



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

P.L.U. Formes d'habitat

Soirée-débat du 5 septembre 2008

PRESENTATION

09/08





UN DOUBLE OBJECTIF



Débattre

- Diversité et densité des formes d'habitat, sommes-nous tous concernés ?
- Comment favoriser des formes d'habitat plus économes en foncier ?
- Comment admettre plus de densité sans perdre en qualité de vie ?

Conseiller

- Comment utiliser le P.L.U. ?
- Comment traduire les objectifs de densité du S.C.O.T. ?
- Quels autres outils au service de la diversité et de la densité des formes urbaines ?

PROGRAMME DE LA SOIRÉE ...



TABLE-RONDE n°1

« IMPACTS DU RÈGLEMENT SUR LES FORMES D'HABITAT »

► Témoignages d'élus de la Région Muhlousienne



TABLE-RONDE n°2

« CONCILIER DENSITÉ ET QUALITÉ URBAINE »

► Témoignages de professionnels de l'aménagement



TABLE-RONDE n°1

« IMPACTS DU RÈGLEMENT SUR LES FORMES D'HABITAT »

Témoignages d'élus de la Région Muhlousienne ◀



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

P.L.U.

Formes

d'habitat

Soirée-débat du 5 septembre 2008



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 II» 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.

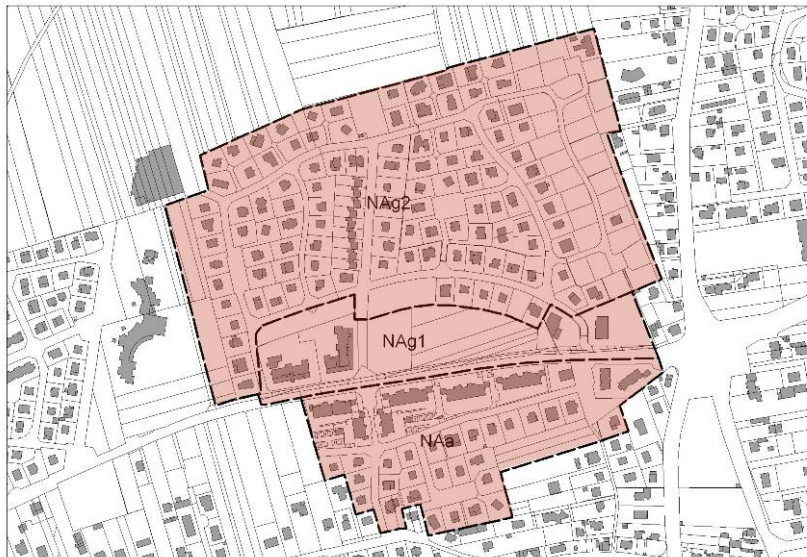


Maisons en bande, rue Claude Monet



OPERATION D'AMENAGEMENT DAHLIAS A KINGERSHEIM

Lotissement Dahlias III et ZAC Dahlias II - 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



CARACTERISTIQUES

- 300 logements autour d'un axe structurant plus dense
- Diversité d'habitat : Individuel divers, collectif, habitat intermédiaire
- Mixité fonctionnelle : (habitat, maison de retraite, commerces)
- Souci de l'espace public : aménagement paysager, cheminements doux ...



CONTEXTE ET PROCEDURE

- Un projet urbain réfléchi à la base
- Un lotissement au Sud et une ZAC au Nord
- Une modification du POS pour encadrer le projet



TABLE-RONDE n°1

agence d'urbanisme
de la région mulhousienne

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



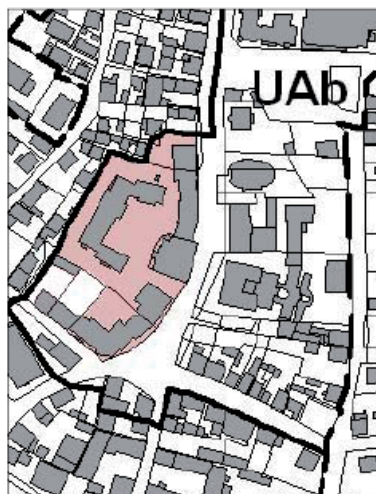
CARACTÉRISTIQUES	DÉFINIES DANS LE P.O.S. ET DANS LE REGLEMENT DE ZAC			EFFECTIVES SUR L'OPÉRATION		
	NAg1	NAa	NAg2	NAg1	NAa	NAg2
Occupation du sol	Habitat ≥ 3 niv ^{eaux} Commerces Services	Habitat Commerces Services	Habitat Commerces Services	Habitat ≥ 3 niv ^{eaux} Commerces Services	Habitat	Habitat
Emprise au sol	Non réglementé	0,5 Individuel : 0,33	0,33	0,2	0,23 Individuel : 0,14	0,33
Hauteur des constructions	R+3+C	R+4 Individuel : R+1+C	R+1+C	R+2+C	R+2 / R+3	R+C / R+1+C
Espaces libres et plantations	Non réglementé	10% mini espaces verts communs Aire de jeux obligatoire Traitement des marges de recul	10% mini espaces verts communs avec aire de jeux Traitement des marges de recul	50% d'espaces verts	33% d'espaces verts Marges de recul plantées	33% d'espaces verts
Densité	COS : 0,75	COS : 0,6 Individuel : COS : 0,35	COS : 0,35	COS : 0,66	COS : 0,56 Individuel : COS : 0,31	COS : 0,33
Orientations d'aménagement	Schéma d'aménagement annexé au règlement pour le secteur NAa			Composition finale largement inspirée du schéma		

OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN A RIEDISHEIM

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

Promotion : Seidac (1991) et Etige (1994)

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



CARACTERISTIQUES

- Densité importante : front urbain et cœur d'îlot 185 log/ha et COS de 1,8
- Mixité fonctionnelle : (habitat, commerces RDC)
- Belle insertion urbaine : avec le cadre environnant (architecture, mitoyenneté)
- Stationnement aérien limité à 50% (souterrain)



OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN A RIEDISHEIM

« Espace Poincaré »

Promotion : SA Seidac, 1998

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



CARACTERISTIQUES

- Densité importante :
front urbain et cœur d'îlot
147 log/ha et COS de 1
- Mixité fonctionnelle :
(habitat, commerces en RDC)
- Insertion urbaine et paysagère
(décrochement façade, passage
sur rue, îlots de verdure)
- Stationnement en fond de
parcelle (en pied d'immeuble
et en aérien) et en souterrain

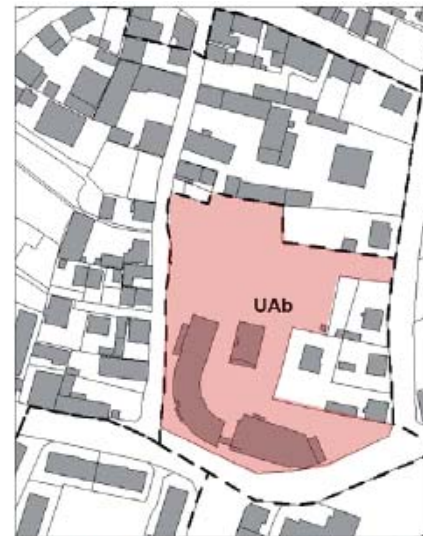


OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN A RIEDISHEIM

« Espace Poincaré »

Promotion : SA Seidac, 1998

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

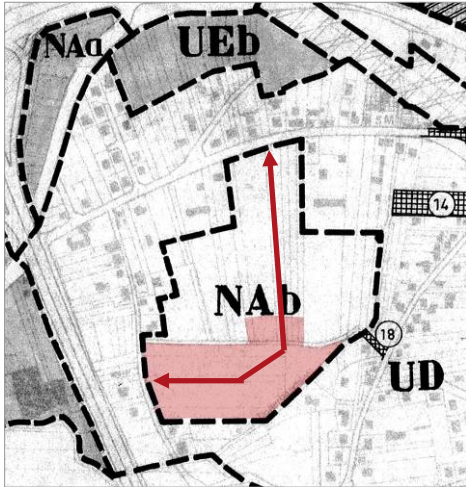


CONTEXTE ET PROCEDURE

- Contexte urbain très favorable : projet s'inscrivant dans une logique de renouvellement et de densification du centre ancien « décousu »
- Une révision du POS pour encadrer la nouvelle politique urbaine : renforcement de la zone centrale et des axes structurants, relèvement général des COS
- Aujourd'hui extension urbaine bloquée ► poursuivre et renforcer la densification

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



CARACTERISTIQUES

- Densité assez moyenne : 43 log/ha et COS de 0,30
- Diversité et mixité de l'habitat :
Petit collectif social et maisons individuelles
- Articulation urbaine entre 2 rues résidentielles
- Souci de l'espace public : traitement paysager des marges de recul et 10% en espace commun planté

CONTEXTE ET PROCEDURE

- Grande zone NAb soumise à approbation d'un plan-masse
- Un lotissement "social-privé"
- Un règlement restrictif mais exploité au maximum de ses possibilités

