

Elaborer un *Plan Local d'Urbanisme*

**dans le Parc naturel régional
de la Haute Vallée de Chevreuse**

**Economie de l'espace,
mixité habitat/activités et mixité sociale**



Dans un contexte de forte pression foncière liée à l'agglomération parisienne, le PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse doit élaborer une stratégie ambitieuse afin de répondre aux besoins en logements tout en préservant les paysages et les milieux naturels qui fondent son identité. Les enjeux d'économie de l'espace et de mixité sociale et fonctionnelle (habitat/activités) sont primordiaux pour garantir la préservation des espaces naturels et des paysages et répondre aux besoins d'un territoire vivant et équilibré.

La Charte du Parc pose des objectifs visant à la maîtrise de l'urbanisation, un développement urbain qui privilégie la densification et la réutilisation de l'existant dans le respect des morphologies urbaines. Il s'agit de répondre aux besoins de la population, dans toute sa diversité, et de respecter l'identité locale.

Cette approche ambitieuse et exigeante de l'aménagement, que nous résumons sous le terme d'urbanisme endogène, nécessite de faire appel à des méthodes et à des outils urbanistiques spécifiques, souvent peu connues. C'est pourquoi le Parc a réalisé trois guides méthodologiques complémentaires, à destination des élus et des techniciens :

- *Mener une stratégie foncière dans une commune du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse*
- *Faire un plan local d'urbanisme dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse*
- *Monter une opération d'urbanisme dense dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse*

Face à l'urgence des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles et de réponse au manque de logements, nous devons dès aujourd'hui élaborer de nouveaux projets de territoire pour permettre un développement acceptable et durable pour nos communes. Nous espérons que ces trois études seront pour vous une aide bienvenue dans ce défi qui nous attend.

M. Jean Roy
Président de la commission urbanisme, habitat, paysage du Parc



En plaçant la maîtrise de l'étalement urbain au cœur de son projet de territoire depuis 1985, le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse a anticipé avec plus d'une décennie d'avance les évolutions du droit de l'urbanisme et de la planification urbaine en France. Depuis 2000, les lois successives relatives à l'urbanisme (Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, Engagement National pour le Logement), visent à rendre la gestion des territoires plus durables et plus solidaires. Avec elles, est arrivé le Plan Local d'Urbanisme (PLU), un nouveau document d'urbanisme représentant un potentiel formidable pour les communes, à condition de bien connaître et exploiter ses possibilités.

Le présent guide a pour objectif d'assister les communes dans l'élaboration de leur Plan Local d'Urbanisme, moment privilégié pour mobiliser toutes les forces vives autour d'un projet de territoire durable et adapté à un contexte de Parc. Il se concentre plus particulièrement sur trois grands enjeux de l'urbanisme dans le Parc : la densité, la mixité sociale et la mixité habitat/activités. Il se décompose en deux volumes qui s'attachent respectivement à :

- expliquer ces trois grands enjeux, les problèmes et les défis qu'ils représentent et les potentialités offertes par le PLU pour y répondre
- détailler, sous la forme de fiches thématiques, les dispositifs et outils urbanistiques qui peuvent être mis en œuvre dans le PLU et les méthodes pour les utiliser de manière efficace et adaptée.

	TOME 1 – ETUDE EXTENSIVE.....5
Préambule	7
I. . Explication des objectifs visés : des objectifs au service de la qualité de vie des habitants, au service du développement durable.	10
A. L'économie de l'espace : maîtriser la croissance de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles.....	10
a. Enjeux et défis du développement endogène.....	11
b. Situation actuelle.....	11
c. Principaux obstacles au développement urbain endogène	12
B. Mixité sociale : maintenir un tissu social diversifié.....	20
a. Enjeux et défis de la mixité sociale.....	20
b. Situation actuelle.....	21
c. Principaux obstacles à la mixité sociale	23
C. Mixité habitat/activités : maintenir et développer les activités pour conserver un territoire vivant.....	27
a. Enjeux et défis de la mixité habitat/activités	27
b. Situation actuelle.....	28
c. Principaux obstacles à la mixité habitat/activités.....	29
Conclusion partie I.....	32
II. .. Le PLU : des documents et une démarche de projet au service des objectifs visés.	33
A. Les composantes du PLU : des instruments dessinés pour faciliter la mise en œuvre de ces objectifs.....	33
a. Rapport de présentation : un diagnostic complet, une justification argumentée des choix opérés.....	34
b. PADD : la colonne vertébrale du PLU, le projet politique des élus	36
c. Orientations d'aménagement : un document facultatif mais fortement utile	37
d. Règlement/zonage : la traduction normative du projet	38
e. Annexes du PLU.....	39
B. Le PLU : un processus itératif et concerté	41
a. Le PLU : le fruit d'un processus itératif.....	41
b. La concertation : l'instrument d'un projet partagé.....	42
Conclusion partie II :.....	44
III.Recommandations et dispositions pouvant être intégrées au PLU afin d'œuvrer à ces objectifs	50
A. Outils et recommandations au sein du PLU pouvant œuvrer à la réalisation des objectifs de :	50
a. Economie de l'espace	50
b. Mixité sociale.....	66
c. Mixité habitat/activités	70
B. Outils et recommandations autour du PLU pouvant œuvrer à la réalisation de ces objectifs.....	79
a. En amont du PLU	79
b. En parallèle du PLU.....	82
c. En aval du PLU.....	90
	TOME 2 – FICHES METHODOLOGIQUES.....100
Conclusion :	94
Annexes	153
Bibliographie	154

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse



Cahier de recommandations pour l'introduction dans les PLU de dispositions répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités

Tome 1 – Etude extensive



Photos de couverture :
En haut à gauche : Chevreuse, place du Marché au blé
En bas à gauche : Chevreuse, quartier résidentiel pavillonnaire
En haut à droite : Saint-Rémy-lès-Chevreuse : gare RER
En bas à droite : Magny-les-Hameaux, quartier résidentiel mixte

Préambule

Le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse est né en 1985, de la volonté commune, de la Région Ile-de-France, du Département des Yvelines et de 19 Communes, de préserver un territoire vivant et de qualité, à dominante rurale et naturelle.¹

Pour préserver ce site d'intérêt écologique majeur en Ile-de-France, une charte a été élaborée et révisée. Elle fixe 6 enjeux clés pour le Parc, pour la décennie 1999-2009 :

- Maîtriser la croissance de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles,
- Préserver les milieux naturels les plus riches et en particulier les milieux humides,
- Maintenir des paysages ouverts et le caractère rural et naturel des fonds de vallée,
- Poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux pour atteindre les « objectifs de qualité » arrêtés,
- Maintenir et développer les activités pour conserver un territoire vivant et un tissu social diversifié,
- Obtenir la pleine adhésion de la population et des forces vives sur les objectifs de la Charte, pour garantir l'avenir du Parc.

Actuellement, 21 communes sont engagées sur les axes stratégiques définis pour chacun de ses enjeux et notamment sur un développement maîtrisé et exemplaire de leur territoire. En effet, afin de préserver un environnement exceptionnel, l'équilibre entre les espaces naturels et bâtis, « *l'enjeu principal pour les communes du PNR consiste à mettre en place et à mener une politique rigoureuse d'économie de l'espace* »².

Les communes du Parc sont également confrontées à deux autres défis qu'elles ont décidé de relever :

- favoriser la diversité sociale et un meilleur équilibre entre les différents types d'habitat,
- lutter contre l'érosion de la vitalité économique des communes et enrayer l'évolution du territoire vers une mono-fonctionnalité résidentielle.

