HAL open science

Règles d'urbanisme et diversité typologique de l'habitat

Yves Sauvage, Patrick Chedal-Anglay, Bruno Perbet-Fayard, Charles Ambrosino, Gilles Novarina

To cite this version:

Yves Sauvage, Patrick Chedal-Anglay, Bruno Perbet-Fayard, Charles Ambrosino, Gilles Novarina. Règles d'urbanisme et diversité typologique de l'habitat. [Rapport de recherche] AGE-2007-SAU, Ministère de la culture et de la communication / Bureau de la recherche architecturale, urbaine et paysagère (BRAUP); Plan Urbanisme, Construction et Architecture (PUCA); Ecole nationale supérieure d'architecture de Grenoble / Collectif recherche architecturale. 2010. hal-01816076

HAL Id: hal-01816076

https://hal.science/hal-01816076

Submitted on 14 Jun 2018

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

B.R.A.U.P. / P.U.C.A.
L'architecture de la grande échelle
Programme interdisciplinaire de recherche – 2ème session

RECHERCHE-EXPERIMENTATION

REGLE d'URBANISME et DIVERSITE TYPOLOGIQUE de l'HABITAT

Travail de recherche réalisé par le collectif de recherche architecturale de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble

Responsable scientifique : Yves SAUVAGE

Chercheur associé ENSAG : Patrick CHEDAL-ANGLAY
Chargé de Recherche : Bruno PERBET-FAYARD

Chercheurs associés IUG : Charles AMBROSINO, Gilles NOVARINA

RAPPORT de RECHERCHE

E.N.S.A.G. Avril 2010
60 av de Constantine BP 2636 – F -38036 GRENOBLE Cedex 2

FICHE RESUMEE

Objet :
Comment la règle « ordinaire » d'urbanisme (i.e. inscrite dans le corps des règles du PLU) peut être un outil de diversification des types d'habitat dans une logique d'optimisation (quantitative et qualitative) de la consommation des sols à bâtir.

Hypothèse :
Les résistances, nombreuses, à encourager la production de logements à la fois denses et diversifiés sont parfois dépassées lorsqu'une volonté politique forte existe et qu'elle peut se concrétiser par des engagements contractuels entre Aménageur et Constructeur. Hors les opérations concertées dont les qualités sont directement issues d'une maîtrise foncière initiale par la collectivité, il doit être possible d'éviter l'uniformisation typologique générée, volontairement ou indirectement, par les pratiques dominantes du zonage et son règlement; l'hypothèse est que, à l'instar de la densité qui est dans les PLU le plus souvent une résultante des règles précisées dans les articles 1 à 13, la diversité typologique pourrait être une résultante de ces mêmes règles, à condition d'innover dans leur rédaction en repensant leur effet sur les typologies bâties et en créant les conditions d'une négociation avec les constructeurs.

Méthode :
La méthode est essentiellement fondée sur l'expérimentation par le projet architectural. Dans un premier temps par l'élaboration de projets « théoriques » de référence sur un site d'expérimentation avec les étudiants de l'ENSAG ; ces projets permettront une première proposition de traduction règlementaire qui sera, dans un deuxième temps, soumise à expérimentation « réelle » à travers un site couvert par un périmètre de projet dans un secteur de renouvellement urbain d'une commune de la première couronne grenobloise. Ce travail de terrain est parallèlement nourri par une analyse comparative des rapports entre types d'habitat et règlement d'urbanisme dans deux pays européens : l'Angleterre (Greenwich Millenium Village) et la Suisse (quartiers des Moulins, à Denges près de Lausanne).

Attendus :
Elaborer un cadre de règles d'urbanisme aussi simples que possible et adaptables à chaque contexte particulier, opposables et négociables dans le cadre normal de la procédure d'instruction du permis de construire.

Equipe :
Travail présenté par le collectif de recherche architecturale de l'E.N.S.A.G.
Responsable scientifique : Yves SAUVAGE (ENSAG) ; chercheur associé : Patrick CHEDAL-ANGLAY (ENSAG).
Membres de l'équipe : Charles AMBROSINO (IUG), Gilles NOVARINA (IUG).

Préambule :

-1- Retenu à la deuxième session du programme « architecture de la grande échelle » notre projet de recherche était entièrement lié à un protocole d'expérimentation. Il avait un double ancrage expérimental : le premier avec nos enseignements à l'ENSAG ; le deuxième avec un périmètre en attente de projet au P.L.U. de la ville d'Echirolles.
Les aléas de ce deuxième ancrage, peut-être inévitables voire prévisibles, ont néanmoins nécessité un important recadrage de la démarche et un non moins important allongement des délais.
Au moment de conclure ce travail, les véritables « retours » opérationnels sont encore loin et laissent donc à l'état d'hypothèses les conclusions que nous souhaitions, initialement, en partie vérifiées par les constructeurs et leurs maîtres d'œuvre.

-2- Afin de livrer un document synthétique et facile d'utilisation, nous avons organisé notre rapport en deux parties :
- le rapport proprement dit, dont on trouvera le sommaire ci-après, et qui comporte lui-même de nombreuses annexes destinées à alléger le document principal ;
- trois « cahiers » indépendants, qui réunissent les matériaux constitués et analysés lors des deux phases d'expérimentation, ainsi que les deux monographies étrangères.

-3- Nous tenons à remercier tous ceux qui ont permis, à des titres très divers, que se mette en place le processus de recherche-expérimentation qui est au centre de notre démarche, et notamment :
. La Ville d'Echirolles, pour sa confiance et l'aide qu'elle nous a apportée, et plus particulièrement Philippe Vic et Yannick Goetz pour leur implication dans la recherche ; merci aussi à Jean Leloir pour ses contributions ;
. Luc Bousquet (PUCA) qui a encouragé ce projet et l'a ensuite soutenu malgré son déroulement chaotique ;
. Le Comité Scientifique du programme AGE, qui a permis un recadrage essentiel de la phase d'expérimentation, notamment en mai 2008 avec les apports critiques de Pascal Amphoux, Luc Bousquet et Héléna Cogato Lanza ;
. L'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise, pour son intérêt continu pour l'avancement de nos travaux et plus particulièrement Philippe Couillens (juriste AURG) pour son implication dans la recherche.

Merci enfin à tous ceux qui ont participé au séminaire du 16 décembre 2009, pour leur contribution au débat et la somme d'expériences dont ils ont pu témoigner, ainsi qu'à Hélène Casalta (ENSAG) pour son aide malgré notre grande incurie gestionnaire.

SOMMAIRE :

A – RAPPORT FINAL de RECHERCHE EXPERIMENTATION

-1- Problématique – page 5
1.1 Origine
1.2 Objet de la recherche
1.3 Type et diversité : un oxymore ?

-2- Démarche – page 9
2.1 Le site d'expérimentation
2.2 Le protocole d'expérimentation

-3- Résultats – page 12
3.1 Considérations générales
3.2 Propositions opératoires
3.3 Deux questions connexes
3.4 En résumé : esquisse d'un guide

-4- Prolongements – page 19
4.1 Prolongements déjà engagés
4.2 Vers un suivi / évaluation ?

-5- Bibliographie – page 21

-6- Annexes – page 22
6.1 Le Collectif de Recherche Architecturale de l'E.N.S.A.G. – page 26
6.2 Courrier de la Ville d'Echirolles – page 28
6.3 Orientation d'Aménagement « République – Frange verte » - page 30
6.4 Règlement – page 32
6.5 Séminaire à Echirolles du 16 décembre 2009 – page 37
6.6 Quelques extraits du P.L.U. de Fontaine – page 41

B- ANNEXES INDEPENDANTES

-1- Cahier n°1 : Travaux réalisés par les étudiants de l'ENSAG
-2- Cahier n°2 : Monographies étrangères : Londres (GB) et Denges (CH)
-3- Cahier n°3 : L'expérience de la Frange Verte à Echirolles

-1- PROBLEMATIQUE :

1.1 Origine

Notre travail part d'une double interrogation, pour ne pas dire d'une double frustration :

- Celle d'une pratique de maîtrise d'oeuvre[1] qui confronte l'architecte, toujours, à un règlement local d'urbanisme dont les règles, opposables, pour tenter d'éviter le pire interdisent trop souvent le meilleur. Aucun architecte ne peut nier s'être heurté, ne fut-ce qu'une fois, à l'impossibilité de développer une solution manifestement plus pertinente (en regard des caractéristiques d'un site, d'une parcelle[2], d'un programme…) que celles que permettait le « droit des sols ». Même lorsque l'ensemble des partenaires (maître d'ouvrage, élus, voire riverains) partageaient cette opinion, les difficultés multiples d'une « dérogation » s'imposaient généralement pour préférer la reconduction des solutions implicitement promues par le règlement.
- Celle d'une pratique d'urbaniste de projet et d'architecte coordonateur de ZAC[3] qui, malgré la souplesse introduite par la complémentarité entre règles opposables (le PAZ et le RAZ) et règles négociables (les cahiers des charges architecturales, urbaines et paysagères annexés aux C.C.C.T.) n'a vu que très rarement les constructeurs proposer et faire aboutir des programmes « innovants »[4].

Ainsi, il paraissait évident que les difficultés à promouvoir en France un habitat de qualité, capable à la fois de diversifier les types de logement pour répondre à une demande et des pratiques multiples, et à la fois de proposer une exploitation optimisée des sols urbains, avaient des origines multiples. Mais simultanément, il nous semblait que les enjeux liés à cette double ambition (diversification typologique et valorisation des sols) méritaient qu'on s'attache à en dépasser les obstacles.

Parmi ces obstacles, les principaux sont sans doute dans cette « connivence » qui s'établit naturellement entre une résistance culturelle[5] manifestée par les accédants et une grande frilosité des constructeurs à s'engager sur des voies nouvelles[6]. On peut aussi citer la complexité et la lourdeur des processus de montage d'opération qui encourage le cloisonnement des opérateurs et décourage corollairement toutes les formes de mixité envisageables.

Toutefois, nous restons convaincus que, dans les périmètres opérationnels où une maîtrise foncière est assurée par les collectivités (ou leurs aménageurs), les outils existent pour une production vertueuse d'habitat, répondant aux ambitions énoncées

---

[1] Les membres du « collectif de recherche architecturale » de l'ENSAG sont, pour l'essentiel, des architectes praticiens.

[2] Nous incluons dans ce terme toutes les dimensions d'un terrain : géométrie, topographie, orientation, situation et desserte, structure géotechnique du sol, etc…)

[3] Le responsable de cette recherche est architecte et urbaniste et a eu des missions d'architecte coordonateur (maîtrise d'œuvre urbaine) sur de nombreux périmètres opérationnels.

[4] Malgré une ouverture voire une demande explicite de la part de l'Aménageur. Ainsi, pour le Centre Ville d'Echirolles, qui fut pour une bonne part à l'origine de ce travail, la première rencontre avec chaque constructeur portait sur la diversification possible des types d'habitat, les possibilités d'une mixité (verticale) renforcée, avec une réelle invitation de la collectivité à dépasser, librement, les contraintes du cahier des charges…

[5] Qui elle-même à des origines multiples : très large méconnaissance des réalisations « exemplaires » ; dimension patrimoniale attachée au logement importante en France…

[6] Ce qui explique en grande partie pourquoi, depuis une quarantaine d'année, l'essentiel de l'innovation dans le logement est porté par les organismes H.L.M.

précédemment ; nous en prenons pour preuve les nombreuses actions qui se sont inscrites, ces dernières années, dans cette perspective[7].

1.2 Objet de la recherche :

Il nous a donc semblé plus judicieux de nous intéresser à la question du renouvellement urbain « ordinaire ». C'est-à-dire aux sites où « l'intensification » urbaine doit pouvoir s'effectuer (en dehors des grandes friches industrielles qui nous ramèneraient au cas précédent) sur la trame foncière existante et un parcellaire morcelé et le plus souvent hétérogène. C'est pourquoi la question de la règle « ordinaire » (c'est-à-dire du P.L.U.) comme outil de cette diversification typologique nous a semblé particulièrement pertinente.

En effet, autour des enjeux de développement soutenable, d'accès aux services et équipements urbains, de qualité environnementale, de mixité urbaine, de maîtrise des coûts (du foncier, de l'aménagement, de la construction, de la gestion…) se cristallisent les contradictions majeures de la société contemporaine ; en termes opérationnels quotidiens elles se traduisent par le conflit entre une demande sociale dominante d'habitat individuel isolé en rural péri-urbain et des politiques d'aménagement urbain cherchant à privilégier la densité et la diversité des formes d'habitat à proximité des équipements et des axes lourds de transport en commun[8].

Dans le contexte de rareté foncière et de forte demande de logements neufs (qui caractérise fortement l'agglomération grenobloise, mais qui rejoint les problématiques de la plupart des agglomérations françaises), la densité résulte le plus souvent « naturellement » de la volonté des acteurs d'optimiser la parcelle[9] : la plupart des PLU ayant supprimé les COS, cette densité résulte donc de l'application des règles de hauteur, de prospect, de CES … voire (bien souvent) des règles de stationnement.

En revanche, la diversité des types d'habitat semble non « règlementable » a priori ; c'était donc l'ambition du travail que nous avons conduit que d'en imaginer puis d'en tester les conditions : soit comme résultat d'autres règles ordinaires du PLU (comme pour la densité) ; soit comme règles singulières inscrites aux articles 1 et 2 et, sans doute, affinées dans l'article 11 ; soit via d'autres formes que nous ne présupposions pas, mais toujours dans la perspective finale d'une inscription au PLU.