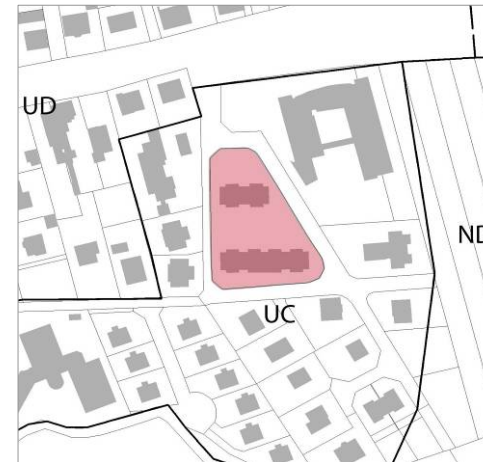
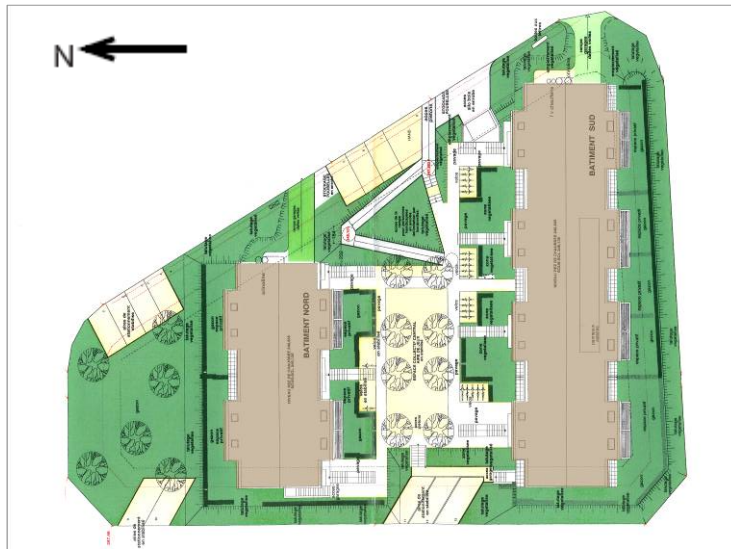


OPERATION D'AMENAGEMENT EN ZONE D'EXTENSION A LUTTERBACH

Quartier du Frohmatten

Mulhouse Habitat (OPAC HLM), 2001

HABITAT INTERMEDIAIRE - 19 LOGEMENTS - 27,2 ares



CARACTERISTIQUES

- Densité assez élevée : 70 log/ha et COS de 0,67
- Diversité et mixité à l'échelle du quartier : habitat intermédiaire social (log^{ts} superposés)
- Prolongement extérieur des logements : jardins en RDC, terrasses à l'étage, espace vert commun central

CONTEXTE ET PROCEDURE

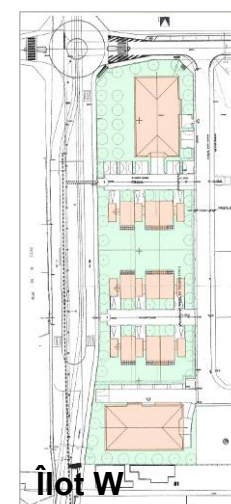
- Densification de la zone UC
- Un nouveau quartier mixte par une procédure de lotissement
- Règlement assez restrictif mais COS admis de 0,5 dépassé

OPERATION D'AMENAGEMENT CONCERTEE A WITTENHEIM

ZAC DES BOSQUETS DU ROY - Partie Nord, îlots B et C et Partie Sud, îlots V et W

Promotion : SAFC, LOGIEST (2003 à 2006)

COLLECTIFS, PETITS COLLECTIFS, MAISONS JUMELEES, MAISONS INDIVIDUELLES - 143 LOGEMENTS - 4,5 ha



CARACTERISTIQUES

- Densités faibles à moyennes :
20 à 60 log/ha et COS de 0,2 à 0,65
- Diversité des typologies d'habitat :
grand et petit collectif, maisons jumelées, groupées et individuelles
- Stationnement en souterrain pour les collectifs (sous-sols immeubles)

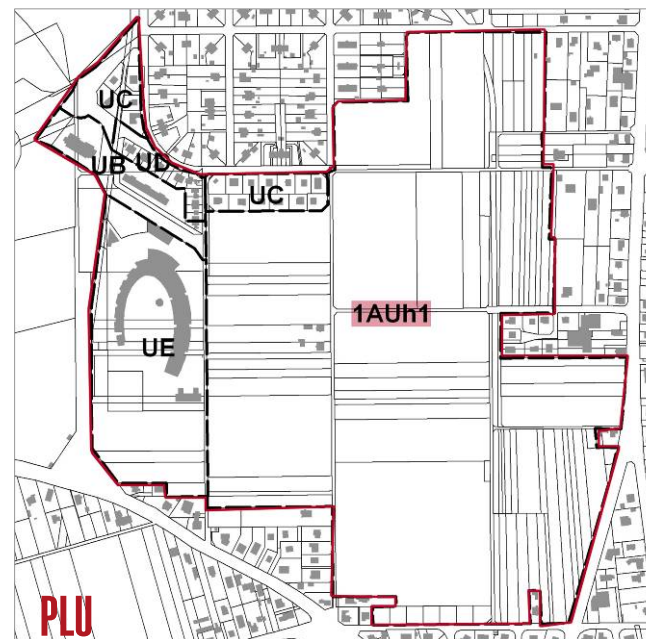
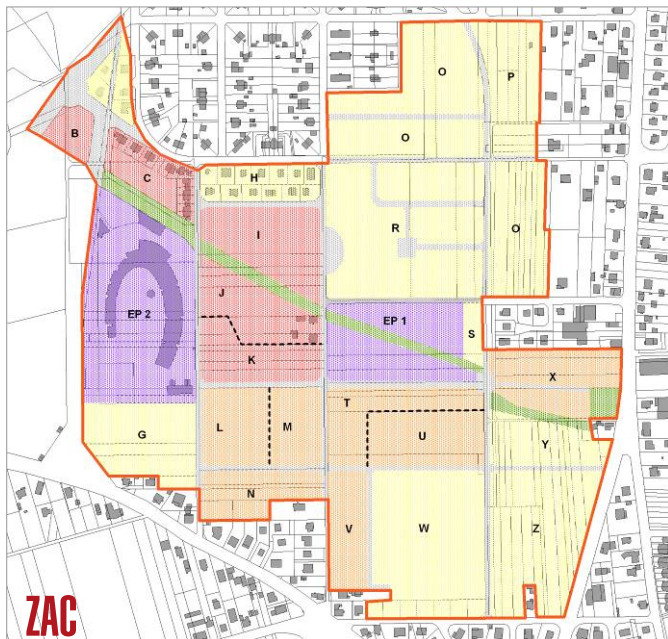