Le diagnostic territorial réalisé suite aux 10 ans d'existence du PNR a en effet souligné les évolutions démographiques et économiques suivantes :

- un taux de croissance moyen annuel de la population en baisse,
- un vieillissement certain de la population,
- une sur-représentation des catégories sociales aisées du fait notamment d'un marché immobilier très sélectif et d'une offre locative faible (en 1999, la part des logements locatifs n'était que de 18% et enregistrait une baisse par rapport à 1982),
- une érosion du tissu économique local et du taux d'emploi sur le Parc.

Le diagnostic réalisé par l'IAURIF en 2007 sur le territoire du Parc, dans le cadre de la révision de la Charte, a confirmé ces tendances qui peuvent, à terme, remettre en cause le pacte social et l'équilibre économique du Parc :

- l'évolution démographique pourrait conduire à une baisse de vitalité du territoire du fait du manque de population jeune,
- la baisse de la diversité sociale et de la diversité de types de logements pourrait conduire à un rejet des catégories modestes et « des enfants du pays » liés aux difficultés à accéder à un logement adapté à leurs moyens.

¹ Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, p.1.

² *Ibid.* p.14



- la diminution de l'offre d'emplois locaux, de commerces et de services de proximité entraîne des conséquences directes sur la qualité de vie offerte sur le Parc, tant en ce qui concerne les catégories de population les moins mobiles (personnes âgées, personnes à revenu modeste), que pour les résidents actifs, qui sont de plus en plus nombreux à devoir se rendre hors du Parc pour travailler (migrations pendulaires importantes).

Ainsi, afin de protéger l'environnement exceptionnel du Parc mais également la qualité de vie au sein des espaces habités de la Haute Vallée de Chevreuse, les élus se sont engagés à mettre en place une politique de développement communal ambitieuse et innovante poursuivant conjointement les trois objectifs suivants :

- l'économie de l'espace,
- la mixité sociale,
- la mixité habitat/activités.

Ces trois objectifs concourent à un développement durable du territoire du Parc, c'est-à-dire, « *un développement qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs* »³.

En choisissant de poursuivre ces objectifs depuis 1985, les communes du Parc naturel régional de la Haute-Vallée de Chevreuse ont anticipé avec plus d'une décennie d'avance les évolutions du droit de l'urbanisme et de la planification urbaine en France.

Les lois Solidarités et Renouvellement Urbain (déc.2000), Urbanisme et Habitat (juillet 2003) et Engagement National pour le Logement (juillet 2006) ont été conçues pour rendre la gestion des territoires plus durable et plus solidaire. Dans cette perspective, elles ont rénové en profondeur le Code de l'Urbanisme en créant de nouveaux documents d'urbanisme comme le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en remplacement des POS.

Ce nouvel instrument de planification territoriale se doit d'intégrer trois principes fondamentaux, déjà exprimés dans la Charte du PNR :

- le principe d'équilibre dans l'aménagement, entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles,
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- le principe de respect de l'environnement et de gestion économe des sols.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme se présente donc comme un moment clé pour mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation des objectifs présentés précédemment. Le PLU comporte également un volet concertation obligatoire, c'est donc également l'occasion de mobiliser toutes les forces vives autour d'un projet de territoire assurant un développement durable du Parc.

Dans la droite ligne des missions qui lui ont été confiées, le Parc naturel régional a donc décidé d'apporter son soutien aux élus dans la maîtrise de l'évolution de leur territoire en choisissant d'élaborer un :

Cahier de recommandations pour l'introduction dans les PLU de dispositions répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités.

Ce présent document va s'attacher :

- à expliciter les trois objectifs cités précédemment et à identifier les enjeux, problèmes et défis à relever pour les mettre en œuvre sur le territoire spécifique du Parc. Certains concepts clés sont présentés plus précisément sous forme d'encart,

³ Commission mondiale sur l'environnement et le développement. *Rapport Brundtland* (titre initial : *Notre Avenir à Tous*), 1987.

- à présenter les potentialités du PLU comme un outil en lui-même au service de ces objectifs,
- à proposer pour chacun de ces objectifs stratégiques des recommandations à suivre et des dispositions à insérer dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

. *Trois enjeux issus de la Charte.*
. *Trois enjeux qui concourent à un développement durable des communes du Parc.*
. *Une Charte avant-gardiste, anticipant les évolutions récentes du droit de l'urbanisme.*
. *Le PLU, un nouvel instrument de planification territoriale au service des élus et de la mise en œuvre de ces trois objectifs.*
. *Un cahier de recommandation à destination des élus présentant les potentialités du PLU dans la poursuite de ces trois objectifs.*

I. Explication des objectifs visés : des objectifs au service de la qualité de vie des habitants, au service du développement durable.

En choisissant de poursuivre les objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités, les élus du Parc ont résolument choisi d'inscrire le développement de leur territoire dans une perspective de développement durable.

En effet, ces objectifs consignés dans la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse répondent à la définition donnée de ce concept en 1987 dans le rapport Brundtland : « *une politique et une stratégie visant à assurer la continuité dans le temps du développement économique et social, dans le respect de l'environnement, et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine* »⁴.

La mise en œuvre concomitante de ces trois objectifs s'impose pour répondre aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques du Parc. Ils représentent un défi politique pour les élus qui cherchent à les appliquer tout en préservant la qualité de vie des habitants et la qualité urbaine des espaces habités du PNR.

A. L'économie de l'espace : maîtriser la croissance de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Cette exigence d'un développement urbain économe de l'espace est née de la volonté de préserver l'environnement exceptionnel de la Haute Vallée de Chevreuse, volonté à l'origine même de la création du Parc naturel régional.

Le territoire de la Haute Vallée de Chevreuse est un espace habité. Il ne s'agit donc pas de préserver uniquement un espace naturel, mais tout un paysage culturel⁵, une œuvre conjuguée de l'homme et de la nature.

Or, l'accroissement exponentiel des surfaces urbanisées (de plus en plus de terres consommées pour accueillir de moins en moins d'habitants) met en danger l'équilibre entre les espaces urbanisés, les espaces naturels et les espaces agricoles caractérisant la Haute Vallée de Chevreuse. C'est pour cela que les signataires de la Charte du PNR ont choisi comme axe stratégique clé « *la mise en œuvre d'un urbanisme de qualité, faible consommateur d'espaces naturels, essentiellement contenu à l'intérieur des périmètres d'urbanisation* »⁶.

⁴ Op. Cit.

⁵ UNESCO, Orientations devant guider à la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial, WHC 08/01, janvier 2008 : « *Les paysages culturels sont des biens culturels et représentent les « œuvres conjuguées de l'homme et de la nature » mentionnées à l'article 1 de la Convention. Ils illustrent l'évolution de la société humaine et son établissement au cours du temps, sous l'influence des contraintes physiques et/ou des possibilités présentées par leur environnement naturel et des forces sociales, économiques et culturelles successives, externes aussi bien qu'internes* ».

⁶ Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, p.5.

a. Enjeux et défis du développement endogène

Le développement endogène (à l'intérieur des enveloppes urbanisées existantes) présente de nombreux avantages pour les communes. Le Schéma Directeur de la Haute Vallée de Chevreuse (qui encadre l'aménagement du territoire sur 16 des 21 communes du Parc) rappelle qu'un développement endogène permet, entre autres, « *d'utiliser les voiries et réseaux existants, de rentabiliser les équipements de superstructures, de ne pas augmenter les frais induits pour les collectivités intéressées en matière de ramassage scolaire, d'ordures ménagères et d'offrir les meilleures conditions d'une intégration des nouveaux résidents dans la vie locale* ».

Promouvoir l'essentiel du développement au sein des secteurs agglomérés des villes et villages du Parc induit une politique de reconquête des espaces mal ou sous-utilisés, de restructuration et d'optimisation de la trame bâtie. Il implique une réflexion alliant densité du territoire, forme urbaine (trois principales formes sont recensées sur le Parc : le bourg, le hameau, l'urbanisation lâche principalement réalisée sous la procédure du lotissement) et qualité de vie (qualité du logement, qualité des espaces publics, des espaces naturels, richesse des relations sociales, qualité des déplacements, présence de commerces de proximité, etc.).

