ou jusqu'à 3m maxi ou H = L avec minimum 4 m.	En alignement et décrochements < 3m
Implantation/limites séparatives	Sur 1 ou 2 limites ou en recul (h/2; 4m mini)	Sur 1 ou 2 limites ou respect d'une marge d'isolement d'au moins 4 m
Hauteur des constructions	5 niveaux habitables maxi ou 13 m pour les bâtiments situés en première ligne 4 niveaux habitables maxi ou 16 m pour les bâtiments situés à l'arrière	R+1+C à R+3+C
Espaces libres et plantations	20 % mini d'espaces verts dont 10 % d'un bloc	32 %
Stationnement	180 places (selon taille des logements) 50% sous forme de garages	25 places de stationnement en extérieur et un parking souterrain
Orientations d'aménagement	Aucune	



CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : dense / urbaine / structurée

ELEMENTS DETERMINANTS DU POS		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	Secteur spécifique pour les parties du centre ancien à renforcer, à recadrer et à densifier	DENSITE
REGLEMENT	<p>Caractère de la zone : développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces, les bureaux, les équipements, les services ainsi que les extensions et aménagements des activités existantes.</p> <p>Article 1 : sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone</p>	M I X I T E FONCTIONNELLE
	<p>Règlement offrant un large éventail de possibilités d'occupation du sol notamment par la définition d'un cadre relativement large au volume-enveloppe des constructions autorisées :</p> <p>=> Articles 6 et 7 autorisant des possibilités diverses d'implantations des constructions : possibilité de s'implanter à l'alignement et en limites séparatives.</p> <p>=> Article 9 fixant une emprise au sol maximale des constructions plutôt élevée (60% de l'unité foncière).</p> <p>=> Article 10 définissant une hauteur maximale des constructions élevée (5 niveaux ou 19 mètres pour 4 niveaux droits et un niveau dans les combles).</p> <p>=> Article 14 ne fixant pas de COS maximum dans la zone UA . Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes.</p>	DENSITE
	<p>Quelques dispositions réglementaires offrent un cadre à la structuration des opérations de renouvellement urbain afin d'assurer une cohérence d'ensemble :</p> <p>=> <u>Article 3</u> : nombre d'accès à la voie publique limité (pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur au maximum jusqu'à 30 m de façade sur rue)</p> <p>=> <u>Article 6</u> : le rapport à l'espace public est favorisé par la possibilité réglementaire d'implanter les bâtiments à l'alignement ou en respectant un gabarit sur rue.</p> <p>=> <u>Article 7</u> : possibilité d'un front continu sur rue.</p> <p>=> <u>Article 12</u> : limitation du parking extérieur à 50% des places de stationnement requises et possibilités de report du parking hors opération.</p> <p>=> <u>Article 13</u> : obligation de traiter l'opération en intégrant un espace vert d'un seul tenant de plus de 10% de la surface de l'opération.</p>	ORGANISATION ET STRUCTURATION URBAINES QUALITE ET A M B I A N C E URBAINES
SCHEMA D'AMENAGEMENT	Néant	Néant

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
CADRE BATI ENVIRONNANT	Un tissu serré et dense de maisons individuelles et de ville à l'alignement de rue.	DENSITE
	Rue commerçante du centre ancien	MIXITE FONCTIONNELLE
PROGRAMME ET CONCEPTION	Forme de toiture, hauteur et couleurs des façades variables / décrochements des toitures et façades.	DIVERSITE ARCHITECTURALE DANS LES FORMES D'HABITAT
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	Parcellaire peu divisé (0,5 ha d'un seuil tenant) favorable à une organisation urbaine cohérente et de qualité (espaces d'accompagnement de la densité aménagés, généreux et de qualité)	STRUCTURATION URBAINE QUALITE ET AMBIANCE URBAINES

CONCLUSION :

Contexte urbain favorable à la réalisation d'une opération dense et mixte du point de vue des fonctions.

Règlement souple autorisant des densités élevées (emprise au sol et hauteur maximales autorisées importantes / COS non réglementé) et des possibilités d'occupation du sol diverses (larges possibilités d'implantation).

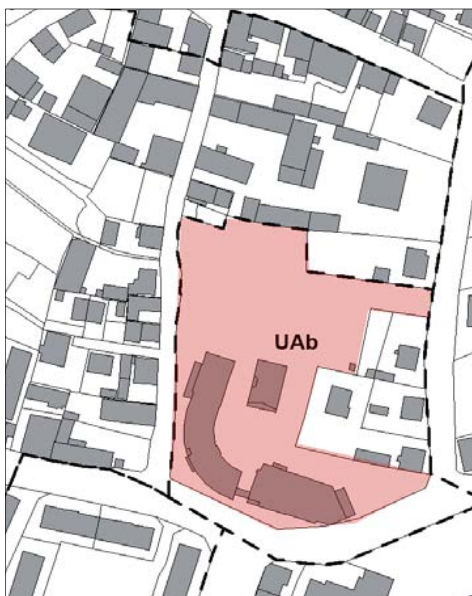
Organisation et structuration urbaines d'ensemble largement encadrées par les dispositions réglementaires relatives aux accès, au stationnement et aux espaces libres.

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN A RIEDISHEIM

« Espace Poincaré »

Promotion : SA Seidac, 1998

ENSEMBLE D'IMMEUBLES COLLECTIFS - 115 LOGEMENTS - 0,8 ha



■ Bâti ■ Voirie, stationnement ■ Espaces verts

DESCRIPTION DE L'OPERATION

Contexte urbain

Opération de renouvellement urbain dans le centre ancien. Un ensemble d'immeubles dessinant l'angle.

Fonctions et usages

Habitat, commerces et services, stationnement.

Typologie, morphologie

Immeubles collectifs avec locaux commerciaux en RDC sur rue et toitures à 2 pans.

Éléments de composition urbaine

2 ensembles d'immeubles dessinant une rue intérieure en coeur d'îlot reculant le parking en partie non visible.

CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE POS	EFFECTIVES SUR L'OPÉRATION
Occupations du sol admises	Habitations, commerces < 2000 m ² , services	Habitations, services, petits commerces
Plan de zonage	Totalité de l'opération en zone UAb	
Densité	Pas de COS réglementaire fixé	COS = 1 147 logements à l'hectare
Emprise au sol	60 %	34 %
Implantation/voies	Possibilité de s'implanter à l'alignement de rue ou jusqu'à 3m maxi ou H = L avec minimum de 4 m.	En alignement, décrochements < 3m ou retrait relatif : H = L avec un minimum de 4 m.
Implantation/limites séparatives	Sur 1 ou 2 limites ou en recul (h/2;4m mini)	Sur 1 limite ou en recul
Hauteur des constructions	5 niveaux habitables maxi ou 13 m pour les bâtiments situés en première ligne 4 niveaux habitables maxi ou 16 m	R+1+C à R+2+2C
Espaces libres et plantations	20 % mini d'espaces verts dont 10 % d'un bloc	20 %
Stationnement	180 places (selon taille des logements) 50% sous forme de garages	100 places de stationnement en extérieur. 26 places sous forme de garages et un parking souterrain
Orientations d'aménagement	Aucune	



CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : dense et urbaine

ELEMENTS DETERMINANTS DU POS		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	Secteur spécifique pour les parties du centre ancien à renforcer, à recadrer et à densifier	DENSITE
REGLEMENT	<p>Caractère de la zone : développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation, les commerces, les bureaux, les équipements, les services ainsi que les extensions et aménagements des activités existantes.</p> <p>Article 1 : sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère de la zone</p>	MIXITE FONCTIONNELLE
	<p>Règlement offrant un large éventail de possibilités d'occupation du sol notamment par la définition d'un cadre relativement large au volume-enveloppe des constructions autorisées :</p> <p>=> <u>Articles 6 et 7</u> autorisant des possibilités diverses d'implantations des constructions : possibilité de s'implanter à l'alignement et en limites séparatives.</p> <p>=> <u>Article 9</u> fixant une emprise au sol maximale des constructions plutôt élevée (60% de l'unité foncière)</p> <p>=> <u>Article 10</u> définissant une hauteur maximale des constructions élevée (5 niveaux ou 19 mètres pour 4 niveaux droits et un niveau dans les combles)</p> <p>=> <u>Article 14</u> ne fixant pas de COS maximum dans la zone UA . Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles précédentes.</p>	DENSITE
	<p>Quelques dispositions réglementaires offrent un cadre à la structuration des opérations de renouvellement urbain afin d'assurer une cohérence d'ensemble :</p> <p>=> <u>Article 3</u> : nombre d'accès à la voie publique limité (pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur au maximum jusqu'à 30 m de façade sur rue)</p> <p>=> <u>Article 6</u> : le rapport à l'espace public est favorisé par la possibilité réglementaire d'implanter les bâtiments à l'alignement ou en respectant un gabarit sur rue.</p> <p>=> <u>Article 7</u> : possibilité d'un front continu sur rue.</p> <p>=> <u>Article 12</u> : limitation du parking extérieur à 50% des places de stationnement requises et possibilités de report du parking hors opération.</p> <p>=> <u>Article 13</u> : obligation de traiter l'opération en intégrant un espace vert d'un seul tenant de plus de 10% de la surface de l'opération.</p>	<p>ORGANISATION ET STRUCTURATION URBAINE</p> <p>QUALITE ET AMBIANCE URBAINES</p>
	SCHEMA D'AMENAGEMENT	Néant

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
CADRE BATI ENVIRONNANT	Un tissu serré et dense de maisons individuelles et de ville à l'alignement de rue.	DENSITE
	Rue commerçante du centre ancien	MIXITE FONCTIONNELLE
PROGRAMME ET CONCEPTION	Des choix programmatiques et de conception non favorables à une structuration urbaine de qualité : - Non uniformité des implantations par rapport à la voie; - 1/2 de l'opération consacré au stationnement et à la voirie alors que le Code de l'Urbanisme et le règlement offraient des possibilités de report du parking hors opération ;	ORGANISATION ET STRUCTURATION URBAINE
	- Des différences de niveaux entre bâtiments engendrant des décrochements de toitures, et des décalages de façades.	DIVERSITE ARCHITECTURALES DANS LES FORMES D'HABITAT
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	Parcellaire peu divisé (0,5 ha d'un seul tenant) favorable à une organisation urbaine cohérente et de qualité (espaces d'accompagnement de la densité aménagés, généreux et de qualité)	<p>STRUCTURATION URBAINE</p> <p>QUALITE ET AMBIANCE URBAINES</p>

CONCLUSION :

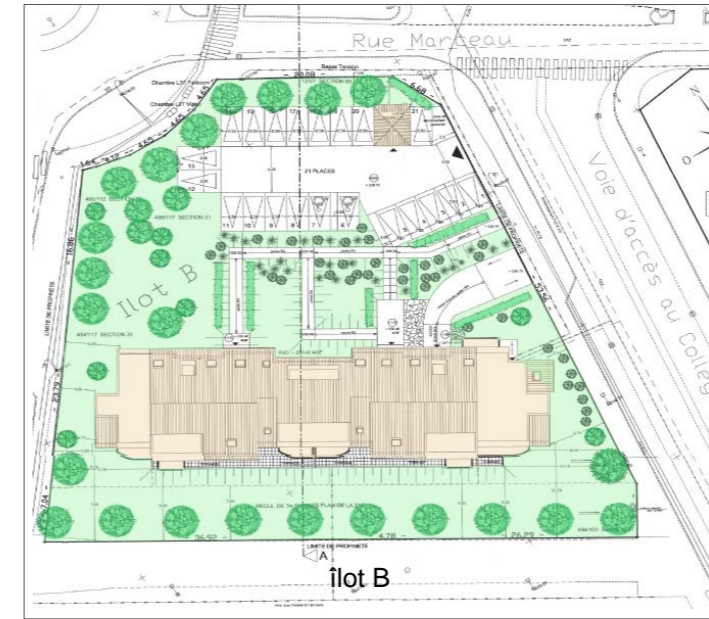
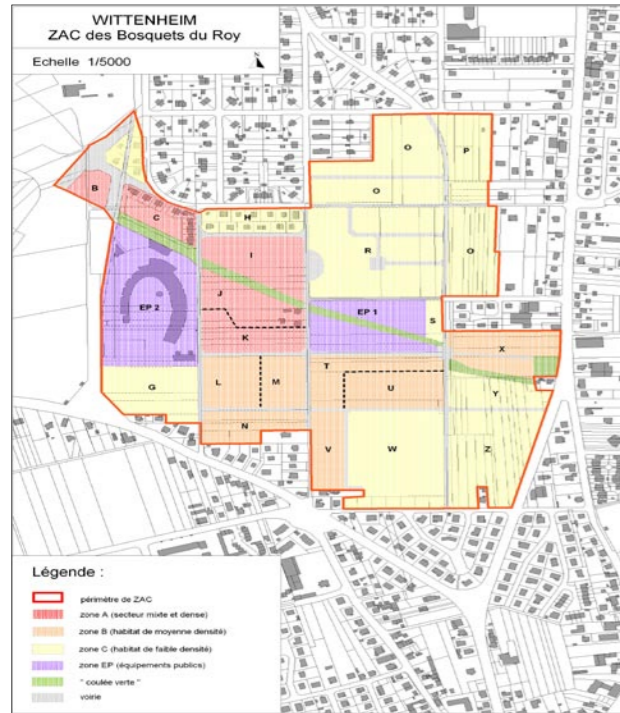
Contexte urbain favorable à la réalisation d'une opération dense et mixte du point de vue des fonctions.

Règlement souple autorisant des densités élevées (emprise au sol et hauteur maximales autorisées importantes / COS non réglementé) et des possibilités d'occupation du sol diverses (larges possibilités d'implantation).

Règlement souple offrant un large éventail de possibilités du point de vue des densités et de la diversité des formes mais ne garantissant pas les meilleurs choix programmatiques et de conception.

OPERATION D'AMENAGEMENT CONCERTEE A WITTENHEIM

ZAC des Bosquets du Roy - Partie Nord, îlots B et C
 Promotion : SAFC, LOGIEST (2003 à 2006)
 COLLECTIFS, MAISONS JUMEELES - 50 LOGEMENTS - 1 ha



DESCRIPTION DE LA ZAC

Contexte urbain

La ZAC «Les Bosquets du Roy» à Wittenheim est située entre le centre urbain de Wittenheim au Sud et la cité minière Sainte Barbe au Nord. Les îlots à ce jour réalisés se situent en limite Nord et Sud de la ZAC :
 - îlots B, C et H en périphérie immédiate de la cité minière Sainte Barbe au Nord à l'habitat peu dense,
 - îlots V et W à proximité immédiate d'opérations de lotissement au Sud.

Fonctions et usages

La ZAC a une vocation d'habitat; il n'est prévu d'y trouver que quelques commerces de proximité et un nouveau collège CES Marcel Pagnol déjà réalisé.

Typologie, morphologie

La ZAC comprend trois grands espaces d'habitat ZA - ZB et ZC.
 - La zone ZA est destinée à accueillir un habitat mixte et dense.
 - La zone ZB a vocation à accueillir de l'habitat de densité moyenne composé notamment de petits immeubles collectifs.
 - La zone ZC a vocation à accueillir de l'habitat de faible densité (habitat individuel).

Les îlots à ce jour urbanisés comprennent :

- îlot B : 1 collectif
- îlot C : maisons jumelées et 1 collectif en R+2+C
- îlot H : pavillons individuels
- îlot V : maisons jumelées et 2 petits collectifs en R+2+C
- îlot W : pavillons individuels

Éléments de composition urbaine

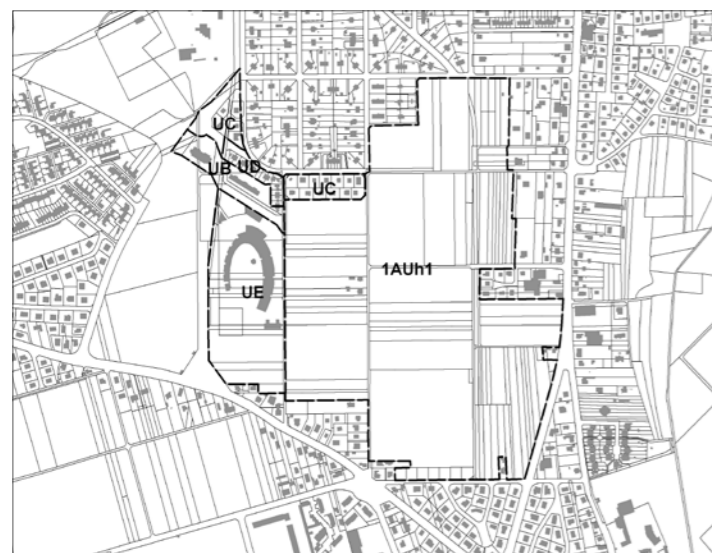
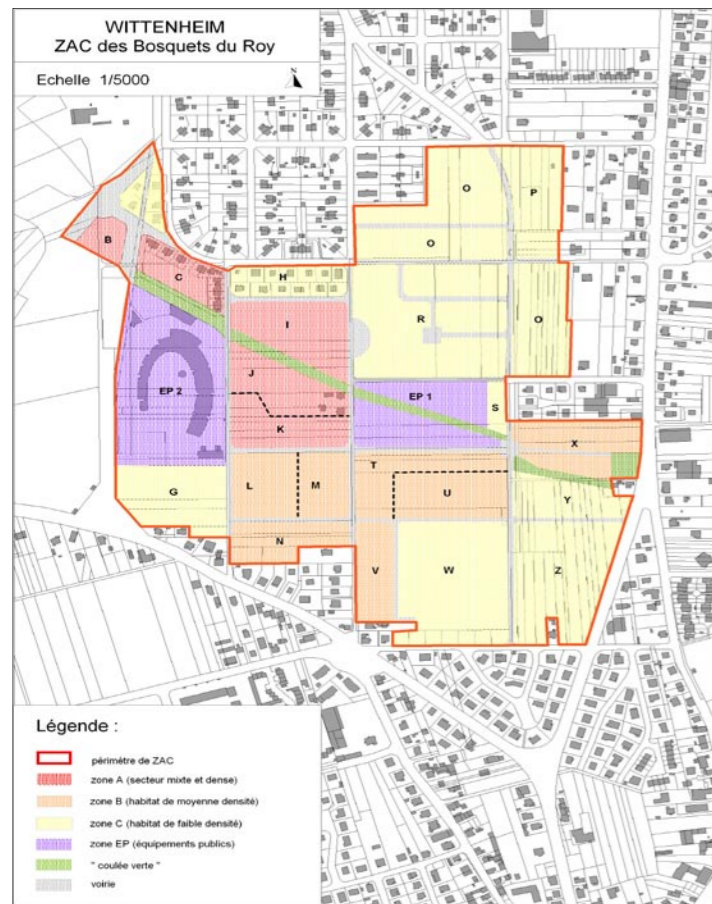
Urbanisation articulée autour d'une coulée verte et de l'axe structurant que représente la future ligne de tramway. Des îlots accueillant des types d'habitat bien différenciés, séparés par les axes principaux de voirie de la ZAC. Implantation systématique des différentes formes d'habitat en recul de voirie et intégrées au sein d'espaces verts généreux.

CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE PAZ pour les îlots B et C	EFFECTIVES SUR L'OPÉRATION (îlots B et C)
Occupations du sol	Habitat, activités et services	Habitat
Plan de zonage	Zone A : secteur mixte et dense	
Densité	SHON de la zone A : 37300 m ² dont 20% en surface d'activité, soit au COS global de 0,9	SHON réalisée en zone A : 6757m ² sur une surface de 1, 02 ha soit une densité bâtie nette de 0,65 Nombre de logements à l'hectare: ZA (îlots B et C) : 50 logements/ha
Caractéristiques des terrains	ZA : Surface et configuration de la parcelle à prendre en compte dans la délivrance du permis de construire	
Emprise au sol	ZA : CES = 0,8 / 1 pour les constructions à usage commercial, professionnel ou mixte.	ZA : CES îlots B et C = 0,23
Implantation/voies	ZA : à l'alignement des voies si respect d'une distance d'au moins 4 m par rapport à l'axe de la voie. En cas de recul, obligation d'aménager et de planter la marge de recul.	ZA : en recul par rapport à la voie.
Implantation/limites séparatives	ZA : possibilité d'implantation en ordre continu sur une profondeur de 15 m. Au delà de 15 m, implantation le long des limites séparatives conditionnée ou marge d'isolement d'au moins 3 m.	ZA : sur une limite séparative (maisons jumelées) ou en recul. Pas d'implantation en ordre continu.
Hauteur des constructions	ZA : Hauteur relative par rapport à l'alignement ou hauteur relative par rapport aux limites séparatives, sans dépasser 5 niveaux.	ZA : R+C à R+2+C
Espaces libres et plantations	ZA : Marges de recul traitées en jardin d'agrément. 15% d'espaces verts pour les constructions à usage d'habitation	ZA : marges de recul traitées en jardin d'agrément / 60% d'espaces verts par îlot.
Stationnement	ZA : Stationnement de préférence situé en sous-sol / 1 garage au minimum par logement dont 80% réalisé en sous-sol	ZA : 21 places en extérieur et 1 parking souterrain pour l'îlot B, 10 places en extérieur et 1 parking souterrain pour l'immeuble collectif de l'îlot C.



OPERATION D'AMENAGEMENT CONCERTEE A WITTENHEIM

ZAC des Bosquets du Roy - Partie Nord, îlots B et C
 Promotion : SAFC, LOGIEST (2003 à 2006)
 COLLECTIFS, MAISONS JUMEELES - 50 LOGEMENTS - 1 ha



CARACTÉRISTIQUES	PREVUES DANS LE PAZ	PREVUES DANS LE PLU
Occupations du sol admises	ZA : habitat, activités et services	UB : habitat, artisanat, commerces, bureaux, services UD : habitat et certaines activités. Secteur principalement composé d'habitat en bande
Plan de zonage	Zone A = secteur mixte et dense	UB : habitat collectif, UD : habitat en bande
Densité	SHON de la zone A : 37300 m ² dont 20% en surface d'activité, soit au COS global de 0,9	UB : COS = 0,8 pour les constructions à usage d'habitation COS = 0,6 pour les autres constructions UD : COS = 0,5 sauf pour les parcelles de terrain de moins de 4 ares.
Caractéristiques des terrains	ZA : Surface et configuration de la parcelle à prendre en compte dans la délivrance du permis de construire	Non réglementé.
Emprise au sol	ZA : CES = 0,8 / 1 pour les constructions à usage commercial, professionnel ou mixte.	UB : 40% de la superficie de l'unité foncière. UD : 50% de la superficie de l'unité foncière
Implantation/voies	ZA : à l'alignement des voies si respect d'une distance d'au moins 4 m par rapport à l'axe de la voie. En cas de recul, obligation d'aménager et de planter la marge de recul.	UB : 5 m de la limite d'emprise de la RD 20 / 8 m de l'axe des voies et 4 m de la limite d'emprise publique UD : 5 m de la limite d'emprise de la RD20 / en respectant l'alignement architectural existant / marge de recul d'au moins 4 m
Implantation/limites séparatives	ZA : possibilité d'implantation en ordre continu sur une profondeur de 15 m. Au delà de 15 m, implantation le long des limites séparatives conditionnée ou marge d'isolement d'au moins 3 m.	UB : marge d'isolement de 3 m minimum ou implantation sur les limites séparatives sous condition de hauteur et de longueur UD : possibilité d'implantation sur les limites séparatives sous condition de hauteur et de longueur sur limite.
Hauteur des constructions	ZA : Hauteur relative par rapport à l'alignement ou hauteur relative par rapport aux limites séparatives, sans dépasser 5 niveaux.	UB : 5 niveaux au total. UD : 3 niveaux au total et 5,5 m au faitage.
Espaces libres et plantations	ZA : Marges de recul traitées en jardin d'agrément. 15% d'espaces verts pour les constructions à usage d'habitation	UB : 25% d'espaces verts aménagés d'un seul tenant. / obligation d'implantation d'une aire de jeux pour toute opération de plus de 8 logements UD : 1/3 de la superficie de l'opération en espaces verts.
Stationnement	ZA : Stationnement de préférence situé en sous-sol / 1 garage au minimum par logement dont 80% réalisé en sous-sol	UB et UD : définition de normes de stationnement (ex: 3 places dont 1 place couverte pour les maisons individuelles) / 50% au plus des surfaces totales de stationnement aménagé en dehors du volume bâti principal.



CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : dense et mixte du point de vue des formes d'habitat

ELEMENTS DETERMINANTS DU PAZ		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	Identification et report graphique de zones aux densités admises plus ou moins importantes. La zone A désigne un secteur mixte et dense.	DENSITE
REGLEMENT	<p>Dispositions spécifiques à la zone A de nature à permettre des densités fortes et la réalisation de typologies ou formes d'habitat variées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles d'implantation souples : => Article 6 : « Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et à condition que la distance minimum à partir de l'axe de la voie, soit au moins égale à 4 m.» => Article 7 : «Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement» Au delà de 15 m, les constructions peuvent être réalisées le long des limites séparatives d'une parcelle sous condition de hauteur et de longueur. - Un coefficient d'emprise au sol maximale élevé : => Article 9 : «Le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 0,8.» - Une hauteur plafond élevée : => Article 10 : «le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 4 à l'égout du toit, sans pouvoir dépasser 5 au total.» - Un coefficient d'occupation du sol élevé: => Article 14 : «La SHON affectée à la zone ZA est de 37300 m², dont un maximum de 20% en surface d'activité», soit un COS global de 0,9. <p>Un ensemble de dispositions favorables à une organisation d'ensemble de qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traitement des marges de recul et des pieds d'immeubles : => Article 6: «En cas d'implantation en recul par rapport à l'alignement, la partie de terrain située entre les bâtiments et la voie devra être aménagée et plantée» - Aires de stationnement masquées : => Article 12 : les aires de stationnement «seront de préférence situées en sous-sol. Il sera réalisé au minimum un garage par logement, 80% des garages seront réalisés en sous-sol, le complément de stationnement sera réalisé par des emplacements banalisés à rez-de-chaussée» - Intégration paysagère des opérations d'habitat : => Article 13 : «Les marges de recul doivent être traitées en jardin d'agrément. Pour des constructions à usage exclusif d'habitation, la superficie des espaces verts doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain». 	<p>DENSITE</p> <p>TIPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT</p>
SCHEMA D'AMENAGEMENT	Néant	Néant

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
PROCEDURE OPERATIONNELLE	Procédure de ZAC	
CADRE BATI ENVIRONNANT	Entre cité minière de Sainte Barbe au tissu aéré au Nord et le collège Marcel Pagnol au Sud.	MIXITE DES FORMES ET DES TYPOLOGIES A L'ECHELLE DU QUARTIER
PROGRAMME ET CONCEPTION	Choix typologiques et architecturaux dans la limite du cadre réglementaire fixé.	DIVERSITE DES TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	Adoption d'un parcellaire approprié aux opérations projetées.	STRUCTURATION URBAINE DIVERSITE DES TYPOLOGIES

CONCLUSION : un règlement très souple du point de vue des règles fixant le volume-enveloppe des constructions (possibilités d'implantation diverses, hauteur et emprise au sol maximales élevées) autorisant donc des densités bâties fortes et la construction de typologies et formes d'habitat diverses.

Un cadre réglementaire favorable à une organisation d'ensemble de qualité et à une intégration paysagère de la densité (traitement des marges de recul, stationnement en sous-sol, pourcentage minimum d'espaces verts...)

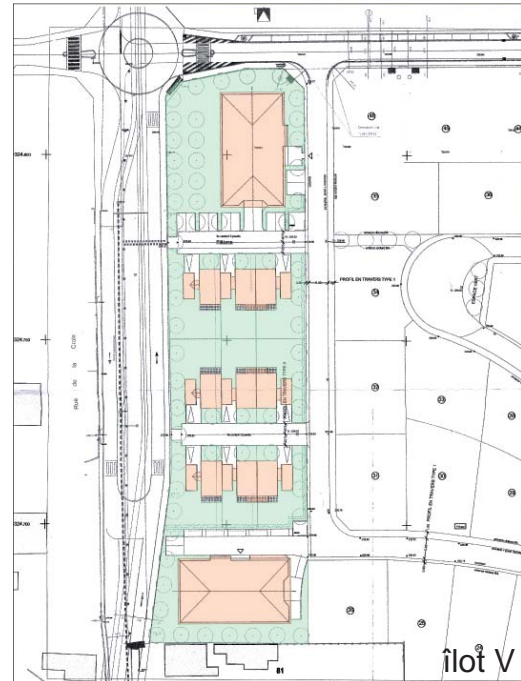
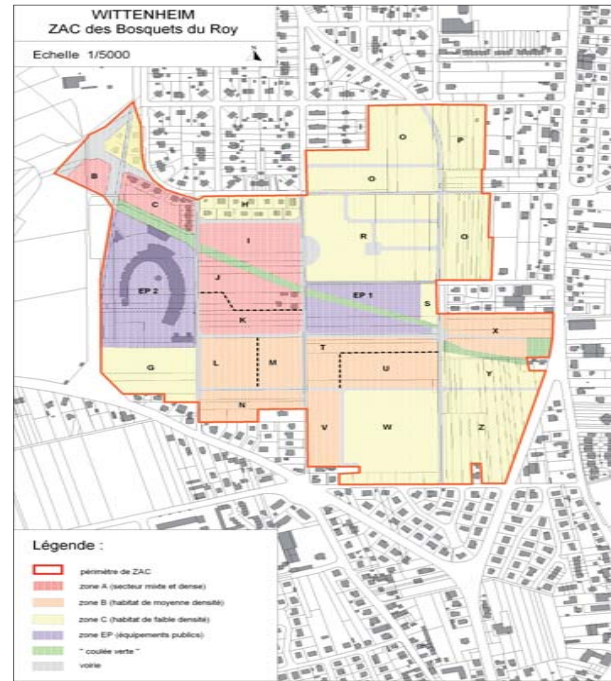
Choix procéduraux (ZAC) au service du projet.

OPERATION D'AMENAGEMENT CONCERTEE A WITTENHEIM

ZAC des Bosquets du Roy - Partie Sud, îlots V et W

Promotion : SAFC, LOGIEST (2003 à 2006)

PETITS COLLECTIFS, MAISONS JUMEEES, MAISONS INDIVIDUELLES - 93 LOGEMENTS - 3,5 ha



Pour l'îlot V :



■ Bâti ■ Voirie, stationnement ■ Espaces verts

DESCRIPTION DE LA ZAC

Contexte urbain

La ZAC «Les Bosquets du Roy» à Wittenheim est située entre le centre urbain de Wittenheim au Sud et la cité minière Sainte Barbe au Nord. Les îlots à ce jour réalisés se situent en limite Nord et Sud de la ZAC :
- îlots B, C et H en périphérie immédiate de la cité minière Sainte Barbe au Nord à l'habitat peu dense,
- îlots V et W à proximité immédiate d'opérations de lotissement au Sud.

Fonctions et usages

La ZAC a une vocation d'habitat; il n'est pas prévu d'y trouver que quelques commerces de proximité et un nouveau collège CES Marcel Pagnol déjà réalisé.

Typologie, morphologie

La ZAC comprend trois grands espaces d'habitat ZA - ZB et ZC.
- La zone ZA est destinée à accueillir un habitat mixte et dense.
- La zone ZB a vocation à accueillir de l'habitat de densité moyenne composé notamment de petits immeubles collectifs.
- La zone ZC a vocation à accueillir de l'habitat de faible densité (habitat individuel).

Les îlots à ce jour urbanisés comprennent :

- îlot B : 1 collectif
- îlot C : maisons jumelées et 1 petit collectif en R+2+C
- îlot H : pavillons individuels
- îlot V : maisons jumelées et 2 petits collectifs en R+2+C
- îlot W : pavillons individuels

Éléments de composition urbaine

Urbanisation articulée autour d'une coulee verte et de l'axe structurant que représente la future ligne de tramway. Des îlots accueillant des types d'habitat bien différenciés, séparés par les axes principaux de voirie de la ZAC. Implantation systématique des différentes formes d'habitat en recul de voirie et intégrées au sein d'espaces verts généreux.

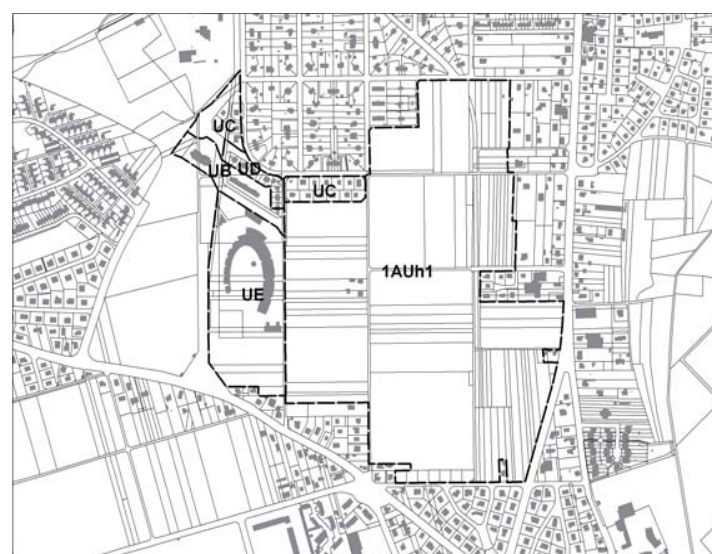
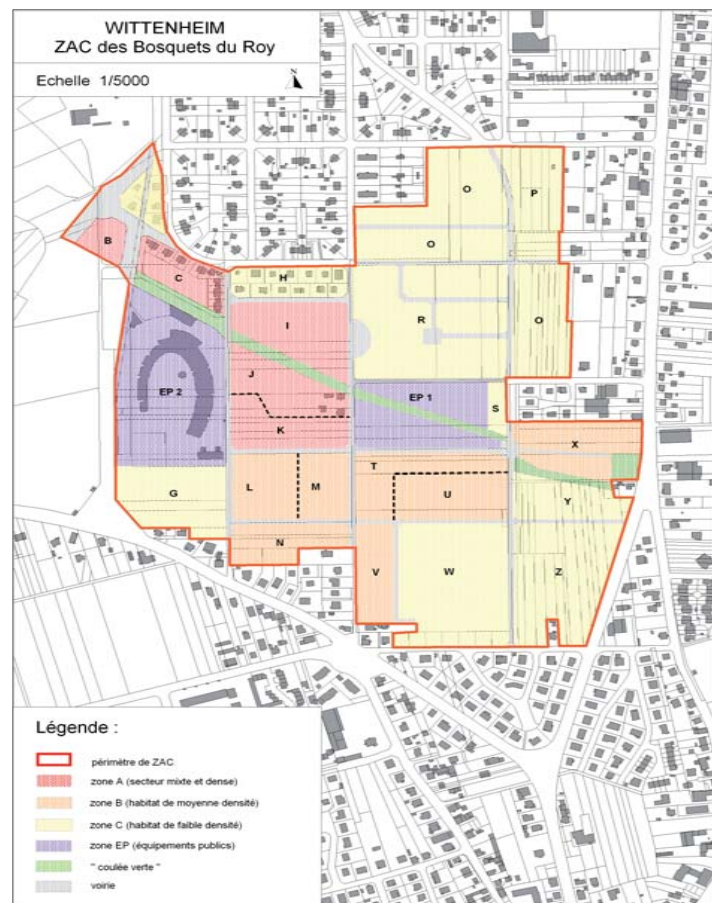
CARACTÉRISTIQUES	DEFINIES DANS LE PAZ	EFFECTIVES SUR L'OPÉRATION
Occupations du sol admises	ZB et ZC : zone à dominante d'habitat	Habitat
Plan de zonage	zone B (habitat de moyenne densité), zone C (habitat de faible densité).	
Densité	SHON de la zone B : 33995 m ² , soit un COS global de 0,55 Zone C : COS = 0,5	SHON réalisée en zone B : 4406 m ² sur une surface de 0,794 ha soit une densité bâtie nette de 0,55 Densité bâtie nette zone C : 0,2 environ Nombre de logements à l'hectare: ZB (îlot V) = 60 lgts / ha ZC (îlot W) = 20 lgts / ha
Caractéristiques des terrains	ZB : Surface et configuration de la parcelle à prendre en compte dans la délivrance du permis de construire ZC : parcelles de 5 ares minimum lors d'opération de lotissement / 8 ares minimum pour la construction de maisons jumelées.	Parcelles de plus de 5 ares pour la construction de pavillons individuels et de plus de 8 ares pour la construction de maisons jumelées.
Emprise au sol	ZB : CES = 0,66 ZC : CES = 0,33	ZB (îlot V) : CES = 0,22
Implantation/voies	ZB : implantation à au moins 8 m de l'axe de la voie et 4 m de l'alignement / possibilité d'implantation à l'alignement lorsque les immeubles voisins existants le sont. ZC : 4 m par rapport à l'alignement et 8 m par rapport à l'axe.	ZB (îlot V) : en recul par rapport aux voies ZC (îlot W) : en recul d'environ 4 m par rapport à la voie.
Implantation/limites séparatives	ZB et ZC : marge d'isolement de 3 m / possibilité d'implantation sur limites séparatives sous conditions de hauteur et de longueur.	ZB (îlot V) : sur une limite séparative (maisons jumelées) ou en recul. ZC (îlot W) : en recul systématique par rapport aux limites séparatives.
Hauteur des constructions	ZB et ZC : Hauteur relative par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives, sans dépasser 4 niveaux (3 à l'égout du toit pour ZB et 2 à l'égout du toit pour ZC)	ZB : R+1 à R+2+C ZC : R+C
Espaces libres et plantations	ZB : 25% d'espaces verts ZC : 1/3 de la superficie du terrain en espaces verts.	ZB (îlot V) : 64% d'espaces verts sur l'îlot V. ZC (îlot W) : 1/3 de la superficie du terrain en espaces verts.
Stationnement	ZB : 50% au plus du stationnement en dehors du volume bâti principal. ZC : aires de stationnement en dehors des voies publiques / besoins en stationnement fonction du caractère de l'établissement.	ZB : 18 places en extérieur et 2 parkings souterrains pour les immeubles de l'îlot V. ZC : stationnement assuré sur la parcelle.