OPERATION D'AMENAGEMENT CONCERTEE A WITTENHEIM

ZAC DES BOSQUETS DU ROY - Partie Nord, îlots B et C et Partie Sud, îlots V et W

Promotion : SAFC, LOGIEST (2003 à 2006)

COLLECTIFS, PETITS COLLECTIFS, MAISONS JUMELEES, MAISONS INDIVIDUELLES - 143 LOGEMENTS - 4,5 ha



CONTEXTE ET PROCEDURE

- Une ZAC “sectorisée” créée sous le régime du POS puis une révision du POS en PLU
- Avec le PLU, autre approche réglementaire : une même zone avec un règlement très permissif en faveur de la densité et de la diversité (COS=1,5 / H=4 niv / implantation libre)
- Question : les futures opérations seront-elles plus denses et mixtes que les premières ?

LA DENSITÉ NE SE RÉSUME PAS AU C.O.S. ...

COS = 0,50

MAISONS GROUPÉES

Emprise au sol = 0,45
Hauteur = R+1



COS = 0,45

PETIT COLLECTIF

Emprise au sol = 0,2
Hauteur = R+2



COS = 0,87

MAISONS DE VILLE

Emprise au sol = 0,53
Hauteur = R+2



COS = 0,70

COLLECTIF

Emprise au sol = 0,23
Hauteur = R+2+C



Pour une même parcelle (4000 m²) et un même nombre de logements (36 logements), les différentes formes urbaines suivantes sont possibles.



bâti

voirie, stationnement

espace piétons

jardin privatif

TABLE-RONDE n°1

agence d'urbanisme
de la région mulhousienne

Habitat collectif : le rôle des règles d'emprise au sol et de hauteur

Grand immeuble collectif (2 exemples)



Règlement PLU :

- Emprise au sol faible (≤ 30%)
- Hauteur élevée (≥ 4 niveaux)



Règlement PLU :

- Emprise au sol faible à moyenne (≤ à 50%)
- Hauteur moyenne à élevée (3 ou 4 niveaux)

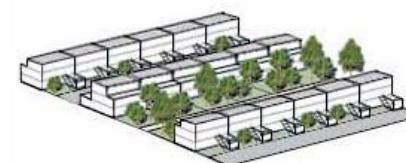
Ensemble de petits collectifs



Règlement PLU :

- Emprise au sol moyenne (environ 50%)
- Hauteur faible (≤ 3 niveaux)

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



Règlement PLU :

- Emprise au sol élevée (≥ 50%)
- Hauteur faible (≤ 3 niveaux)

CE QU'IL FAUT RETENIR

- La rédaction des articles 9 et 10 définit le gabarit-enveloppe des formes urbaines et donc le paysage urbain
- Pour une même densité de logements, des densités "perçues" différentes

Pour une même superficie de jardin privatif arriéré (200 m²) et une même surface au sol de bâti (90 m²), 4 configurations parcellaires possibles.