Pour plus de précisions sur les notions de densité, de forme urbaine, de qualité urbaine sur le lien qui peut exister entre elles, se reporter à l'« APARTE » à la fin de ce chapitre.

Mais les défis soulevés par ce type de développement sont à la hauteur des avantages escomptés:

- Défi de mentalités : mener une réflexion sur la densification qualitative du territoire alors que l'idéal national reste la maison individuelle, souvent envisagée comme isolée sur son terrain, et que le syndrome NYMBY⁷ (rejet de nouvelles constructions, de voisins à proximité) prédomine,
- Défi social : densifier en préservant la qualité de vie des habitants, en gérant les nuisances induites (sonores, visuelles, etc.),
- Défi urbain/patrimonial : densifier en respectant la trame bâtie dans laquelle le projet s'insère, la cohérence des formes urbaines, la capacité des réseaux,
- Défi démographique : créer au sein de ces espaces bâtis une offre de logement suffisante pour répondre aux évolutions de la population (accroissement naturel, desserrement des ménages, renouvellement du parc de logements, etc.) et ne pas entraîner un phénomène de déprise démographique,
- Défi politique : prendre des mesures qui malgré leur urgence environnementale, peuvent être mal comprises, jugées impopulaires,

b. Situation actuelle

Depuis 1985 et la création du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, cette exigence d'une économie rigoureuse de l'espace s'est peu à peu traduite dans les faits. Mais si le Parc a su contrôler la consommation d'espaces naturels, tous les défis ne sont pas encore relevés.

Le diagnostic territorial réalisé par l'IAURIF dans le cadre de l'actuelle révision de la Charte du PNR présente le bilan suivant :

⁷ Not In My BackYard : littéralement « Pas dans mon arrière-cour ».

- **Stabilité des enveloppes urbaines définies par le plan du Parc**

- grâce à la politique de maîtrise de l'urbanisation menée par les élus des communes du Parc, 87,7% de la superficie du Parc est toujours constituée d'espaces ruraux (ici l'espace rural est défini par opposition à l'espace urbain, c'est-à-dire tout ce qui n'est pas ville). Les espaces urbains construits représentent 6,7% de la superficie totale et les espaces urbains ouverts (espaces pour le sport, terrains vacants) 4,9%.
- La consommation annuelle moyenne d'espace ruraux par commune a fortement diminué : elle est passée de 2 ha/commune/an entre 1982 et 1990 à 1,5 ha/commune/an entre 1990 et 1999 à 0,3 ha/commune/an entre 1999 et 2003. Cette consommation est moitié inférieure à celle observée au niveau de l'Île-de-France qui était de 0,67 ha/commune/an entre 1999 et 2003.

- **Fragilisation de la dynamique démographique**

- Une dynamique démographique qui s'essouffle : entre 1982 et 1990, la population du Parc connaît une croissance moyenne de 1,43%/an. Aujourd'hui, cette croissance a quasiment été divisée par trois : elle est évaluée à 0,54%/an entre 1999 et 2005.
- Une croissance démographique bien inférieure à la croissance plafond de 8% (soit une croissance moyenne de 0,8%/an) définie dans la Charte pour la période 1999-2009.
- Des communes confrontées à un phénomène de déprise démographique (perte d'habitants).

Il semblerait donc que ne pouvant que très peu urbaniser par conquête d'espaces peu ou pas urbanisés, les communes aient rencontré des difficultés pour intégrer un nombre suffisant de nouvelles constructions dans leur trame bâtie ou pour restructurer cette trame afin de préserver leur dynamique démographique. Or, un objectif d'économie de l'espace s'accompagnant d'une perte de population pour le Parc, d'une érosion de la vitalité des communes n'a pas de sens. Il ne peut en avoir que si l'on exploite les capacités d'évolution des tissus bâtis existants pour maintenir une dynamique de croissance (démographique, sociale, économique) au sein des communes du Parc.

Comme il a été souligné précédemment, « *mettre en œuvre un développement par utilisation des espaces déjà urbanisés et par mutation du bâti existant* »⁸, tel que le recommande la Charte, n'est pas une tâche politiquement aisée. Mais en dehors des pesanteurs culturelles, quels sont les éléments concrets auxquels les projets de développement endogène se heurtent ? Quels sont les obstacles à l'évolution du bâti, à une densification intelligente (donc qualitative) de certains secteurs ciblés ?

c. Principaux obstacles au développement urbain endogène

Afin de mener à bien des projets urbains au sein d'espaces agglomérés, plusieurs freins peuvent être recensés, qui se trouvent notamment dans les Plans d'Occupation des Sols :

- **Manque d'informations formalisées sur la morphologie urbaine des villes et villages du Parc**

Intervenir sur un tissu existant est complexe. Pour « *mettre en œuvre une approche très fine de l'aménagement* »⁹, comme les communes du Parc se sont engagées à le faire dans la

⁸ Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, p.14.

⁹ *Ibid.* p15.

Charte, disposer d'une information riche et documentée sur la morphologie urbaine des villes et villages du Parc semble un préalable indispensable.

Il s'agit de connaître l'histoire de la construction de la commune, de comprendre les logiques parcellaires et bâties qui font la spécificité de chaque territoire afin de pouvoir intervenir sur le tissu existant sans le dénaturer. L'objectif d'économie de l'espace va se décliner différemment en fonction de la nature du tissu (bourg, hameau, lotissement, tissu intermédiaire, etc.) et de ses potentialités d'évolution.

Or, les informations manquent à disposition des élus sur la structure de leur urbanisation, sur l'organisation des espaces bâtis, sur la typologie des implantations des constructions, sur la densité bâtie réelle de tissus représentatifs de la commune, sur la typologie des parcelles, sur le rapport entre les pleins et les vides à l'échelle de la parcelle, de l'îlot, du quartier ou du village, etc. En effet, rares sont les documents d'urbanisme qui comportent une telle analyse ou les études sur ce thème dans le Parc.

Ces clés de lecture de la composition urbaine sont pourtant indispensables pour intervenir qualitativement sur le territoire, mais également pour identifier notamment les espaces à restructurer, les tissus qui peuvent évoluer, les terrains sous-utilisés. Car tous les secteurs de la commune ne présentent pas les mêmes potentialités.

- **Manque d'informations sur les opportunités foncières**

A l'instar des études morphologiques, souvent incomplètes lorsqu'elles existent, les élus ne disposent pas d'une analyse complète de leur commune en termes de disponibilités foncières, d'espaces mutables.

Leur bonne connaissance du territoire et du réseau d'acteur leur permette d'être informés de la majeure partie des espaces mutables, mais pas de toutes les options possibles. Cette connaissance s'avère cruciale afin d'identifier les possibilités de développement endogène de chaque commune, les potentialités de construction.

➤ *Bien conscient de cet enjeu, le PNR a lancé en parallèle du présent cahier de recommandations une étude¹⁰ permettant d'identifier les disponibilités foncières sur l'ensemble du territoire du Parc afin de favoriser un développement endogène (objectifs similaires à la présente étude).*

- **Implication et compréhension difficiles des habitants**

La communication avec les habitants est difficile sur la nécessaire évolution d'un tissu ancien, qui a tendance à être réifié. Dans ce type de villages de charme ou villes au patrimoine historique préservé, les habitants ont tendance à oublier que ce qu'ils apprécient aujourd'hui est le fait de multiples modifications du tissu initial, de nombreux changements. Toute nouvelle modification de la trame bâtie semble alors une atteinte à l'histoire alors que, réalisée intelligemment, dans le respect des formes existantes, des lieux, elle s'inscrit plutôt dans la continuité de l'histoire.

