



ÉCHANGES PLU*i*

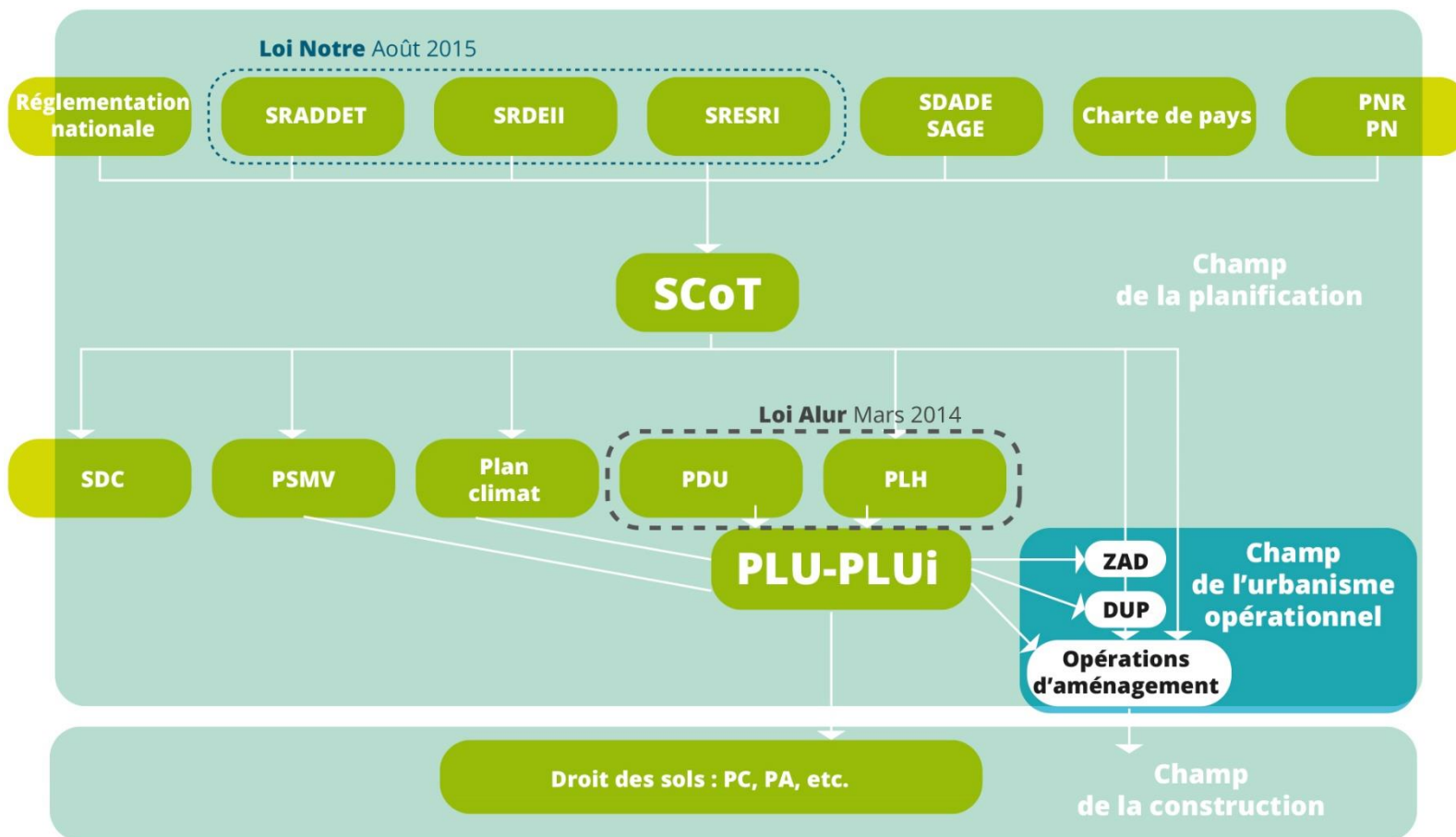
AGENCES D'URBANISME
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES



PLUi-H

**INTÉGRER LE VOLET HABITAT
AU PLU INTERCOMMUNAL :
QUEL CADRE RÉGLEMENTAIRE ?**

LE PLUI-H DANS LA HIÉRARCHIE DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



PLUI-H : QUELLES OPPORTUNITÉS ?