Thématiquement et méthodologiquement, cette recherche s'inscrivait dans la continuité du travail que nous avions proposé en mai 2005 au PUCA dans le cadre de l'appel d'offre de recherche « *Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité* »[10]. En nous appuyant sur la forte résistance que nous rencontrions, dans la pratique, pour promouvoir des

[7] Tout est bien sûr question de contexte : volonté des aménageurs, dynamique du marché immobilier, talent des maîtres d'œuvre…

[8] Le S.M.T.C. de l'agglomération grenobloise a initié en 2005, en prévision de la mise à l'étude des nouvelles lignes de tramway, une démarche dite « urbanisme et transport » (concrétisée en juillet 2007 par une charte urbanisme et transport intégrée au P.D.U. de l'agglomération grenobloise) visant à créer les conditions d'une valorisation des sols (intensification urbaine) à proximité des nouveaux axes de TCSP.

[9] Même s'il reste des résistances nombreuses à la promotion de formes urbaines plus denses, de la part des riverains, bien sûr, mais aussi souvent de la part des élus.

[10] Qui lui-même s'inscrivait en complémentarité de l'appel d'offres « maison individuelle, architecture, urbanité » dont l'exposition « voisins-voisines » constituait une des formes de valorisation.

formes denses d'habitat individuel, et en faisant l'hypothèse que cette résistance était essentiellement « culturelle », nous avions proposé de tenter de lui opposer une dynamique de démonstration par l'exemple (le projet) des qualités architecturales, urbaines, paysagères, de typologies alternatives au lotissement individuel.

En restant dans le cadre général (scientifique et méthodologique)[11] défini par le collectif de recherche architecturale de l'ENSAG, mais en dépassant largement le cadre de l'habitat individuel et en centrant notre travail sur la question de la règle, nous avons donc construit une méthode pour tenter de définir comment certaines qualités de l'habitat (ici l'utilisation économe des sols et la diversification des types) peuvent être le résultat de règles « ordinaires » ayant vocation à être inscrites au PLU.

1.3 Type et diversité : un oxymore ?

Toute question typologique posée à propos de l'habitat est fondamentalement confrontée aux déterminations culturelles et économiques consubstantielles[12] à la notion de type. Si l'on s'inscrit dans la perspective historique de cette notion, on peut donc légitimement postuler que, à l'inverse de ce que pourrait suggérer notre hypothèse de travail, le type n'est pas le résultat de la règle d'urbanisme mais qu'il la précède. Mais, symétriquement, on peut postuler que toute écriture règlementaire d'un PLU inclut, au moins implicitement, une idée typologique (correspondant aux conventions culturelles et aux moyens techniques et économiques du moment et du lieu) et donc a pour effet de contribuer à sa reproduction.

Y aurait-il ainsi une contradiction majeure à chercher, à travers la règle « ordinaire », à encourager l'émergence de types « extraordinaires »? On ne peut totalement écarter cette objection. Mais on ne peut non plus se désintéresser du risque manifeste que fait porter sur l'avenir de zones entières d'urbanisation récente, le « format » très standardisé de logements conjoncturellement déterminés par des modes de financement (coût du foncier et des aménagements, coûts de construction, nature des aides et subventions, nature et coût des prêts aux accédants, aides diverses au locataire, etc…) : qu'en sera-t-il si le parc très uniforme ainsi produit s'avère à terme décalé face à la demande réelle (évolution des structures familiales ; travail à domicile ; cohabitation ou décohabitation des générations…), dans la mesure où ce parc n'est très peu permissif ou évolutif ?[13]

Dans ce vaste champ d'interrogations, notre travail a voulu se centrer sur l'approche technique : qu'est-ce qui, dans les dispositions précises contenues dans les règles d'urbanisme, a un effet direct sur les possibilités typologiques, et quelle est la nature de

[11] Voir présentation du Collectif en annexe N°1

[12] « La villa romaine, la cathédrale gothique, la mosquée ottomane, la maison bourgeoise ou l'immeuble de rapport constituent des types consacrés. C'est à dire qu'à une époque déterminée, et pour une société donnée, l'ensemble des maîtres d'œuvre et des maîtres d'ouvrage se sont accordés sur la correspondance entre un ensemble de dispositions spatiales et un usage. (…) Ces types stables, consacrés par l'histoire, ont longtemps constitué la structure implicite de production de l'architecture: à la fois programme et schéma spatial sur lequel s'appuie le travail des maîtres d'œuvre. » *(Ch Devillers, « typologie de l'habitat et morphologie urbaine », A.A. n°174, 1974)*

[13] En mars 2010, les « jeudis du projet d'agglo » invitent les grenoblois à une réflexion sur ce que seront demain nos logements en posant deux questions introductives : « va-t-on devoir tout changer dans nos manières d'habiter ? Quelles sont nos besoins, nos attentes et nos craintes face aux évolutions qui se dessinent ?... Nous pourrions rajouter : comment vont pouvoir évoluer les logements que nous venons de réaliser ?

cet effet : interdiction explicite, impossibilité objective, entrave incidente, incitation, obligation… ?
La meilleure compréhension, voire la maîtrise de cet effet, n'obligent bien sûr pas à une stratégie de diversification qui opposerait d'un côté les collectivités et, de l'autre, les constructeurs. En outre, il est clair que les contradictions mêmes rappelées à l'instant invitent à une grande prudence vis-à-vis de tout ce qui viserait à introduire cette obligation de diversité dans la règle « opposable ».

-2- DEMARCHE : un dispositif d'expérimentation par le projet

Nous pensions qu'une telle question devait s'aborder de façon privilégiée à partir de terrains réels et selon une démarche d'expérimentation. Notre projet de recherche reposait donc sur un terrain d'expérimentation ayant capacité à constituer le lieu de convergence entre des approches, des disciplines et des acteurs multiples. Nous souhaitions associer :

- des universitaires : chercheurs, enseignants, étudiants ;
- des maîtres d'ouvrage : collectivités et constructeurs ;
- des maîtres d'œuvre.

Malgré la diversité et le nombre des intervenants, cette collaboration était rendue possible parce que, d'une part, chacun y avait un rôle bien défini et, d'autre part, les temps d'échange y étaient peu nombreux et avaient un objet bien délimité et une visée opérationnelle.
Notre thème (la règle et le type) permettait en outre d'associer des acteurs généralement peu sollicités par la recherche urbaine, tels que le juriste spécialisé dans le droit des sols ou l'instructeur des demandes d'autorisation de construire.

2.1 Le site d'expérimentation

Il est situé sur la commune d'Echirolles, ville de plus de 30 000 habitants de la première couronne au sud de l'Agglomération grenobloise. Adossé à la « frange verte » qui constitue les contreforts de la chaîne de Belledonne, c'est un secteur d'une dizaine d'hectares constitué de grandes propriétés devant s'ouvrir à l'urbanisation, de lotissements existants, d'activités destinées à muter… A proximité du centre ville et de ses équipements, le site devrait progressivement voir sa vocation résidentielle se conforter[14].
Commandée par la ville d'Echirolles, une étude de définition avait été réalisée en 2006 par un cabinet d'architectes-urbanistes grenoblois dans le cadre de l'élaboration du PLU ; les divers scénarios proposés envisageaient des constructions en R+2 associées à de l'individuel groupé et une constructibilité globale de 250 à 350 logements.
La ville d'Echirolles a néanmoins inscrit ce secteur en périmètre d'étude au PLU, lui permettant d'engager des réflexions complémentaires sur les orientations d'aménagement à retenir et sur les conditions de financement des équipements publics.

Dans la complémentarité avec les opérations de logement réalisées dans le centre ville (un peu plus de 2000 logements réalisés dans les 15 dernières années[15]), la ville d'Echirolles souhaitait que ce secteur contribue à une diversification dans l'offre d'habitat. C'est notamment à ce titre que ce site nous a semblé propice à l'expérimentation que nous souhaitons mener dans le cadre de cette recherche.

[14] Ce site est présenté dans les cahiers n°1 et 3 annexés au présent rapport.
[15] Avec les premières mises en chantier au milieu des années 90, le centre ville d'Echirolles est un projet urbain mixte réalisé en ZAC d'environ 300 000 m2 de SHON dont les 2/3 environ sont du logement.

La ville d'Echirolles était bien entendu partie prenante dans cette recherche[16], qui s'inscrivait pour elle dans une continuité de collaboration avec les chercheurs, notamment grenoblois[17], dans les domaines de l'urbanisme et de l'aménagement.

2.2 Le protocole d'expérimentation

Nous avons défini une démarche en 2 étapes principales, cherchant à exploiter au mieux les possibilités méthodologiques offertes par l'expérimentation par le projet : projets d'étudiants en phase 1 ; projets opérationnels en phase 2.
Cette démarche, reposait sur un calendrier précis et supposait une coordination et une articulation strictes d'un ensemble d'étapes, en réalité plus nombreuses, dont la chronologie était indispensable au bon déroulement de notre travail.

- 2.21 Première étape :
Elle a mobilisé comme prévu les travaux d'étudiants en 2ème et 3ème année de Licence à l'ENSAG.
Sur le site retenu, avec les étudiants des studios dirigés respectivement par P. Chedal-Anglay en 2ème année et Y. Sauvage en 3ème année, un travail de « collage » de références prises dans l'histoire de l'architecture moderne[18], suivi d'un travail d'adaptation de ces modèles aux caractéristiques du terrain, a permis de tester le site par le projet architectural tout en engendrant une grande diversité de propositions.
Ce travail, qui s'est déroulé durant le 1er semestre de l'année universitaire 2007/2008 a permis une première analyse des contraintes apportées par le P.L.U. en regard d'hypothèses librement formulées et des qualités que l'on pouvait leur reconnaître[19].

Parallèlement ont été effectués :
- Par le chargé de recherche (Bruno PERBET-FAYARD, Architecte DPLG récemment diplômé à l'ENSAG) :
.Un travail de simulation d'un scénario « au fil de l'eau » (remplissage du terrain selon les figures architecturales récentes ou en cours engendrées par le PLU). Ce travail a permis de produire une image prospective « probable » du site.
.Un « projet » sur l'ensemble du périmètre d'étude, destiné à rechercher quelques figures architecturales et urbaines principales permettant une exploitation optimale du site.[20]

- Par deux enseignants-chercheurs de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble (Gilles NOVARINA et Charles AMBROSINO) :
.Une analyse comparative consistant en deux enquêtes de courte durée dans deux pays européens (Angleterre et Suisse), où se sont déroulées au cours des dernières années des expériences visant à la production de formes urbaines compactes, associant habitat collectif et habitat individuel[21].

---

[16] Voir courrier Ville d'Echirolles en annexe n°2
[17] Dont les principaux travaux sont cités dans l'annexe n°2 ; il faut y rajouter la recherche pour le PIR Ville de janvier 1999 de Gilles Novarina et Laurent Delacourt : le projet d'urbanisme – du concept aux réalisations.
[18] Individuel dense en 2ème année ; habitat « intermédiaire » en 3ème année.
[19] Voir en annexe indépendante le CAHIER n°1, mis en forme par B. Perbet-Fayard, qui rend compte de ces travaux.
[20] Ces deux travaux sont intégrés dans le cahier n°1.
[21] Voir en annexe indépendante le CAHIER N°2 qui présente ces deux monographies

Ce travail a permis de montrer que, si la France se singularise par la primauté qu'elle accorde à la règle de droit par rapport à la négociation, en Angleterre, au contraire, avec le système des *plannings obligations*, il est possible à une autorité locale de déroger à la règle établie, hier dans les *devolopment plans*, aujourd'hui dans les *local development documents*.. En Suisse, les traditions de planification territoriale se rapprochent plus de la situation française, mais les Plans d'Affectation Générale des sols introduisent beaucoup d'exigences qualitatives. Dans les deux cas, quoique de façon fondamentalement différente, c'est bien la question des processus de négociation autour de la nature et de la qualité des projets qui s'est avérée centrale.

- 2.22 Deuxième étape :
Elle devait consister en la définition du programme détaillé de l'opération.
Initialement prévue en février 2008, une présentation et mise en discussion critique des projets (références et simulations) lors d'une journée d'étude associant l'ensemble des partenaires de la recherche devait dégager les « invariants » du projet, c'est-à-dire l'ensemble des éléments qui allaient constituer son programme et garantir sa qualité et sa cohérence avec les enjeux de diversification et de densification.
Nous avions aussi à ce stade prévu de distinguer ce qui devait relever :
- d'une orientation d'aménagement ;
- d'une procédure d'aménagement (foncier, financement des équipements publics)
- de « règles » à formaliser et à rendre contractuelles.

et de synthétiser l'ensemble sous forme d'un document opérationnel à transmettre aux constructeurs et à leurs architectes.

Pour des raisons diverses, liées essentiellement aux contingences du calendrier électoral et à un contexte foncier assez différent de ce que nous avions imaginé, l'hypothèse d'organiser un concours de concepteurs sur le site n'a pu être confirmée.

Nous avons donc réorienté notre travail pour tenter de « profiter » de cette contrainte :
L'idée était d'exploiter l'absence de maîtrise foncière par la collectivité pour faire de la structure parcellaire existante, dans sa diversité et sa complexité, un facteur de diversité des formes d'habitat. L'idée corollaire était d'instaurer avec les propriétaires fonciers une règle du jeu qui puisse préfigurer ce que pourraient être les processus futurs de définition des projets, avec une règle de référence et une « négociation » possible si la qualité des projets le justifiait.