OPERATION D'AMENAGEMENT CONCERTEE A WITTENHEIM

ZAC des Bosquets du Roy - Partie Sud, îlots V et W

Promotion : SAFC, LOGIEST (2003 à 2006)

PETITS COLLECTIFS, MAISONS JUMEELES, MAISONS INDIVIDUELLES - 93 LOGEMENTS - 3,5 ha



CARACTÉRISTIQUES	PREVUES DANS LE PAZ	PREVUES DANS LE PLU
Occupations du sol admises	ZB et ZC : zone à dominante d'habitat	1AUH1 : habitat, commerces, bureaux et services.
Plan de zonage	zone B (habitat de moyenne densité), zone C (habitat de faible densité).	1AUH1 = zone naturelle destinée à l'urbanisation
Densité	SHON de la zone B : 33995 m ² , soit un COS global de 0,55 Zone C : COS = 0,5	1AUH1 : COS = 2 / COS = 75% de 2 pour les constructions à destination d'habitat / COS = 25% de 2 pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.
Caractéristiques des terrains	ZB : Surface et configuration de la parcelle à prendre en compte dans la délivrance du permis. ZC : parcelles de 5 ares minimum lors d'opération de lotissement / 8 ares minimum pour la construction de maisons jumelées.	Non réglementé.
Emprise au sol	ZB : CES = 0,66 ZC : CES = 0,33	1AUH1 : 80% de la superficie du terrain de la construction.
Implantation/voies	ZB : implantation à au moins 8 m de l'axe de la voie et 4 m de l'alignement / possibilité d'implantation à l'alignement lorsque les immeubles voisins existants le sont. ZC : 4 m de l'alignement et 8 m de l'axe.	1AUH1 : soit à l'alignement, soit sur la ligne d'implantation des constructions voisines.
Implantation/limites séparatives	ZB et ZC : marge d'isolement de 3 m / possibilité d'implantation sur limites séparatives conditionnée.	1AUH1 : soit sur limite séparative, soit marge d'isolement d'au moins 3 m.
Hauteur des constructions	ZB et ZC : Hauteur relative par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives, sans dépasser 4 niveaux (3 à l'égout du toit pour ZB et 2 à l'égout du toit pour ZC)	1AUH1 : 4 niveaux au total.
Espaces libres et plantations	ZB : 25% d'espaces verts ZC : 1/3 de la superficie du terrain en espaces verts.	1AUH1 : 15% d'espaces verts pour les opérations à usage exclusif d'habitat.
Stationnement	ZB : 50% au plus du stationnement en dehors du volume bâti principal. ZC : aires de stationnement en dehors des voies publiques / besoins en stationnement fonction du caractère de l'établissement.	1AUH1 : même normes de stationnement à respecter



CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION : dense / urbaine / structurée

ELEMENTS DETERMINANTS DU POS		CHAMP CONCERNE
ZONAGE	<p>Identification et report graphique de zones aux densités admises plus ou moins importantes.</p> <p>La zone B a vocation à accueillir de l'habitat intermédiaire composé de petits immeubles collectifs : il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité. La zone ZC est une zone à dominante d'habitat de faible densité : elle a vocation à accueillir de l'habitat individuel.</p>	DENSITE TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
REGLEMENT	<p>1. Règles définissant le volume-enveloppe des constructions et les possibilités maximales d'occupation du sol propres à permettre une densité de construction moyenne en zone B :</p> <p>- <u>Possibilités d'implantation réduites et conditionnées</u> : => <u>Article 6</u> : «Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance de l'axe des voies au moins égale à 8 mètres sans être inférieure à 4 mètres de l'alignement» => <u>Article 7</u> : marge d'isolement au moins égale à 3 m ou construction possible sur limites séparatives sous condition de hauteur et de longueur.</p> <p>- <u>Coefficient d'emprise au sol moyen</u> : => <u>Article 9</u> : « le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 0,66 »</p> <p>- <u>Hauteur plafond des constructions moyenne</u> : => <u>Article 10</u> : « le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 3 à l'égout du toit, sans pouvoir dépasser 4 au total»</p> <p>- <u>Coefficient d'occupation du sol moyen</u> : => <u>Article 14</u> : « la SHON affectée à la zone ZB est de 33995 m²», ce qui équivaut à un COS global de 0,55.</p> <p>2. Règles définissant le volume-enveloppe des constructions et les possibilités maximales d'occupation du sol propres à permettre une densité de construction faible en zone C :</p> <p>- <u>Possibilités d'implantation réduites et conditionnées</u> : => <u>Article 6</u> : «Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 m par rapport à l'alignement et de 8 m par rapport à l'axe des voies». <u>Article 7</u> : marge d'isolement de 3 m minimum et implantation sur limites séparatives conditionnée.</p> <p>- <u>Coefficient d'emprise au sol faible</u> : => <u>Article 9</u> : «le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 0,33»</p> <p>- <u>Hauteur plafond des constructions faible</u> : => <u>Article 10</u> : «Le nombre de niveaux, quelle qu'en soit l'affectation, ne pourra excéder 2 à l'égout du toit, sans pouvoir dépasser 4 au total»</p> <p>- <u>Coefficient d'occupation du sol moyen</u> : => <u>Article 14</u> : le COS applicable à la zone est égale à 0,5</p> <p>Un ensemble de dispositions réglementaires propres à organiser et structurer les opérations d'urbanisme par une articulation cohérente entre les pleins (espaces bâtis) et les vides (espaces de stationnement, espaces verts)</p> <p>- <u>50% du stationnement masqué</u> : => <u>Article ZB 12</u> : «Une proportion de 50% au plus des surfaces totales de stationnement définies pourra être aménagée en dehors du volume bâti principal»</p> <p>- <u>Traitement paysager de l'opération</u> : => <u>Article 13</u> : En ZB, « La superficie des espaces verts doit être au moins égale au 25% de la superficie du terrain » / 1/3 de la superficie du terrain en zone C.</p>	DENSITE TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
SCHEMA D'AMENAGEMENT	Néant	Néant

AUTRES ELEMENTS DETERMINANTS		CHAMP CONCERNE
PROCEDURE OPERATIONNELLE	Procédure de ZAC. Il s'agit fondamentalement d'une opération publique même si sa mise en oeuvre est confiée à des opérateurs privés.	
CADRE BATI ENVIRONNANT	Pavillons individuels au Sud des îlots V et W.	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
PROGRAMME ET CONCEPTION	Choix typologiques et architecturaux dans la limite du cadre réglementaire fixé.	TYPOLOGIES ET FORMES D'HABITAT
PARCELLAIRE ET MAITRISE DU FONCIER	Adoption d'un parcellaire approprié aux opérations projetées.	STRUCTURATION URBAINE DIVERSITE DES TYPOLOGIES

CONCLUSION :

Un règlement encadrant de manière stricte, de par les dispositions relatives au volume-enveloppe des constructions et le coefficient d'occupation du sol, les niveaux de densité et les typologies d'habitat autorisées.








L'absence de souplesse dans les implantations autorisées, dont la définition d'un recul quasi systématique, ainsi que les valeurs moyennes à faibles données au coefficient d'emprise au sol, à la hauteur plafond et au coefficient d'occupation du sol des constructions ne permettent le recours qu'à des formes d'habitat peu denses : habitat individuel isolé ou groupé (dans certaines conditions) et petits collectifs.

Mais un cadre réglementaire favorable à une organisation d'ensemble de qualité et à une plus-value paysagère des opérations d'urbanisme (stationnement majoritairement en sous-sol, pourcentage minimum d'espaces verts...).

TABLEAU RECAPITULATIF DES FICHES DE CAS :

OPERATIONS	CONTEXTE OPERATIONNEL ET URBAIN	FORMES ou TYPOLOGIES D'HABITAT CONCERNEES	DENSITES ASSOCIEES	
RIEDISHEIM «Clos de la Seigneurie» / «Les Consuls»	Opération de renouvellement urbain en centre ancien	ENSEMBLE D'IMMEUBLES COLLECTIFS	COS = 1,8 185 lgts/ha	
RIEDISHEIM «Espace Poincaré»	Opération de renouvellement urbain en centre ancien	ENSEMBLE D'IMMEUBLES COLLECTIFS	COS = 1 147 lgts/ha	
LILLE Opération «Soleil Intérieur»	Opération de renouvellement urbain sur une ancienne friche industrielle à proximité du centre ville	MAISONS DE VILLE	COS = 0,87 84 lgts/ha	
LUTTERBACH Lotissement «Frohnmaten»	Opération de lotissement en zone d'extension	HABITAT INTERMÉDIAIRE	COS = 0,67 70 lgts/ha	
WITTENHEIM ZAC des Bosquets du Roy (îlots B et C)	Opération d'aménagement concerté en zone d'extension	COLLECTIFS	COS = 0,7 61 lgts/ha	COS global = 0,65
		MAISONS JUMELÉES	COS = 0,25 40 lgts/ha	
KINGERSHEIM Opération d'aménagement Dahlias	Opération de lotissement et d'aménagement concerté en zone d'extension	COLLECTIFS	COS = 0,60 83 lgts/ha	COS global = 0,4
		SEMI-COLLECTIFS / HABITAT INTERMÉDIAIRE	COS = 0,5 70 lgts/ha	
		MAISONS INDIVIDUELLES EN BANDE	COS = 0,3 27 lgts/ha	
		MAISONS INDIVIDUELLES ISOLÉES	COS = 0,25 13 lgts/ha	
BOLLWILLER «Parc Beaulieu»	Opération de lotissement dans une dent creuse	PETITS COLLECTIFS	COS = 0,45 62 lgts/ha	COS global = 0,475
		MAISONS INDIVIDUELLES GROUPÉES	COS = 0,5 42 lgts/ha	
WITTENHEIM ZAC des Bosquets du Roy (îlots V et W)	Opération d'aménagement concerté en zone d'extension	PETITS COLLECTIFS	COS = 0,55 60 lgts/ha	COS global = 0,375
		MAISONS INDIVIDUELLES JUMELÉES		
		MAISONS INDIVIDUELLES ISOLÉES	COS = 0,2 20 lgts/ha	
OTTMARSHEIM Résidence «Les Violettes»	Opération de lotissement en zone d'extension	PETITS COLLECTIFS	COS = 0,30 40 lgts/ha	COS global = 0,35
		MAISONS INDIVIDUELLES EN BANDE	COS = 0,40 26 lgts/ha	
LUTTERBACH Lotissement des Coquelicots	Opération de lotissement en zone d'extension	PETITS COLLECTIFS	COS = 0,39 39 lgts/ha	COS global = 0,31
		MAISONS INDIVIDUELLES	COS = 0,24 14 lgts/ha	

COMPARAISON DES DENSITES BATIES PAR TYPOLOGIE D'HABITAT

FORMES OU TYPOLOGIES D'HABITAT	FOURCHETTE DE DENSITE	ILLUSTRATION MORPHOLOGIQUE
Collectifs et ensemble de collectifs	0,6 <COS< 1,8 61 <lgts/ha< 185	
Petits collectifs	0,30 <COS< 0,45 39 <lgts/ha< 62	
Semi-collectifs / Habitat intermédiaire	0,5 <COS< 0,67 70 lgts/ha environ	
Maisons de ville	A Lille, COS = 0,87 et 84 lgts/ha A titre indicatif : à Tourcoing, opération «Côté Parc» : COS = 0,5 ; 40 lgts/ha	
Maisons individuelles groupées ou en bande	0,4 <COS< 0,5 26 <lgts/ha< 42	
Maisons individuelles jumelées	0,25 <COS< 0,3 27 <lgts/ha< 40	
Maisons individuelles libres, isolées	0,2 <COS< 0,25 13 <lgts/ha< 20	

I - QUEL REGLEMENT DE PLU POUR QUELLES FORMES D'HABITAT ?

PARTIE 2 TYPOLOGIES D'HABITAT ET REGLEMENT ASSOCIE (SYNTHÈSE DES FICHES DE CAS)



L'analyse réglementaire d'opérations immobilières présentée dans les fiches de cas en partie I a permis de révéler des rédactions réglementaires récurrentes pour chaque typologie d'habitat individuel et collectif.

Ces dispositions réglementaires communes sont résumées ci-dessous et développées dans les fiches pratiques aux pages suivantes.

Pour autant, ces fiches pratiques ne constituent pas une "recette réglementaire" à appliquer ou reproduire sans vision urbaine globale.

LA MAISON INDIVIDUELLE LIBRE (OU ISOLÉE)

A cette typologie d'habitat correspond un règlement de PLU imposant la plupart du temps **une implantation en retrait par rapport à l'alignement de la voie et une marge d'isolement plus ou moins importante par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle**. Le règlement de PLU fixe par ailleurs un coefficient d'emprise au sol faible représentant généralement 1/3 de la superficie totale du terrain au maximum. Il autorise une hauteur maximale faible n'excédant pas 2 niveaux et/ou 7 mètres à l'égout du toit ainsi qu'un coefficient d'occupation du sol faible lorsqu'il est fixé.

LA MAISON INDIVIDUELLE JUMELÉE

Pour l'obtention de maisons individuelles jumelées, le règlement de PLU est quasiment identique, sauf à fixer **des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives différentes**, plus ou moins souples selon la rédaction adoptée :

- l'article 7 impose une implantation des constructions fixe et obligatoire : l'implantation des constructions sur une limite séparative latérale ;
- l'article 7 prévoit des règles souples rendant possible une implantation sur une limite séparative latérale au moins.

LA MAISON GROUPEE OU EN BANDE

Les règlements de PLU associés diffèrent également par un **article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives généralement plus souple** : il impose ou, le plus souvent, permet l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales et de fond de parcelle dans le cas du carré de l'habitat.

Dans le cas d'une **typologie d'habitat collectif**, les valeurs définissant le volume-enveloppe ou le **gabarit des constructions** (hauteur, emprise au sol) sont plus élevées.

LE PETIT COLLECTIF

Les règlements associés imposent généralement un recul par rapport à la fois à l'alignement des voies et aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Ce retrait des constructions est le plus souvent variable car défini en fonction de la hauteur de la construction.

Les articles 9, 10 et 14 respectivement relatifs à l'**emprise au sol, à la hauteur et au COS** fixent des **valeurs maximales moyennes** :

- une emprise au sol représentant généralement 30% à 50% de la superficie totale du terrain ;
- une hauteur maximale autorisée n'excédant généralement pas 7 mètres à l'égout du toit soit 2 niveaux droits ;
- un COS oscillant autour de 0,4 ou non réglementé.

LE GRAND COLLECTIF OU L'ENSEMBLE DE COLLECTIFS

Les **règles de volume-enveloppe ou de gabarit des constructions** définissent des **valeurs encore plus élevées** (valeurs moyennes à élevées) :

- une emprise au sol représentant généralement 50 à 60% de la superficie totale du terrain ;
- une hauteur maximale autorisée n'excédant pas 15 mètres soit 5 niveaux ;
- un COS oscillant autour de 0,6 ou non réglementé.



TYPOLOGIE D'HABITAT :

MAISON INDIVIDUELLE LIBRE OU ISOLEE

Densités associées

$$0,2 < \text{COS} < 0,25$$

$$13 < \text{lgts} / \text{ha} < 20$$

CONDITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES :

- **Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** imposant ou rendant possible une implantation en retrait par rapport à l'alignement de la voie :

=> *Un recul fixe ou minimal de 4 à 5 m est généralement imposé.*

- **Article 7 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives** imposant une marge d'isolement plus ou moins importante par rapport aux limites séparatives latérales :

=> *Une marge d'isolement de 4 mètres au minimum est généralement imposée.*

- **Article 9 relatif à l'emprise au sol** fixant un coefficient d'emprise au sol (CES) faible :

=> *Un CES représentant généralement 1/3 de la superficie totale du terrain au maximum est généralement imposé.*

- **Article 10 relatif à la hauteur** autorisant une hauteur maximale faible exprimée en mètres ou en nombre de niveaux :

=> *Une hauteur maximale autorisée n'excédant pas 2 niveaux ou 7 m à l'égout du toit.*

- **Article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol** fixant un COS maximal faible :

=> *Un COS de 0,3 à 0,4 pour un COS effectivement pratiqué de 0,2 à 0,25.*

CONTEXTES URBAINS ADAPTÉS :

- Les règles fixant le volume - enveloppe des constructions telles que définies plus haut nécessitent des terrains suffisamment larges et de superficie convenable (généralement entre 5 et 10 ares).

- A éviter dans les centres urbains sauf parcelle isolée n'autorisant qu'un seul logement.

Le SCOT fixe également une densité minimale de 25 lgts/ha n'autorisant que difficilement le tout individuel libre, dans les contextes urbains suivants :

* site d'extension situé à proximité d'une station de transport en commun en site propre (300 m de rayon) que ce soit dans les commune appartenant à la couronne verte et urbaine que dans les communes n'appartenant pas à la couronne verte et urbaine ;

* site d'extension supérieur à 200 logements.