LA POLITIQUE DE L'HABITAT SUIT LE RYTHME DE VIE DU PLUi

LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL S'ÉLABORE DE FAÇON PLUS TRANSVERSALE

- En croisant les outils de la planification du droit des sols et de la programmation de l'habitat
- En articulant mieux les politiques sectorielles dans l'élaboration des projets de territoire
- En réaffirmant le rôle de l'habitat dans la gouvernance et la concertation des projets

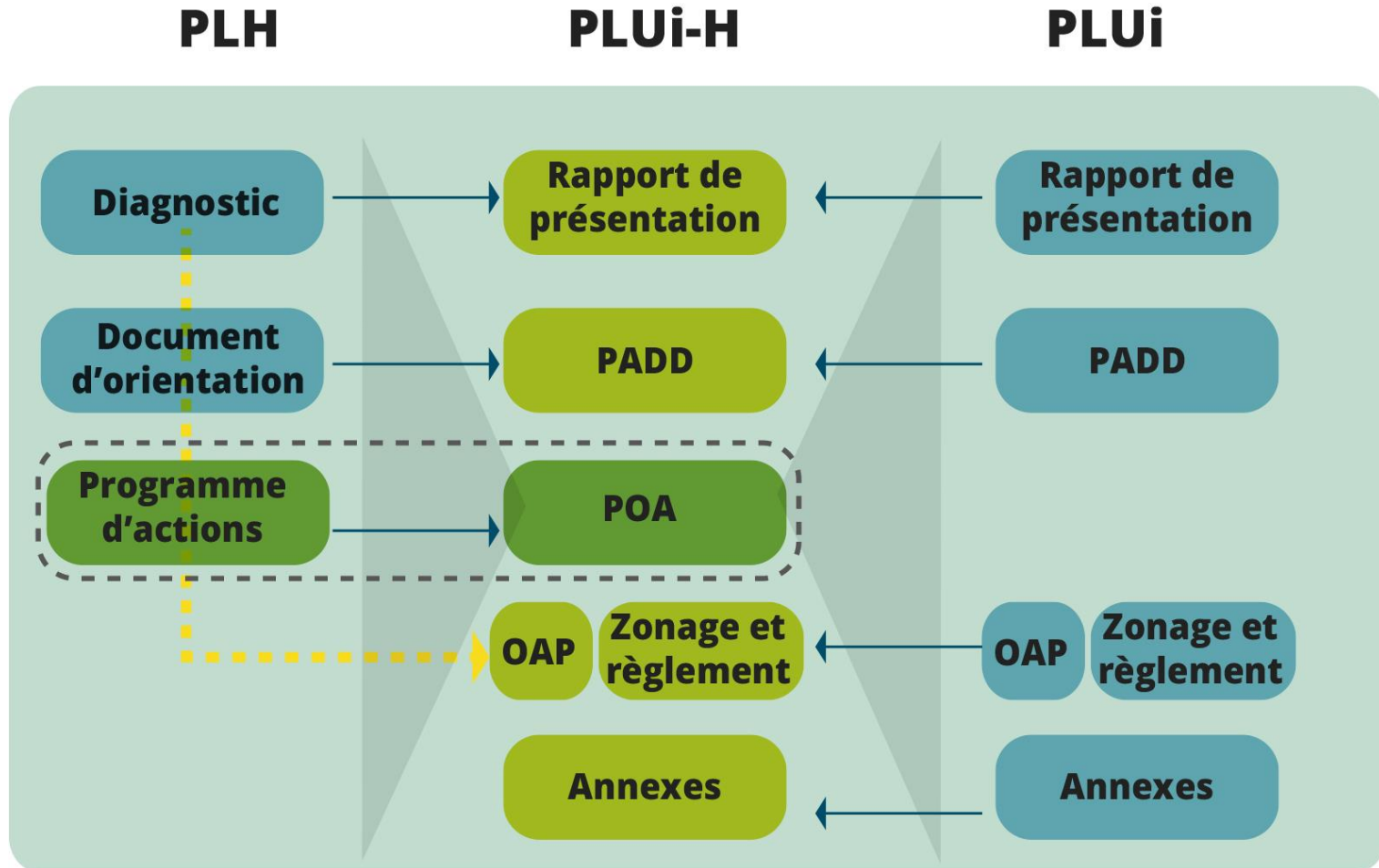
LES CAPACITÉS DU TERRITOIRE S'ACCORDENT AVEC LES STRATÉGIES D'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

- En traduisant les objectifs de production de logements dans le droit des sols
- En dotant la politique de l'habitat d'une meilleure assise territoriale
- En rendant les orientations relatives à l'habitat opposables aux autorisations d'urbanisme et aux tiers, à travers les dispositions inscrites dans le règlement et les OAP