La deuxième phase de l'expérimentation s'est ainsi totalement redéfinie, dans un processus de co-construction des projets entre la Ville d'Echirolles et les propriétaires fonciers (et les constructeurs ou architectes qu'ils avaient mandatés)[22].

[22] Voir en annexe indépendante le CAHIER n°3 qui rend compte du déroulement de cette expérience et des conclusions que l'on en a tirées pour cette recherche.

-3- RESULTATS

3.1 - Considérations générales :

3.11 – Tissus urbains : de l'analyse aux enjeux :
L'examen final du plan de zonage d'un P.L.U., et notamment pour les communes dites de première couronne, révèle le plus souvent une image complexe, patchwork, où se lit difficilement la différence entre simple état des lieux et intentions prospectives.

Or, si on accepte comme préalable à l'élaboration d'un P.L.U. l'idée qu'il s'agit d'établir les principes et les règles qui vont diriger l'évolution du territoire communal (en cohérence, bien sûr, avec les orientations supra-communales) on pourrait, dans cette vision prioritairement prospective, classer les sites en trois catégories fondamentales (trois types de zones, en quelque sorte) :

- les tissus urbains « consolidés » : il s'agit des secteurs qu'on ne souhaite voir évoluer que de façon très marginale, soit parce qu'ils sont déjà fortement valorisés (densité, mixité, qualités urbaines), soit parce qu'ils possèdent des qualités (patrimoniales, paysagères, sociales…) que l'on souhaite préserver.
Dans ces secteurs, les analyses préalables (état initial) doivent permettre de comprendre et décrire les qualités des tissus existants, et le P.L.U., prioritairement à travers le règlement, doit viser leur protection voire leur renforcement[23].

- les secteurs de renouvellement urbain : il s'agit de secteurs disposant de fortes potentialités de mutation, soit parce qu'ils sont encore largement disponibles, soit parce qu'ils sont occupés par des usages obsolètes (friches agricoles ou industrielles), soit parce qu'ils sont manifestement sous valorisés en regard des équipements publics qui les concernent (densité notamment).
Dans ces secteurs, le P.L.U. doit favoriser les conditions d'un renouvellement urbain maîtrisé par la collectivité, en privilégiant dans la plupart des cas la mise en place de procédures spécifiques d'aménagement (ZAC, lotissements) permettant d'acquérir et restructurer le foncier et de contrôler les projets[24].

- les secteurs « d'intensification » urbaine : il s'agit de secteurs globalement urbanisés, où , quasiment à la parcelle, se côtoient des terrains déjà valorisés ou occupés de façon « durable » et des terrains susceptibles de mutations (densification ou démolition/reconstruction) significatives.
Dans ces secteurs, notamment à proximité des axes lourds de TCSP et des équipements et services urbains constituant des centralités (échelle communale ou de quartier), le P.L.U. doit réussir à concilier les enjeux des deux secteurs précédents : à la fois permettre une forte valorisation des sols, tout en préservant les qualités de ce qui existe

[23] Soit une problématique assez simple : le règlement d'urbanisme doit clairement restreindre les potentialités d'évolution du tissu urbain à ce qui est nécessaire à sa vitalité et son adaptation sans compromettre les qualités qui le caractérisent.
[24] Soit ici encore une problématique assez claire lors de l'élaboration du P.L.U., avec la mise en place de périmètres de projet sur les sites n'ayant pas fait l'objet d'une maîtrise foncière par la collectivité, dans l'attente du choix d'une procédure d'aménagement.

et qui peut avoir vocation à durer ; simultanément, ne pas obérer les capacités d'un terrain à se valoriser ultérieurement.

C'est bien sûr sur cette dernière catégorie de sites que se recentrent notre réflexion et nos propositions ; elle est à la croisée des problématiques de notre recherche : comment la parcelle, outil fondamental de renouvellement urbain, peut aussi devenir naturellement celui de la diversification typologique de l'habitat. Il faut alors imaginer un droit des sols, sans doute dans une complémentarité entre orientation(s) d'aménagement et règlement, qui réussirait à régler au mieux les conditions de cohabitation de types d'habitat différents permettant in fine de tirer avantage, qualitativement comme quantitativement, d'un assemblage typologique hétéroclite ; compte tenu des temporalités multiples susceptibles de s'emboîter sur ce type de sites, il s'agit d'établir les règles du jeu d'un tissu singulier dont toutes les pièces seraient indépendantes les unes des autres, autonomes dans leurs évolutions (voire substituables), tout en restant solidaires et nécessaires à la qualité de l'ensemble.
L'acceptabilité (tant politique que pour les riverains) d'une telle stratégie tiendrait alors dans un double argument : chacun est en situation de valoriser au mieux le foncier qu'il maîtrise ; chacun voit son environnement relativement protégé des mutations voisines.

3.12 - De la stratégie aux outils : les objectifs à viser

La règle d'urbanisme[25] est au cœur de multiples contradictions : simple et générale, elle n'arrive pas à intégrer la diversité et la complexité des situations (nature des tissus, forme et situation des parcelles, spécificité des programmes) qu'elle est supposée « gérer » ; sophistiquée et spécifiée, elle n'en réussit néanmoins pas toujours à intégrer vraiment mieux cette diversité, tout en posant souvent de difficiles questions d'interprétation (par les opérateurs comme par le service instructeur). Cherchant à éviter le pire elle empêche souvent le meilleur. Opposable par conformité elle interdit a priori toute négociation / adaptation conjoncturelle.
Pour répondre aux enjeux et problématiques des secteurs dits « d'intensification » urbaine exposés plus haut, il semblerait plus judicieux de mettre en place un dispositif qui, fondamentalement, permette un juste équilibre entre l'opposable et le négociable.[26]

Idéalement, il s'agirait de prendre appui à la fois sur l'exemple suisse[27], qui fait primer, dans le texte, le qualitatif sur le quantitatif, et sur l'exemple anglais[28] qui encadre la négociation par quelques fondamentaux (densité, hauteur, « aménités »), pour articuler au mieux des outils qui permettraient de clarifier, dans ce qui relève de l'intérêt public[29]:
- ce qui a vocation et capacité à s'inscrire dans des documents à contenu strictement référentiel[30], notamment quantifiable, et soumis à contrôle de conformité ;
- ce qui a vocation à s'inscrire dans des documents à contenu ouvert, principalement qualitatif, et soumis à interprétation et jugement critique.

[25] Au sens strict, i.e. telle qu'inscrite dans les articles du PLU
[26] Cette stratégie pouvant sans doute être aussi pertinente pour d'autres types de secteurs, mais dans un équilibre entre les deux qui pourrait être réajusté en fonction de leurs spécificités.
[27] Voir en annexe indépendante (cahier n°2) l'analyse du quartier « Les Moulins » à Denges.
[28] Voir en annexe indépendante (cahier n°2) l'analyse de « greenwich millenium village » à Londres.
[29] Notion qui invite à une réflexion sur la « légitimité » de la règle, non sur un plan juridique, mais sur un plan éthique : exemple de l'hypertrophie des règles esthétiques dans l'article 11.
[30] Ou dénotatif, selon les définitions de Jakobson

Or, si la structure fondamentale du P.L.U. en France ne permet pas de faire la part de ce qui est opposable et de ce qui est négociable (contrairement aux outils de l'aménagement qui peuvent introduire, avec les CCCT, des contrats de droit privé), elle permet toutefois a priori d'établir une distinction claire entre ce qui est opposable par conformité et ce qui l'est par compatibilité. En d'autres termes, le dispositif que nous visons devrait se fonder pour l'essentiel sur une bonne complémentarité entre orientations d'aménagement (compatibilité) et zonage et règlement (conformité).

-3.2 - Propositions opératoires :

A ce stade de notre travail, nous pouvons tenter d'esquisser une généralisation des enseignements de l'expérience échirolloise ; nous les présenterons comme un ensemble de recommandations méthodologiques ou techniques qui préfigurent un « guide »[31].

3.21- Documents incitatifs :

Opposables par compatibilité, ils vont établir le cadre de la négociation avec les constructeurs. Idéalement, le territoire du P.L.U. devrait être couvert par une orientation générale d'aménagement, qui traduise spatialement, de façon synthétique, les orientations du P.A.D.D. Cette orientation générale d'aménagement, ou projet de ville, serait complétée par des orientations particulières d'aménagement partout où les conditions de mutation des tissus urbain ne peuvent être qualitativement garanties par le seul règlement ; selon notre approche, il s'agirait donc prioritairement des secteurs d'intensification urbaine[32].

Le contenu de ces orientations particulières d'aménagement est bien sûr spécifique à chaque secteur et résulte des études de « projet » qui y sont menées. Il doit selon nous contenir deux volets essentiels :

- Un volet « programme des équipements publics », qui localise prioritairement l'ensemble des infrastructures nécessaires (réseaux, voiries tous modes) et leur attache une charte qualitative. Le volet « landscape elements » du design code du millenium village (point 2.3.2) est un référent possible pour ce type de charte, de même que les « qualitatif espaces publics » dont se sont dotées certaines collectivités ou leurs aménageurs.

Un des avantages corollaires de ce volet est qu'il permet de chiffrer ces équipements publics nécessaires à l'intensification urbaine du secteur, donc de définir le montant des participations qui seront demandées aux constructeurs.

- Un volet « caractère général du secteur », qui fixe les ambitions qualitatives générales attendues du tissu urbain, et les objectifs en terme d'architecture et de paysage.

Ce volet pourrait s'inspirer de certains articles du Plan d'Affectation Général de Denges qui, dans ses dispositions générales (première partie) contient beaucoup d'éléments qualitatifs qui fixent des ambitions sans préciser les dispositifs.

Ce deuxième volet est au centre de notre étude ; c'est lui qui va fixer les règles du jeu de la négociation avec les constructeurs. S'il est trop précis et « fermé », il n'introduira pas

[31] Dont il faut rappeler que l'esquisse constituait l'attendu opérationnel central de notre travail.

[32] Les secteurs de renouvellement urbain semblent avoir plus vocation à être couverts, soit par des périmètres de projet, soit, s'ils ont fait l'objet d'études suffisamment poussées, d'orientations d'aménagement très détaillées (ou de secteurs de plan de masse) si la maîtrise foncière n'est pas envisagée par la collectivité.

les souplesses nécessaires ; s'il est trop général et trop « ouvert » il ne constituera pas un référent clairement identifiable par les partenaires.

Le contenu de ces orientations d'aménagement, et particulièrement du deuxième volet, est donc au cœur des équilibres nouveaux que nous cherchons à trouver entre le négociable et l'opposable. Il ne peut être optimisé intrinsèquement, puisque son rôle n'est pensable que dans sa complémentarité avec les règles « dures », ce que nous appelons ci-après les documents coercitifs[33].

3.22 : documents coercitifs :

Opposables par conformité ils vont fixer tout ce qui ne doit être sujet ni à négociation ni à interprétation. En d'autres termes, ce sont eux qui établissent clairement les limites de la négociation. Leur définition, dans la complémentarité qui doit s'instaurer avec les orientations d'aménagement, peut s'imaginer selon deux grandes stratégies :

Stratégie minimaliste :

Si les orientations d'aménagement sont très détaillées, si elles contiennent des éléments dont le contenu est totalement fermé (donc vis-à-vis desquels la compatibilité équivaut à la conformité[34]), ou si la volonté de la collectivité est de rester très ouverte à des propositions portées par les constructeurs, les documents « coercitifs » peuvent être très permissifs (c'est-à-dire, puisque leur nature est d'être précis, instaurer des règles qui, par leur contenu ou les seuils qu'elles fixent, apparaîtraient comme une forte « déréglementation » en regard des règlements actuels).

Stratégie conditionnelle :

Si les orientations d'aménagement sont essentiellement qualitatives et contiennent peu d'éléments précis pour encadrer la négociation, les documents coercitifs peuvent reprendre l'esprit des règlements actuels, tout en prévoyant des possibles adaptations (dépassement des seuils notamment) sous condition de qualité des projets ; c'est alors bien sûr la compatibilité avec les ambitions qualitatives exprimées dans l'orientation d'aménagement qui permet d'arbitrer quant à la possibilité ou non d'exploiter ces « souplesses » introduites dans le règlement lui-même.

Outre le plan de zonage, et à partir de l'expérience échirolloise, il nous semble que ces documents devraient au minimum comprendre les éléments suivants :

3.221 : Un plan des formes urbaines :

Ce Plan fixe les alignements des principaux espaces publics[35] et les règles d'implantation des constructions, de hauteur (et/ou de gabarit), et éventuellement de vocation des rez de chaussée qui leurs sont attachées[36].

3.222 : Un plan des hauteurs de références :

[33] Se reporter à l'annexe n°3 : Projet d'orientation d'aménagement pour le secteur République / Frange verte à Echirolles.

[34] Notamment, toutes les données quantifiables, comme le nombre d'étages minimal ou maximal, la surface des jardins privatifs ou des terrasses, etc…

[35] Sur la base du « projet de ville » qui précise la nature et le caractère des principaux espaces structurants du territoire communal.

[36] Voir le modèle proposé au point 3.4.

Ce plan permet de définir les hauteurs maximum autorisées, de façon plus simple et plus lisible que lorsque ces dernières sont uniquement indiquées à l'article 10 de chaque zone du P.L.U.