Densité des sites d'extension à vocation dominante d'habitat			
		Densité minimale de 35 logements à l'ha	Densité minimale de 25 logements à l'ha
A	Proximité d'une station de transport en commun en site propre (300 m de rayon) / commune appartenant à la couronne verte et urbaine		
B	Proximité d'une station de transport en commun en site propre (300 m de rayon) / commune n'appartenant pas à la couronne verte et urbaine		
C	Sites d'extension de 200 logements ou plus		

Tissu urbain constitué



Echelle parcellaire

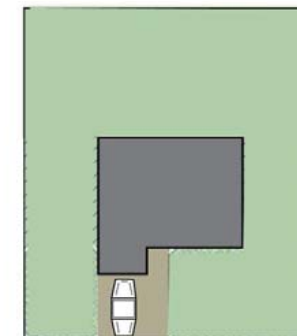


Photo in situ



TYPOLOGIE D'HABITAT :

MAISON INDIVIDUELLE JUMEELEE

Densités associées

$$0,25 < \text{COS} < 0,3$$

$$27 < \text{lgts} / \text{ha} < 40$$

CONDITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES :

- **Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** imposant ou rendant possible une implantation en retrait par rapport à l'alignement de la voie :

=> *Un recul fixe ou minimal de 4 à 5 m est généralement imposé.*

- **Article 7 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives** rendant possible une implantation sur une limite séparative latérale :

=> *l'article 7 impose (« doit ») ou permet (« peut ») l'implantation des constructions sur une limite latérale; => ou règle souple permettant l'implantation sur une limite séparative au moins.*

- **Article 9 relatif à l'emprise au sol** fixant un coefficient d'emprise au sol (CES) faible :

=> *Un CES représentant généralement 1/3 de la superficie totale du terrain au maximum est généralement imposé.*

- **Article 10 relatif à la hauteur** autorisant une hauteur maximale faible exprimée en mètres ou en nombre de niveaux :

=> *Une hauteur maximale autorisée n'excédant pas 2 niveaux ou 7 m à l'égout du toit.*

- **Article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol** fixant un COS maximal faible :

=> *Un COS de 0,3 environ est généralement pratiqué.*

CONTEXTES URBAINS ADAPTÉS :

- L'habitat individuel dense permet d'intégrer une certaine mixité dans des opérations d'aménagement denses axées sur le collectif.

- Particulièrement adapté pour intégrer une densité mesurée au sein des sites d'extension périphériques des ensembles villageois.



Tissu urbain constitué



Echelle parcellaire

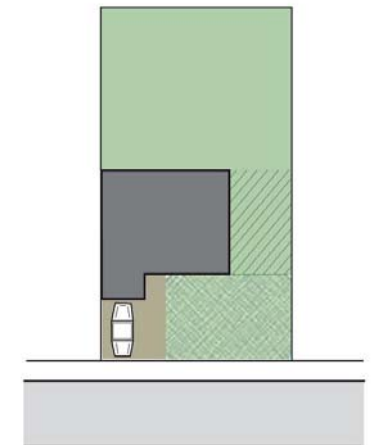


Photo in situ



TYPOLOGIE D'HABITAT :

MAISON INDIVIDUELLE GROUPEE OU EN BANDE

Densités associées

$$0,4 < \text{COS} < 0,5$$

$$26 < \text{lgts} / \text{ha} < 40$$

CONDITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES :

- **Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** imposant ou rendant possible une implantation en retrait par rapport à l'alignement de la voie (implantation à l'alignement peu souhaitable pour la gestion du stationnement sur rue) :

=> *Un recul fixe ou minimal de 4 à 5 m généralement imposé.*

- **Article 7 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives** imposant ou rendant possible une implantation sur les deux limites séparatives latérales :

=> *l'article 7 impose («doit») ou permet («peut») l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives latérales ou de fond de propriété (carré de l'habitat) ;*

- **Article 9 relatif à l'emprise au sol** fixant un coefficient d'emprise au sol (CES) faible :

=> *Un CES représentant généralement 1/3 de la superficie totale du terrain au maximum est généralement imposé.*

- **Article 10 relatif à la hauteur** autorisant une hauteur maximale faible exprimée en mètres ou en nombre de niveaux :

=> *Une hauteur maximale autorisée n'excédant pas 2 niveaux droits ou 7 à 8 m à l'égout du toit.*

- **Article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol** fixant un COS maximal moyen :

=> *Lorsqu'un COS est fixé, il oscille entre 0,35 et 0,4. Certains règlements ne fixent pas de COS. Le COS effectivement pratiqué dans les opérations étudiées varie entre 0,4 et 0,5.*

CONTEXTES URBAINS ADAPTÉS :

- Une typologie qui se prête tout particulièrement pour la réalisation d'une opération de logements sociaux : des coûts d'aménagement moindre, des économies de voiries justifiant une valeur d'achat ou un loyer réduit. Par ailleurs, elle présente l'avantage d'être source d'économie pour les familles en minimisant les pertes énergétiques par les façades en contact avec l'extérieur.

- Typologie intéressante à utiliser pour assurer une transition urbaine entre un environnement de maisons individuelles et un secteur plus dense composé de petits collectifs.



Maisons individuelles groupées à l'avant d'un immeuble collectif en R+1+C : des gabarits similaires assurant une bonne transition.

Dans la catégorie des maisons groupées, le carré de l'habitat : chaque ensemble «Le carré de l'habitat» est composée de 4 logements individuels en duplex avec jardin et garage individuels.

Tissu urbain constitué



Echelle parcellaire

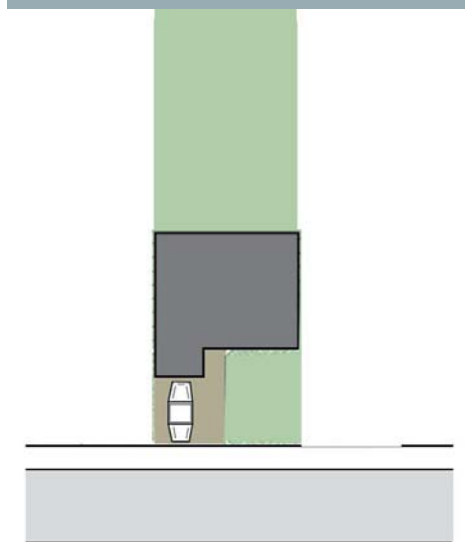


Photo in situ



TYPOLOGIE D'HABITAT :

PETIT COLLECTIF

Densités associées

$$0,3 < \text{COS} < 0,45$$

$$30 < \text{lgts} / \text{ha} < 62$$

CONDITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES :

- **Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** imposant généralement un retrait par rapport à l'alignement de la voie :

=> *Une marge de recul fixe ou minimale de 4 à 6 m par rapport à l'alignement des voies est généralement imposée. Certains règlements prévoient un retrait variable des constructions en fonction de leur hauteur ($H = L$)*

- **Article 7 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives** imposant généralement une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives :

=> *Deux règles se superposent pour assurer le respect d'une marge d'isolement minimale de 3 à 4 m (en général) :
«La distance comptée horizontalement de tout point de la façade du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire (séparative) le plus proche doit être :*

- *au moins égale à 4 mètres,*

- *jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant les travaux soit $L > H/2$ »*

- **Article 9 relatif à l'emprise au sol** fixant un coefficient d'emprise au sol (CES) faible à moyen :

=> *Une emprise au sol représentant généralement 30 à 50% de la superficie totale du terrain au maximum est généralement imposée.*

- **Article 10 relatif à la hauteur** autorisant une hauteur maximale moyenne des constructions :

=> *Une hauteur maximale autorisée n'excédant généralement pas 7 mètres à l'égout du toit soit 2 niveaux droits.*

- **Article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol** non réglementé ou fixant un COS maximal moyen :

=> *Lorsqu'un COS est fixé, il oscille autour de 0,4. Certains règlements ne fixent pas de COS. Le COS effectivement pratiqué dans les opérations étudiées varie entre 0,3 et 0,45.*

CONTEXTES URBAINS ADAPTÉS :

- Le petit collectif n'étant pas nécessairement plus dense que certaines formes d'habitat individuel, il peut convenir à la majorité des communes, même les plus petites, en adaptant sa taille au contexte et à la volumétrie du bâti environnant.

- Le petit collectif est particulièrement adapté pour affirmer les espaces centraux des bourgs et villages. Cette forme d'habitat peut induire une densité assez forte mais peu apparente en partie grâce à des dispositifs architecturaux (étages dans le toit, décrochements de façade). Elle permet aussi la réalisation d'un programme complet et mixte comportant des logements locatifs et en accession, voire quelques commerces et services en rez-de-chaussée.



Petit collectif au centre du village de Zimmersheim comportant des commerces en rez-de-chaussée (pizzeria, tabac). Des dispositifs architecturaux atténuent la perception de la densité.

- Typologie intéressante à utiliser pour assurer une transition urbaine entre un environnement de maisons individuelles groupées ou en bande et un secteur plus dense composé de collectifs.

Tissu urbain constitué



Echelle parcellaire



Photo in situ



TYPOLOGIE D'HABITAT :

COLLECTIF ET ENSEMBLE DE COLLECTIFS

Densités associées

$$0,6 < \text{COS} < 1,8$$

$$61 < \text{lgts} / \text{ha} < 185$$

CONDITIONS RÉGLEMENTAIRES ASSOCIÉES :

- **Article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques** imposant généralement une marge de recul par rapport à l'alignement des voies mais pouvant également permettre une implantation à l'alignement :

=> *Lorsqu'une marge de recul est imposée, sa valeur est très variable selon les règlements (de 3 à 6 mètres minimum). Certains règlements prévoient un retrait variable des constructions en fonction de leur hauteur ($H = L$).*

- **Article 7 relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives** réglementé de manière variable : il peut imposer une marge d'isolement (marge fixe ou $L > H/2$) qui s'élève alors généralement à 3 m minimum ou laisser la possibilité d'une implantation sur 1 ou 2 limites séparatives, plutôt en centre urbain dense (ex : Riedisheim).

- **Article 9 relatif à l'emprise au sol** non réglementé ou fixant un coefficient d'emprise au sol (CES) moyen à élevé :

=> *Une emprise au sol représentant généralement 50 à 60% de la superficie totale du terrain au maximum est généralement imposée.*

- **Article 10 relatif à la hauteur** autorisant généralement une hauteur maximale moyenne à élevée :

=> *Une hauteur maximale autorisée n'excédant généralement pas 15 m correspondant à 5 niveaux maximum.*

- **Article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol** non réglementé ou fixant un COS maximal moyen à élevé :

=> *Lorsqu'un COS est fixé, il oscille au minimum autour de 0,6. Le plus souvent, le COS n'est pas réglementé. Le COS effectivement pratiqué dans les opérations étudiées varie entre 0,6 et 1,8.*

CONTEXTES URBAINS ADAPTÉS :

- Forme d'habitat adaptée aux espaces urbains propices à la densité résidentielle (desserte efficace en transport en commun, présence de commerces de proximité et de services, structure et formes urbaines denses notamment). Dans le cas où ces conditions ne sont pas réunies, il convient de mettre en cohérence l'offre d'accessibilité, de commerces et services afin de maîtriser les déplacements inévitablement induits par la densité de logements construits.

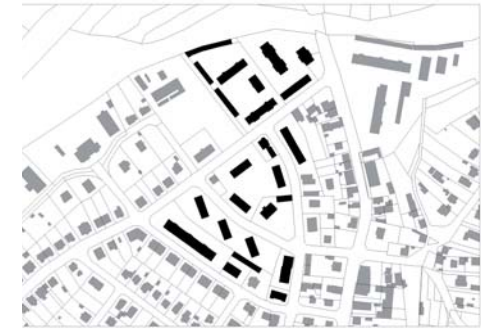
Le SCOT de la Région Mulhousienne favorise ainsi la densité et donc la compacité des formes d'habitat dans :

1. les espaces déjà urbanisés desservis par les transports en commun en site propre ;
2. les principaux sites de reconversion et de renouvellement urbain ;
3. les sites d'extension situés à proximité d'une station de transport en commun en site propre (300 m de rayon).



Tramway de Mulhouse desservant un groupe d'immeubles collectifs en centre urbain

Tissu urbain constitué



Echelle parcellaire



Photo in situ





II - QUELS ARTICLES DU PLU SONT LES PLUS DETERMINANTS DU POINT DE VUE DE LA DENSITE ET DE LA DIVERSITE DES FORMES ?

PARTIE 1 IDENTIFICATION DES ARTICLES DÉTERMINANTS



IDENTIFICATION DE 2 APPROCHES RÉGLEMENTAIRES DU P.L.U.

Le PLU, à travers les règles déterminant le volume-enveloppe des constructions, peut orienter une forme d'habitat spécifique, une structure urbaine déterminée. Le règlement de PLU peut toutefois revêtir un aspect plus ou moins dirigiste du point de vue des formes d'habitat à promouvoir, en fonction du degré de contrainte dans la rédaction des règles d'urbanisme précitées.

Nous avons identifié, à partir des fiches de cas réalisées, 2 types de PLU :

L'approche libérale du PLU

Elle se caractérise par un **règlement souple** permettant une multitude de possibilités de construction par le biais d'une hauteur et d'une emprise au sol maximales élevées et par des règles de prospect souples et adaptables...

=> C'est notamment le cas du **POS de Riedisheim** dont le règlement permet une grande diversité de construction.

Ce sont alors les choix programmatiques qui déterminent le degré de diversité et de densité finalement obtenu.

Les fiches de cas présentées illustrent souvent une **exploitation non optimale du règlement de PLU** malgré le champ des possibles laissé par les formulations réglementaires.

Le cas de la **ZAC des Bosquets du roi** est à ce sujet très explicite : avec des emprises au sol faible et des hauteurs moyennes, les collectifs édifiés sur les îlots B et C offrent une densité de construction plus faible que celle projetée pour la Zone A (zone destinée dans le règlement de ZAC à accueillir un habitat mixte et dense).

L'approche dirigiste du PLU

Le règlement encadre de manière précise le développement urbain et les possibilités de construction, en limitant voire en imposant le volume-enveloppe et l'implantation des formes urbaines.

Le règlement ne laisse que peu de marge de manoeuvre : les hauteurs et les emprises maximales admises sont faibles, les implantations imposées ... De ce fait, les typologies et formes d'habitat correspondantes admises sont restreintes et clairement visées ou encouragées.

=> C'est l'exemple du **règlement de zone UC de la commune d'Ottmarsheim** qui, en encadrant fortement les implantations et les densités admises, ne permet a priori que la réalisation de pavillons individuels ou de petits collectifs limités en hauteur.

LES ARTICLES DETERMINANTS DU P.L.U.

Le rôle des règles d'implantation dans l'obtention des formes d'habitat individuel

Selon le degré de souplesse dans la rédaction des règles d'implantation, l'habitat individuel peut prendre diverses formes plus ou moins consommatrices d'espaces :

- Des **reculs systématiques imposés par rapport aux voies et aux limites séparatives**, accompagnés de règles d'emprise au sol et de hauteur faibles, ne permettent la construction que de **pavillons individuels**. Le stationnement est alors traité à l'intérieur de la parcelle dans la marge de recul qui sépare le bâtiment de l'alignement de la voie.



- Un règlement plus souple autorise en revanche des **implantations sur limites séparatives**, et par là même des **typologies d'habitat individuel variées** :

- sur une limite séparative latérale => **maisons individuelles jumelées**;



- sur 2 limites séparatives latérales => **maisons en bande ou groupées**



- La possibilité d'**implanter les bâtiments à l'alignement des voies** permet de créer un **front continu ou discontinu sur rue plus ou moins structurant**. Elle permet par ailleurs de dégager plus d'espace en fond de parcelle pour des annexes ou des extensions futures. Une implantation à l'alignement de la voie obligera à traiter tout ou partie du stationnement en dehors de la parcelle selon la présence ou non de garage intégré ou accolé à l'habitation.

La nécessité de réglementer les règles d'emprise et de hauteur

La loi n'impose pas de fixer des règles de hauteur et d'emprise au sol. Toutefois, ces règles, lorsqu'elles sont introduites dans le PLU, déterminent la densité, la forme et la structure urbaine.

Le coefficient d'occupation du sol (COS), qui exprime le rapport entre la surface de plancher maximale et la surface de terrain, indique une certaine densité. A un même COS de 0,5 peuvent toutefois correspondre des formes urbaines très distinctes allant de la tour aux maisons individuelles. Alors que le COS est identique, ce sont l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments qui varient. Les articles 9 et 10 respectivement relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur jouent ainsi un rôle primordial dans la détermination des formes urbaines et des densités perçues associées.

A titre d'exemple, l'opération de lotissement «Parc Beaulieu» à Bollwiller comporte 2 typologies différentes d'habitat au COS pourtant assez similaire :

De même dans les cas des maisons de ville de Lille et des immeubles collectifs de Wittenheim : 2 typologies différentes pour des densités approchantes. Seules les emprises au sol et hauteur diffèrent pour définir des volumes-enveloppes non comparables.