L'INTÉGRATION DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS LES PLUi IMPLIQUE :

- De croiser plus finement les regards portés sur les réalités territoriales
- De partager les cultures professionnelles techniques
- De mettre en cohérence les projets politiques thématiques

DU PLUI AU PLUI-H : LES ÉVOLUTIONS DE LA STRUCTURE DU DOCUMENT



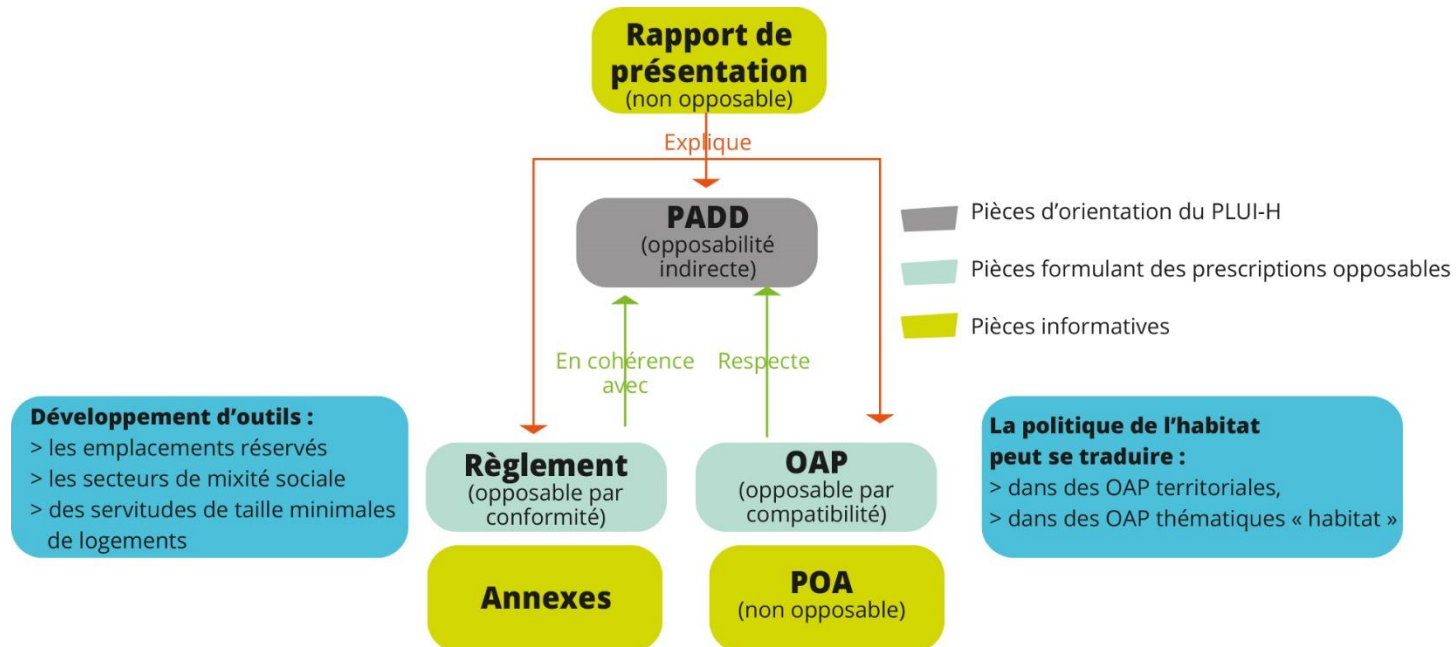
LA PORTÉE JURIDIQUE ET LE SUIVI DU PLUI-H

PORTÉE JURIDIQUE

- Le PLUi-H rend possible la déclinaison de la programmation dans le droit des sols.
- Il permet de **rendre opposables** les orientations de la politique de l'habitat à travers les OAP et le règlement.