3.223 : Le règlement :
D'une manière générale, sauf stratégie « minimaliste (voir ci-dessus), nous arrivons à la conclusion qu'il est très intéressant, pour les secteurs d'intensification urbaine, de mettre en place un règlement qui contienne une « norme » de référence et les conditions de son dépassement.
L'expérience réalisée sur le secteur dit République / Frange verte à Echirolles nous ayant montré les difficultés liées à une trop forte dérèglementation des articles les plus sensibles (Hauteurs, CES, limites séparatives), nous avons mis en place, pour les articles 9 et 10 une règle conditionnant le dépassement des seuils autorisés à la qualité des projets.
Dans certains cas, ce même principe pourrait être appliqué pour le dépassement du C.O.S[37].

-3.3- Deux questions connexes : concertation et instruction

Il n'était pas dans notre propos d'aborder toutes les dimensions d'un P.L.U. Il s'avère toutefois que notre travail a naturellement croisé deux questions importantes qui se posent aux acteurs d'un P.L.U.
La première est liée à la concertation : chaque collectivité s'organise de façon bien différente pour faciliter l'information et la participation des habitants à l'élaboration du P.L.U., mais toutes sont confrontées à la difficulté d'accès à l'aspect technique du zonage et du règlement.
La seconde est directement issue de notre recherche : pour passer de la question de la règle à celle des règles du jeu entre acteurs, c'est-à-dire pour introduire de la souplesse et de la négociation dans la relation entre collectivité et constructeur, il faut nécessairement répondre aux difficultés de l'évaluation qualitative et de l'arbitrage[38].

<u>3.31 : la concertation :</u>
Dans les phases préalables, nous voyons les communes déployer souvent beaucoup de moyens pour créer une dynamique de participation des habitants : ateliers thématiques, parcours commentés, forums, assises, etc…
Toutefois, il y a souvent une grande rupture entre le temps des diagnostics partagés (état de lieux et des questions) et celui des propositions : le rapport de présentation et le PADD sont des documents accessibles au grand public, mais très généraux ; le zonage et le règlement, qui permettent à chacun de connaître précisément le droit des sols attaché à son terrain ou au secteur qu'il habite, sont des documents trop techniques pour être compris par tous : leur « vérité » n'apparaît souvent qu'à l'occasion d'une demande d'autorisation de construire[39].

[37] Se reporter à l'annexe n°4 : fiche résumant les principales dispositions générales règlementaires nouvelles proposées pour le futur P.L.U. d'Echirolles.
[38] Il est clair pour chacun que plus le « qualitatif » prime dans la négociation, plus le risque de l'arbitraire peut sembler grand.
[39] Qu'il s'agisse d'un propriétaire qui se voit « brider » dans ses possibilités de construire (cas courant de l'habitat individuel) ou d'un riverain qui, a contrario, découvre les nuisances que lui apporte un projet qui le jouxte.

Il nous semble que les documents dont nous préconisons l'élaboration à l'issue de ce travail apportent quelques vraies réponses à cette difficulté :
- La classification du territoire en trois types de zones (en phase d'étude) nous paraît de nature à animer clairement un débat public de prospective urbaine ;
- L'élaboration d'un projet de ville, qui illustre la traduction spatiale fondamentale du PADD (entre dessin et dessein), permet le débat sur l'identité du territoire communal et sur les enjeux et ambitions de ses transformations.
- Le plan des formes urbaines et le plan des hauteurs de référence permettent pour un public non averti un accès direct à quelques règles fondamentales, sans avoir à les « débusquer » à l'intérieur des règlements de zone.
- Le développement qualitatif des orientations d'aménagement permet un débat sur les sites « sensibles » d'intensification urbaine, et prépare les éventuelles concertations sur les projets ponctuels (puisqu'il en précise le cadre).

3.32 : l'instruction des projets :

En commençant ce travail, nous pensions nous trouver face à une difficulté précise, celle de la capacité, pour le service instructeur, de vérifier la conformité d'un projet à un corps de règles que nous imaginions complexes : en effet, notre intuition initiale était qu'il fallait, dans la structure même du règlement de zonage, à la fois dérèglementer (introduire de la souplesse) et à la fois sur-règlementer (en maîtriser les effets).
Or, nous sommes arrivés à d'autres conclusions qui, sans supprimer totalement cette question, ouvrent néanmoins des voies pour une simplification globale des règles grâce à la complémentarité préconisée entre règle et orientation d'aménagement[40].
Du coup, c'est un autre volet de « l'instruction » du projet qui devient au centre de notre problématique ; celui qui se situe en amont de la demande d'autorisation de construire et qui concerne tout le processus de discussion / négociation avec le constructeur : quels sont les interlocuteurs « compétents » pour apprécier la qualité du projet et sa compatibilité avec l'orientation d'aménagement[41] ? Comment, pratiquement et formellement, sont validées les dispositions du projet qui demandent évaluation critique pour accord préalable… ?

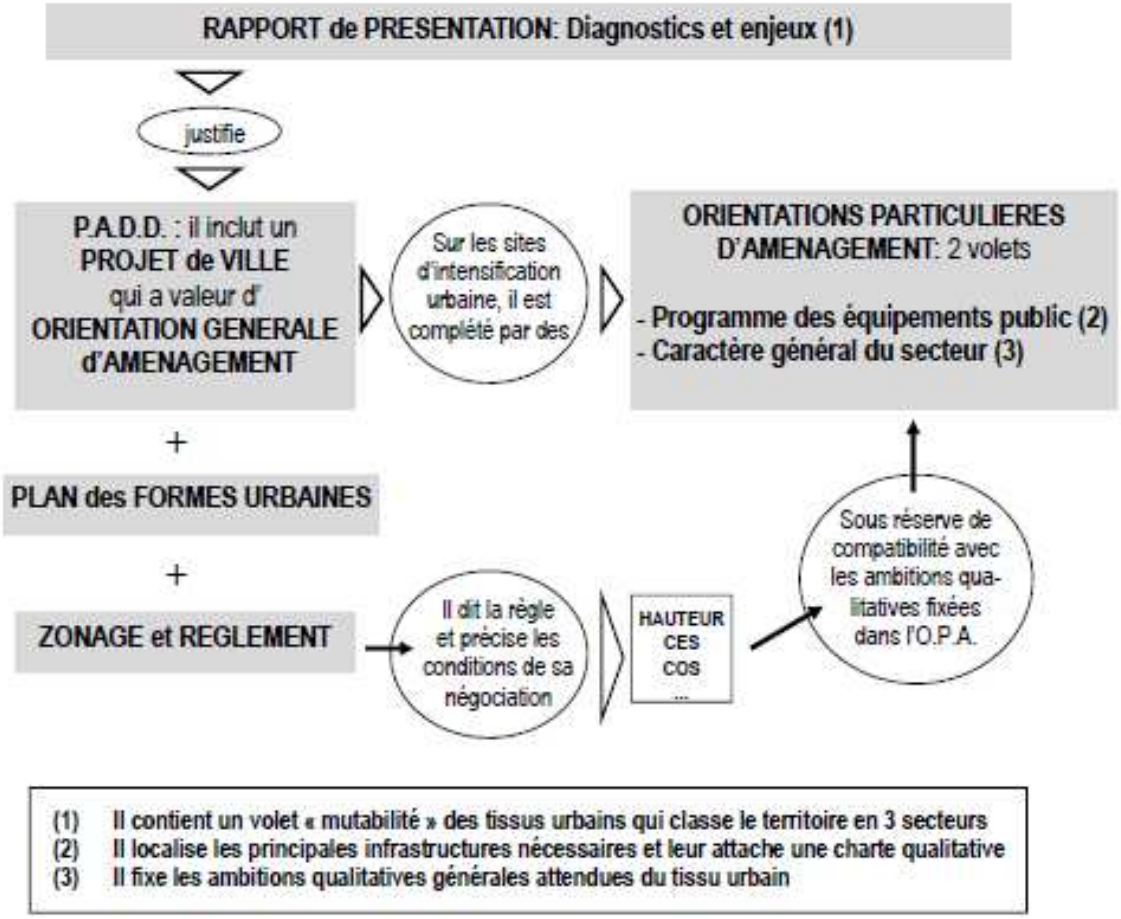
Certes, la culture française de la règle opposable peut laisser craindre qu'il n'y ait pas le terreau favorable au développement et à la généralisation de ce type de processus. Toutefois la réalité est moins manichéenne qu'il n'y paraît : d'une part, les opérations d'aménagement concerté ont généralisé en France une pratique de la négociation avec les constructeurs, dans laquelle le rôle de « l'architecte en chef » était souvent déterminant ; d'autre part de nombreuses collectivités ont contractualisé avec des architectes (et, parfois, des paysagistes) de renom des missions générales[42] de « conseil » qui les aident à examiner et évaluer les projets qui leur sont soumis. C'est en tirant l'expérience de ces pratiques que les collectivités pourront mettre en place les procédures de suivi des projets et les compétences qu'elles requièrent.

[40] Si l'on se reporte à l'application de notre recherche au P.L.U. d'Echirolles, on verra que cette simplification n'est toutefois pas encore aboutie : s'il y a une nette réduction des secteurs porteurs chaque fois d'adaptations spécifiques, il reste toutefois quelques articles dont l'écriture reste trop complexe.
[41] C'est bien sûr une problématique en soi ; on se reportera à ce sujet au travail réalisé par L. Snozzi pour Monte Carasso, dont il rend compte avec acuité et humour dans une conférence donnée le 4 novembre 1997 à Toulouse. Un texte extrait de cette conférence est publié dans le n°7 de Poïesis, 1998, sous le titre « Luigi Snozzi à Monte Carasso, une expérience critique ».
[42] C'est-à-dire, non attachées à un périmètre opérationnel particulier.

3.4 : en résumé : esquisse d'un guide

Le tableau ci-dessous est extrait du document que nous avions soumis aux participants au séminaire du 16 Décembre 2009. Accompagné de quelques commentaires synthétiques, il préfigure le « guide » que nous avions proposé comme attendu de notre travail.

Nous le concevons comme un cadre méthodologique à destination des élus et des bureaux d'études.



<u>A : rapport de présentation :</u>
A l'issue de la phase de diagnostics et d'enjeux, élaborer une carte dite de « mutabilité » des tissus urbains permettant de classer le territoire en trois types de secteurs :
- Les secteurs de renouvellement urbains : le renouvellement urbain doit y être largement facilité ; dans ces zones, le PLU doit prioritairement rendre possible une

valorisation optimale des sols, quitte à pénaliser parfois la situation de certains terrains qui ne muteraient pas rapidement.
- Les tissus urbains consolidés : le tissu urbain existant ne devrait y évoluer que de façon très marginale ; dans ces zones, le PLU doit prioritairement préserver les qualités de l'existant, et limiter les évolutions aux projets susceptibles de maintenir voire conforter ces qualités.
- Les secteurs d'intensification urbaine : dans ces zones, le PLU doit rendre possible la densification (et la mixité) des terrains libres ou mutables, tout en préservant les qualités de l'existant.

A noter :
- Il n'y a pas de position « neutre » possible sur cette question : les règles d'urbanisme ont toujours pour effet soit de consolider certains tissus urbains, soit d'en accélérer l'obsolescence.
- Cette approche doit offrir un bon support de concertation publique ;
- On devrait a priori développer dans le P.L.U. des principes bien distincts sur ces trois types de secteurs.

B : Orientation générale d'Aménagement :

Cette orientation générale d'aménagement, ou projet de ville, doit pouvoir exprimer la stratégie spatiale, globale et prospective, dans laquelle s'inscrit le P.L.U.. Entre dessein et dessin (entre objectifs et moyens), le projet de ville ne doit pas chercher à figer l'image improbable d'une cité idéale, mais à fixer les grands principes qui pourront guider son évolution. Il s'agit donc souvent au moins autant d'essayer de ménager l'avenir, que de l'engager sur des voies certaines et définitives.
Concrètement, elle devrait rendre lisible les axes structurants du territoire, les hiérarchies et caractères des principaux espaces publics, les relations au paysage et aux espaces naturels…

Cette orientation générale d'aménagement pourrait être utilement complétée par un plan des formes urbaines (voir fiche N°1 ci-après à titre d'exemple).
Ce plan doit porter sur les principaux espaces publics et positionner précisément les alignements (application par géomètre) en indiquant pour chacun d'eux une légende précisant notamment:
- Sa nature : continu / semi-continu / discontinu (à compléter d'une définition)
- La hauteur des constructions (avec, éventuellement, des règles + fines de gabarit)
- La vocation des rez de chaussée (notamment pour imposer sur certains secteurs des commerces ou services en rez).

FICHE N°1: Plan des formes urbaines

Ce Plan fixe les alignements des principaux espaces publics et les règles d'implantation des constructions, de hauteur (et/ou de gabarit), et éventuellement de vocation des rez de chaussée qui leurs sont attachées.

LEGENDE:

Implantation des constructions à l'alignement et en ordre continu:
Impose la construction d'une limite latérale à l'autre.
Concerne le corps principal des constructions; autorise des retraits ou interruptions en rez.

Implantation des constructions à l'alignement et en ordre semi continu:
Autorise la construction sur une seule limite latérale. Les règles de prospect et de non aedificandi s'appliquent donc sur au moins une limite latérale.
Concerne le corps principal des constructions; autorise des retraits et, éventuellement, des interruptions en rez.