COS = 0,5
Maisons groupées



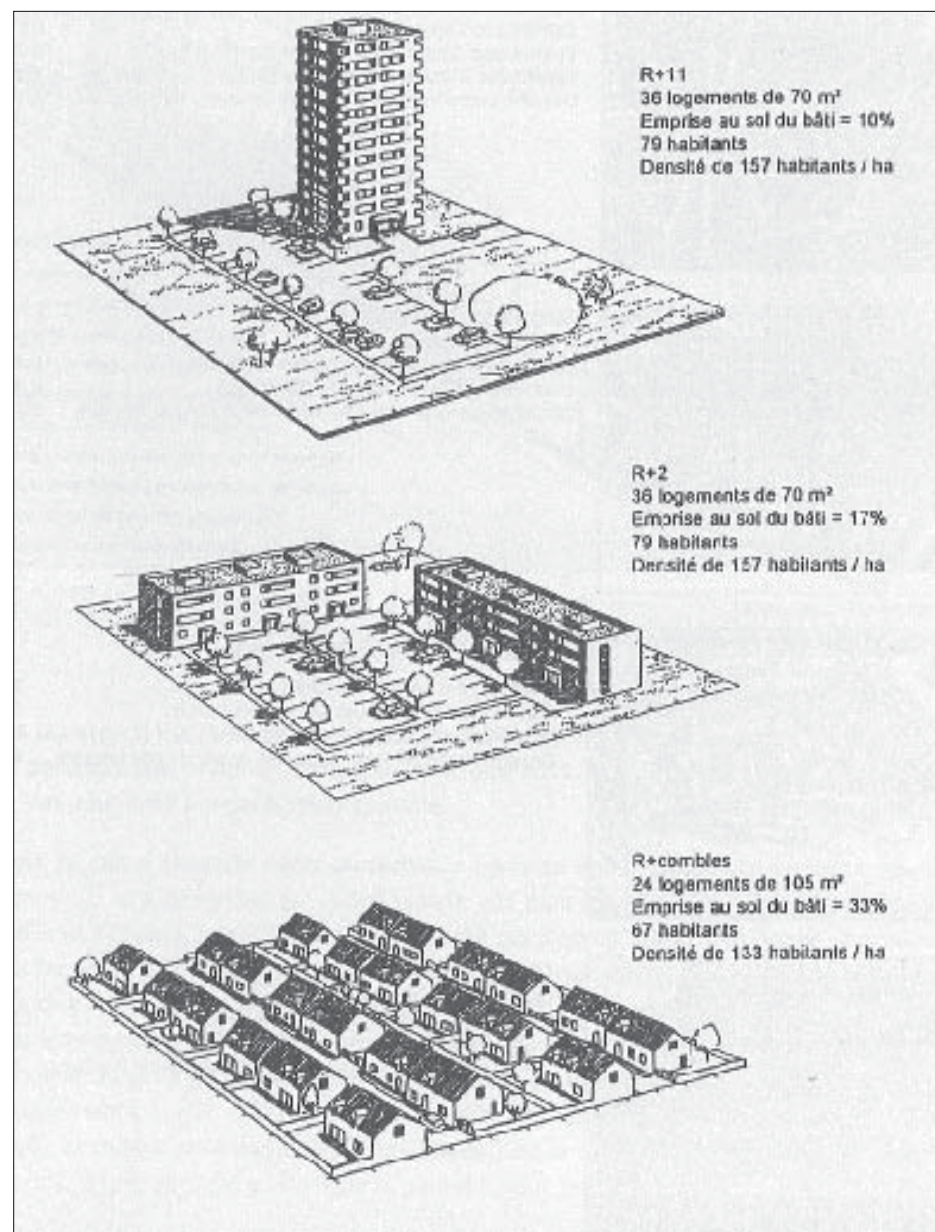
COS = 0,45
Petit collectif

Une même densité de bâti peut impliquer des formes urbaines très différentes ainsi que des densités résidentielles variables selon les caractéristiques du secteur (centre, périphérie, tissu villageois). Par conséquent, le fait d'imposer un COS n'a pas toujours de sens en soi.

LILLE :
Maisons de ville
COS = 0,87
CES = 0,53
Hauteur R+2



WITTENHEIM :
Collectifs
COS = 0,7
CES = 0,23
Hauteur R+2+C



Différentes formes urbaines pour une même densité de bâti (COS de 0,5)

La nécessité d'accompagner la densité et d'organiser l'espace urbain

La densité fait débat. Autant il est aisé de la justifier, autant il est difficile de la faire accepter par le plus grand nombre en raison des **images et préjugés négatifs qu'elle véhicule.**

L'enjeu est donc de réussir à **produire une densité meilleure**, c'est-à-dire plus importante certes, mais surtout dans des conditions de qualités urbaines suffisantes pour la rendre attractive et agréable : **associer densité et urbanité** pour

« faire comprendre que la ville peut être dense et belle »
(Francis Cuillier, lauréat du Grand Prix de l'urbanisme 2006).

Les fiches de cas ont aidé à l'**identification des éléments contribuant à l'accompagnement de la densité** et, plus généralement, à la qualité intrinsèque d'une ville :

- **la qualité de l'espace public de la rue**, en fonction de l'importance des voies (hiérarchisation) et leurs rôles (stationnement, circulation piétonne + cycles...),



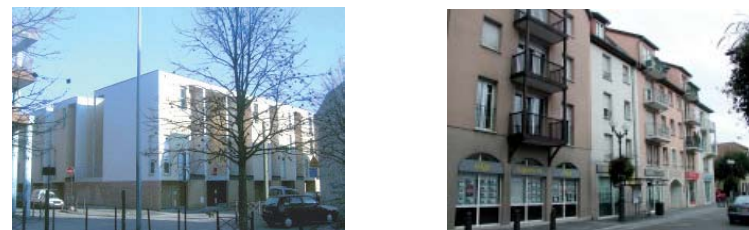
- **l'usage et le traitement des marges de recul** par rapport aux voies et emprises publiques,



- **la présence d'espaces collectifs qualifiés,**



- **la liaison des nouveaux quartiers au tissu urbain limitrophe,**



- **la desserte par les réseaux de transport en commun et la création de nouvelles polarités** par l'intégration d'une mixité fonctionnelle (commerces, services...)

La gestion et la production d'une densité meilleure se jouent à deux niveaux :

- **la configuration et l'organisation spatiales des parcelles privées :**

La qualité du tissu urbain et la bonne cohabitation des diverses constructions dépendent de :

- la partition des surfaces bâties (nombre de bâtiments),
- la répartition des constructions sur la parcelle,
- rapport à la voie,
- la qualification des espaces libres (traitement des espaces non bâtis).

Ces choix urbains qui donnent forme aux projets sont à encadrer à travers les règles d'implantation et de prospects (articles 6, 7 et 8) et la réglementation des espaces libres et plantations (article 13).

=> Par exemple, dans un projet présentant une densité assez importante, il est intéressant de penser une répartition des surfaces habitables en plusieurs volumes s'appuyant les uns sur les autres ou sur les limites séparatives, de manière à créer des sous-espaces non bâtis plus intimes (patio, jardinet, square) et de taille adaptée à leurs usages (jardin, jeux, stationnement, espaces techniques...)



- **la gestion et la qualification de l'espace public :**

Une certaine densité urbaine permet, par ailleurs, d'offrir un espace public vivant, porteur de liens sociaux et d'échanges mais aussi de générer une densité de population suffisante justifiant l'implantation de commerces et services de proximité (publics ou privés).

La localisation, la destination et la qualité des espaces collectifs et/ou publics peut être encadrée dans le PLU par :

- l'article 2 déterminant les occupations autres que l'habitat admises,
- l'article 3 caractérisant la voirie (dimensions, aménagement),
- l'article 13 relatif aux espaces libres (usage, superficie, aménagement des espaces à usage collectif),
- l'article 14 permettant la fixation de COS différenciés selon les fonctions,
- les orientations d'aménagements (schéma de desserte, localisation préférentielle d'espaces publics ou équipements ou plantations)
- les emplacements réservés (voirie, place, équipement, parking ...).

II - QUELS ARTICLES DU PLU SONT LES PLUS DETERMINANTS DU POINT DE VUE DE LA DENSITE ET DE LA DIVERSITE DES FORMES ?

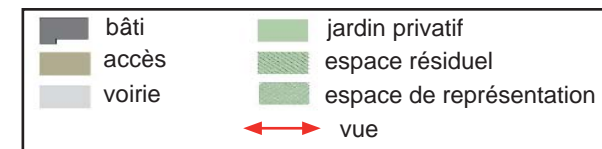
PARTIE 2 FICHES PRATIQUES



TYPOLOGIES D'HABITAT INDIVIDUEL

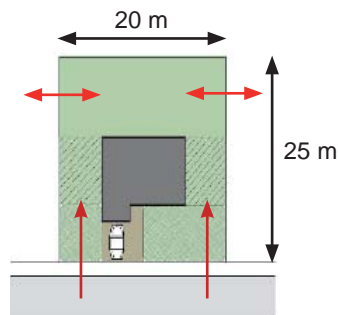
LE ROLE DETERMINANT DES ARTICLES RELATIFS AUX IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Pour une même superficie de jardin privé réellement appropriable (200 m²) et une même surface au sol de bâti (90 m²), les configurations parcellaires accompagnées des implantations suivantes sont envisageables :



CAS N°1 :

Maison isolée en milieu de parcelle
Surface parcelle : 500 m²



Règlement PLU :

- recul à 5 m de la rue,
- recul de 3 à 4 m mini par rapport aux limites séparatives.

Avantages :

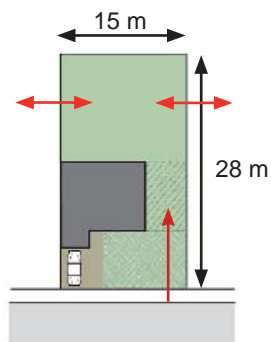
- Aire de stationnement non couverte devant la maison,
- Réduction relative des nuisances automobiles

Inconvénients :

- Multiplication des vis-à-vis entre riverains et avec la rue,
- Terrain composé d'espaces résiduels difficilement utilisables et appropriables,
- Logique d'urbanisation favorable à de grands terrains => consommation foncière,
- Des implantations peu favorables à une densification ultérieure du tissu et à la construction d'annexes ou d'extension,
- Un accès au jardin superflu.

CAS N°2 :

Maison sur limite séparative
Surface parcelle : 420 m²



Règlement PLU :

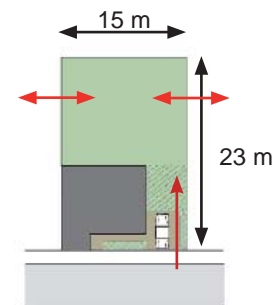
- recul à 5 m de la rue,
- Implantation sur une limite séparative.

Avantages :

- Aire de stationnement non couverte devant la maison,
- Réduction des nuisances automobiles dû au recul par rapport à la voie,
- Espaces libres moins fragmentés, un jardin plus intime (vis-à-vis réduits avec les riverains et la rue),
- Un seul accès au jardin depuis la rue,
- Meilleures conditions de densification ultérieure du tissu et de construction d'annexes ou d'extension,
- Economie d'espace.

CAS N°3 :

Maison sur limite séparative et à l'alignement
Surface parcelle : 345 m²



Règlement PLU :

- à l'alignement de la rue,
- Implantation sur une limite séparative.

Avantages :

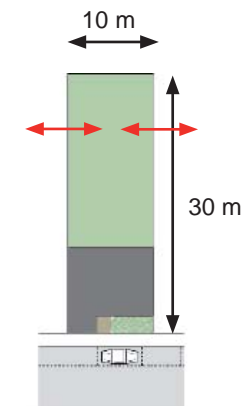
- Possibilité d'une aire de stationnement non couverte dans l'espace résiduel,
- Espaces libres moins fragmentés, un jardin plus intime (vis-à-vis réduits avec les riverains et la rue),
- Un seul accès au jardin depuis la rue,
- Meilleures conditions de densification ultérieure du tissu malgré une taille de parcelle plus petite,
- Economie d'espace intéressante.

Inconvénient :

- Bâti directement confronté à la rue : plus de nuisances mais des solutions possibles (réduire la place de la voiture).

CAS N°4 :

Maison sur les 2 limites séparatives latérales et à l'alignement de rue.
Surface parcelle : 300 m²



Règlement PLU :

- à l'alignement de la rue,
- Implantation sur les 2 limites latérales.

Avantages :

- Espaces libres d'un seul tenant, un jardin plus intime isolé de la rue pour un coeur d'îlot de plus grande qualité,
- Opportunité d'un cheminement en coeur d'îlot desservant les jardins,
- Meilleures conditions de densification ultérieure du tissu malgré une parcelle étroite,
- Habitat économe d'espace,
- Report et gestion d'une partie du stationnement à l'échelle du quartier ou de l'îlot.

Inconvénient :

- Bâti directement confronté à la rue : plus de nuisances mais des solutions possibles (réduire la place de la voiture).

TYPOLOGIES D'HABITAT COLLECTIF

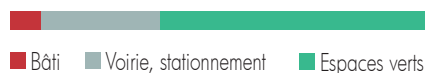
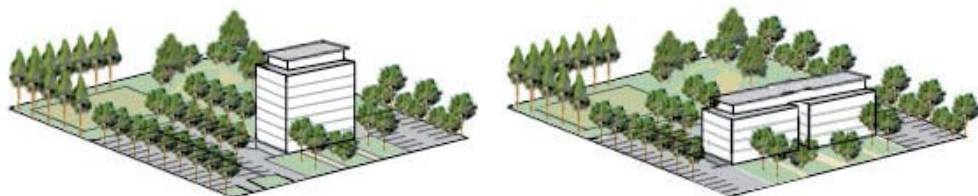
LE ROLE DETERMINANT DES ARTICLES RELATIFS A L'EMPRISE AU SOL ET A LA HAUTEUR

Pour une même superficie de parcelle (4 000 m²) et un même nombre de logements collectifs programmés (36 logements), les différentes formes urbaines suivantes sont envisageables :



CAS N°1 :

Grand immeuble collectif



Règlement PLU :

- CES faible (inférieur ou égal à 30%)
- Hauteur élevée (supérieure à 4 niveaux)

Règlement PLU :

- CES faible à moyen (inférieur ou égal à 50%)
- Hauteur moyenne à élevée (3 ou 4 niveaux)

Avantages :

- Forme urbaine compacte (construction plus économe en surface au sol et en énergie)
- Superficie non bâtie et hors voirie et stationnement importante, permettant la création d'espaces verts collectifs qualifiés à vocation ludique ou d'agrément (accompagnement de la densité)

Inconvénients :

- Forme urbaine imposante susceptible de contraster avec un cadre bâti environnant moins "dense"
- Superficie d'espaces verts superflue à défaut de qualification d'usage suffisante des espaces et pouvant par ailleurs générer un coût d'entretien important

CAS N°2 :

Ensemble de petits immeubles collectifs



Règlement PLU :

- CES moyen (environ 50%)
- Hauteur faible (inférieure ou égale à 3 niveaux)

Avantages :

- Forme urbaine pouvant s'intégrer dans divers cadres bâtis, plus ou moins denses
- Forme urbaine pouvant être combinée, tels des modules, pour créer diverses morphologies et configurations spatiales : immeubles en L, en U, en vis-à-vis ...
- Superficie non bâtie intéressante, permettant la création d'espaces verts collectifs qualifiés à vocation ludique ou d'agrément (accompagnement de la densité)

Inconvénient :

- Intégration d'une partie du stationnement aux constructions pour préserver un maximum d'espaces verts

CAS N°3 :

Semi-collectif (habitat intermédiaire) (ex : maisons superposées en bande)



Règlement PLU :

- CES élevé (supérieur à 50%)
- Hauteur faible (inférieure ou égale à 3 niveaux)

Avantages :

- Forme d'habitat intermédiaire alliant les avantages du collectif (rationalisation de l'espace) et ceux de l'habitat individuel (entrée et espace extérieur privatifs)
- Forme urbaine pouvant s'intégrer dans divers cadres bâtis, notamment en tissu urbain composé d'habitat individuel quelle que soit la typologie
- Superficie non bâtie et hors voirie et stationnement répartie entre privés et dont l'entretien lui incombe

Inconvénient :

- Limitation des possibilités de stationnement (report d'une partie sur rue ou à proximité)

III - CAS PRATIQUES DE MISE EN APPLICATION DES ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

PARTIE 1

EXIGENCES DE DENSITÉ DANS LE SCOT DE LA RÉGION MULHOUSIENNE

HABITAT ET DENSITE DANS LE S.C.O.T.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région Mulhousienne promeut une offre résidentielle diversifiée, favorisant du même coup la densification et la mixité sociale, principes défendus par la loi SRU.

De nouvelles formes d'habitat distinctes des formes de type "pavillonnaire" sont favorisées au travers des orientations suivantes :

- « **requalifier l'offre résidentielle** » (§ 3.1.2 du DOG) : les PLU rendent possibles, voire favorisent la production d'un **parc de logements neufs diversifié sous la forme de types d'habitat alternatifs à la maison individuelle** (maisons jumelles, maisons individuelles groupées, petits collectifs,...) ;
- « **renforcer la densité des extensions à vocation dominante d'habitat** » (§ 3.4.3 du DOG) : ces extensions permettent au moins les **densités minimales** en fonction de leur localisation dans des communes de la couronne verte et urbaine et de leur proximité d'une station de transport en commun en site propre.

Densité des sites d'extension à vocation dominante d'habitat					
		1. Densité minimale de 35 logements à l'hectare	2. Densité minimale de 25 logements à l'hectare	3. Densité minimale de 12 logements à l'hectare	4. Pas de prescription de densité minimale
A	Proximité d'une station de transport en commun en site propre (300 m de rayon) / communes appartenant à la couronne verte et urbaine				
B	Proximité d'une station de transport en commun en site propre (300 m de rayon) / communes n'appartenant pas à la couronne verte et urbaine				
C	Sites d'extension de 200 logements ou plus non compris en A ou B				
D	Sites à enjeux paysagers (localisés sur la carte de synthèse)				
E	Autres sites				

LE PLU, OUTIL DE MISE EN OEUVRE DU SCOT A L'ECHELLE COMMUNALE

Le SCOT n'est pas une fin en soi : les orientations qu'il fixe doivent être relayées au niveau local dans les PLH et surtout dans les PLU afin de trouver une traduction concrète dans les futures opérations d'aménagement et d'urbanisme.

Par son aspect très prescriptif, le PLU est en prise directe avec les questions de la densité et de la diversité de l'habitat et qu'il est à même de jouer un rôle majeur dans l'établissement des conditions de leur mise en œuvre.

Afin d'aider les communes de la Région Mulhousienne à **traduire les orientations du SCOT dans leurs PLU**, cette dernière partie de l'étude présente une **mise en application pratique des enseignements de l'étude sur le thème de la densité et de la qualité urbaine des extensions urbaines**.

En proposant des **simulations d'aménagement sur des zones d'extension locales**, les fiches pratiques présentées aux pages suivantes montrent comment il est possible d'**atteindre les densités minimales dans chacun des contextes urbains** suivants :

- en centre urbain (densité estimée à 50 lgts/ha),
- dans la couronne à proximité d'une station de transport en commun (densité fixée à 35 lgts/ha),
- hors couronne à proximité d'une station de transport en commun ou sur tout site de plus de 200 logements (densité fixée à 25 lgts/ha).

Elles soulignent aussi, pour chaque site urbain étudié, **l'intérêt de dépasser l'objectif quantitatif en optant pour un parti d'aménagement optimal porteur d'un véritable projet urbain** et garant d'un meilleur cadre de vie pour les habitants du quartier et de ses abords.

SITE D'EXTENSION EN CENTRE URBAIN

KINGERSHEIM : Zone NA, lieu-dit « Grünloch » - 6 ha

Densité minimale recommandée : 50 lgts/ha



CONTEXTE URBAIN

Opération de densification sur une dent creuse de 6 ha à proximité des équipements publics de la ville (mairie, école, foyer pour personnes âgées...).

PARTI D'AMÉNAGEMENT N°1 :

50 lgts/ha



PARTI D'AMÉNAGEMENT N°2 :

70 lgts/ha



Fonctions et usages

Habitat et stationnement résidentiel.

Typologie, morphologie

300 logements dont 125 en individuel pavillons et quelques maisons jumelées) et 175 en collectif.

Éléments de composition urbaine

Collectifs implantés en tête d'opération le long de la rue de Richwiller. Liaison du nouveau quartier d'habitat avec les équipements de proximité (école notamment).