Il s'agit toutefois de noter que les habitants des communes du Parc ont généralement conscience des qualités exceptionnelles de leur environnement et de la chance qu'ils ont de

¹⁰ PNRHVC et Extra Muros. *Analyse et évaluation des potentiels fonciers, pour la mise en place d'une stratégie répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale (par diversification du parc de logement avec augmentation de la part de logement locatif social) et de mixité habitat/activité.* Editions du PNRHVC. Septembre 2008. 80 pages.

vivre dans un tel cadre (cf. micro-trottoir réalisé auprès des habitants du Parc dans le cadre de la présente révision de la Charte). Nombre d'entre eux sont fiers de vivre au sein d'un Parc naturel régional et affiche une vraie conscience environnementale. Partager l'objectif d'économie de l'espace est donc plus aisé. Il est en revanche plus difficile de partager le corollaire de cet objectif qui induit une certaine densification des tissus bâtis...

➤ *Bien conscient de cet enjeu, le PNR, appuyé par les élus, le CAUE et ses partenaires étatiques a lancé plusieurs campagnes de communication sur le sujet. Diverses publications à disposition des habitants s'attachent à présenter des projets réussis d'insertion de nouvelles constructions dans un tissu bâti.*

- **Des règles des Plans d'Occupations des Sols dont la rédaction freine les évolutions possibles du tissu bâti**

Au sein d'une même commune, il y a des espaces à préserver et des espaces qui peuvent évoluer, en cohérence avec la capacité des réseaux qui les desservent (eau, électricité, assainissement, réseau viaire). Mais bien souvent, les élus du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont confrontés à des règles d'urbanisme ne correspondant pas à la nature du tissu bâti ou ne permettant pas son évolution.

Il est par exemple des tissus intermédiaires, comme les faubourgs du centre-ville ou du bourg qui ont la capacité d'évoluer peu à peu vers la structure plus compacte du bourg mais que les règles d'urbanisme confinent dans leur forme actuelle.

Permettre aux constructions d'évoluer est un moyen à la fois d'encourager une densification progressive des tissus urbanisés, au fur et à mesure des besoins et des changements de propriétaires, mais également de lutter contre l'étalement urbain : une famille qui peut faire évoluer son logement en fonction de ses besoins (naissance d'un nouvel enfant, par exemple) et de ses capacités sera moins tentée par les produits de l'urbanisation lâche pavillonnaire.

Voyons quelques rédactions d'articles du règlement du Plan d'Occupation des Sols qui posent parfois problèmes :

- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles : de nombreux POS imposent une superficie minimale fort élevée, assortie parfois de conditions de largeur des terrains sur la voie ou autres. Ces dispositions ne permettent pas de tirer profit de petites parcelles, pourtant intéressantes, notamment dans les bourgs. En outre, le prix du foncier étant de plus en plus élevé, notamment sur le territoire très apprécié du PNR, ces superficies minimales peuvent compromettre l'équilibre financier d'une opération, obligeant le constructeur à acquérir une grande superficie de terrain.
- Article 6, 7, 8 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (6), par rapport aux limites séparatives (7), les unes par rapport aux autres sur une même propriété (8) : la définition de reculs chiffrés a le mérite d'être simple à appliquer mais présente aussi une forte rigidité. S'il faut se reculer de 10 m par rapport à l'alignement mais que le projet ne peut se réaliser que si l'on se rapproche à 9 m, du fait de l'exigüité d'une parcelle, par exemple, celui-ci ne pourra se réaliser. Ces règles peuvent également empêcher une petite extension de maison, celle-ci se rapprochant trop de la limite séparative, alors même que l'extension est de faible hauteur et ne gênerait pas les vues, etc.
- Article 9 - Emprise au sol des constructions : une faible emprise au sol oblige à acquérir une grande superficie de terrain pour réaliser une construction. Dans certain tissu dense, cela ne permet pas de tirer profit de petites parcelles ou, du fait du coup du foncier, cela remet en cause l'équilibre économique du projet.

- Article 10 - Hauteur maximale des constructions : certaines règles de hauteur sont inférieures à l'existant, ce qui empêche, par exemple, la surélévation d'une maison ou d'une pièce à la hauteur des autres constructions. Notons que le foncier étant de plus en plus cher, offrir la possibilité de construire en hauteur peut permettre de valoriser au maximum certaines parcelles.
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols : le COS se calcule en divisant la surface habitable de la construction par la superficie de la parcelle. La définition d'un faible COS peut contraindre fortement une construction. Il ne permet pas d'optimiser l'espace, à l'instar des remarques faites pour les articles 5 et 9.
 - **Le manque d'outils de contrôle sur l'urbanisation de secteurs à enjeux ou de zone d'essor de l'urbanisation**

Sur les espaces peu ou pas urbanisés, si les élus n'ont pas la maîtrise foncière, il est difficile de contrôler la qualité du projet urbain (d'un promoteur immobilier, par exemple). Comment imposer un urbanisme plus dense, des opérations d'habitat groupé par exemple ou un nombre de logements à l'hectare ? Comment préserver la logique du développement de la commune, de ses réseaux ? L'outil de la ZAC existe, mais dans un plan d'occupation des sols, en dehors des secteurs de plan-masse, outil à double tranchant car jugé trop rigide, comment encadrer la forme urbaine qui va être produite ?

La mise en œuvre d'une politique d'économie de l'espace et de maîtrise de l'urbanisation est complexe et n'était pas particulièrement facilitée sous le régime du POS. Elle implique une réflexion sur la manière de densifier intelligemment les espaces bâtis présentant des potentialités, de faire évoluer certaines formes urbaines, d'insérer de nouvelles constructions au sein d'un tissu existant sans le dénaturer. Elle impose que ces interventions poursuivent plus globalement un objectif de qualité urbaine et de préservation, voire d'amélioration, de la qualité de vie appréciée par tous dans le Parc.

Cet objectif d'économie de l'espace exigeant est pourtant indispensable afin de protéger les espaces naturels du Parc, atouts majeurs de la qualité et de l'attractivité du territoire. Il est indissociable des objectifs de mixité sociale et de mixité habitat/activités qui visent à préserver le PNR comme un espace habité vivant et dynamique.

Un développement endogène présentant de nombreux avantages (rentabilisation des réseaux, des équipements, meilleure intégration des nouveaux habitants, etc.).

Un objectif induisant une réflexion sur l'évolution des formes urbaines, sur la densité, sur la qualité urbaine des espaces bâtis et la qualité de vie des habitants.

Un objectif ambitieux dont la mise en œuvre soulève de nombreux défis.

Bilan de la situation du Parc : stabilité des enveloppes urbaines mais fragilisation de la dynamique démographique.

Divers obstacles à la mise en œuvre de cet objectif sont recensés, notamment au sein des Plans d'Occupations des Sols (diagnostic incomplet, règles trop strictes, etc.).

En aparté

*Mais la densité, qu'est-ce exactement ?
Et la forme urbaine ? Quelles sont-elles sur le territoire du Parc ?
Existe-t-il un rapport entre densité et forme urbaine ?
Densité réelle et densité vécue.*

La densité, une notion qui peut se mesurer de multiples façons.

Il y a en effet plusieurs façons d'exprimer la densité, qui peut être définie comme le rapport entre un élément quantifiable –habitant, logement, mètre carré de plancher, par exemple – et la surface d'un espace de référence.

Nous en retiendrons trois :

- la densité de population (nombre d'habitants à l'hectare) qui permet de déterminer la capacité d'accueil de population d'un espace (commune, quartier, îlot),
- la densité bâtie qui s'exprime par un coefficient et qui permet de connaître le rapport entre le volume construit (emprise au sol du bâti x hauteur moyenne) et l'espace considéré (commune, quartier, îlot),
- le Coefficient d'Occupation du Sol (COS), qui permet de connaître le rapport entre la surface habitable et l'espace considéré.