Implantation des constructions à l'alignement et en ordre discontinu:
Interdit la construction en limite latérale. Les règles de prospect et de non aedificandi s'appliquent donc sur les deux limites latérales.
Autorise toutefois la construction sur une limite latérale pour les parcelles d'une largeur (prise à l'alignement) de moins de 25.00 mètres
Concerne le corps principal des constructions; autorise des retraits en rez.

Implantation des constructions en retrait de l'alignement:
Impose un retrait d'au moins 5.00 mètres par rapport à l'alignement.
La marge de recul ne peut être utilisée pour la création d'annexes ou pour le stationnement des véhicules.

Implantation des constructions en retrait de l'alignement et en ordre discontinu:
Impose un retrait d'au moins 5.00 mètres par rapport à l'alignement.
La marge de recul ne peut être utilisée pour la création d'annexes ou pour le stationnement des véhicules.
Interdit la construction en continu d'une limite latérale à l'autre.

Hauteur maxi R+6 et 23.00 m

Hauteur maxi R+5 et 20.00 m

Hauteur maxi R+4 et 17.00 m

Hauteur maxi R+3 et 14.00 m

Hauteur maxi R+2 et 11.00 m

A **Activités en rez (commerces, services, bureaux ou activités non nuisantes)**

Enfin, il serait également utile de compléter cette orientation générale d'aménagement d'un plan des hauteurs de référence, qui fixe sur tout le territoire les hauteurs maximum autorisées.

A noter :
- L'orientation générale d'aménagement est opposable par compatibilité ; si elle est suffisamment fondamentale et générale, elle ne doit pas poser de difficultés d'utilisation pour la Commune.
- Le plan des formes urbaines et le plan des hauteurs de référence (qui peuvent figurer sur une même carte) sont opposables par conformité : le règlement doit y faire référence et préciser les conditions éventuelles d'adaptation des règles.

C : Le zonage et le règlement :

La complémentarité entre Orientations particulières d'aménagement et règlement doit permettre :
- de simplifier le règlement, et particulièrement dans les secteurs d'intensification urbaine où la dualité mutation / conservation pose des questions délicates.
- De créer un cadre de négociation avec les porteurs de projet permettant de privilégier la qualité des projets (l'esprit) à la conformité (la lettre).

On doit ainsi pouvoir limiter le nombre de zones, offrir globalement plus de souplesse par la rédaction de règles simples et assez permissives, en instaurant corollairement

beaucoup d'ambition et de principes qualitatifs dans les orientations particulières d'aménagement.

Parmi les quelques principes très généraux que l'on peut préconiser[43] retenons plus particulièrement :
- Article 7 : ouvrir plus largement les possibilités d'implantation jusqu'en limites séparatives. Protéger les riverains soit par l'O.P.A., soit en conditionnant cette possibilité (au minimum au fait de ne pas porter atteinte…, ou, mieux, à des règles de hauteur, à des discontinuités, etc…[44]).
- Article 8 : supprimer toute obligation dimensionnée (soit par distance absolue soit par distance relative).
- Article 9 : instaurer un CES de référence (éventuellement modulable selon la hauteur des constructions) et définir les conditions de son dépassement si la qualité, paysagère notamment, du projet le justifie (ou selon l'O.P.A.).
- Article 10 : faire référence au plan des formes urbaines et à la carte des hauteurs de référence. Par rapport à cette dernière, autoriser des dépassements de hauteur soit par compatibilité avec l'O.G.A, soit avec les O.P.A., soit en en précisant les conditions règlementaires (pour la protection des riverains notamment).
- Article 14 : éventuellement, pour certaines zones, réintroduire un C.O.S. et fixer les conditions de son dépassement (conditions de qualité des projets selon les O.P.A.).

A noter :
Il faut formaliser le mieux possible le processus de discussion avec les porteurs de projet.

[43] Sachant que la spécificité des territoires ne permet pas ici de prétendre à une quelconque exhaustivité.
[44] Dès que ces règles deviennent complexes, mettre en place sur les secteurs concernés des orientations d'aménagement qui permettront d'éviter l'instruction « conforme » et de la remplacer par une négociation sur le projet.

-4- PROLONGEMENTS

L'essentiel des conclusions développées au chapitre précédent a pu être présenté et mis en débat auprès d'un panel large d'acteurs de l'aménagement de l'agglomération grenobloise lors du séminaire organisé en mairie d'Echirolles le 16 décembre 2009.
Ce séminaire a assez largement confirmé l'intérêt des pistes opérationnelles issues de notre travail ainsi que leur convergence manifeste avec les interrogations des participants ; il a permis un large échange d'idées et d'expériences sur deux questions qui se sont avérées centrales : quel contenu peut-on donner aux orientations d'aménagement ? Quel processus concret de négociation des projets mettre en place ?[45]

4.1 : prolongements déjà engagés

Au moment où nous rédigeons ce rapport, les conclusions que nous proposons d'en retenir ont déjà des perspectives d'application directe sur deux territoires de l'agglomération grenobloise :

4.11 Echirolles :

La levée du périmètre de projet sur le site de notre expérimentation devrait intervenir à l'été 2010. C'est donc très prochainement que la Collectivité devrait approuver sur ce site une Orientation d'Aménagement et un règlement, les premiers permis de construire pouvant dans ces conditions être déposés début 2011.
La ville d'Echirolles travaille actuellement à la définition et à l'estimation du programme des équipements publics ; ce dernier permettra de réajuster l'Orientation d'Aménagement proposée à l'issue de notre travail. Il sera en outre probablement nécessaire de la compléter pour rendre plus lisible, pour la concertation publique, son articulation avec le règlement. Mais, bien sûr, ces documents, surtout dans leur esprit, devraient rester très proches de nos propositions.
Enfin, la Ville d'Echirolles devrait prochainement engager la révision de son P.L.U. La Direction du Développement Urbain et Architectural de la Ville ayant été très directement associée à cette recherche, les propositions qu'elle a permis de formuler lui sont aujourd'hui bien connues et devraient très probablement servir de cadre à l'élaboration du futur P.L.U.

4.12 Eybens :

Cette commune jouxte celle d'Echirolles dans le sud grenoblois et est associée à Echirolles et Grenoble dans une réflexion prospective de constitution de la polarité sud de l'agglomération.
Entre les élus et techniciens de ces deux communes, il y a ainsi de nombreux échanges. Nous avons réalisé, à la demande de la ville d'Eybens, de mai à décembre 2009, une étude préalable à la révision de son P.L.U. Nous avons bien sûr saisi l'occasion d'y injecter nos conclusions quant à l'intérêt d'une complémentarité nouvelle entre orientations d'aménagement et règlement, et esquissé une orientation générale d'aménagement appelée « projet de ville ».

[45] Se reporter à l'annexe n°5 pour une brève présentation de ce séminaire.

Ces préconisations pour le futur P.L.U. ont été largement validées par la Ville, présentées et mises en débat avec son Comité Consultatif, et, récemment, présentées et transmises au Bureau d'Etude retenu pour la révision du P.L.U.[46]

4.13 Autres

Enfin, plus largement, les participants au séminaire pourraient reprendre certaines de nos préconisations :

La Ville de Fontaine (Ouest agglomération grenobloise) est dotée d'un P.L.U. assez atypique dans l'agglomération ; il fait une large place à la qualité des projets (insertion dans le tissu urbain) et privilégie nettement cette dernière à la règle, en donnant a priori beaucoup de liberté[47] : cette proximité « philosophique » avec les conclusions de notre travail nous avait incités à inviter cette commune à notre séminaire ; elle y a trouvé des perspectives quant aux difficultés quotidiennes que lui pose l'application de son règlement[48].

4.2 : Vers un suivi / évaluation sur le long terme ?

Notre projet de recherche affichait des ambitions opérationnelles précises ; si ce travail nous a amené à des conclusions assez éloignées de nos hypothèses initiales, ses attendus sont a contrario respectés, et ses implications opérationnelles actuelles sont bien plus rapides et directes que ce que nous pouvions imaginer.

Toutefois, à Echirolles comme à Eybens, on peut dire que ce n'est que maintenant que commence la « vraie » expérimentation.

Idéalement, il faudrait pouvoir mettre en place un dispositif de suivi / évaluation sur une longue période : assez court terme pour le secteur République / Frange verte, si l'essentiel des permis de construire peut être déposé dans les deux prochaines années ; plus long terme pour les P.L.U. d'Echirolles et d'Eybens dont l'élaboration et l'approbation vont prendre près de trois ans, donc dont les premiers effets sur la nature des projets et les processus de négociation ne pourront commencer à être analysés que d'ici environ 5 ans.

Nous n'excluons toutefois pas, malgré cette contrainte de longue durée, de réfléchir, avec les partenaires associés à cette recherche (ENSAG, IUG, AURG, Echirolles, Eybens) ou avec d'autres susceptibles nous rejoindre, et l'éventuel soutien du P.U.C.A. (si une telle perspective retenait son intérêt), à la mise en place d'un tel dispositif.

[46] Afin d'assurer une continuité la ville d'Eybens a décidé de nous associer, sur les deux années d'élaboration du P.L.U., à quelques séances de travail avec le Bureau d'Etudes, ce qui devrait nous permettre d'intervenir y compris dans le détail de l'élaboration réglementaire.

[47] Voir en annexe n°6 quelques extraits de la zone UA représentatifs de l'esprit de ce règlement.

[48] Nous avons pu en discuter peu après le séminaire avec Alain Perron (AURG), auteur du P.L.U. Il nous a confirmé que le corollaire de son règlement devrait être une forte présence auprès de la Commune, notamment dans les discussions avec les constructeurs en toute première phase des projets, et qu'il n'a pas la possibilité d'assurer une telle disponibilité sur ce territoire.

-5- BIBLIOGRAPHIE

Ouvrages généraux :

ADORNO Theodor W., *Théorie esthétique,* Klincksieck, Paris 1995 (éd. originale Francfort 1970)
ASCHER François, *les nouveaux principes de l'urbanisme,* l'Aube, Paris 2001
ASCHER François, *les nouveaux compromis urbainse,* l'Aube, Paris 2008
ASCHER François, *Métapolis ou l'avenir des villes,* Odile Jacob, Paris 2010
F.N.A.U., *Habitat – formes urbaines, densités comparées et tendances de l'évolution en France,* FNAU, Octobre 2006.
LIPOVETSKI Gilles, *les temps hypermodernes,* Grasset, 2004
MANGIN David, *la ville franchisée,* éd de la Villette, Paris, 2004
SECCHI Bernardo : *Première leçon d'urbanisme,* éd Parenthèses 2006.
SECCHI Bernardo, *Les échelles de la recherche et du projet,* Les Cahiers de la Recherche Architecturale et Urbaine N° 24/25, Décembre 2009.
SNOZZI Luigi, *Monte Carasso, une expérience critique,* POIESIS N°7, 1998

Etudes ou monographies typologiques sur l'habitat

ARNOLD Françoise, *le logement collectif,* éd Le Moniteur, Paris 2005
BELLANGER François, *Habitats, questions et hypothèses sur l'évolution de l'habitat,* l'Aube 2000
LEGER Jean-Michel, *Yves LION, logements avec architecte,* Creaphis, 2006
MIALET Frédéric, *Le renouveau de l'habitat intermédiaire,* CERTU – PUCA 2006
MOLEY Christian, *l'immeuble en formation, génèse de l'habitat collectif et avatars intermédiaires,* Mardaga 1991.

MOLEY Christian, *regards sur l'immeuble privé, architecture d'un habitat (1880-1970),* Le Moniteur 1999.

MOZAS Javier, FERNANDEZ Aurora, *Densidad, nueva vivienda colectiva,* a+t ediciones 2004
MOZAS Javier, FERNANDEZ PER Aurora, ARPA Javier , *D Book densityn* a+t ediciones 2007
PFEIFER Günter et BRAUNECK Per, *Freestanding Houses, a housing typology,* Birkhäuser, Berlin, 2010.
PFEIFER Günter et BRAUNECK Per, *RowHouses, a housing typology,* Birkhäuser, Berlin, 2008.
PFEIFER Günter et BRAUNECK Per, *Courtyard Houses, a housing typology,* Birkhäuser, Berlin, 2008.
PFEIFER Günter et BRAUNECK Per, *Town Houses, a housing typology,* Birkhäuser, Berlin, 2009.
SCHITTICH Christian, *Semi detached and terraced houses,* in DETAIL, Munich 2006
SCHITTICH Christian, *Habitat collectif,* in DETAIL, Munich 2005
SCHNEIDER Friederike, *Atlas de plantas – viviendas,* GG Barcelone 4ème édition 2002
TECHNIQUES & ARCHITECTURE n°341, avril-mai 1982, *Habitat : archétypes, prototypes, types.*

- 6- ANNEXES

6.1 Le Collectif de Recherche Architecturale de l'E.N.S.A.G. – page 26

6.2 Courrier de la Ville d'Echirolles – page 28

6.3 Orientation d'Aménagement « République – Frange verte » - page 30

6.4 Règlement – page 32

6.5 Séminaire à Echirolles du 16 décembre 2009 – page 37

6.6 Quelques extraits du P.L.U. de Fontaine – page 41

ANNEXE n°1 : Le Collectif de Recherche Architecturale de l'ENSAG

Le Collectif de recherche architecturale de l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble est composé de :

- CHAPUIS Dominique, Architecte DPLG, DEA Etudes urbaines et aménagement
- CHEDAL-ANGLAY Patrick, Architecte DPLG
- CREPS Marie-Astrid, Architecte DPLG, DPEA terre
- DEPOLLIER Guy, Architecte DPLG
- DURAND Jean-Pierre, Architecte DPLG, Docteur en études urbaines et aménagement
- SAUVAGE Yves, Architecte DPLG, Urbaniste SFU

Récemment constitué à l'occasion d'un appel d'offres de recherche interne à l'ENSAG le collectif de recherche architecturale de l'Ecole d'Architecture de Grenoble réunit 6 architectes enseignants qui se sont rapprochés autour de la volonté commune de développer une recherche en architecture privilégiant un ancrage disciplinaire fort. Il s'agissait à l'origine de montrer que les problématiques architecturales échappent pour l'essentiel aux approches périphériques et à leurs cadrages « académiques » et peuvent faire l'objet d'approches spécifiques ayant une visée opératoire pour le projet d'architecture.