SUIVI

- Un débat annuel
- Un bilan tous les trois ans de la politique de l'habitat
- Une évaluation du PLUi-H au terme de six ans



L'EXEMPLE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG : DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLUI



PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS (POA)

Les orientations du POA Habitat

Veiller à une production de logements suffisante, variée et territorialement équilibrée	
1	Produire de l'ordre de 3 000 logements par an, répartis sur l'ensemble du territoire communautaire
2	Intégrer de l'ordre de 1 100 logements locatifs sociaux par an dans la production du territoire
3	Mobiliser et optimiser le foncier nécessaire
Répondre aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie	
1	Veiller à une offre diversifiée permettant les parcours résidentiels
2	Rendre plus transparente la gestion de la demande et des attributions de logements sociaux
3	Repondre aux besoins des populations spécifiques ou fragiles
3.1	Personnes relevant de l'hébergement d'urgence ou en sortie de dispositif
3.2	Étudiants
3.3	Jeunes actifs
3.4	Personnes âgées
3.5	Personnes souffrant de problèmes de santé
3.6	Gens du voyage
Assurer la qualité et la durabilité du parc	
1	Accompagner la transition énergétique du territoire
2	Prendre en compte la santé dans l'habitat et les projets d'aménagement
3	Veiller à la qualité et à la durabilité de l'offre nouvelle
3.1	Veiller à la qualité des opérations d'aménagement
3.2	Veiller à la qualité des constructions nouvelles
4	Veiller à la qualité et à la durabilité du parc existant
4.1	Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville
4.2	Améliorer l'ensemble du parc public et privé ancien
Mettre en œuvre, suivre et évaluer la politique de l'Habitat	
1	Mettre l'ingénierie à disposition des communes
2	Mettre en œuvre, suivre et évaluer la politique de l'Habitat dans le projet de territoire

Objectifs de production de logements par commune et quartiers de Strasbourg

Commune	Production de logements (proposition de répartition - global)	Production moyenne de logements/an (objectif)
Bischheim	800	53
Blaesheim	90	6
Eckbolsheim	2 000	133
Eckwersheim	90	6
Entzheim	160	11
Eschau	730	49
Fegersheim	90	6
Geispolsheim	1 000	67
Hoenheim	1 010	67
Holtzheim	330	22
Illkirch-Graffenstaden	5 000	333
Lampertheim	400	27
Lingolsheim	550	37
Lipsheim	200	13
Mittelhausbergen	300	20
Mundolsheim	200	13
Niederhausbergen	210	14
Oberhausbergen	1 300	87
Oberschaeffolsheim	200	13
Ostwald	2 000	133
Plobsheim	900	60
Reichstett	1 200	80
Schiltigheim	entre 2 000 et 2 600	entre 133 et 173
Souffelweyersheim	650	43
Strasbourg	18 000	1 200
Vendenheim	2 000	133
Wantzenau (La)	750	50
Wolfisheim	710	47
Total EMS	environ 45 000	environ 3 000

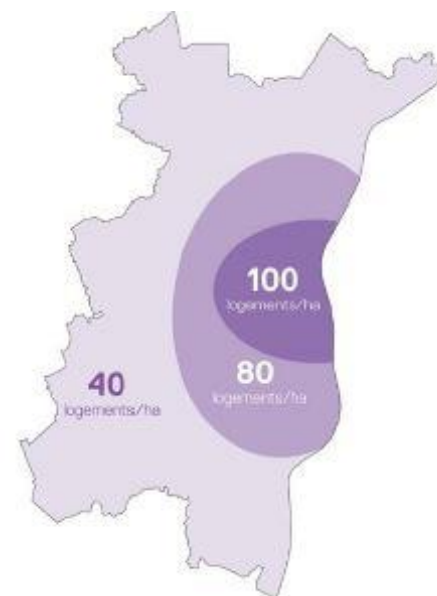
Veiller à une production de logements suffisante, variée et territorialement équilibrée

1	Produire de l'ordre de 3 000 logements par an, répartis sur l'ensemble du territoire communautaire
2	Intégrer de l'ordre de 1 100 logements locatifs sociaux par an dans la production du territoire
3	Mobiliser et optimiser le foncier nécessaire

Objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune et quartiers de Strasbourg