Notons que le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas un outil de mesure de la densité : il exprime simplement le rapport entre les pleins (espace construit) et les vides (espace vert ou espace public).

➤ *Pour plus de détail, se reporter aux documents suivants, en annexe :*

- IAURIF. Appréhender la densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*, juin 2005, n°382. 6p.
- IAURIF. Appréhender la densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*, juin 2005, n°383. 6p.

Les principales formes urbaines présentes sur le territoire du Parc et leurs principales caractéristiques.

La notion de forme urbaine présente un spectre de signification extrêmement large. Ici, elle est entendue comme la configuration des espaces urbanisés, l'étude des formes physiques et spatiales de la ville.




Trois principaux types de tissus s'observent dans le parc :

- le bourg,
- le hameau,
- les extensions pavillonnaires lâches, souvent réalisées et confondues avec la procédure de leur urbanisation, le lotissement.

Quelques rares espaces sur le Parc présentent une typologie se rapprochant de celle des grands ensembles, telle Magny-les-Hameaux.



Ces tissus présentent des caractéristiques différentes qu'on peut tenter de généraliser de la façon suivante :

Trois principales formes urbaines recensées dans le Parc naturel régional		
Le bourg	Le hameau	Le tissu pavillonnaire
		
Chevreuse, le centre-bourg	Chevreuse, le Château	Saint-Rémy-lès-Chevreuse
Source : geo-trotter.com		

Le bourg présente une plus grande compacité des constructions. Celles-ci sont souvent proches de l'alignement et collées les unes aux autres sur les limites séparatives. Les parcelles sont assez petites. Les réseaux sont importants à proximité, les voies sont bien connectées. Ce tissu présente dès lors une importante densité de population. Cet espace se caractérise par ailleurs par un haut degré de mixité habitat/activités.

Le hameau peut présenter une organisation compacte, en bord de voirie, mais en général, les constructions sont détachées les unes des autres. La taille des parcelles est très variable. Le réseau viaire est moins développé que dans le bourg et tous les autres réseaux ne sont pas toujours présents (notamment le réseau public d'assainissement). La vocation d'habitat prédomine. L'activité peut être diversifiée par la présence de fermes mais ces espaces ne montrent que très rarement une diversité des fonctions équivalente à celle du bourg.




Le tissu pavillonnaire peut présenter divers types d'organisation : en bande, groupé ou discontinu. Cette dernière organisation est la plus répandue. La construction se situe en retrait, souvent en plein cœur de sa parcelle. La taille des parcelles est assez grande. Le réseau viaire est limité et tous les autres réseaux ne sont pas toujours présents (notamment le réseau public d'assainissement). Ce tissu présente la plus faible densité de population : une grande quantité d'espace est consommée pour héberger peu de personnes.

➤ Pour plus de détails, se reporter au document suivant :

- Raynaud Dominique. « Forme urbaine : une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales » in Ph. Boudon, éd., *Langages singuliers et partagés de l'urbain*, Actes du Colloque LOUEST, CNRS UMR 7544, L'Harmattan, 1999. pp. 93-120.

Une corrélation entre densité et forme urbaine non systématique

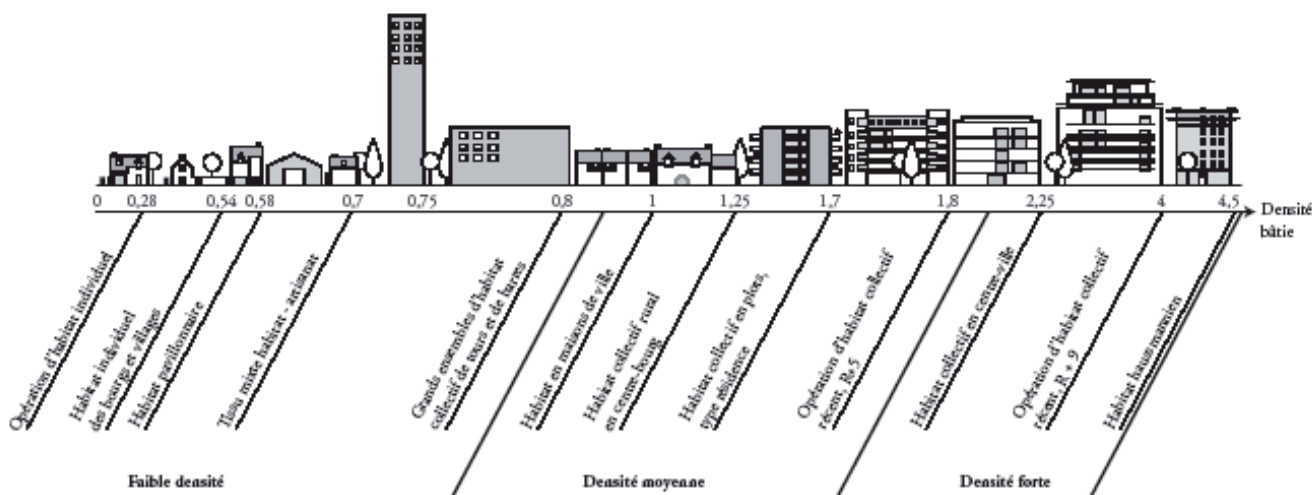
Des formes urbaines très différentes peuvent conduire à des densités similaires. Une forme urbaine ne conditionne donc pas la densité d'un espace. Et réciproquement, la densité n'est donc pas propre à une forme particulière du tissu bâti.

Des tissus urbains différents à la densité similaire		
Centre-ville	Tissu pavillonnaire	Grands ensembles
		
Quartier « Mairie » à Neuilly-sur-Marne	Quartier « Avenir » à Neuilly-sur-Marne	Quartier « Primevères » à Neuilly-sur-Marne
Densité = 51 hab / ha	Densité = 56 hab / ha	Densité = 53 hab / ha
Source : statistiques : INSEE, RGP 1999, PSD par quartier, Images : geo-trotter.com		

Toutefois, certaines formes urbaines sont plus ou moins consommatrices d'espace. Les tissus pavillonnaires, souvent réalisés sous la forme du lotissement, sont ainsi presque toujours les moins denses et donc les plus consommateurs d'espace.

L'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France) a mené une étude sur les différentes formes urbaines qui existent dans le tissu urbain de l'Ile-de-France en calculant pour chacune d'entre elles leur densité bâtie moyenne (DB = (emprise au sol du bâti x hauteur moyenne) / surface de l'îlot).

La frise ci-dessous est le résultat schématisé de cette étude : elle démontre qu'il n'y a pas de lien direct entre une forme d'habitat, sa hauteur et une densité. Certains types d'habitat individuels peuvent être denses, comme par exemple la maison de ville.



Au niveau du PNR, la classification des formes urbaines présentes, de la moins dense à la plus dense, partirait du tissu pavillonnaire, en passant par le hameau pour atteindre le centre-bourg, espace présentant généralement la densité bâtie moyenne la plus élevée.

- *Pour plus de détails, se reporter aux documents suivants, en annexe :*
 - FNAU. *Habitat, formes urbaines. Densités comparées et tendance d'évolution en France*, Fnau, 2006. 272 p.
 - IAURIF. *Appréhender la densité. Note rapide sur l'occupation du sol*, juin 2005, n°384. 6p.

Densité réelle et densité vécue : une question de qualité urbaine, de qualité de vie.

La densité réelle ou « mesurée » n'est pas toujours le reflet de la densité « vécue » ou ressentie.