Fonctions et usages

Habitat, grand espace vert (parc public).

Typologie, morphologie

435 logements dont 58 en individuel (maisons jumelées, en bande et quelques pavillons) et 377 en collectif.

Éléments de composition urbaine

Accueil d'un équipement collectif en lien et complémentaire aux équipements publics limitrophes.
Aménagement d'un espace vert collectif relié aux équipements et aux quartiers d'habitat limitrophes (liaisons piétonnes).
Structure viaire cohérente permettant des liaisons inter-quartiers.
Habitat jumelé et groupé à l'Ouest de l'opération afin d'assurer une bonne transition les îlots d'habitats pavillonnaires et groupés et les îlots d'habitats collectifs réalisés.



SITE D'EXTENSION DANS COURONNE PROCHE D'UNE STATION DE T.C.S.P.

HABSHEIM : Zone NAb , lieu-dit « Goepfert / Rolissen » - 2,7 ha

Densité minimale SCOT : 35 lgts/ha



CONTEXTE URBAIN

Opération d'extension sur une surface modeste de 2,7 ha. La zone d'extension est située le long de la voie ferrée Mulhouse-Bâle, à proximité de la gare. Lui fait face un îlot d'activités industrielles et artisanales en mutation (activités tertiaires) et un espace accueillant une piscine et une crèche - halte garderie.

PARTI D'AMÉNAGEMENT N°1 :

38 lgts/ha

PARTI D'AMÉNAGEMENT N°2 :

48 lgts/ha



Fonctions et usages

Habitat et stationnement résidentiel.

Typologie, morphologie

104 logements dont 34 en individuel (pavillons) et 70 en collectif (7 petits-collectifs de 10 logements chacun).

Éléments de composition urbaine

Liaison entre la rue de la montagne et la rue des noyers permettant une circulation entrée/sortie Nord/Sud.
Implantation de petits collectifs le long de la RN 66 face à la zone d'activités et d'équipements afin de ne pas rompre avec le gabarit-enveloppe des bâtiments du secteur.
Les maisons individuelles à l'Est de la zone s'inscrivent dans un contexte urbain majoritairement pavillonnaire et peu dense.

Fonctions et usages

Habitat et stationnement résidentiel, équipement et/ou commerce.

Typologie, morphologie

132 logements dont 32 en individuel (25 maisons groupées ou en bande et 6 pavillons) et 100 en collectif (5 collectifs de 20 logements chacun).

Éléments de composition urbaine

Immeubles collectifs et maisons groupées organisés autour d'une nouvelle voie se connectant à 2 rues existantes au Nord et au Sud (liaison interquartiers).
Prise en compte de la sensibilité paysagère particulière de ce secteur par la préservation et la création d'espaces verts généreux. Consommation d'espace maîtrisée par la réalisation de formes urbaines diverses et variées permettant l'obtention d'une densité de logements plus importante mais acceptable.
Mixité recherchée par l'implantation d'un équipement ou d'un commerce au centre du quartier.





SITE D'EXTENSION HORS COURONNE PROCHE D'UNE STATION DE T.C.S.P. ou SITE D'EXTENSION DE PLUS DE 200 LOGEMENTS

STAFFELFELDEN : Future zone AU, lieu-dit « Obere Klostermatten » - 12,5 ha Densité minimale SCOT : 25 lgts/ha

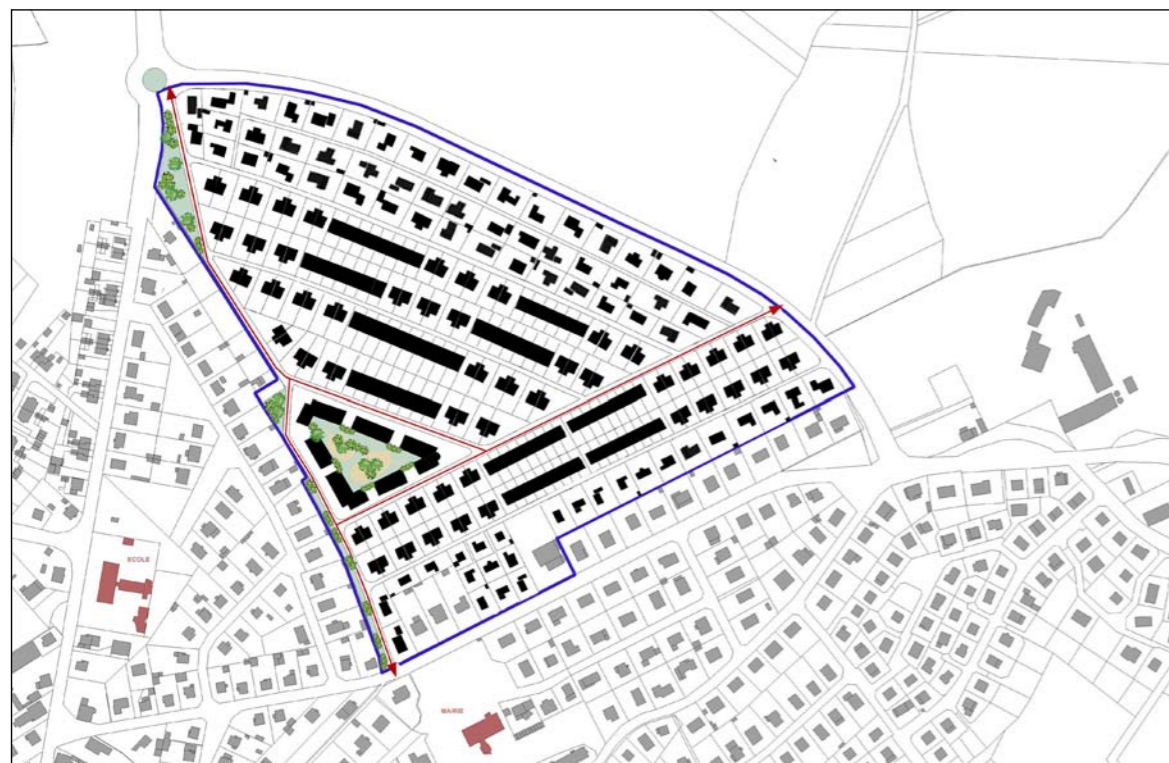


CONTEXTE URBAIN

Opération d'extension au Nord du ban communal sur un espace de 12,5 ha. La localisation de cette zone comporte deux atouts pour l'urbanisation future : la proximité de la Gare SNCF et la proximité des équipements publics de la ville (écoles, mairie...).

PARTI D'AMÉNAGEMENT N°1 :

25 lgts/ha



PARTI D'AMÉNAGEMENT N°2 :

33 lgts/ha



Fonctions et usages

Habitat et stationnement résidentiel.

Typologie, morphologie

310 logements dont 214 en individuel (pavillons, maisons jumelées et en bande) et 96 en collectif.

Éléments de composition urbaine

- Axe de liaison Est-Ouest et Nord-Sud pour assurer les connexions interquartiers ;
- Un centre de quartier marqué par un îlot de collectifs ;
- Une diversité morphologique assurant la transition avec le contexte pavillonnaire environnant.

Fonctions et usages

Habitat et stationnement résidentiel, équipement, commerce.

Typologie, morphologie

412 logements dont 126 en individuel (pavillons, maisons jumelées et en bande), 174 en intermédiaire (maisons superposées) et 112 en collectif.

Éléments de composition urbaine

- Implantation d'un commerce type supermarché en coeur de quartier,
- Espace vert structurant sur lequel est implanté un équipement public,
- Principe d'un axe structurant reliant l'entrée de ville de Staffelfelden à la mairie.



III - CAS PRATIQUES DE MISE EN APPLICATION DES ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

PARTIE 2

TRADUCTION DES OBJECTIFS DE DENSITÉ DU S.C.O.T. DANS LE P.L.U.

Cette partie de l'étude décrit les moyens offerts par le PLU pour traduire concrètement les orientations de densité et de diversité du SCOT.

Elle propose, suite aux fiches pratiques SCOT présentées précédemment, des exemples et des conseils de rédaction du PLU pour parvenir à un parti d'aménagement présentant une densité de qualité :

- du point de vue de l'écriture réglementaire,
- du point de vue des orientations d'aménagement.

LES POSSIBILITES OFFERTES PAR LE P.L.U.

Une traduction nécessairement réglementaire

Les objectifs de densité et de diversité énoncés dans le SCOT doivent se décliner aux travers des articles du **règlement, pièce obligatoire du PLU**, avec à la clé, pour les futures opérations et constructions, une application stricte des règles édictées.

Tenues par un **rapport de conformité**, les règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires et citées le cas échéant en tête du règlement.

Une attention toute particulière devra ainsi être portée à la rédaction des articles du règlement que l'étude a identifiés comme déterminants du point de vue de la diversité et de la densité des formes d'habitat (art. 2, 6 à 10 et 12 à 14).

Le tableau présenté aux pages suivantes fait état des biais à éviter ainsi que des rédactions à privilégier pour ces mêmes articles dans l'objectif de favoriser plus de densité et de diversité dans les formes d'habitat tout en veillant à la préservation de la qualité du cadre de vie.

Une traduction facultative dans les orientations d'aménagement

Le PLU ne se réduit pas à son règlement, il peut comporter des « **orientations d'aménagement** » relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Contrairement au règlement imposant un rapport strict de conformité, **les orientations d'aménagement expriment des principes d'aménagement textuels et/ou graphiques qui ne sont opposables qu'en termes de compatibilité. Couvrant un ou plusieurs secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent alors au règlement en vigueur sur les mêmes secteurs.**

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme précise de manière non limitative le contenu des orientations d'aménagement. Celles-ci peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir des actions et des opérations d'aménagement, visant à :

- la mise en valeur de l'environnement ;
- la mise en valeur des paysages ;
- l'aménagement des entrées de ville ;
- la mise en valeur du patrimoine ;
- la lutte contre l'insalubrité ;
- la mise en œuvre du renouvellement urbain ;
- la mise en œuvre du développement de la commune.

Comme l'illustrent les fiches présentées aux pages suivantes, ces orientations d'aménagement peuvent consister en :

- des principes d'implantation préférentielle et/ou de traitement d'équipements ou d'espaces publics ;
- des éléments du paysage et/ou du patrimoine à préserver ;
- des plantations à conserver, à mettre en valeur ou à créer ;
- des principes d'aménagement et de traitement des axes de desserte structurants à créer ;
- des principes de maillage des voies ;
- des principes de gestion de la densité par la précision des fourchettes (ou valeurs minimales) de hauteurs ou volumes-enveloppes des constructions.

Les orientations d'aménagement peuvent également préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics (tracés, localisation de principe des voies et espaces publics sur le secteur à urbaniser). Il peut également s'agir de coupe de principe pour l'aménagement et le traitement des voies structurantes à créer ou à requalifier (Cf : annexe sur les principes de séquences et d'ordonnancement de l'artère principale Nord-Sud).

LA COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LE RÈGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement définies ci-après sur le secteur d'extension « Obere Klostermatten » à Staffelfelden illustrent le caractère complémentaire de cette pièce facultative par rapport au règlement.

Le règlement et les orientations d'aménagement se font écho pour définir les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser.

Les orientations d'aménagement permettent notamment, de **préciser la qualité souhaitée de l'aménagement et du traitement des voies, équipements et espaces publics projetés**, sans contraindre fortement les futurs projets.

En effet, tenues par un **simple rapport de compatibilité**, les orientations d'aménagement permettent d'encadrer les projets tout en offrant **une certaine liberté dans la déclinaison concrète des orientations et les formes du projet**.

Les orientations d'aménagement et le règlement ont intérêt à être utilisés de manière complémentaire pour définir un projet ou une opération d'aménagement sur un quartier ou un secteur donné.

L'ECRITURE DU REGLEMENT : POUR UN PARTI D'AMENAGEMENT DE QUALITE

ARTICLE	A EVITER	RECOMMANDATIONS
ARTICLES 1 ET 2 Occupations et utilisations du sol	<p>Dans l'article 1 du PLU (ou l'article 2 du POS), interdire les occupations du sol non résidentielles.</p> <p>Dans l'article 1 du PLU (ou l'article 2 du POS), interdire les formes d'habitat intermédiaire et collectif dans les zones pavillonnaires à faible densité.</p>	<p>Créer un urbanisme de mixité des fonctions en permettant l'implantation de commerces, de services, de bureaux voire d'activités artisanales compatibles avec l'habitat dans les quartiers d'habitat.</p> <p>Notamment, favoriser dans la mesure du possible l'implantation d'activités professionnelles (commerces, services, hôtellerie ...) au rez-de-chaussée des immeubles donnant sur la rue.</p>
	<p>A défaut de pouvoir interdire le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux en RDC ou encore de pouvoir imposer de réserver les RDC des nouvelles constructions aux commerces (Décision du 2 août 2007 rendue par le Tribunal Administratif de Paris, contre le PLU de Paris) ...</p> <p>Exemple de rédaction :</p> <p>PLU de Beaurepaire (Isère), article 2 (occupations du sol admises sous conditions) : « Le long des rues légendées "changement de destination des rez-de-chaussée", la transformation en locaux d'habitation ou en garages des rez-de-chaussée commerciaux, à condition de ne pas porter préjudice à la continuité des alignements commerciaux existants »</p>	
ARTICLE 3 Accès et voirie	<p>Eviter de fixer de façon systématique des dimensions précises (normes habituelles) sans que celles-ci correspondent à un profil de voie préalablement identifié et projeté, au risque de contrecarrer la recherche de nouvelles formes et usages de l'espace public et notamment des espaces de circulation.</p>	<p>Si précision il y a, les dimensions des voies publiques doivent être réellement définies en fonction des usages (privé/public, stationnement ou non, qu'elles supportent et du nombre de logements qu'elles sont susceptibles de desservir.</p> <p>Prévoir des gabarits de voies permettant aux différents modes de transports d'exister et de coexister (transports en commun, trottoirs ou voies piétonnes, pistes cyclables ...).</p> <p>Pour les opérations d'ensemble, imposer un maillage de cheminements piétons et/ou de pistes cyclables se raccordant de manière cohérente au réseau doux existant (mention dans le règlement et report au plan de zonage).</p> <p>Dans la mesure du possible, bannir les voies en impasse ou prévoir à minima un accès piétons et cyclistes direct se connectant à la voie arrière.</p>
	<p>Exemple de rédaction :</p> <p>→ Sur le dimensionnement des voies selon leur(s) fonction(s) et usage(s) :</p> <p>PLU de Lille, Zone UC : « Le schéma de la voirie, partie intégrante des espaces extérieurs de tout opération, doit être structuré. Il présente, inclus dans l'unité foncière considérée, un ensemble de voies hiérarchisées dont le dimensionnement est adapté à la polyvalence des fonctions et usages à assurer. Aucune voie automobile nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 5 mètres. De même, aucune voie automobile nouvelle d'intérêt public, notamment, en raison de ses fonctions urbaines, ne peut avoir une emprise inférieure à 9 mètres. »</p> <p>→ Au sujet de l'usage de la voirie par les véhicules, les cyclistes, les piétons :</p> <p>PLU de Lille, Zone Auc : « Dans les périmètres de valorisation des axes lourds de transport en commun repérés au plan, les voiries réalisées dans le cadre d'une autorisation de lotir ou de construire doivent être aménagées pour permettre une desserte, notamment piétonnière et cyclable, au plus près de l'entrée d'une station de métro, de tramway ou d'une gare, sauf impossibilité technique..</p> <p>(...)</p> <p>Tout projet d'aménagement des voies nouvelles doit prendre en compte les objectifs d'urbanisme poursuivis pour un aménagement cohérent et notamment :</p> <p>(...)</p> <p>- Garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements tant à l'intérieur de la zone que dans ses accès sur les voies préexistantes ; notamment les accès automobiles qui traversent un trottoir doivent être conçus en priorité pour garantir le confort et la sécurité des piétons qui l'empruntent, y compris les personnes à mobilité réduite (...) »</p>	

ARTICLE	A EVITER	RECOMMANDATIONS
ARTICLE 5 Caractéristiques des terrains	Réglementer l'article, c'est-à-dire imposer une surface de terrain constructible minimale, démarche contraire à la densité et à l'économie du foncier.	Ne pas réglementer l'article.
ARTICLES 6 ET 7 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives	<p>Imposer une seule possibilité d'implantation sur une zone ou des zones assez étendues, créant un tissu urbain homogène monotone.</p> <p>Imposer un recul systématique par rapport aux voies et aux limites séparatives pénalisant le rapport à la rue et la superficie des espaces libres privés ou collectifs . Générer un tissu diffus et peu structuré préjudiciable à la cohésion urbaine, notamment, dans les zones urbaines centrales et le long des axes structurants.</p>	<p>Dans les centres villes, les centres de quartiers ainsi que dans les secteurs appelés à évoluer vers des fonctions de centralité, favoriser une implantation des constructions à l'alignement de l'espace public (article 6) et en mitoyenneté (article 7) pour amener un effet de resserrement urbain et une densité de population qui permettent le maintien ou justifiant le développement de commerces, de services, d'équipement et de transports publics.</p> <p>Dans l'article 7, autoriser l'implantation des constructions sur une limite séparative au moins pour favoriser une urbanisation en ordre continu (d'une limite à une autre) ou en ordre semi-continu (sur une des deux limites) pour varier les formes urbaines et pour favoriser des typologies d'habitat (et donc des modes d'habité) suffisamment variées. Une telle règle contribue également à créer une urbanisation plus dense en limitant par exemple la consommation foncière dans les lotissement d'habitat individuel.</p> <p>NB: S'implanter sur limite séparative et à l'alignement de la voie offre aussi des opportunités d'évolution et de densification à terme du tissu (extensions, annexes, nouvelles constructions).</p>
<p>Exemple de rédaction : PLU de Corbeil-Essonnes</p> <p>Zone UA, article 6 : « Tout terrain doit comporter au minimum un élément bâti à l'alignement actuel ou futur afin de constituer un front urbain. Ce front urbain peut être créé par une ou plusieurs constructions, un mur ou un porche. Des décrochements sont autorisés dans une marge qui n'excède pas deux mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. »</p> <p>Zone AUh, article 7 : « I - Constructions principales a - Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur : Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction : - Lorsque la largeur du terrain est inférieure à 15 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives. - Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus. [...] »</p>		
ARTICLES 9 ET 10 Emprise au sol et Hauteur des constructions (définissant le volume-enveloppe)	<p>Fixer un coefficient d'emprise au sol trop faible ($CES \leq 0,3$) au risque de compromettre des projets de constructions sur petites parcelles</p> <p>Imposer de hauteur maximale trop faible (R+1 ou 7m à l'égout) excluant les immeubles collectifs notamment les petits (R+2)</p>	<p>Possibilité de gérer différemment l'emprise au sol pour les constructions en coeur d'îlot pour maintenir les espaces privés et plantés.</p> <p>Exprimer la hauteur maximale en nombre de niveaux plutôt qu'en mètres permet d'obtenir une plus grande diversité et liberté architecturale dans la silhouette des constructions et des toitures tout en évitant des écarts de hauteur préjudiciables à la vue d'ensemble.</p> <p>Gérer les hauteurs en fonction des contextes urbains et bâtis, en harmonie avec les constructions limitrophes, afin de ne pas créer de trop grande rupture dans le tissu</p>
<p>Exemple de rédaction : PLU de Wittenheim, Zone UC, article 10 : «Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Dans les espaces repérés au plan de zonage par la trame secteur de jardin protégés», les constructions ne jouxtant pas le bâtiment principal représenteront au total une emprise maximale de 36 m². »</p>		