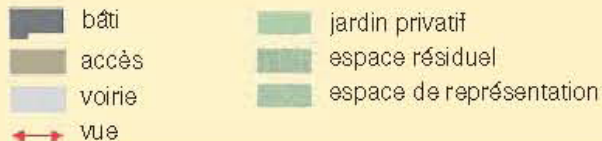


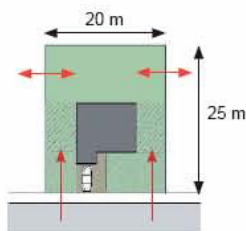
TABLE-RONDE n°1

agence d'urbanisme
de la région mulhousienne

Habitat individuel : le rôle des règles d'implantation

Cas n°1 :

Maison isolée en milieu de parcelle
Surface parcelle : 500 m²

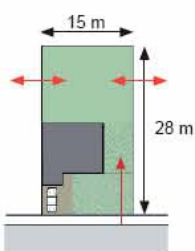


Règlement PLU :

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

Cas n°2 :

Maison sur limite séparative
Surface parcelle : 420 m²

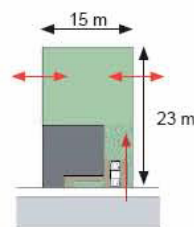


Règlement PLU :

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

Cas n°3 :

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

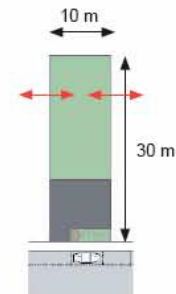


Règlement PLU :

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

Cas n°4 :

Maison sur les 2 limites séparatives
Surface parcelle : 300 m²



Règlement PLU :

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

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Selon la rédaction des articles 6 et 7, des typologies d'habitat se trouvent soit permises soit exclues
- Autoriser les implantations sur limite(s) favorise la diversité des formes d'habitat individuel
- Autoriser voire imposer les implantations en limite permet de réduire la taille de la parcelle et les vues sur le jardin

TABLE-RONDE n°2

« CONCILIER DENSITÉ ET QUALITÉ URBAINE »

Témoignages de professionnels de l'aménagement ◀



agence d'urbanisme de la région mulhousienne

P.L.U. Formes d'habitat

Soirée-débat du 5 septembre 2008



DANS LE S.C.O.T. : DES DENSITÉS MINIMALES À RESPECTER

Densité des sites extensions à vocation dominante d'habitat					
		1. Densité minimale de 35 logements à l'ha	2. Densité minimale de 25 logements à l'ha	3. Densité minimale de 12 logements à l'ha	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 (localisées sur la carte de synthèse)				
E.	Autres sites				

DES OBJECTIFS CHIFFRÉS ...

35 logements / hectare

25 logements / hectare

12 logements / hectare

MAIS AUXQUELS IL FAUT AJOUTER DES OBJECTIFS QUALITATIFS ...



ASSOCIER DENSITÉ ET QUALITÉ URBAINE



**Même contexte (collectif en centre urbain avec RDC commerciaux) ...
... mais un traitement des abords donnant une configuration et une qualité de l'espace public toute autre**

SITE D'EXTENSION EN CENTRE URBAIN

KINGERSHEIM : Zone NA, lieu-dit « Grünloch » - 6 ha Densité minimale recommandée : 50 lgts/ha



PARTI D'AMÉNAGEMENT " STANDARD " : 300 logements (175 en collectif / en 125 individuel)
Densité de 50 logements à l'hectare
Absence de mixité urbaine



SITE D'EXTENSION EN CENTRE URBAIN

KINGERSHEIM : Zone NA, lieu-dit « Grünloch » - 6 ha Densité minimale recommandée : 50 lgts/ha



PARTI D'AMÉNAGEMENT " OPTIMAL " :

435 logements (317 coll. / 60 intermédiaire / 58 indiv.)
Densité de 70 logements à l'hectare
Mixité, cadre végétal soigné, connexions à l'existant



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



PARTI D'AMÉNAGEMENT " STANDARD " : 104 logements (70 en collectif / 34 en individuel)
Densité de 38 logements à l'hectare
Absence de mixité urbaine, sectorisation collectif/indiv



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



PARTI D'AMÉNAGEMENT " OPTIMAL " :

132 logements (100 en collectif / 32 en individuel)

Densité de 48 logements à l'hectare

Equipement public, meilleure desserte (pas d'impasse,
plus de cheminements doux), alignement d'arbres



TRADUIRE LA QUALITÉ URBAINE DANS LE P.L.U.

Sur quoi agir ?

- Présence de commerces, services et équipements
- Maillage et aménagement des voies
- Organisation du front urbain
- Continuité / discontinuité du bâti
- Niveau et répartition de la densité
- Gestion du stationnement
- Qualité et usage des espaces libres
(recul sur rue et autres abords des constructions)

Comment ?