Cette spécificité tient pour nous dans le statut singulier de l'activité architecturale, entre le penser et le faire ; théorie et pratique n'y sont pas dissociables et le projet, objet de la recherche, peut devenir aussi sa méthode, nous indiquant clairement l'expérimentation (hypothèses, vérification … mais aussi hasards ou imprévisibilité du « faire ») comme voie privilégiée.

Nos premiers travaux, récemment rendus et présentés au Conseil Scientifique de l'EAG[49], derrière une grande diversité quant aux objets de recherche, convergeaient en fait autour d'une même volonté, voire nécessité, de constituer des savoirs partagés et communicables quant aux « matériaux » que le projet réunit[50], visant leur identification et leur explicitation. Progressivement, l'identité du collectif s'est construite autour de la notion de référence en architecture, par la double affirmation qu'elle contient de fait : son lien absolu avec les questions de l'analyse et de la critique ; sa dimension opératoire dans le projet et pour l'expérimentation.
Le collectif de recherche architecturale de l'Ecole d'Architecture de Grenoble se propose donc d'aborder « disciplinairement » les problématiques architecturales et urbaines contemporaines. Cette revendication disciplinaire n'a d'intérêt que parce que d'une part, elle répond à ce que nous percevons comme un véritable manque dans le paysage des recherches actuelles et, d'autre part, elle permet des échanges avec d'autres disciplines garantes, elles aussi, de leur propre cohérence disciplinaire.

Notre proposition de recherche sur la « règle » pour la deuxième session du programme « architecture à grande échelle » correspond ainsi à notre volonté de développer une activité de recherche spécifique et d'échanger avec d'autres approches sur des thématiques transversales. Cette équipe, « émergente », ne dispose donc pas de l'antériorité en matière de recherche des

[49] Le rapport final du collectif a été remis à l'ENSAG en février 2005 et est consultable au centre de ressources ou au service de la recherche

[50] Le projet d'architecture consiste à assembler des éléments totalement hétérogènes (sans aucun rapport initial) pour produire une forme cohérente ; de les transformer, en quelque sorte, en « matériaux » d'architecture.

équipes anciennement constituées dans les écoles d'architecture françaises, mais affirme clairement sa volonté de consolider, notamment à travers des réponses à des appels d'offre, une pratique de recherche-expérimentation en architecture qui serait en articulation directe avec nos enseignements, et plus précisément avec les travaux réalisés par nos étudiants dans les studios d'architecture dont nous avons la responsabilité. Autour de ces travaux, en les prenant comme matériaux de recherche et d'expérimentation, nous voulons créer un « laboratoire » d'architecture, en quelque sorte, où se manipulent et s'expérimentent des objets concrets en fonction de problématiques et d'hypothèses précises.

Pour cet appel d'offre nous avons constitué une équipe spécifique associant directement à la recherche des collègues des Instituts d'Urbanisme de Grenoble et associant indirectement, à travers les séminaires de recherche et quelques missions spécifiques, un ensemble d'acteurs impliqués dans le territoire et la thématique de la recherche.

ANNEXE N°2 : Engagement de la Ville d'Echirolles

ville d'Echirolles

ECHIROLLES LE,

Programme de recherche
« L'architecture à grande échelle »
BRAUP – PUCA – 2ème session

Sous couvert de M. Yves Sauvage

Affaire suivie par : M. VIC / Pôle Etudes et Projets Urbains
Direction du Développement Urbain et Architecture
En liaison A. GERY, Arch. Directeur – D.D.U.A.
N/Réf. : 2007- PV - MP

OBJET : PROJET DE RECHERCHE Y. SAUVAGE
PROGRAMME BRAUP / PUCA « ARCHITECTURE A GRANDE ECHELLE »

Madame, Monsieur,

La Ville d'Echirolles s'est intéressée, depuis la journée d'échanges autour de l'exposition voisins-voisines organisée par l'A.U.R.G. le 5 février 2007, au projet de recherche-expérimentation proposé par Yves SAUVAGE sur la question de la règle d'urbanisme comme outil de diversification typologique pour l'habitat. Des discussions préliminaires avec André GERY, Architecte de la Ville - Directeur du Développement Urbain et de l'Architecture, ont permis d'identifier le site «Frange verte / avenue de la République » comme un bon support pour cette recherche (secteur identifié comme mutable à court ou moyen terme / pour partie bâti - individuel ancien et pour partie constitué de parcelles libres occupées par des activités – dépôts, stationnements d'engins).

La Ville d'Echirolles confirme, par la présente, son intérêt pour la démarche proposée, qui rejoint clairement des problématiques abordées pour la réalisation de son Centre Ville et réactivées lors de la récente élaboration de son P.L.U. Elle s'engage à mettre à disposition, tous les moyens nécessaires pour que le site retenu puisse être le support de la démarche proposée par l'équipe de recherche, sans toutefois pouvoir garantir que l'ensemble des contraintes liées à la mise en place d'un concours sur esquisse pourront être levées pour mai 2008.

Cet engagement s'inscrit en continuité des collaborations diverses que nous avons anciennement établies avec l'université et la recherche, et notamment :

- La Ville Latente, Espaces et Pratiques imaginaires d'Echirolles – Y. CHALAS et H. TORGUE – octobre 1981 - Université Sciences Sociales, équipe de sociologie urbaine mission de la recherche urbaine, Echirolles
- Le complexe de Noé ou l'imaginaire aménageur, espaces et pratiques imaginaires phase II - Y. CHALAS et H. TORGUE – décembre 1987 - contrat MRU 84 31431, mairie d'Echirolles, Université des Sciences Sociales de Grenoble, Irep, Ceps.

…/…

Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à M. le Maire
HOTEL DE VILLE : B.P. 248 - 1 PLACE DES 5 FONTAINES - 38433 ECHIROLLES CEDEX
TELEPHONE : 04 76 20 63 00 - TELECOPIE : 04 76 20 49 65
http://www.ville-echirolles.fr courrier@ville-echirolles.fr

- Concevoir et réaliser : Echelles et Temporalités du projet urbain / Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) - Ministère de l'Equipement - sous la direction de Gilles Novarina - 2006

C'est dans cette continuité, dans notre volonté de contribuer au débat sur les conditions de fabrication de la ville, que nous soutenons ce projet de travail dont la thématique nous intéresse très directement et a fait l'objet de nombreuses discussions lors de la réalisation de notre centre ville et de l'élaboration du P.L.U.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

LE MAIRE – CONSEILLER GENERAL,
Renzo SULLI

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,

MAIRIE D'ÉCHIROLLES (Isère)

Daniel DE MURCIA

ANNEXE N°3 : Projet d'Orientation d'Aménagement pour le secteur « République / Frange Verte »

Préambule:

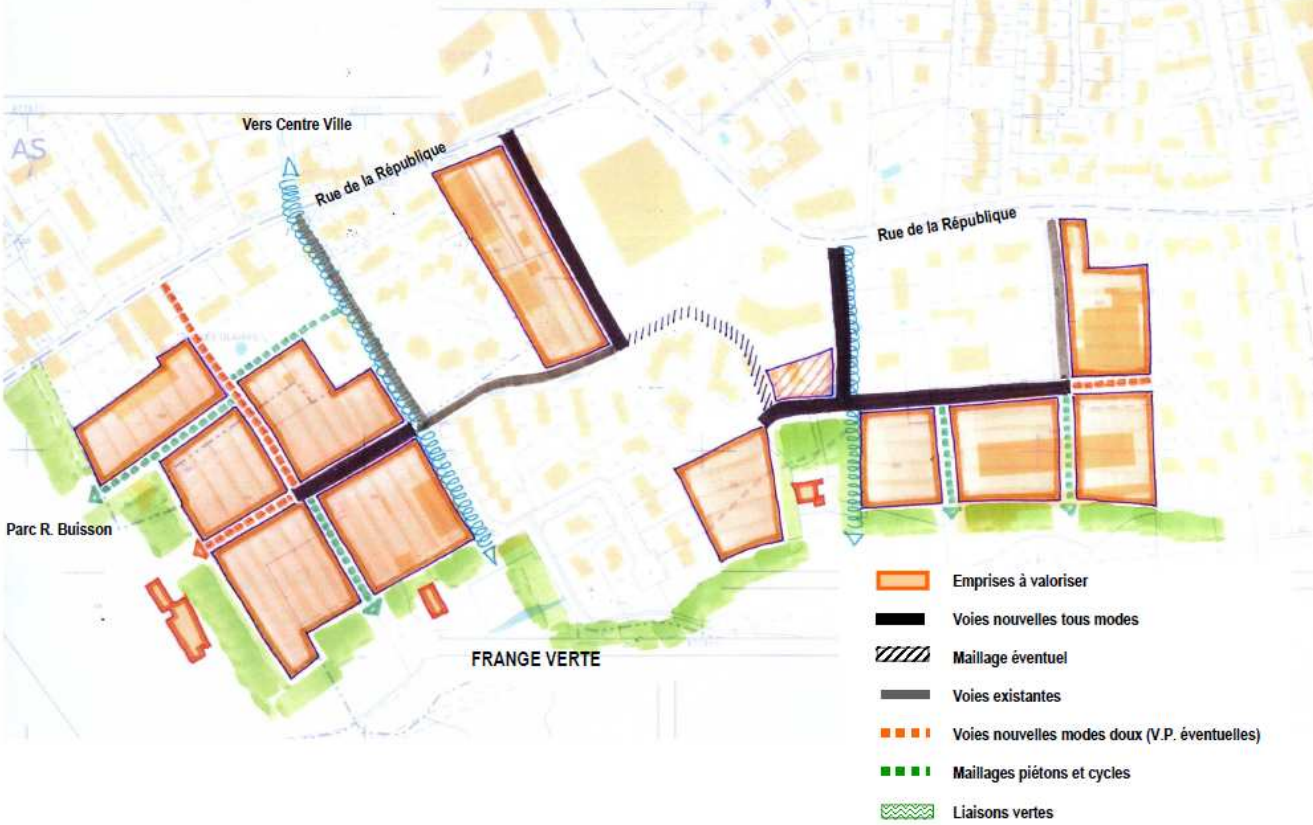
L'orientation d'aménagement du secteur dit « République / Frange verte » porte sur un ensemble de terrains inscrit en périmètre d'attente de projet au P.L.U. approuvé en Novembre 2006. Le secteur République / frange Verte est destiné à accueillir des opérations de renouvellement urbain ou d'intensification urbaine à large dominante résidentielle. La présente orientation d'aménagement fixe les principes d'organisation urbaine et paysagère du secteur avec lesquels les différents projets devront être compatibles.

Il est préalablement précisé que les dispositions qualitatives priment sur les dispositions quantitatives. Les dispositions quantitatives ne peuvent être pleinement atteintes et autorisées que lorsque le projet est de qualité. Tout projet doit prendre en compte la structure urbaine et paysagère existante et en devenir, et doit veiller à ne pas hypothéquer l'avenir.

Les dispositions qualitatives ont trait notamment au respect du caractère général de la zone tel qu'indiqué dans les prescriptions. Elles impliquent plus largement:
- le respect de l'environnement;
- la recherche d'une architecture cohérente;
- la conservation et la réalisation d'espaces extérieurs de qualité;
- la maîtrise des nuisances (sonores, visuelles, atmosphériques, etc.).

Pour préaviser sur tous les projets envisagés sur le périmètre de la présente orientation d'aménagement, la Ville d'Echirolles peut prendre l'avis de personnes compétentes pour évaluer la qualité des dits projets et leur compatibilité avec l'orientation d'aménagement..

Ville d'ECHIROLLES - secteur République / Frange Verte - ORIENTATION d'AMENAGEMENT - Novembre 2009



Prescriptions:

-1– Continuité et qualités des espaces publics:
Les voies nouvelles doivent permettre l'accès aux terrains et se mailler avec les voies existantes. Elles seront toutes traitées en zone 30 et pourront recevoir du stationnement V.P.
Les voies nouvelles réservées prioritairement aux modes doux seront traitées en zone 15; elles pourront accueillir des accès V.P. pour desservir des programmes.
Les maillages piétons et cycles seront strictement réservés aux modes doux (piétons et cycles); ils doivent permettre l'accès facile aux espaces naturels de la frange verte et aux liaisons vertes.