ARTICLE	A EVITER	RECOMMANDATIONS
<p>ARTICLE 12</p> <p>Stationnement</p>	<p>Définir d'une norme de stationnement sur parcelle trop élevée pouvant faire obstacle à la réalisation de certains types de logements, notamment les maisons accolés (parcelles plus petites), ou qui peut se faire au détriment d'espaces verts de qualité à vocation ludique ou d'agrément.</p>	<p>→ Du point de vue quantitatif :</p> <p>Réglementer le nombre minimum de places imposé en fonction du type d'habitat ou d'activités, tout en veillant à limiter à son maximum le stationnement notamment à proximité des réseaux de transport en commun,</p> <p>Imposer l'aménagement de places pour deux roues ou de locaux couverts et clos pour stationner les vélos,</p> <p>Distinguer la norme de stationnement exigée sur la parcelle (nombre de places dont les résidents ont besoin quotidiennement) et la norme de stationnement exigée à l'opération (nombre de places dont les résidents peuvent avoir besoin exceptionnellement et qui peuvent être mutualisées à l'échelle de l'opération sur voirie principale ou placette.</p> <p>→ Du point de vue qualitatif :</p> <p>Plantations : accroître la végétalisation des parkings à air libre en exigeant un traitement paysager et une plantation minimale d'arbres à grand et moyen développement (1 arbre pour X emplacements au moins)</p> <p>NB: La plantation des aires de stationnement peut être indifféremment réglementée à l'article 13</p> <p>En secteur dense, intégrer le stationnement à la construction à hauteur de X % des places nécessaires à l'opération pour favoriser la préservation des jardins à l'arrière des parcelles.</p>
<p>Exemple de rédaction :</p> <p>→ Normes de stationnement :</p> <p>PLU de Montpellier, zone IAU, article 12 :</p> <p>« (...) 4) Dans les périmètres de desserte par le tramway : nonobstant les quotas définis au paragraphe précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :</p> <p>Pour les constructions situées pour tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, le quota applicable aux constructions autres que celles destinées à l'habitat est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de SHON. »</p> <p>→ Du point de vue qualitatif :</p> <p>PLU de Lille, Zone UC, article 12 :</p> <p>« Au delà de 1000 m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.</p> <p>(...)</p> <p>Traitement paysager des aires de stationnement :</p> <p>Toute aire de stationnement au sol de plus de 150 m² doit être plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire, avec une circonférence de 25 à 30 cm mesurée à un mètre du sol, avec lorsqu'il ne s'agit pas de pleine terre, un cube de terre de 2 mètres d'arête ou volume équivalent, et avec une protection efficace contre le choc des véhicules. »</p>		

ARTICLE	A EVITER	RECOMMANDATIONS
<p>ARTICLE 13</p> <p>Espaces libres et plantations</p>	<p>Limiter les exigences réglementaires à un pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser arbitraire voire identique dans chaque zone, sans encadrer la qualité du traitement de ces espaces.</p>	<p>→ Du point de vue quantitatif :</p> <p>Obligation de réaliser un certain pourcentage d'espaces verts collectifs, à l'occasion d'une opération immobilière ou d'un lotissement, en fonction de leur importance (superficie) ou du nombre de logements créés.</p> <p>Possibilité d'imposer des pourcentages de pleine terre et de végétalisation pour augmenter les continuités vertes.</p> <p>→ Du point de vue qualitatif :</p> <p>Imposer des plantations qualitativement définies (types d'essences) afin de préserver l'identité du paysage local.</p> <p>Imposer le traitement paysager des marges de recul.</p> <p>Définir le caractère et l'usage des espaces verts collectifs : privilégier entre autres, des espace végétalisés traités en pleine terre d'un seul tenant et à vocation ludique ou d'agrément.</p>
<p>Exemple de rédaction : <i>PLU de Grenoble, Zone UM A, B et C</i> (secteurs mixtes de collectifs, intermédiaires, individuels et activités)</p> <p>« Pour les unités foncières inférieures à 500 m², la surface végétalisée n'est pas réglementée. Pour les unités foncières comprises entre 500 m² et 1000 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 15% de l'unité foncière. Pour les unités foncières comprises entre 1001 m² et 2000 m², la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière, avec au moins 5% de l'unité foncière traitée en pleine terre. (...)»</p> <p>La quantification des espaces végétalisés comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cheminements piétons, - Les aires de jeux, - Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbre...), - Les toitures végétalisées et les dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit au moins égale à 50 cm, munies d'arrosage automatique, - Les toitures végétalisées et les dalles de couverture avec un tapis végétal de type toundra, composé de petites plantes à faible système racinaire (sedum, orpin, etc...) <p>Un coefficient permettant de prendre en compte la qualité environnementale des réalisations végétales est appliqué dans le calcul du ratio des surfaces végétalisées.»</p>		
<p>ARTICLE 14</p> <p>Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)</p>	<p>Fixer un COS faible ($COS \leq 0,3$) au risque de compromettre des projets d'habitat individuel dense ou d'habitat intermédiaire comme alternative ou complément à l'habitat individuel libre ou au petit collectif.</p>	<p>Ne pas réglementer le COS et se concentrer sur la rédaction des article 6 à 10 dont résulteront le gabarit-enveloppe des constructions et les possibilités maximales d'utilisation du sol.</p> <p>Ou bien fixer un COS qui soit suffisant pour autoriser toute la gamme des typologies attendues et qui se situe juste au-dessus du seuil de densité toléré (se reporter si nécessaire au tableau de «comparaison des densités bâties par typologie d'habitat» réalisé à la suite des fiches de cas).</p> <p>Sur les secteurs denses ou propices à la densité, possibilité de fixer des COS différenciés avec panachage pour favoriser la mixité fonctionnelle au sein d'une zone et déterminer une (des) fonction(s) dominante(s).</p>
<p>Exemple de rédaction : <i>PLU de Wittenheim, Zone 1AUH1</i></p> <p>« Le COS est fixé à 2 (C=2). Pour les constructions à destination d'habitat, le COS ne pourra excéder 75% de C. Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat, le COS ne pourra excéder 25% de C. Pour les constructions à destination de bureau et de service, le COS ne pourra excéder 25% de C. Pour les constructions d'une autre destination, le COS ne pourra excéder 40% de C.»</p>		

COMMUNE DE STAFFELFELDEN

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR D'EXTENSION « OBERE KLOSTERMATTEN »

Parti d'aménagement n°1 (cf. plan masse sur Fiche pratique SCOT)

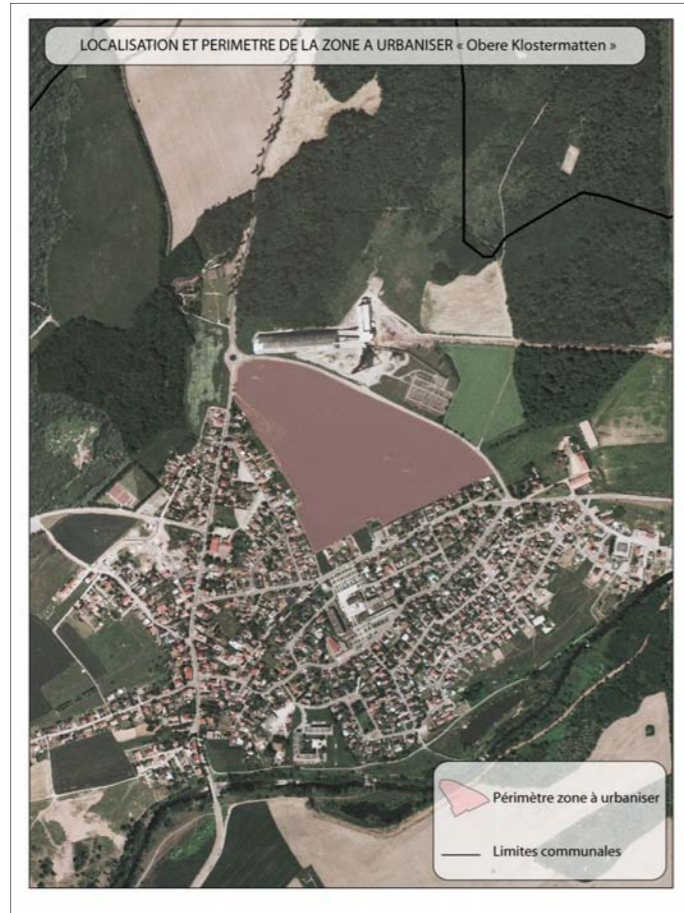


LOCALISATION

La zone à urbaniser « Oberer Klostermatten » de 12,5 ha se situe au Nord de la commune à proximité immédiate des équipements publics (école, mairie).

Elle est délimitée par la rue du 4 Février, la rue de la République, la rue du Château et la rue des Mines.

Le SCOT l'identifie comme le site d'extension à vocation dominante d'habitat de plus de 200 logements pour lequel il fixe un objectif de densité minimale de 25 logements par hectare.



ENJEUX

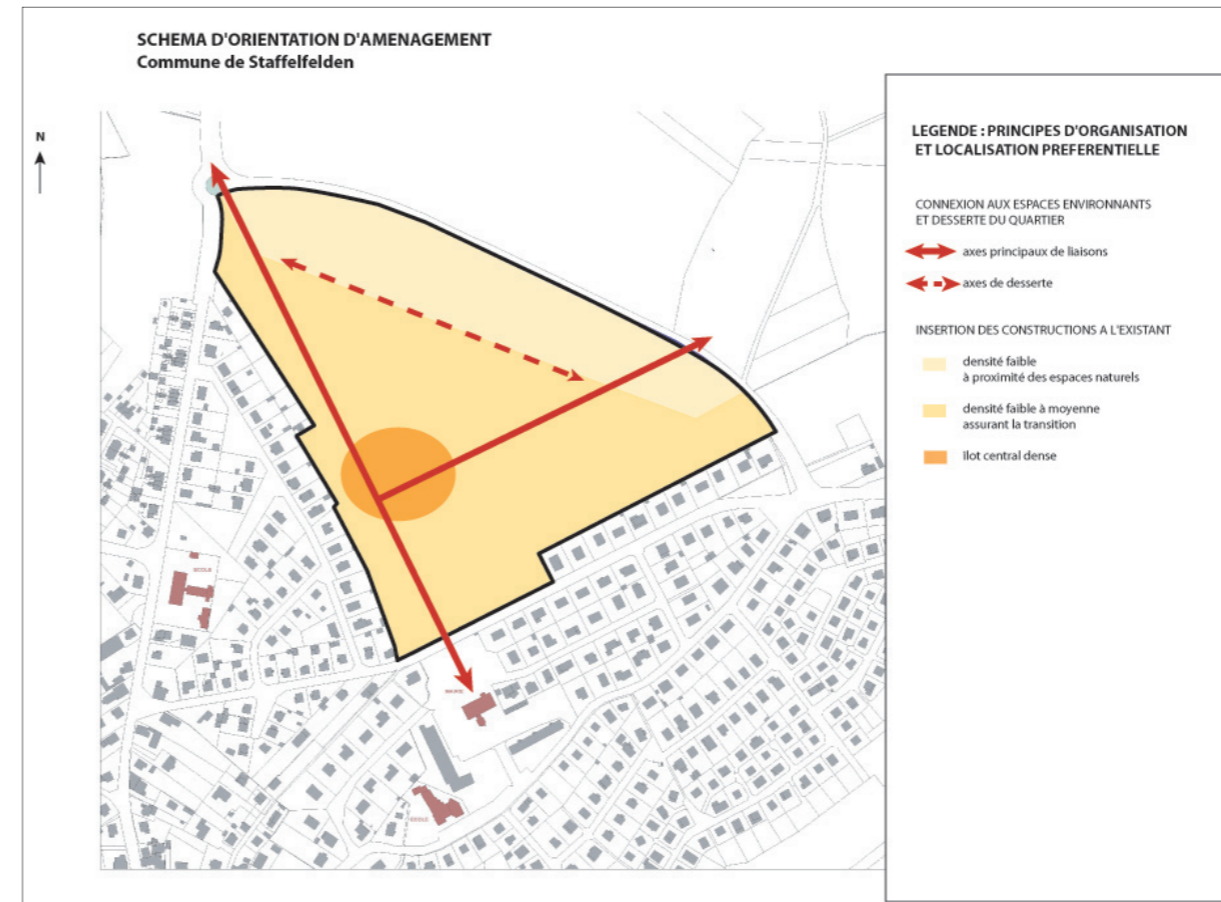
- Permettre le maintien du nombre d'habitants de la commune et favoriser l'installation d'une population nouvelle ;
- Proposer une forme urbaine de nature à répondre au souci de gestion économe des sols et aux objectifs de densité du SCOT tout en respectant l'environnement urbain et paysager du site ;
- Connecter le nouveau quartier au reste de la commune et aux équipements publics.

OBJECTIFS POUR L'URBANISATION DU SECTEUR

- Développer une mixité dans les typologies de construction (habitat individuel isolé, accolé, superposé ou en bande, et habitat collectif) et d'une mixité sociale (accession à la propriété et location) propres à l'accueil d'une population nouvelle diversifiée ;
- Veiller à l'insertion et à l'intégration de l'urbanisation nouvelle dans les espaces urbains et paysagers environnants ;
- Assurer les connexions aux quartiers existants et futurs selon des liaisons Est-Ouest et Nord-Sud.

LES PRINCIPES D'ORGANISATION DU SECTEUR

- Favoriser la mixité et une diversité des typologies d'habitat en insérant les constructions à l'existant :
 - Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée à la demande : immeubles collectifs, habitat intermédiaire (semi-collectif), maisons de ville, maisons individuelles isolées, jumelées ou en bande disposées selon le principe d'aménagement suivant.
 - Travailler à une densité progressive et croissante des extrémités vers le centre afin de :
 - assurer la transition avec le contexte pavillonnaire existant ;
 - respecter et préserver le paysage environnant.
 - Marquer le centre du quartier par un îlot de collectifs.
- Assurer la desserte du secteur et sa connexion au reste de la commune :
 - Créer des axes de liaisons Est-Ouest et Nord-Sud ;
 - Réaliser un maillage viaire cohérent à partir des axes de desserte existants ou à créer.





LOCALISATION

La zone à urbaniser « Obere Klostermatten » de 12,5 ha se situe au Nord de la commune à proximité immédiate des équipements publics (écoles, mairie,...).

Délimitée par la rue du 4 Février, la rue de la République, la rue du Château et la rue des Mines, la zone se place dans un contexte naturel, agricole, patrimonial au Nord Nord-Est et urbain au Sud Sud-Ouest.

Le SCOT l'identifie comme un site d'extension à vocation dominante d'habitat de plus de 200 logements pour lequel il fixe un objectif de densité minimale de 25 logements par hectare.

ENJEUX COMMUNAUX

- Favoriser la mixité socio-démographique (accueil de jeunes couples avec enfants) pour faire face au vieillissement de la population commune,
- Proposer des formes urbaines denses respectueuses de leur environnement naturel et urbain et procurant un cadre et une qualité de vie agréables,
- Connecter l'urbanisation nouvelle au reste de la commune et aux équipements publics,
- Faciliter les circulations tous modes confondus.

OBJECTIFS POUR L'URBANISATION DU SECTEUR

- Développer une mixité dans les fonctions (habitat, équipements, commerces et espaces verts publics),
- Créer de la mixité sociale en proposant une offre d'habitat variées aussi bien dans les formes que dans le statut,
- Donner une identité paysagère au quartier par des aménagements de qualité des espaces publics et privés,
- Créer un tissu dense et une forme urbaine structurée, bien insérés à l'existant,
- Créer une centralité en face de la mairie,
- Travailler la qualité de l'entrée de ville Nord de la commune,
- Connecter le quartier aux autres espaces (liaisons Est-Ouest et Nord-Sud),
- Garantir un développement urbain maîtrisé dans le temps.





LES PRINCIPES D'ORGANISATION DU SECTEUR

1. Organiser le développement urbain pour une urbanisation maîtrisée

- Organiser le développement du quartier progressivement en 3 phases ;
- Développer pour chaque phase une mixité sociale, des typologies d'habitat, une structure viaire cohérente et une ambiance végétale.