- Dans le règlement
- Dans les orientations
d'aménagement

TRADUIRE LA QUALITÉ URBAINE DANS LE RÈGLEMENT



MIXITÉ URBAINE OU FONCTIONNELLE (art. 1, 2 et 14)

Ne pas limiter l'occupation du sol à la fonction résidentielle
Favoriser l'implantation de commerces et services



MAILLAGE ET AMÉNAGEMENT DES VOIES (art. 3)

Définir la largeur des voies selon l'usage

Ex : « Les voiries doivent être aménagées pour permettre une desserte piétonne et cyclable sécurisée au plus près d'un arrêt de bus, de tram ou d'une gare »

TRADUIRE LA QUALITÉ URBAINE DANS LE RÈGLEMENT



TRAVAIL SUR LE FRONT URBAIN (art. 6)

En centre urbain ou sur axe structurant, autoriser voire imposer un alignement des constructions sur rue ou suivant un même recul



CONTINUITÉ / DISCONTINUITÉ DU BÂTI (art. 7)

Autoriser voire imposer les implantations en limite(s) séparative(s) pour créer des séquences de façades

TRADUIRE LA QUALITÉ URBAINE DANS LE RÈGLEMENT



GESTION DU STATIONNEMENT (art. 12 et 13)

Penser quantitatif sans oublier le qualitatif

- ▶ Plantation d'arbres de hautes tiges proportionnelle au nombre de places de stationnement
- ▶ Garages à vélos couverts ou clos selon le nombre de logements, d'employés, d'élèves, de clients ...



QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS (art. 13)

Définir la superficie, le traitement paysager et l'usage

Ex : « Une aire plantée, au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, à aménager en un ou plusieurs endroits pour les jeux et la détente »

UN NOUVEL OUTIL : LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

FACULTATIVES

Sur des secteurs bien identifiés à urbaniser (habitat, activités, mixte ...), à réhabiliter, à restructurer ou à mettre en valeur

ECRITES VOIRE GRAPHIQUES

Ensemble d'orientations et de principes d'aménagement à respecter

OPPOSABLES SUIVANT UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ

Et non de stricte conformité comme le règlement, d'où plus grande liberté de projet

COMPLÉMENTAIRES DU RÈGLEMENT

Permettent soit d'orienter sans contraindre soit d'être plus indicatives sur le type d'aménagement attendu

QUALITÉ URBAINE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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 lgt/ha



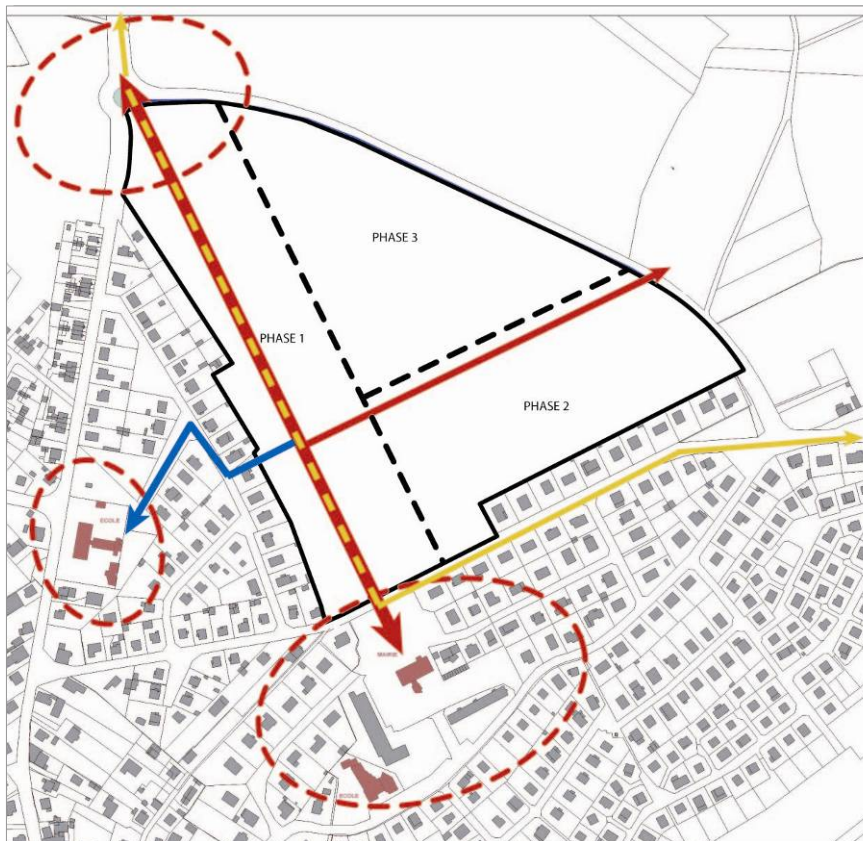
PARTI D'AMÉNAGEMENT " OPTIMAL " : 412 logements (112 coll. / 174 intermédiaire / 126 indiv.)
Densité de 33 logements à l'hectare
Espace commercial, équipement public, parc, mixité



QUALITÉ URBAINE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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 lgt/ha







