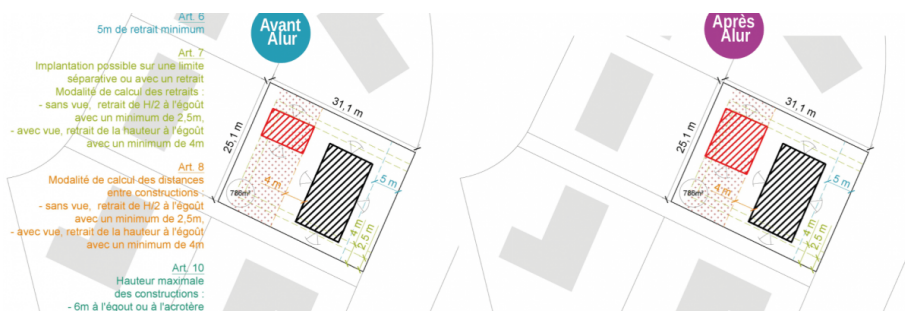


PROJET RÉFÉRENT

Loi Alur et production de logements dans les Yvelines



CONTACT

✉ relation-clients-iledefrance@cerema.fr

THÉMATIQUES ASSOCIÉES

- Stratégies, résilience et projets de transition
- Enjeux et programmes d'aménagement et de revitalisation

OBJET DE L'OPÉRATION

L'étude a pour objet d'évaluer les effets de la Loi Alur (Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) – et en particulier les mesures concernant la suppression du minimum parcellaire et du COS – sur les règles d'urbanisme et sur la production de logements, à partir de l'analyse de cinq communes yvelinoises.

LES BESOINS DU CLIENT / PARTENAIRE

La DDT des Yvelines souhaite connaître les effets de la Loi Alur sur son territoire, en particulier dans les communes qui ont modifié leur document d'urbanisme suite à la Loi. Cinq communes aux profils variés ont été sélectionnées par la DDT 78 pour être étudiées, avec deux principales questions :

- Les communes ont-elles bien transcrit l'objectif d'augmenter la production de logements dans leur document d'urbanisme ?
- Quels outils ont-ils été mis en place dans leurs règlements pour maîtriser, encourager ou restreindre la construction de logements ?

LA RÉPONSE DU CEREMA

Une première analyse à l'échelle des cinq communes a été réalisée, portant sur leurs règlements de PLU successifs. Les communes étudiées présentent une dominante de maisons individuelles, en particulier dans les zones concernées par des COS et minimum parcellaire. Des tests parcellaires (25 cas) ont été réalisés sur des parcelles types, aux différentes temporalités des règlements, afin d'analyser les évolutions de la constructibilité.

Avant Alur

Les effets du COS observés à travers cette étude sont multiples et dépendent des autres règles du PLU, des dimensions des terrains ainsi que des constructions existantes. A partir des exemples observés, nous dénombrons quatre principaux effets liés au COS : le COS bloquant, le COS limitant avec une gradation des possibilités de densification, le COS marginal et enfin, le cas, où l'ensemble des règles encadrent peu la constructibilité. Dans ce dernier cas, les enjeux non réglementaires sont particulièrement importants : afin de veiller notamment à la qualité paysagère, la préservation de l'intimité, ou encore une cohérence urbaine à l'échelle de l'îlot par exemple.

Le minimum parcellaire est peu utilisé dans les communes étudiées, avec des effets peu notables.

Les effets de la Loi Alur

Les impacts de la Loi Alur sont fortement liés aux types d'effets qu'avaient le COS et le minimum parcellaire et sont donc variables selon les communes et leurs zones. L'augmentation de la constructibilité n'a pas été automatique avec la promulgation de la Loi (parmi les 25 test parcellaires, la constructibilité est restée similaire dans 9 cas).

Bilan des évolutions de la constructibilité

Les évolutions de la constructibilités sont variables : autant les impacts de la Loi Alur que les stratégies mises en place par les communes après la Loi sont multiples. Quatre dynamiques sont observées :

- la constructibilité du règlement modifié est inférieure à celle du règlement initial, (7 cas)
- les effets de la Loi Alur sont en partie limités par le règlement modifié (5 cas),
- la constructibilité reste stable à travers les trois règlements (7 cas),
- la constructibilité acquise par la Loi Alur est pérennisée (6 cas).

Des communes et des stratégies diverses

En conclusion, parmi les cinq communes étudiées, deux communes peu denses et rurales mettent en œuvre un PLU post-Alur assez restrictif. L'enjeu paysager et les effets importants que pouvait y induire la Loi Alur justifient en partie cette stratégie. Toutefois, des évolutions plus importantes pourraient être permises dans des secteurs ciblés, permettant ainsi de réévaluer voire de supprimer les zones AU.

Deux communes denses de la vallée de la Seine mettent en place des stratégies différentes via leur règlement modifié, aboutissant finalement à une constructibilité assez modeste dans des contextes où la densité réduit par ailleurs les possibilités. Augmenter la hauteur maximale autorisée et permettre des surélévations pourrait y être un moyen d'augmenter la constructibilité, avec une attention à porter à la gestion de l'intimité.

Une commune intermédiaire met en œuvre une stratégie à deux vitesses sur son territoire. Sa structure est organisée autour de multiples centralités (centre-bourg et anciens hameaux) qui ont progressivement été reliés par une urbanisation diffuse. Le règlement est plutôt permissif dans les centralités – par ailleurs contraintes morphologiquement – et plus limitant dans les secteurs diffus – tout en laissant des possibilités d'évolutions.

LE CLIENT / PARTENAIRE **PILOTE DU PROJET**

Direction Départementale des Territoires des Yvelines (DDT 78)

Mélanie Belot-Leon - Chargée d'études en stratégies urbaines - Unité Urbanisme - Département Ville Durable - Cerema Île-de-France

LE CALENDRIER

De mars 2017 à décembre 2017