-2– Emprises à valoriser:
Elles indiquent les sites prioritaires de renouvellement ou de densification urbains. Les projets devront conforter le caractère résidentiel singulier de la zone en développant notamment:

- des programmes à dominante d'habitat: sans exclure quelques activités ou services en rez de chaussée, notamment à proximité de la rue de la République, le renouvellement urbain de ce secteur est essentiellement destiné à renforcer son caractère résidentiel, entre centre ville et frange verte.
- une diversité des types d'habitat: en profitant des caractéristiques du site et des terrains, ce secteur doit permettre de créer une offre d'habitat complémentaire à celle des programmes immobiliers plus classiques qui sont dominants dans le centre Ville. Entre tissu pavillonnaire et immeubles collectifs, il s'agit de développer des types « intermédiaires » pouvant répondre aux attentes de ceux qui ne souhaitent ni l'immeuble collectif ordinaire, ni la maison individuelle isolée.
- une qualité paysagère globale: la conception des espaces libres et la qualité de leur aménagement paysager doivent concourir à donner à ce secteur un caractère spécifique. Le fait de construire entre un espace naturel et un tissu très ouvert et discontinu, appelle une attention particulière aux continuités végétales, ouvertures visuelles et continuité des cheminements ... Pour atteindre globalement l'image d'un « parc habité » prolongeant la frange verte jusqu'à la rue de la République.

Ce projet d'orientation d'aménagement (constitué des 3 pages ci-dessus) n'est à ce stade pas validé formellement par la Ville d'Echirolles.
Il s'inspire largement, pour ses généralités, des dispositions générales du Plan d'Affectation Général de la Commune de Denges.
Elaboré en complémentarité avec le projet de règlement de la zone UA, il pourra inclure in fine certains aspects de ce règlement qui s'avèreraient soit d'instruction conforme trop complexe, soit risquant l'illégalité.

ANNEXE N°4 : Projet de règlement de la Zone UA

Il s'agit de la dernière version du règlement modifié, après intégration des résultats de l'expérience et des conclusions de la recherche.
Ici aussi, les éléments ne sont pas encore validés.
Le projet de rédaction des articles nouveaux a en outre recherché une validité plus large que le seul périmètre République / Frange verte, notamment dans la perspective d'une prochaine révision du PLU par la Commune. Il anticipe donc sur la complémentarité des documents préconisée à l'issue de notre travail.

Notons que pour l'expérience nous avions introduit dans la zone UA un secteur spécifique au site d'expérimentation (dit UAfv) et que ce sous-secteur a aujourd'hui été supprimé, ses spécificités étant reprises dans l'orientation particulière d'aménagement.
Nous ne reproduisons ici que les articles ou parties d'articles qui sont issus de notre réflexion et qui s'inscrivent dans la stratégie préconisée de recherche d'un équilibre entre le négociable et l'opposable (les parties en italique et les schémas qui les illustrent constituent les propositions règlementaires directement issues des conclusions de notre recherche).

6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Dispositions générales

- L'alignement est défini :
- soit par l'emprise de fait de la voie [51] ;
- soit par l'emprise future de la voie (emplacement réservé ou gabarit repérés sur le *plan des formes urbaines).*

Les règles d'alignement s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toiture, balcons, escaliers extérieurs non fermés n'étant pas pris en compte dans la limite de un mètre de dépassement de l'alignement.

- Les constructions peuvent, d'une manière générale, s'implanter à l'alignement.

- Le *plan des formes urbaines* précise les alignements sur lesquels les constructions devront obligatoirement s'implanter et ceux où cette implantation est interdite.

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur l'alignement, elles devront se situer à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m comptée horizontalement.

- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

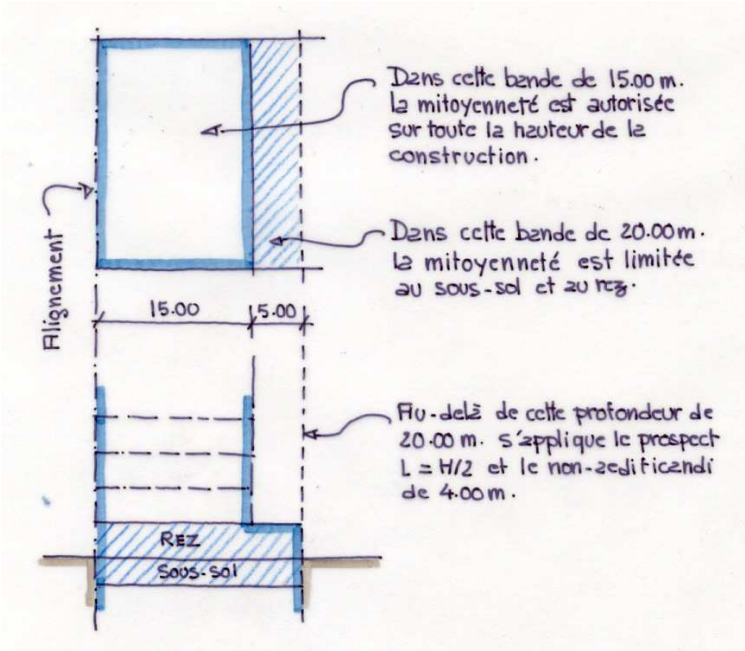
[51] Voie : l'emprise publique de la voie comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables et paysagés.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) limites latérales[52]

a) Dispositions générales

- Les constructions peuvent, sur une profondeur maximale à partir de l'alignement de 20 m en sous sol et en rez et de 15 m à partir du R+1, soit jouxter les deux limites séparatives ayant leur origine à l'alignement**,** soit une seule, soit aucune. *(voir schéma ci-dessous)*



- Au-delà de la profondeur à partir de l'alignement de 20 m en sous sol et en rez et de 15 m à partir du R+1, les constructions peuvent jouxter les limites séparatives à conditions de ne pas dépasser une hauteur de 3.50 m jusqu'à une distance de ces limites d'au moins 4.00 mètres. Au-delà de cette distance, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

[52] Une limite latérale sépare deux propriétés et donne sur les voies ou emprises publiques.

- Dans tous les cas où le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

- Ces règles s'appliquent de plein droit aux bassins et piscines enterrés.

- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

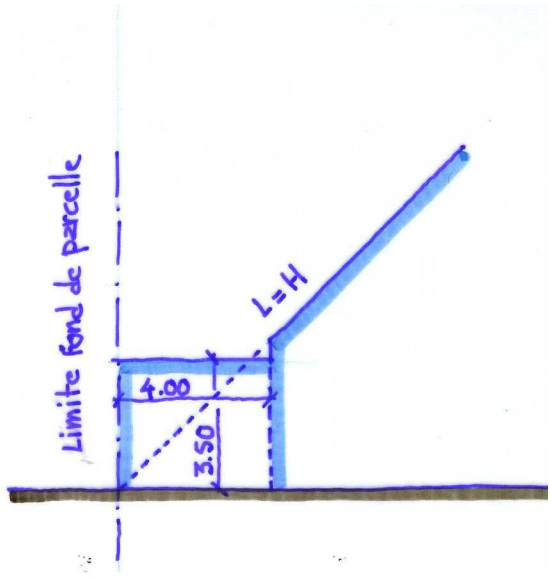
b) Dispositions particulières

Le plan des formes urbaines précise les alignements pour lesquels les constructions doivent obligatoirement s'implanter d'une limite latérale à l'autre, ou sur une seule limite latérale, ou sur aucune.
Dans tous ces cas les règles générales ci-avant s'appliquent.

2) limites de fond de parcelle[53]

a) Dispositions générales

Les constructions peuvent jouxter les limites séparatives à conditions de ne pas dépasser une hauteur de 3.50 m jusqu'à une distance de ces limites d'au moins 4.00 mètres. Au-delà de cette distance, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



Cette règle s'applique de plein droit aux bassins et piscines enterrés.

[53] Une limite de fond de parcelle sépare des propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Le CES maximum est fonction de la hauteur des constructions (en niveaux et en hauteur maximum) et est déterminé par le tableau ci-après :

CES	*75%*	*70%*	*65%*	*60%*	*55%*	*45%*	*35%*
Hauteur	*Rez* *4.00 m*	*R+1* *7.00 m*	*R+2* *10.00 m*	*R+3* *16.00 m*	*R+4* *19.00*	*R+5* *19.00 m*	*R+6 et +* *22.00 m*

En règle générale, lorsque, sur un même tènement, des bâtiments de hauteurs différentes sont implantés, le CES du tènement est calculé au prorata du CES de chaque bâtiment. Il en est de même lorsqu'un même bâtiment comporte une variation de hauteur.
Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les équipements publics ou d'intérêt général.

Possibilités de dépassement du CES :

Le CES des constructions de plus faible hauteur[54] *peut être autorisé pour l'ensemble du tènement lorsque la nature et la qualité du projet le justifient, notamment pour contribuer à la diversification des types d'habitat.*

Pour faciliter leur intégration paysagère, les parcs de stationnement enterrés et dont la toiture est soit traitée en espace vert soit en parc de stationnement extérieur *peuvent ne pas être* pris en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol *si la qualité générale du projet le justifie*.

De même, pour inciter à la mixité urbaine (habitat et activités), les emprises liées aux locaux d'activités *peuvent ne pas être* prises en compte pour le calcul du C.E.S. *si la qualité générale du projet le justifie, notamment si* leur toiture est traitée en espace vert (accessible ou non) ou en terrasses accessibles (privatives ou d'usage collectif).

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

[54] *Par exemple, pour un projet comprenant des bâtiments en R+3 et un bâtiment en R+6, un CES de 60% peut être autorisé sur l'ensemble du tènement. La présence de garages ou annexes en rez n'est en aucun cas de nature à autoriser un CES supérieur.*

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées, ouvrages de ventilation, machineries d'ascenseur.

1) Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée au plan des hauteurs de référence.

Ces règles de hauteur ne sont pas applicables aux équipements publics et installations d'intérêt général.

Possibilités de dépassement de la hauteur de référence :

Sous réserve de respect des autres articles du règlement de la zone UA, la hauteur de référence attachée à un tènement pourra être dépassée :

- *Conformément aux dispositions du plan des formes urbaines, sur une profondeur maximale de 15.00 mètres par rapport à l'alignement.*

- *Dans tous les cas, pour intégrer des dispositifs favorisant l'économie d'énergie ou la production d'énergies renouvelables.*

- *Ponctuellement, dans la limite de deux niveaux ou de 6.00 mètres maximum, sous réserve : d'une part de respecter vis-à-vis des limites séparatives (latérales et fond de parcelle) et de l'alignement opposé une distance pour tout point de cette sur-hauteur égale à sa hauteur par rapport au terrain naturel ; d'autre part de rester à 280 m2 d'emprise maximum par niveau supplémentaire et à une distance de toute autre point de la construction au moins égale au dépassement de hauteur*[55].

Exceptionnellement, des hauteurs différentes de celles précisées ci-dessus pourront être autorisées ou prescrites, notamment pour créer des effets de composition à l'échelle de la ville ou des quartiers.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1) Disposition générale

Il n'est pas fixé de COS. Celui-ci résulte des possibilités d'application des articles UA 3 à UA 13.
A l'exception du secteur UAi, dans tous les cas où les constructions nouvelles ne permettraient pas d'atteindre un COS au moins égal à 0,60, la demande d'autorisation de construire devra montrer comment est ménagée la possibilité ultérieure de densification du tènement permettant d'atteindre au moins le COS minimum ci-avant.

Des adaptations à cette règle peuvent être apportées pour les projets portant sur la réhabilitation de constructions existantes ou conservant sur le tènement des constructions existantes.

[55] *Par exemple, sur un terrain où la hauteur de référence serait de R+3, on pourra construire jusqu'en R+5 soit des immeubles en plots indépendants dont les étages au-delà du R+3 ne feront pas plus de 280 m2 d'emprise, soit des immeubles en barre en R+3 avec des épannelages ponctuels de R+4 à R+5 respectant chacun la limite d'emprise et entre eux la règle de distance.*

ANNEXE N°5 : Séminaire du 16 décembre 2009 à Echirolles

5.1 : programme :

Objet : présenter et mettre en discussion critique les principales conclusions opérationnelles d'un travail de recherche-expérimentation mené sur un site proche du centre ville d'Echirolles et visant à créer les conditions règlementaires (P.L.U.) d'une diversification des types d'habitat dans une logique d'optimisation (quantitative et qualitative) de la consommation des sols à bâtir. (Voir fiche résumée jointe)

Programme : 14h00 / 17h30

-1- Brève présentation du travail réalisé :
1.1 : le projet de recherche : problématique, démarche, attendus – Y.Sauvage 14h00/14h10
1.2 : le travail des étudiants de l'ENSAG et ce qu'on en a retenu – Y.Sauvage 14h10/14h15
1.3 : le site d'expérimentation : présentation, droit des sols, travail avec les propriétaires et ce qu'on en a retenu – Ph. Vic et Y. Goetz 14h15/14h30
1.4 : brève présentation des deux exemples étrangers : Londres et Denges – Y.Sauvage 14h30/14h45.

-2- Les conclusions / propositions opérationnelles :
Vers une articulation clarifiée entre le « négociable » et « l'opposable » - Y.Sauvage 14h45/15h15.