En 2003, l'APUR (Atelier Parisien d'Urbanisme) a mené une enquête pour tenter de mieux connaître les liens existants entre densité et satisfaction résidentielle. A l'encontre des idées reçues, l'étude conclut que « *les fortes densités semblent bien vécues, lorsqu'elles s'accompagnent d'une diversité de population et des activités susceptibles de créer une véritable animation* ». C'est le cas du centre de Chevreuse, par exemple : la présence de commerces et de services induit une qualité de l'espace urbain dense indéniable.

Ainsi, certaines densités sont plus ou moins bien acceptées et cela tient beaucoup à la qualité urbaine, c'est-à-dire :

- aux fonctions urbaines : plus les fonctions sont diversifiées (habitat, commerces, activités, services) mieux la densité est acceptée,
- à la structuration urbaine (trame verte, trame viaire et trame bâtie) : sa qualité dépend de la capacité de l'espace urbain à concilier tous les usages de la ville (qualité de l'espace public, préservation des espaces privés, déplacements, production, consommation).

Ainsi, la qualité urbaine d'un espace peut se mesurer à l'aune des aménités qu'il offre à ses habitants :

- déplacements facilités, réduits,
- relations sociales favorisées et riches,
- variété et proximité de l'offre en espaces de récréation, de divertissement,
- etc.

Ces éléments plaident en faveur d'une relation plus étroite entre espace dense et qualité urbaine.

En effet, dans un centre-bourg, par exemple, à l'inverse d'une zone pavillonnaire, les habitants ont de nombreux services et équipements à proximité : l'école des enfants, les commerces et services du quotidien, les équipements récréatifs, les espaces de loisirs. Leur proximité immédiate rend leur utilisation plus aisée, plus agréable.

Toutefois, pour que ces aménités urbaines conduisent à une véritable qualité de vie, elles doivent s'accompagner d'une qualité du logement en termes de confort, d'isolation phonique, thermique, d'espace. C'est tout l'enjeu d'une densité qualitative.

- *Pour plus de détails, se reporter au document suivant, en annexe :*
 - APUR. *Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ?* Notes de 4 pages, juin 2003, n°10, 4 p.



B. Mixité sociale : maintenir un tissu social diversifié

Les communes du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sont des espaces de vie très appréciés. On y valorise l'environnement exceptionnel et sain, le calme, la présence proche de la nature (micro-trottoir réalisé lors de la révision de la charte).

La demande est forte pour résider dans ces territoires valorisés, ce qui a pour conséquence directe une importante appréciation des biens fonciers et immobiliers. Le marché de l'immobilier est devenu de plus en plus sélectif. Il devient difficile de se loger lorsque l'on a de petits moyens sur le Parc. La diversité de la population, en termes d'âge et de condition économique notamment, s'est ainsi peu à peu restreinte sur les communes du Parc.

Afin de lutter contre ce mouvement qui tend à l'exclusion des moins dotés, des enfants du Parc, des jeunes qui ne trouvent plus à se loger dans leur commune à un prix abordable, les élus du Parc se sont engagés dans la Charte à promouvoir « *un tissu social diversifié* »¹¹, à maintenir « *un certain équilibre social et de génération* »¹². Pour ce faire, l'action se doit de porter sur l'offre de logements afin « *d'entretenir un bon équilibre entre les différents types d'habitat* »¹³.

a. Enjeux et défis de la mixité sociale

La mixité sociale peut s'appréhender de différentes façons. Souvent envisagée comme la mixité entre des personnes de niveaux socio-économiques divers et cristallisée autour de la question du logement social, la mixité sociale englobe également la mixité intergénérationnelle (en lien avec la politique de la petite enfance, avec le plan gérontologique), la mixité des habitats (tels les logements adaptés pour les étudiants ou pour les handicapés). Quelle que soit l'acception que l'on souhaite donner à la notion de mixité sociale, celle-ci renvoie donc à la question de l'habitat, de la diversité de l'offre de logement proposée.

Maintenir cette diversité, proposer à un large éventail de l'échelle sociale de bénéficier de la qualité de vie tant appréciée du Parc est un enjeu d'équité sociale : il est le pilier d'une société solidaire et le garant du pacte social républicain au sein des communes du PNR. En outre, proposer une offre de logement variée permet de préserver le dynamisme social et économique de la Haute Vallée de Chevreuse, en permettant par exemple à des jeunes d'y rester, de venir s'y installer et d'y développer leur projet de vie. Le locatif, en assurant un renouvellement de population, œuvre également au maintien de la vitalité de communes.

Le défi est grand à relever, qui est posé à l'échelle de la nation toute entière : la loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006 rappelle l'urgence de cette question en France. Promouvoir la mixité sociale, comme l'art de faire vivre ensemble des populations différentes, conduit à promouvoir des notions parfois difficiles comme l'acceptation de la différence, le rejet de l'entre-soi et du repli communautaire.

Mettre en œuvre la mixité sociale est également complexe. Elle implique :

- le mélange, en un même lieu (commune, quartier, immeuble) de populations différentes par leur niveau socio-économique, leur âge, leur culture et leur mode de vie (étudiants, retraités, familles monoparentales, etc.),

¹¹ Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, p.6.

¹² *Ibid.* p.15.

¹³ *Ibid.* p.35.

- un travail sur l'offre de logement adaptée par sa localisation, sa taille, son prix, sa nature (individuel groupé ou non, collectif) voire son organisation et ses services (adaptation aux personnes à mobilité réduite, gardiennage, salle commune, etc.).

Pour enrichir utilement cette question, plusieurs réflexions sur les dimensions de la mixité sociale, sur les conditions de sa mise en œuvre sont proposées dans l' « APARTE » à la fin de ce chapitre.

Au sein du Parc, la question de la mixité sociale soulève plusieurs défis :

- Défi urbain : diversifier l'offre de logement dans un contexte de développement endogène, éviter de stigmatiser le logement aidé,
- Défi social et politique : lutter contre les préjugés dont font l'objet certains types de logement (comme le logement social), porter politiquement une opération de logement mixte dans un milieu bâti,
- Défi économique : réussir le montage d'opérations de logements conduisant à la production d'un habitat accessible sur un foncier très cher,
- Plus tous les défis du développement endogène présentés dans le chapitre précédent.

b. Situation actuelle

Le maintien d'un certain équilibre social et de générations supposant de garantir une bonne répartition entre les différentes catégories de logements, la Charte fixait, en 1999, un objectif de 1/4 à 1/5 de nouveaux logements en locatif aux communes du Parc¹⁴.

De nombreuses actions ont été menées pour diversifier l'habitat sur les communes du Parc. Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a conduit par exemple à améliorer quelque 400 logements sur plus de 18 communes différentes. Différentes opérations d'insertion de logements aidés en cœur de bourg, dans des hameaux, dans d'anciens locaux ou sur des espaces désaffectés ont été menées avec succès au sein du Parc.

Toutefois, le diagnostic territorial réalisé par l'IAURIF dans le cadre de l'actuelle révision de la Charte du PNR présente le bilan suivant, qui incite fortement les communes à poursuivre cet objectif de mixité sociale sur leur territoire :

• Un parc de logements de propriétaires occupants et de maisons individuelles

Les données de l'IAURIF indiquent que le parc de logements du PNR se compose en 2005 de 18 847 logements dont :

- 83% maisons individuelles,
- 15% de logements collectifs.

Le parc est occupé à 75% par des propriétaires occupants.

Il ne comprend que 8% de logements sociaux. Par comparaison, le parc HLM représente 20% des logements recensés en 1999 dans le département des Yvelines.

Malgré les efforts demandés sur le logement locatif, celui-ci recule en pourcentage sur le Parc. En effet, la Charte insistait déjà sur la baisse de la part des logements locatifs observée entre 1982 et 1990, celle-ci étant passée de 19,5% à 18% au cours de cette période. Celui-ci n'est plus que 15% en 2005.