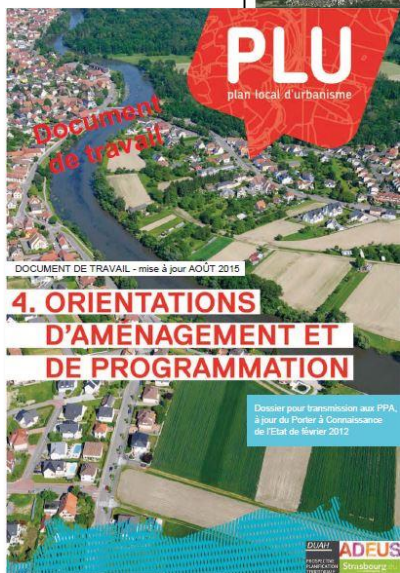
Commune	Production globale de ls (objectif)	Production ls/an (objectif)
Bischheim	200	13
Blaesheim	20	au moins 1
Eckbolsheim	800	53
Eckwersheim	20	au moins 1
Entzheim	45	3
Eschau	290	19
Fegersheim	35	2
Geispolsheim	405	27
Hoenheim	405	27
Holtzheim	120	8
Illkirch-Graffenstaden	2000	133
Lampertheim	100	7
Lingolsheim	225	15
Lipsheim	45	3
Mittelhausbergen	75	5
Mundolsheim	80	5
Niederhausbergen	55	4
Oberhausbergen	520	35
Oberschaeffolsheim	45	3
Ostwald	800	53
Plobsheim	360	24
Reichstett	450	30
Schiltigheim	entre 540 et 690	entre 36 et 46
Souffelweyersheim	255	17
Strasbourg	7080	472
Vendenheim	800	53
Wantzenau (La)	300	20
Wolfisheim	285	19
Total EMS	environ 17 000	environ 1 100

Densités moyennes Pour la production d'une offre nouvelle



L'EXEMPLE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG : DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLU

PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



À TRAVERS UNE OAP « THÉMATIQUE HABITAT », LE PLU DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG :













- ❏ Réaffirme les objectifs de production de logements et de logements locatifs sociaux pour les différents territoires de la métropole conformément au POA
- ❏ Impose une production de 35 % de logements locatifs sociaux dans les zones d'extension (AU) des communes de plus de 3 500 habitants :
 - 25 % correspondant à l'objectif de la loi SRU / Duflot,
 - 10 % afin d'engager une dynamique de rattrapage dans les communes déficitaires en logements locatifs sociaux.

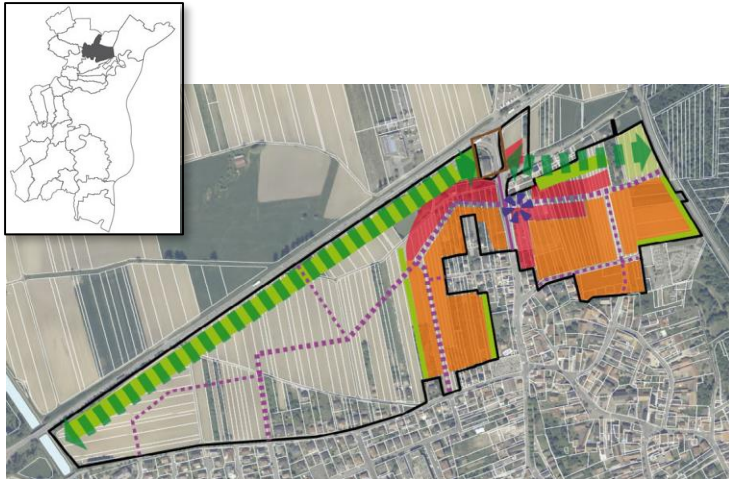
L'inscription des objectifs de production dans une OAP rend ces dispositions opposables aux autorisations d'urbanisme, par rapport de compatibilité.

L'EXEMPLE DE L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG : DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE PLUi



PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	périmètre de la ZAC		dominante habitat collectif
	voie structurante à conforter		dominante habitat individuel dense intermédiaire
	principe de voie principale à créer		espace de jardins, vergers, parc à maintenir / à créer
	principe de voie intermédiaire à créer		transition végétalisée des franges à créer
	centralité à développer		accompagnement végétalisé
	entrée de zone à requalifier / à aménager		corridor écologique à préserver / à valoriser



EXEMPLE D'UNE OAP « TERRITORIALE » SUR LA COMMUNE DE REICHSTETT

« L'aménagement de ce nouveau quartier se fera sous forme d'une opération mixte pouvant accueillir plusieurs fonctions urbaines : habitat, commerces, services, équipements de proximité. L'objectif consistera à garantir une mixité fonctionnelle à dominante d'habitat, sans pour autant fragiliser l'appareil commercial et les services existants à Reichstett. »

- Une Zac de 450 logements avec 25 % de logements locatifs aidés, 45 % en accession libre
- Le reste de la programmation en accession sociale sécurisée et en logements à prix maîtrisé
- La densité :
 - des collectifs allant de R+1+attique à R+4+attique au maximum
 - des constructions intermédiaires allant de R+1+attique à R+2 au maximum
 - des constructions individuelles denses / maisons de ville en R+1 au maximum



ÉCHANGES PLU*i*

AGENCES D'URBANISME
AUVERGNE - RHÔNE-ALPES



Merci