-3- Discussion avec les participants :
3.1 : retour critique sur les propositions par Ph. Couillens (AURG) – 15h15/15h30
Pause : 15h30/15h45
3.2 : libre discussion avec les participants autour des principaux thèmes et enjeux : 15h45/17h30
Diversité typologique et qualité de l'habitat et des tissus urbains …
Validité juridique de l'articulation orientation d'aménagement et règles du PLU et contenu des orientations d'aménagement …
Applicabilité de l'orientation d'aménagement et évaluation / arbitrages quant à la qualité des projets ; suivi et instruction des projets…
Régulation des coûts du foncier….
Méthode d'élaboration du PLU et concertation …

5.2 : liste des participants :

Ville d'Echirolles :
Philippe VIC, Directeur Développement Urbain et Architectural (D.D.U.A.) ;
Yannick GOETZ, architecte Urbaniste D.D.U.A.
Jean LELOIR, responsable service droit des sols
Sébastien BESCHI

Chercheurs :
Yves SAUVAGE, architecte urbaniste, ENSAG
Gilles NOVARINA, urbaniste, IUG
Patrick CHEDAL-ANGLAY, architecte, ENSAG

Invités extérieurs présents :
Philippe COUILLENS, juriste, AURG
Anne PERONO-CIT, urbaniste, AURG
Jean Marc ESPIE, architecte urbaniste, AURG
Yves LETRONE, DST d'Eybens
Jean-Yves BEZY, responsable service urbanisme d'Eybens
Rémy TRANCHANT, directeur de l'aménagement urbain de Saint-Martin-d'Hères
Nicole LESCASSE, responsable service droit des sols de Saint-Martin-d'Hères
Béatrice MARCELLIN, service urbanisme Ville de Fontaine
Jacques SAVINE, urbaniste, SCOT région urbaine Grenobloise
Diane FOMBONNE, SCOT région urbaine Grenobloise
Cyril LOUSTAU, SCOT région urbaine Grenobloise
Stéphanie MACHENAUD, Arche5, architectes urbanistes à Meylan
Laurette LAGRANGE, atelier Eo, architectes urbanistes à Grenoble.

5.3 : compte rendu établi par Y. Sauvage :

Nous reprenons ici les principaux points à retenir de la discussion organisée le 16 décembre 2009 à Echirolles autour de la présentation par Y. Sauvage des propositions qu'il formule à l'issue de la recherche conduite dans le cadre du programme A.G.E. et notamment de la phase d'expérimentation qui s'est déroulée de février à juin 2009 sur le site dit « République – Frange verte » à Echirolles.

-1- Enjeux et objectifs :
1.1 : Il est clair que ce n'est pas dans les sites dits « d'intensification urbaine » que l'on résoudra les objectifs du P.L.H. Néanmoins, cette classification des territoires en trois types paraît intéressante car ils posent chacun, en effet, des problématiques spécifiques.
Si on considère l'enjeu principal initial, la « diversification des types d'habitat » (à l'origine de cette recherche), il semble qu'en effet, dans ce type de territoires, cette diversification puisse être le résultat naturel d'une recherche de valorisation optimisée des sols : elle s'inscrirait ainsi plutôt dans la continuité des processus qui ont historiquement produit la mixité et la densité urbaine que dans des dispositifs programmatiques ou planificateurs.

1.2 : En outre, sont posées aussi un certain nombre de questions précises. Par exemple, avec quels outils encourager la mutation des tissus pavillonnaires, notamment en regard des difficultés créées par le coût foncier ? Si l'orientation d'aménagement ne peut pas tout régler, ne pourrait-elle pas au moins empêcher les « consolidations » (extensions, division en 2 lots, etc…)[56] ?
Plus largement, comment faire le lien avec la maîtrise des coûts du foncier et celle des coûts d'aménagement ?

-2- Une question centrale, le contenu des orientations d'aménagement :
2.1 : Cette question interroge en retour le contenu du P.L.U.. Il est rappelé qu'il n'y a que deux articles obligatoires (art. 6 et 7). Il y a donc de fait une grande liberté pour définir les

[56] Il est rappelé à cette occasion que la règle d'urbanisme ne peut pas établir de distinction entre les 9 catégories de constructions, donc pas de distinction entre habitat individuel et collectif.

complémentarités entre règlement et orientations d'aménagement, ainsi que sur les représentations graphiques possibles de la règle : un certain nombre de participants manifestent leur intérêt pour approfondir cette question.

2.2 : Constat est fait que l'orientation d'aménagement est utilisée aujourd'hui dans des contextes très différents, qu'il s'agisse des objectifs poursuivis, de la nature des tissus urbains concernés, des caractéristiques foncières, etc…
La discussion et les exemples cités font apparaître des situations extrêmes : ici, très détaillée, l'orientation d'aménagement cherche à fixer précisément le projet (implantations, hauteurs) et s'apparente à un RAZ ; là, très ouverte, elle ne précise que l'espace public et laisse toute liberté à la définition du projet.
2.21 : Cette diversité révèle bien la spécificité de chaque contexte : si une étude préalable a été poussée, il peut sembler à une collectivité préférable d'en imposer les résultats, surtout si elle n'a pas la maîtrise foncière ; mais on se prive alors évidemment d'éventuelles belles surprises…
Si, au contraire, peu de solutions ont pu être comparées et évaluées, il semble préférable d'inviter les constructeurs et leurs architectes à exercer pleinement leur compétence ; mais on prend forcément le risque d'être largement déçu par leurs propositions…
2.23 : Si on considère comme une exception les emprises foncières importantes qui seraient « gérées » par une orientation d'aménagement (et qui renverraient plutôt aux problématiques de renouvellement urbain), un consensus se fait quant à la nécessaire souplesse de l'orientation d'aménagement ; ceci d'autant que la masse d'études à réaliser pour couvrir avec précision toutes les situations « ordinaires » serait trop importante.
C'est donc la nature de cette souplesse qu'il convient d'interroger ; à ce stade, le séminaire insiste sur la différence clarificatrice entre l'esprit et la lettre : à l'orientation d'aménagement l'esprit, c'est-à-dire l'expression des objectifs poursuivis par la collectivité sur telle portion de son territoire, et au règlement (et aux documents graphiques) la lettre, c'est-à-dire les dispositifs architecturaux et urbains précis.
On pourrait aussi parler d'une différence entre objectifs et moyens, ou entre directives et prescriptions… selon les termes employés par divers participants.

2.3 : En conclusion, que serait-il raisonnable de mettre dans une orientation d'aménagement, et comment serait-ce opposable par compatibilité ?
En l'occurrence le code de l'urbanisme reste totalement ouvert, pour ne pas dire flou : Les P.L.U. *« 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 oeuvre, 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. »* (Art L123-1).
Ce flou est intéressant, car il laisse chaque collectivité libre d'en user selon ses besoins et selon les spécificités de chaque site ; chacun convient de l'intérêt d'élaborer des orientations d'aménagement conformes aux objectifs poursuivis, dans l'attente d'une jurisprudence.
Finalement, l'idée d'un contenu très « qualitatif » de l'orientation d'aménagement semble intéressante, notamment pour fixer des objectifs environnementaux ; il est alors évoqué que cette dernière doit créer les conditions d'évaluation et de suivi des projets…
Ceci fait le lien avec une deuxième question centrale et récurrente, directement corollaire de la précédente :

-3- L'instruction de la « conformité » : suivi et arbitrage par la collectivité :

Il est clair que plus l'orientation d'aménagement sera qualitative, plus l'arbitrage de la conformité d'un projet à cette dernière pourra sembler subjectif. Le risque de l'arbitraire, du « fait du prince », apparaît donc comme inhérent à cette volonté d'utiliser l'orientation d'aménagement pour « négocier » la qualité des projets.

Cette question recouvre en fait plusieurs aspects, dont deux principaux sont évoqués :

3.1 : Quel « dispositif » de négociation peut être mis en place pour discuter avec les (petits) porteurs de projets : question de temps, de compétence, de suivi, de validation, etc… ? Alors que les collectivités de la 1ère couronne grenobloise ont toutes en réalité cette pratique, il s'exprime néanmoins à ce niveau de vraies différences d'appréciation quant à leur capacité à la formaliser (institutionnaliser, systématiser…).

3.2 : Comment fait-on, au moment de l'instruction d'un permis de construire, pour opposer clairement la compatibilité avec l'orientation d'aménagement, alors qu'on aura pu accorder à côté l'autorisation de construire à un projet qui pourrait paraître équivalent… ?

Il est rappelé à ce stade du débat que l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme institue de fait cet arbitrage/arbitraire *: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »*

En précisant ce qu'est le caractère et l'intérêt des sites concernés et, surtout, en précisant les conditions qualitatives de leur transformation, l'orientation d'aménagement peut apparaître alors aussi comme un outil de réduction de cet arbitraire…

-4- La question de la concertation :

Nous pensions initialement qu'une partie de la discussion porterait sur les supports de concertation que constituent les orientations générales d'aménagement, la répartition des sites en trois types de territoires, les orientations particulières d'aménagement, les documents graphiques, etc…

Cette question a été assez peu reprise, la plupart des participants s'accordant sur l'importance et l'intérêt de concerter sur le « projet », donc sur l'efficacité (quant au contenu et à la lisibilité) et « l'éthique » de ce type de supports.

C'est plutôt la question du péri-urbain qui est revenue à ce stade de la discussion, et du lien qui peut s'établir entre formes urbaines, typologies d'habitat, centralités locales (notamment équipements, commerces et services de proximité), vie sociale… En d'autres termes, l'orientation d'aménagement peut-elle être un outil pour lutter contre le lotissement : si techniquement la réponse est évidemment positive (et offre un palliatif à l'impossibilité de distinguer les types d'habitat – Cf note n°2), les difficultés évoquées semblent être plutôt du côté des acteurs à convaincre : élus, opérateurs, propriétaires fonciers…

Le 29 Décembre 2009

ANNEXE N°6 : Quelques extraits du P.L.U. de Fontaine (Isère)

Elaboré par Alain PERRON à l'Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise (AURG), ce P.L.U. est marqué par une volonté de créer des possibilités de négociation avec les porteurs de projet. Nous ne reproduisons ici que quelques articles de la zone UA significatifs de cet état d'esprit. Selon notre approche, beaucoup des éléments qualitatifs contenus dans ce règlement pourraient se trouver dans les orientations particulières d'aménagement.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

14

- L'implantation des constructions est autorisée jusqu'en limite séparative.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.
- Toute implantation par rapport aux limites séparatives doit être effectuée en tenant compte de l'implantation des constructions voisines (et non forcément en reproduisant une implantation identique ou de même nature), ainsi que de la nature et de l'usage des espaces limitrophes.
- On privilégiera la continuité des tissus urbains en construisant en continu des constructions voisines lorsque cela est possible.
- On privilégiera, de la même manière, une implantation en limite parcellaire lorsque l'occupation des parcelles voisines ne le rend pas inopportun, de manière à dégager un maximum d'espace réellement utilisable, à préserver l'intimité et la tranquillité des espaces privatifs de l'opération envisagée et de préserver d'éventuelles évolutions ultérieures des constructions et de leurs usages.
- Dans tous les cas de figure, et notamment lorsque l'implantation sur limite n'est pas envisageable pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, on cherchera une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui préserve l'intimité des espaces privatifs voisins en y évitant les vues directes, y compris par l'usage d'éléments architecturaux ou de clôture appropriés.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions sur une même propriété sera effectuée au regard des objectifs suivants :

- contribuer à la lisibilité de l'espace public,
- constituer des espaces privatifs bien identifiés, assurant un maximum d'intimité, de tranquillité et d'usages diversifiés pour les usagers de l'opération,
- contribuer à la constitution d'un morceau de tissu urbain bien intégré dans son environnement, adapté à l'implantation et à la nature des constructions voisines et enfin permettant d'éventuelles évolutions ultérieures du bâti ou de ses fonctions.

Article UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les bâtiments d'habitations et les immeubles de bureaux

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **Dans la zone UA : R + 2 + 1 niveau de combles.**

- Sur les tènements d'une surface supérieure à **1500 m²**, et lorsque l'environnement urbain le permet, on pourra autoriser une hauteur maximum de **R + 3 + 1 niveau** de combles. Toutefois, lorsque le tènement concerné jouxte une parcelle occupée par de l'habitat individuel, les immeubles, ou parties d'immeuble concernées, devront être situées **à plus de 20m de la limite de cette parcelle**.
- Sur les tènements d'une surface supérieure à **5000 m²**, et lorsque l'environnement urbain le permet, on pourra autoriser une hauteur maximum de **R + 4 + 1 niveau** de combles. Toutefois, lorsque le tènement concerné jouxte une parcelle occupée par de l'habitat individuel, les immeubles, ou parties d'immeuble concernées, devront être situées **à plus de 40m de la limite de cette parcelle**.

- **Dans les secteurs UA3 : R + 3 + 1 niveau de combles**

- **Dans les secteurs UA4 : R + 4 + 1 niveau de combles**

Nota : L'autorisation d'aménager des combles ne doit pas conduire à la réalisation d'un étage ordinaire supplémentaire, ni entraîner une surélévation importante du bâtiment. A cet effet, les murs extérieurs des combles ne doivent pas excéder une hauteur maximum de 50 cm au dessus du plancher.

- Cependant dans les secteurs partiellement bâtis, et qui présentent une unité d'aspect et un intérêt architectural, qui doivent être préservés à long terme, la hauteur des constructions nouvelles, les plus proches des bâtiments existants, devra être adaptée, afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement urbain. A cette fin, on pourra autoriser ou demander que les constructions nouvelles comportent un niveau en plus ou en moins, par rapport aux hauteurs maximales définies ci-dessus.
Cette règle pourra également être appliquée **dans les secteurs faiblement bâti** et ne comportant pas d'habitation limitrophe, lorsque le projet proposé le justifie, au regard des espaces publics créés et de son intégration environnementale.