LEGENDE : PRINCIPES D'ORGANISATION ET LOCALISATION PREFERENTIELLE

DEVELOPPEMENT URBAIN PAR PHASE

 PHASE 1 chronologie de l'urbanisation

AXES STRUCTURANTS PRINCIPAUX
CONNECTES AUX ESPACES ENVIRONNANTS

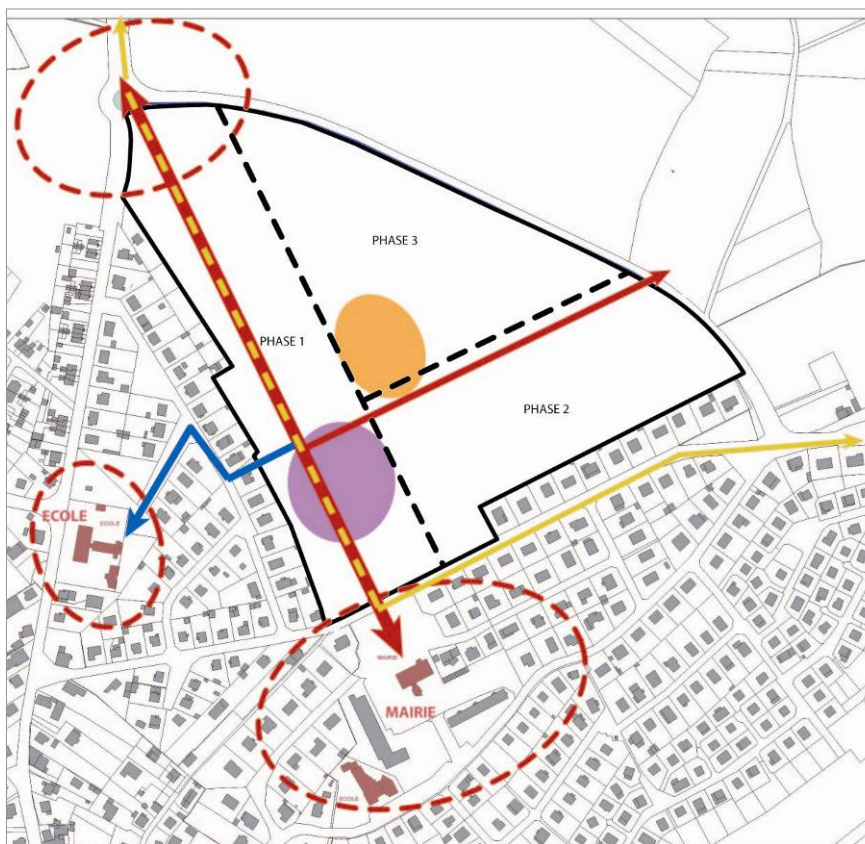
-  axe urbain principal desservant la campagne, le nouvel équipement, la mairie et l'école
-  axe secondaire reliant la zone agricole
-  cheminement piéton et cycliste assurant la liaison du quartier à l'école
-  axe de desserte par ligne de bus



QUALITÉ URBAINE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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



LEGENDE : PRINCIPES D'ORGANISATION ET LOCALISATION PREFERENTIELLE

DEVELOPPEMENT URBAIN PAR PHASE

PHASE 1 chronologie de l'urbanisation

AXES STRUCTURANTS PRINCIPAUX CONNECTES AUX ESPACES ENVIRONNANTS

- axe urbain principal desservant la campagne, le nouvel équipement, la mairie et l'école
- axe secondaire reliant la zone agricole
- cheminement piéton et cycliste assurant la liaison du quartier à l'école
- axe de desserte par ligne de bus

AFFIRMER LA DENSITE ET LA MIXITE

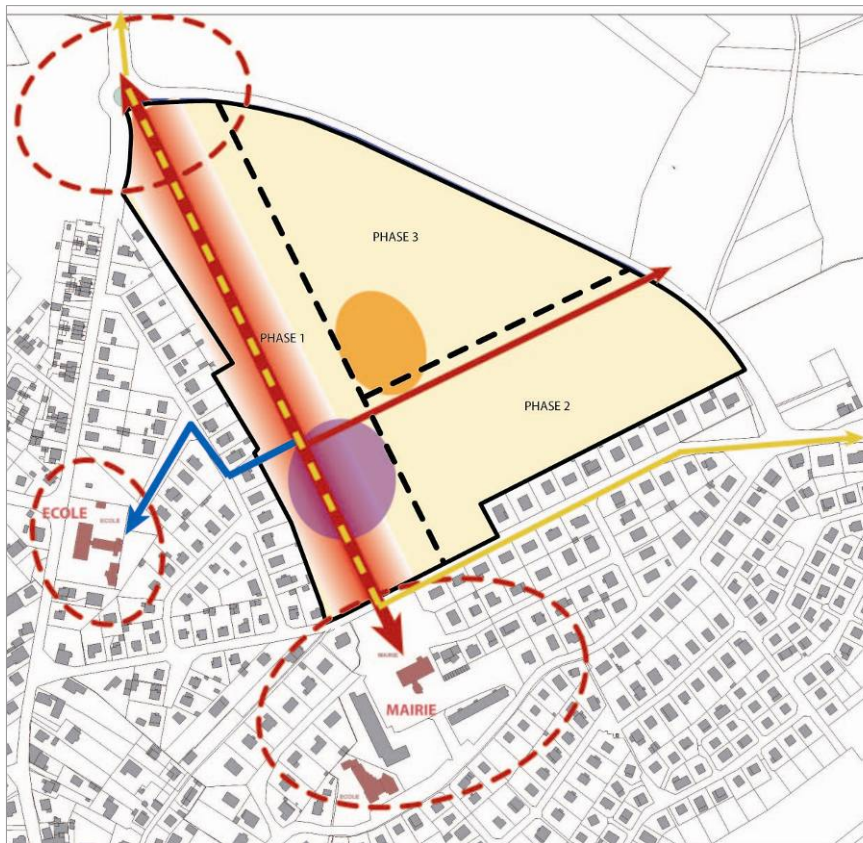
- commerces, services de proximité et espaces verts
- équipement communal