2. Favoriser la mixité des fonctions résidentielles, sociales et économiques

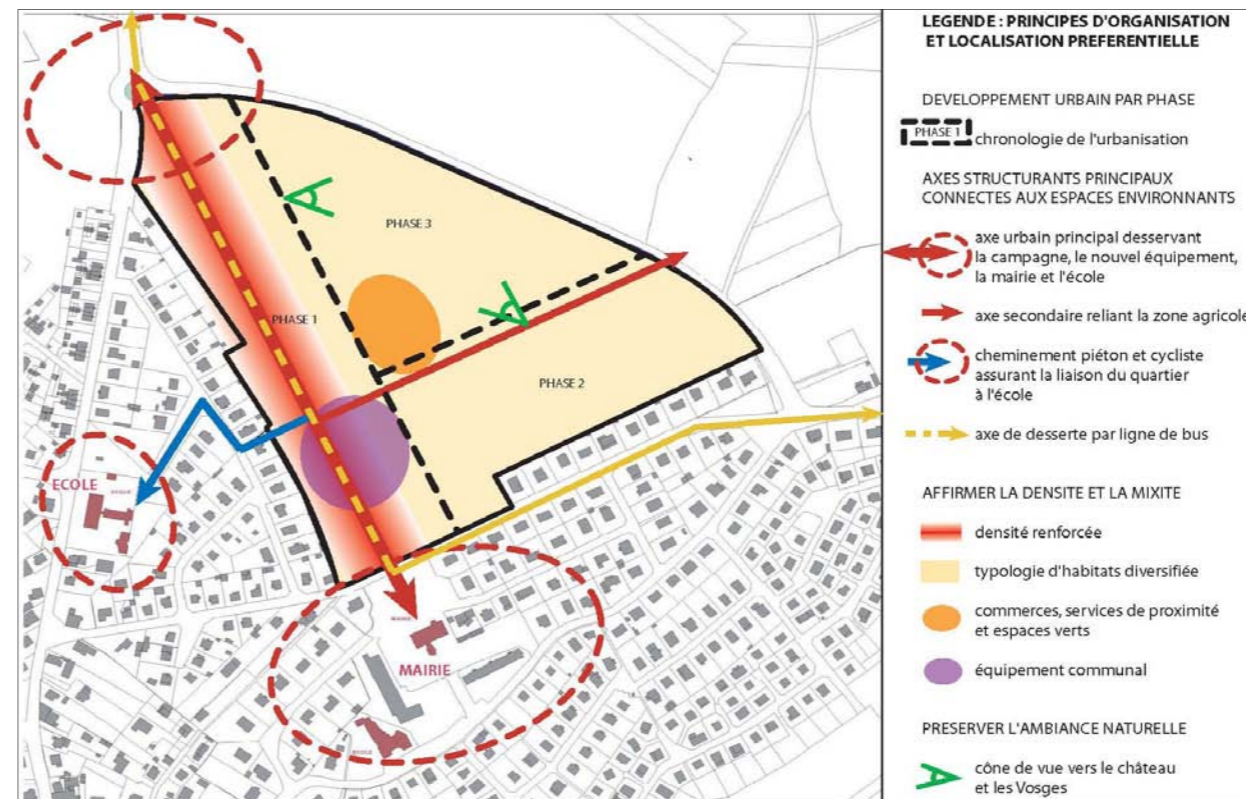
- Proposer une offre de logements diversifiée et adaptée à la demande (accession à la propriété et location) ;
- Accueillir au cœur du quartier et en rez-de-chaussée d'habitations collectives, une superette et des services de proximité aux habitants ;
- Aménager des espaces publics verts, récréatifs et collectifs ;
- Constituer une centralité par l'implantation d'un équipement public à proximité immédiate de la mairie accessible de celle-ci et des écoles.

3. Garantir une insertion des constructions et une forme urbaine harmonieuse avec le contexte naturel, paysager, patrimonial et urbain existant

- Insérer les constructions du point de vue de la situation, de l'architecture, des dimensions, de l'aspect extérieur des bâtiments existants ;
- Travailler sur une densité progressive et croissante des extrémités vers le centre en intervenant sur les hauteurs et les volumes enveloppes des constructions :
 - des maisons de villes et des maisons jumelées (R à R+2) à proximité des espaces urbanisés constituées de maisons individuelles,
 - des maisons individuelles le long de la rue du Château (R à R+2),
 - au cœur de la zone et notamment le long de l'axe principal, une densité renforcée : des maisons de villes (R+1 à R+3) et des petits collectifs avec, si contexte favorable, locaux à vocation de commerces ou services en rez-de-chaussée (R+2 à R+4).
- Préserver et valoriser l'ambiance patrimoniale, paysagère et naturelle :
 - Préserver les cônes de vue vers les Vosges, le château et son corps de ferme en limitant les fronts urbains continus, les hauteurs de construction et le volume enveloppe ;
 - Procurer des aménagements de qualité par le traitement des espaces publics (parcs, parkings, voies, trottoirs, cheminements piétons et liaisons modes doux) et des espaces privés (limites public/privé, abords du bâti, voies) ;
 - Planter des espèces végétales locales.

4. Créer une entrée de ville au sein d'un nouveau quartier connecté au reste de la commune

- Créer une artère urbaine du rond point de la rue de République à la rue des Mines :
 - Composer sur l'espace public un front urbain séquencé de l'entrée de ville vers le cœur de l'îlot : discontinu et en retrait, à continu et à l'alignement (Cf : annexe sur les principes de séquences et d'ordonnancement de l'artère principale Nord-Sud) ;
 - Adopter un profil en travers adapté au caractère urbain projeté et assurant la transition avec les espaces de campagne environnant ;
 - Marquer l'axe principal du Nord vers le Sud par des aménagements paysagers végétaux ;
 - Desservir le nouvel équipement public et les équipements existants (mairies, école de la rue des Mines) ;
 - Irriguer les futures zones d'habitat par un axe secondaire perpendiculaire à « l'épine dorsale » et l'école de l'allée de l'Ecole par une liaison piétonne et cycliste.
- Développer depuis les axes principaux, en cœur d'îlots et vers les espaces naturels, des voies de desserte et des cheminements modes doux (piétons et cyclistes) dissociés de la circulation des véhicules motorisés.
- Les équipements et les espaces publics du nouveau et des proches quartiers doivent être accessibles à tous les modes de transports.





PRINCIPES DE SEQUENCES ET D'ORDONNANCEMENT DE L'ARTERE PRINCIPALE NORD-SUD

L'aménagement de l'artère urbaine doit s'étendre jusqu'aux façades des constructions et non se limiter à son emprise. Il doit s'appuyer sur des éléments du paysage urbain : le front bâti et les aménagements de l'espace public, afin de donner une plus grande lisibilité du parcours aux automobilistes, de garantir une sécurité aux divers usagers de l'espace public et un cadre de vie agréable pour les habitants.

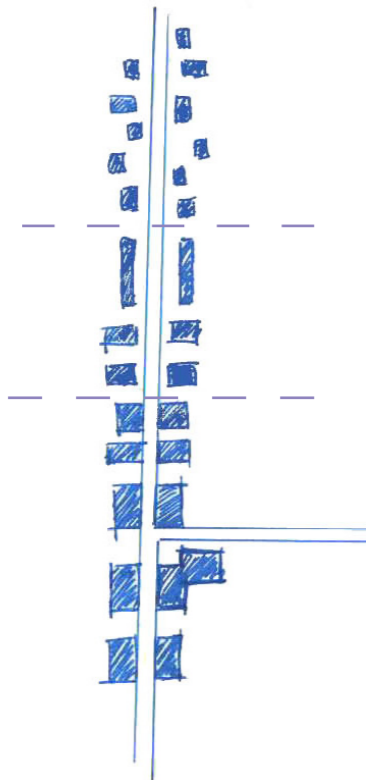
Le front bâti doit structurer l'artère et lui conférer son caractère urbain selon des principes de hauteurs et volumes-enveloppes organisés en séquences ainsi que d'implantation à l'alignement ou non de manière continue ou discontinue. Il définit ainsi plusieurs profils en travers possibles de la voie, de ses abords et de l'aménagement paysager de l'espace public.

Front urbain séquencé

Espace de transition

Coeur d'îlot

Mairie



Hauteurs et volumes-enveloppes progressifs et croissants des extrémités vers le centre

Entrée de ville

Coeur d'îlot

Mairie



PROFIL EN TRAVERS TYPE EN FONCTION DES CONTEXTES URBAINS PROJÉTÉS OU À FAVORISER



La campagne



Espace de transition



Caractère urbain affirmé



Coeur d'îlot dense à fort caractère urbain

Quelques exemples d'aménagements : boulevards urbains, espaces publics, cheminements doux





CONCLUSION DE L'ETUDE

Dans quelles mesures le PLU, et notamment sa réglementation, agit ou peut agir sur la densité et la diversité des formes d'habitat ? Et à partir de là, comment rédiger le PLU pour privilégier certaines formes d'habitat ? Telles étaient les questions posées à l'origine de cette étude.

Les analyses et expertises menées ont permis de mettre à jour le **rôle évident du règlement de PLU et les liens directs entre sa rédaction et l'obtention de certaines typologies d'habitat.**

Mais l'étude a également cherché à démontrer **comment construire plus dense sans en faire pâtir la qualité du cadre de vie, voire même en gagnant en urbanité et en qualité de vie.**

Le règlement de PLU, un outil incontournable

Pour caractériser et encadrer les notions de densité et de mixité potentielles d'une aire urbanisée, le PLU constitue le document de planification de référence en la question, étant donné son rôle de définition des règles conditionnant l'urbanisation des terrains et la désignation juridique de ses missions et objectifs donnée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

A ce titre, nous avons pu faire ressortir les **articles déterminants du règlement de PLU (articles 2, 6 à 10 et 12 à 14) du point de vue de la diversité et de la densité des formes d'habitat.**

Le règlement, une approche réductrice du rôle du PLU dans la mise en oeuvre de la diversité et de la densité des formes urbaines

Le PLU se compose de plusieurs pièces qui peuvent participer à la mise en oeuvre des objectifs de densité et de diversité des formes urbaines. La déclinaison de ces objectifs dans le PLU peut ainsi se faire selon **deux modes opératoires** :

- le **mode réglementaire** qui exige un rapport de conformité par rapport aux règles définies. Le danger est que cette stricte conformité se traduise sur le terrain par une uniformité des formes urbaines : lorsque le règlement est très dirigiste et limite, voire impose le volume-enveloppe et l'implantation des constructions, il ne laisse que très peu de marge de manoeuvre en termes de typologies d'habitat ;
- le **mode des orientations d'aménagement** qui permettent, à travers une obligation de simple compatibilité, une déclinaison plurielle en termes de projet. Parmi les orientations à définir textuellement et/ou graphiquement, peuvent figurer des principes de cohérence de front bâti, de hauteur et de densité minimales, ce que ne permet juridiquement pas le règlement.

Règlement et orientations d'aménagement, deux pièces complémentaires du PLU à mobiliser en faveur de la diversité et la densité des formes urbaines

La diversité et la densité ne doivent pas être traitées exclusivement à travers le règlement de PLU. Pour être réussie et non pas subie, la densité doit avoir été préalablement réfléchies dans le cadre d'une politique urbaine ou d'un projet urbain, dont le règlement de PLU ne constitue que l'expression juridique.

D'où l'intérêt d'exploiter cette pièce du PLU facultative et pourtant essentielle que sont les **orientations d'aménagement sur la base d'un projet urbain préalable plus ou moins bien défini.**

Celles-ci peuvent servir de support et de justifications au règlement associé ou encore pallier la rigidité de l'écriture réglementaire en offrant un espace de liberté quant à la rédaction et l'expression des prescriptions.

Par leur caractère complémentaire, **les orientations d'aménagement édictées sur un ou plusieurs secteurs se superposent au règlement pour encadrer la qualité urbaine des opérations futures d'aménagement et de construction.**

Les limites du PLU

Le poids de l'outil PLU dans la mise en oeuvre de la diversité et la densité des formes d'habitat mérite d'être relativisé à plusieurs titres.

En premier lieu, parce que **le règlement n'est autorisé qu'à fixer des seuils maximum** sur certains articles déterminants du point de vue de la densité (emprise au sol, hauteur, COS).

De plus, autoriser certaines occupations du sol ou implantations des constructions ne garantit pas que ces possibilités seront exploitées pour atteindre la densité et la mixité que l'on est en droit d'attendre. Autrement dit, sur ces questions, **le règlement de PLU est globalement plus incitatif qu'il n'est exigeant.**

Quant aux orientations d'aménagement, bien que complémentaires du règlement, elles ne sont opposables qu'en termes de compatibilité.

En second lieu, **le cadre opérationnel (parcellaire, programme, choix de conception, maîtrise et prix du foncier, budget global...)** constitue un élément aussi déterminant que le cadre réglementaire, sinon plus, quant aux formes d'habitat offertes.

Le PLU n'est, il est vrai, pas en mesure d'intégrer toutes ces données qui créent un contexte plus ou moins favorable à la densité et à la diversité des formes d'habitat.

A titre d'exemple, contraintes liées à l'habitat en bande :

Les règles administratives et fiscales applicables aux maisons en bande sont très contraignantes et en augmentent sensiblement le coût.

Le contrat de construction d'une maison individuelle est plus souple. Par exemple, la réglementation sur l'accessibilité des personnes handicapées ne s'y applique pas.

Le contrat de construction d'une maison individuelle génère par ailleurs une exonération de TVA sur le terrain à bâtir. Ce qui n'est pas le cas du contrat de vente à l'état futur d'achèvement (VEFA) qui s'applique aux maisons en bande.

(Propos tirés de l'intervention de M. Thomas LECLERCQ, Président du Conseil Régional de l'Immobilier, lors du séminaire de janvier 2008 sur l'étalement urbain)

Au-delà du PLU, les autres moyens d'action et outils mobilisables

Plusieurs éléments d'ordre techniques et/ou économiques (découpage parcellaire, propriété des terrains, prix du foncier, superficie de la zone à urbaniser ...) sont hors du champ du PLU et peuvent rendre délicat l'encadrement des opérations d'urbanisme.

1. La maîtrise d'ouvrage publique

En mettant justement à profit sa connaissance et ses capacités de maîtrise du cadre opérationnel et de ces paramètres, l'acteur public (en particulier la commune) peut jouer un rôle de premier plan. A travers une politique affichée de maîtrise foncière, associée à des réalisations exemplaires, et une utilisation éclairée des possibilités du PLU, les collectivités locales contribuent à la promotion de la densité et de la mixité et peuvent ainsi engendrer une offre privée équivalente.

2. Le concours d'idées

Un règlement permissif et incitatif ne garantissant pas la réalisation d'opérations particulièrement denses et diversifiées, il peut être intéressant pour les collectivités de recourir, sur une zone urbaine ou à urbaniser porteuse d'enjeux, au lancement d'un concours d'idée orientant clairement le projet vers des formes d'habitat denses, variées, durables ou encore innovantes pour doper la qualité de l'urbanisation.

A titre d'exemple, le projet de lotissement communal innovant à Sainte-Croix-aux-Mines, issu d'un concours d'architecture lancé fin 2003 avec l'aide de la SEMHA et du CAUE 68.

Il verra la réalisation d'une dizaine de maisons individuelles modulables sur des petites parcelles.



3. Les procédures d'aménagement

Plus la zone à urbaniser est grande, plus il est important de pouvoir autant que possible maîtriser et encadrer la densité et la diversité de l'habitat.

C'est pourquoi, il est nécessaire dans ce cas de figure de recourir à des procédures d'aménagement adaptées à l'échelle du projet pour permettre de passer dans de bonnes conditions de l'aspect réglementaire du PLU à l'opérationnel.

Les procédures d'aménagement indiquées sont la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et le lotissement, chacune permettant d'apporter à sa mesure un niveau d'exigence ou de contrôle supplémentaire par rapport au PLU.

La ZAC, de par son encadrement juridique très précis, offre une garantie certaine de contrôle de l'urbanisme par la collectivité publique porteuse du projet. Sa création exige une concertation et une étude assez poussée de la zone, retranscrite à travers un rapport de présentation (incluant programme, équipements publics, justifications...), un plan d'aménagement et une étude d'impact.

Les règles applicables au sein de son périmètre sont insérées dans le règlement de PLU qui est autorisé, dans le cas d'une ZAC uniquement, à fixer une SHON par îlot.

Le lotissement est surtout une procédure de division et de viabilisation des terrains avec possibilité de rédaction d'un cahier des charges (fixant des règles de droit privé) mais il autorise aussi la rédaction d'un règlement de lotissement (fixant des règles d'urbanisme) qui peut être plus contraignant que le règlement du PLU.

A défaut de règlement de lotissement ou de prescriptions plus strictes dans le règlement de lotissement, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent aux constructions.



Le « Grenelle de l'Environnement », des pistes avancées pour un urbanisme plus durable

Cet engagement porté par le gouvernement vise à créer les conditions favorables à l'émergence d'une nouvelle donne française en faveur de l'environnement en définissant une feuille de route en faveur de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.

Le premier des six groupes de travail constitués a été chargé de faire des propositions sur le thème « lutter contre les changements climatiques et maîtriser la demande d'énergie » incluant les problématiques liées à l'urbanisme.

Dans son rapport, rendu en septembre 2007, le groupe de travail n°1 a souligné, entre autres, « la paralysie des différents outils d'urbanisme » pourtant nombreux face à l'étalement urbain et à ses conséquences (PLU, Schéma directeur, SCOT, Plan climat énergie territorial ...).

Il a ensuite évoqué des pistes et proposé des mesures pour aller vers une gestion plus durable des villes et des territoires parmi lesquelles :

- « **Promouvoir une densité acceptée et donc de qualité**, reposant sur une architecture privilégiant les usages, et comportant les services essentiels, des espaces publics partagés accordant la priorité aux piétons et aux vélos, des parcs publics, des coulées et itinéraires verts, la valorisation des cours d'eau et des eaux pluviales, la valorisation du patrimoine, des espaces extérieurs de qualité, véritables prolongements du logement, pour mettre en évidence les conditions d'un véritable confort urbain » ;
- « **La généralisation du développement d'éco-quartiers** » mettant en oeuvre les principes de mixité, de densité et de qualité urbaine : « la réalisation d'au moins un éco-quartier avant 2012 dans toutes les communes qui ont un programme de développement de l'habitat significatif » ;
- « **Ouvrir la possibilité dans les PLU d'imposer aux opérations publiques et aux extensions de zones urbanisées (zones NA, ZAC, ..) des exigences de développement durable** (performances énergétiques) ».

Il est également question dans le rapport du « comité opérationnel urbanisme » d'avril 2008 d'**introduire dans la loi de nouvelles dispositions** pour lutter concrètement contre l'étalement urbain, **qui devraient se répercuter au moment de l'élaboration des PLU** :

- **inscription dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) d'objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace** et diffusion aux collectivités en charge de réaliser SCOT et PLU les **indicateurs dédiés à utiliser et sur la base desquels un bilan sera tiré tous les trois ans** ;
- obligation d'étude d'impact pouvant amener à **l'interdiction d'ouvrir de nouvelles zones importantes à l'urbanisation sans programmation de transports en commun adaptés** ;
- création d'un outil opérationnel, la « **Zonededensificationenvironnementale (ZDE)** », **dotée d'un COS majoré** (indication d'une cible de COS de 2,5) **à proximité immédiate des transports en commun et accompagnées de différentes obligations : habitat groupé** (bâtiments type R+3 en bandes continues), matériaux stockant le carbone, performances en émissions de GES,
La ZDE, transmissible sous 6 mois dans le PLU, lui permettra d'imposer une densité minimum aux constructions nouvelles.

Des réflexions porteuses et des propositions laissant espérer davantage de moyens d'action au travers de l'outil PLU en faveur d'un urbanisme plus durable.

Une actualité à suivre pour savoir si ces propositions seront retenues en l'état et leurs conditions de mise en oeuvre.