¹⁴ Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, p.15.

- **Un marché immobilier très sélectif**

Population et habitat
Cadrage général sur l'habitat

Un marché immobilier très sélectif

Prix à l'achat	4000 - 4200 €/m2 dans le Parc 3000 - 4000 €/m2 dans les extensions
Loyers	600 €/ mois pour un studio 750 - 800 €/ mois pour un 2 pièces 900 - 950 €/ mois pour un 3 pièces
Type de logements	Marché centré sur la maison individuelle
Profil d'acquéreurs	Aisés déjà propriétaires

→ Déficit d'une offre plus abordable

Diagnostiqueur territorial du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse - Commission 21/11/07 14

Diapositive réalisée et présentée par l'IAURIF.

- **Une population d'actifs présentant une forte concentration de CSP supérieures**

Population et habitat
Cadrage général sur la population

Une présence forte d'actifs résidents de CSP supérieures

Répartition des CSP "supérieures"

Parc:	40 %
Extensions:	34 %
Yvelines:	29 %
Essonne:	23 %
Ile de France:	28 %

Part des actifs occupant un emploi de cadre, artisan, entrepreneur ou chef d'entreprise.

- 15% - 20%
- 20% - 30%
- 30% - 40%
- 40% - 50%
- 50% - 60%
- 60% - 70%

Source: INSEE, INSEE, exploitation complémentaire

→ L'extension du Parc: une opportunité de diversifier le paysage social ?

Diagnostiqueur territorial du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse - Commission 21/11/07 13

Diapositive réalisée et présentée par l'IAURIF.

- **Une population essentiellement composée de familles avec enfants**

L'analyse du Recensement Général de la Population de 1999 révèle que la population vivant sur le territoire du Parc est composée à :

- 53% de couples avec enfants,
- 8% de familles monoparentales,
- 18% de ménages d'une personne.

Comparée aux populations de territoire proches du Parc, l'IAURIF observe une faible représentation des familles monoparentales et des ménages d'une personne.

Ce constat est à rapprocher de l'analyse du parc de logements qui montre le faible nombre de petits logements et de logements aidés sur le territoire du PNR.

Malgré la nécessité de préserver l'équilibre social du Parc, sa force intégratrice, la situation ne s'est pas nettement améliorée sur le territoire du PNR et la question est aujourd'hui encore plus prégnante. Quels sont les obstacles, notamment dans les domaines de l'urbanisme, qui ont pu freiner les projets œuvrant à la mixité sociale ?

c. Principaux obstacles à la mixité sociale

Les obstacles recensés pour mener à bien des projets urbains au sein d'espaces agglomérés sont également des freins à la mixité sociale. En effet, toutes les opérations de diversification de l'offre de logement sont également contraintes par l'objectif d'économie de l'espace. Une des principales difficultés à la diversification du parc de logements dans le PNR est d'identifier, de trouver les espaces pertinents pour mener un tel projet.

Toutefois, la question de la mixité sociale se heurte également à d'autres obstacles :

- **Implication et compréhension difficiles des habitants**

La mixité sociale est présentée comme le pilier d'une société solidaire et le garant du pacte social. Rares sont les personnes s'opposant de front à tel objectif mais rares sont également celles qui adhèrent pleinement et entièrement à sa mise en œuvre sur leur territoire.

En effet, la majeure partie de la population du PNR jouit d'une bonne situation économique. Œuvrer à une meilleure mixité sociale sur ces communes induit une ouverture du parc de logements à des catégories de la population moins aisées, notamment au travers de la construction de logements aidés. Or ce type d'habitat ne bénéficie pas toujours d'une bonne presse et véhicule souvent des préjugés.

➤ *Bien conscient de cet enjeu, le PNR, appuyé par les élus, le CAUE et ses partenaires étatiques a lancé plusieurs campagnes de communication sur le sujet. Notons tout particulièrement l'exposition montée par le PNR sur le Logement aidé en Haute Vallée de Chevreuse qui a permis de lutter contre nombres d'idées reçues sur ce type de logements..*

- **Des règles des Plans d'Occupations de Sols parfois rédigées à l'encontre de la mixité sociale**

Les élus sont parfois confrontés à une rédaction de règles du POS allant à l'encontre de la mixité sociale en définissant, par exemple, aux articles 1 et 2 des « vocations » restrictives de zones : secteur d'habitat collectif, secteur destiné à l'habitat individuel, etc.

Les rédactions d'articles freinant la réalisation d'un urbanisme économe de l'espace constituent parfois aussi un obstacle à la mixité sociale : en fixant des tailles minimales de parcelles élevées (article 5) ou des coefficients d'emprise au sol (article 9) ou d'occupation

du sol (article 14) faibles, ces règles imposent sur certains secteurs de disposer de beaucoup de terrain pour pouvoir construire un logement.

Au regard du prix du foncier, ces mesures excluent les plus modestes de certains quartiers de la commune (quand ce n'est pas de la commune toute entière). Ces derniers n'ont plus alors que la possibilité de résider dans les secteurs où le logement locatif ou collectif est autorisé. De même, ces règles peuvent compromettre l'équilibre budgétaire d'un programme de logements aidés ou une répartition de ce type d'habitat équilibrée sur toute la commune. Cet urbanisme de zone a ainsi pu conduire à une certaine ségrégation socio-spatiale rapidement vécue comme injuste et génératrice de tensions.

- **Peu d'outils règlementaires pour imposer le logement locatif**

Comment imposer un pourcentage de logement locatif ou de logement social sur certains secteurs ou à des opérations immobilières privées ?

Comment réserver un terrain à une opération de logement ou à un équipement œuvrant à la mixité sociale (une crèche par exemple) sans que la commune soit obligée d'acquérir cet espace ?

Sous le régime du POS, les élus disposent de peu de moyens pour ce faire. Le bilan des quasi 10 dernières années de l'application de la Charte le montre : ce sont essentiellement des maîtres d'ouvrage publics qui se sont engagés pour la diversification du logement dans le Parc. Mais toutes les communes n'ont pas la connaissance et la pratique nécessaire pour se lancer dans une telle aventure ou pour manier des procédures ou outils un peu complexes comme la ZAC ou le secteur de plan-masse.

Le régime du PLU et les nouveaux outils mis à disposition des élus par la loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006 devraient faciliter la mise en œuvre de ces projets. Encourager une certaine mixité sociale sur le territoire du Parc est essentiel pour préserver le dynamisme de la vie locale. Maintenir, voire développer la mixité habitat/activités l'est tout autant.

La mixité sociale : le pilier d'une société solidaire, le garant du pacte social républicain, un enjeu d'équité sociale.

La mixité sociale : une notion étroitement liée à celle de l'habitat, à la diversité de l'offre de logements proposée.

Un défi posé à l'échelle de la nation toute entière auquel la loi Engagement National pour le Logement de 2006 tente d'apporter réponse.

Bilan de la situation du Parc : un marché immobilier très sélectif, une offre de logements peu diversifiée (peu de logements locatifs) et une érosion de la diversité sociale de la population du Parc.

Divers obstacles à la mise en œuvre de cet objectif sont recensés, notamment au sein des Plans d'Occupations des Sols (manque d'instruments à même d'imposer cet objectif de mixité sociale, etc.)

En aparté

Quelles sont les échelles de la mixité sociale ?
 Quels sont les éléments rendant un logement accessible au plus grand nombre ?
 Comment ne pas stigmatiser un projet de mixité sociale (de logement social, notamment) ?



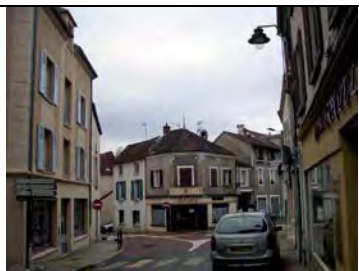
Les échelles de la mixité sociale

Il faut s'interroger sur l'échelle à laquelle commence la mixité sociale.