QUALITÉ URBAINE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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 lgt/ha







LEGENDE : PRINCIPES D'ORGANISATION ET LOCALISATION PREFERENTIELLE


DEVELOPPEMENT URBAIN PAR PHASE

 chronologie de l'urbanisation

AXES STRUCTURANTS PRINCIPAUX CONNECTES AUX ESPACES ENVIRONNANTS

-  axe urbain principal desservant la campagne, le nouvel équipement, la mairie et l'école
-  axe secondaire reliant la zone agricole
-  cheminement piéton et cycliste assurant la liaison du quartier à l'école
-  axe de desserte par ligne de bus

AFFIRMER LA DENSITE ET LA MIXITE

-  densité renforcée
-  typologie d'habitats diversifiée
-  commerces, services de proximité et espaces verts
-  équipement communal



QUALITÉ URBAINE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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



LEGENDE : PRINCIPES D'ORGANISATION ET LOCALISATION PREFERENTIELLE

DEVELOPPEMENT URBAIN PAR PHASE

PHASE 1 chronologie de l'urbanisation

AXES STRUCTURANTS PRINCIPAUX CONNECTES AUX ESPACES ENVIRONNANTS

- axe urbain principal desservant la campagne, le nouvel équipement, la mairie et l'école
- axe secondaire reliant la zone agricole
- cheminement piéton et cycliste assurant la liaison du quartier à l'école
- axe de desserte par ligne de bus

AFFIRMER LA DENSITE ET LA MIXITE

- densité renforcée
- typologie d'habitats diversifiée
- commerces, services de proximité et espaces verts
- équipement communal

PRESERVER L'AMBIANCE NATURELLE

- axe à planter



QUALITÉ URBAINE ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

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



LEGENDE : PRINCIPES D'ORGANISATION ET LOCALISATION PREFERENTIELLE

DEVELOPPEMENT URBAIN PAR PHASE

chronologie de l'urbanisation

AXES STRUCTURANTS PRINCIPAUX CONNECTES AUX ESPACES ENVIRONNANTS

- axe urbain principal desservant la campagne, le nouvel équipement, la mairie et l'école
- axe secondaire reliant la zone agricole
- cheminement piéton et cycliste assurant la liaison du quartier à l'école
- axe de desserte par ligne de bus
- entrée de ville à aménager

AFFIRMER LA DENSITE ET LA MIXITE

- densité renforcée
- typologie d'habitats diversifiée
- commerces, services de proximité et espaces verts
- équipement communal

PRESERVER L'AMBIANCE NATURELLE

- axe à planter



P.L.U. ET FORMES D'HABITAT : ce qu'il faut retenir ...

LE RÔLE ÉVIDENT DU P.L.U.

Comme outil d'application des politiques urbaines et entre autres des SCOT et PLH

UN RÈGLEMENT INCONTOURNABLE

Avec deux grands types d'approches possibles

DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, UN NOUVEL OUTIL PRÉCIEUX

Un outil souple à exploiter au service de la qualité des futurs projets urbains

MAIS AUSSI D'AUTRES MOYENS D'ACTION MOBILISABLES

Faire le lien avec l'opérationnel (procédures d'aménagement, maîtrise d'ouvrage publique et concession d'aménagement, concours d'idées ...)

P.L.U. ET FORMES D'HABITAT ... à suivre

- **Mise en ligne de la synthèse de l'étude (8 pages)**
 - ▶ accessible tout public sur www.aurm.org
 - ▶ déjà en ligne
- **Mise en ligne de l'étude (version intégrale)**
 - ▶ espace membres sur www.aurm.org
 - ▶ début octobre
- **Réalisation d'un guide d'accompagnement à l'élaboration du P.L.U.**
 - ▶ diffusion aux communes membres
 - ▶ pour la fin de l'année
- **Poursuite de l'étude : approfondissement de l'outil "orientations d'aménagement"**
 - ▶ rendu 2009



Merci à tous pour votre participation à cette soirée-débat !