En effet, il existe des villes où les différentes catégories sociales et les différentes générations sont équitablement représentées. Mais peut-on pour autant parler de mixité sociale, si des quartiers entiers sont réservés à l'une ou l'autre de ces catégories ?

Par ailleurs, il existe des quartiers qui comportent leur « quota » de logements aidés. Mais, si ces logements sociaux constituent un quartier dans le quartier, avec ses codes architecturaux, ses voies d'accès et son traitement spécifique de l'espace public, peut-on, ici encore, parler de mixité sociale ?

Enfin, plus rarement, l'on voit cohabiter des populations différentes dans une même rue ou un même immeuble et fréquenter les mêmes espaces publics de proximité.

Les échelles de la mixité sociale	
Une mixité à l'échelle de la commune, mais pas des quartiers	Une mixité à l'échelle de la rue ou de l'îlot
	 
Magny-les-Hameaux (78)	Chevreuse, centre-ville (78)

L'organisation, la forme urbaine et le type de logement conditionnent la mixité sociale

La mixité sociale est l'art de faire vivre ensemble des populations différentes. Une des conditions essentielles de la mixité est donc l'accessibilité du plus grand nombre. Cette accessibilité est double : accessibilité financière et accessibilité physique.

Au plan financier, un logement accessible est un logement peu cher, donc en général un logement dont le coût de fabrication est réduit, ce qui induit une forme spécifique permettant de réduire les coûts (surface réduite des terrains et des logements, habitat groupé ou collectif, architecture « reproductible »).



Au plan de l'accessibilité physique, c'est la mobilité qui est en jeu. Le logement, les lieux de travail, de divertissement et de consommation doivent être facilement accessibles, soit parce qu'ils se trouvent à proximité immédiate, soit parce qu'ils sont desservis par des moyens de transport performants, c'est-à-dire rapides, fréquents, sûrs et accessibles financièrement (transports collectifs essentiellement). À cela vient s'ajouter l'accessibilité spécifique pour les personnes à mobilité réduite.

Les centres-villes, parce qu'ils cumulent une diversité importante des types de logements et une accessibilité maximale, constituent généralement le meilleur terreau de la mixité sociale. Lors de la transformation de quartiers existants ou la construction de nouveaux quartiers, la desserte en transport en commun et la présence de services de proximité doivent être considérées comme des paramètres essentiels de l'introduction d'une nouvelle mixité sociale.

Si la véritable mixité sociale était celle qui ne se voit pas ?

Bernardo Secchi, architecture urbaniste à Milan, expliquait, au cours d'une table ronde consacrée à la Mixité dans la ville et au développement durable, qu'« *il faut une qualité de l'architecture, de la construction, des espaces privés et publics, qui ne nous permette pas de reconnaître le type d'habitation que l'on a derrière, le type de famille qui y habite* »¹⁵, ce qui présente un double avantage car cela permet :

- de lutter contre le réflexe de « l'entre-soi », en préservant l'intimité de chacun (le niveau de vie n'est pas affiché sur le logement),
- de prendre en compte les possibilités de rotation dans le temps : des familles ou personnes différentes pourront se succéder dans le logement.

Visibilité de la mixité sociale	
Mixité sociale stigmatisée	Mixité sociale invisible
	
Pont-de-l'Arche, Quartier Mendès France (27)	Rennes, Cleunay (35)
Juxtaposition de pavillons sur grands terrains et de logements individuels groupés répondant aux « standards » du logement social	Juxtaposition d'immeubles dont on ne devine ni le statut, ni la taille des logements

¹⁵ cf. Le Plan Local d'Urbanisme de Rennes, Un projet urbain pour la ville, Actes du colloque 2004

C. Mixité habitat/activités : maintenir et développer les activités pour conserver un territoire vivant.

Si l'objectif de mixité sociale vise à diversifier le parc du logement sur les communes du Parc, l'objectif de mixité habitat/activités cherche quant à lui à ne pas restreindre le PNR à une simple vocation résidentielle.

La structure urbaine et paysagère de la Haute Vallée de Chevreuse est le produit de l'interaction de la nature et du travail de l'homme. Les espaces urbanisés, les bourgs et villages présentaient une importante mixité fonctionnelle ; plusieurs métiers et petites activités (commerces, artisanat, agriculture, etc.) y trouvaient place, support principal de la convivialité et du dynamisme des communes.

Mais depuis une quinzaine d'années, une érosion du tissu économique local est constatée à l'échelle du territoire du PNR. La diminution de l'offre d'emplois locaux, de commerces et de services de proximité entraîne des conséquences directes en terme de qualité de vie offerte sur le Parc.

Afin de maintenir la vitalité et l'animation de la vie locale, les élus se sont donc engagés dans la Charte sur l'axe stratégique suivant : « [...] *créer des conditions propices au développement d'activités (agricoles, artisanales et de services) fondées sur la protection et la valorisation des patrimoines et respectueuse de l'environnement et du cadre de vie* »¹⁶.

a. Enjeux et défis de la mixité habitat/activités

Le maintien et le développement de commerces et de petites activités au sein des communes du Parc présentent de nombreux avantages.

La mixité habitat/activités crée une proximité entre les lieux de résidence, de travail et de consommation (de biens ou de services).

Elle permet donc de limiter les déplacements, source de dioxyde de carbone non négligeable, et de diminuer leur impact sur l'effet de serre et les changements climatiques. Les temps de trajet étant plus courts, elle permet également aux habitants de gagner du temps et de préserver ainsi une certaine qualité de vie.

Elle permet aux catégories de personnes les moins mobiles (personnes âgées, personnes à revenu modeste, etc.) de conserver une certaine autonomie, d'entretenir des relations sociales régulières (lutte contre l'anomie sociale), de rester dans leur village.

Elle favorise pour tous les habitants les échanges et les rencontres puisque des personnes aux activités ou occupations différentes se côtoient en un même lieu. C'est un élément fort pour maintenir le lien social, quelque soit la catégorie sociale de chacun, ainsi que la convivialité au sein des communes.

Ainsi, plus généralement, la mixité habitat/activités œuvre à la qualité de vie des habitants, en facilitant leur quotidien et leurs relations sociales. Elle se révèle comme un élément

¹⁶ Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, p.6.

essentiel du vouloir vivre ensemble. Par les aménités qu'elle apporte, elle justifie la vie en communauté, elle la rend plus agréable¹⁷.

La mixité urbaine favorise donc à la fois la densité, la mixité sociale et les échanges, ce qui finalement constitue l'essence même de la ville : l'urbanité.

Cependant, l'évolution générale des structures de l'économie rend de plus en plus difficile le maintien de cette diversité d'activités sur le territoire des communes du Parc.

Au sein du Parc, la question de la mixité habitat/activités soulève plusieurs défis :

- Défi démographique : la présence d'activités dans une ville ou un village nécessite par exemple une masse critique de consommateurs dans un périmètre restreint. Cette masse varie en fonction de l'activité considérée. Elle définit des seuils de densité en-deçà desquels l'activité n'est pas viable (une boulangerie pour 1000 habitants, par exemple). Or, avec l'essor des déplacements, une population qui travaille de plus en plus en dehors des communes et un faible dynamisme démographique, cette masse critique est parfois remise en cause pour certaines activités.
- Défi urbain : en lien avec la question de déplacements, l'accessibilité aux activités, que ce soit en termes de desserte par les transports collectifs, de circulation motorisées et douces ou de stationnement, est une condition déterminante de leur pérennité. La notion d'accessibilité est également étroitement liée à la qualité des espaces publics environnants (sentiment de sécurité, qualité de l'éclairage, caractère agréable des lieux, etc.). Elle joue un rôle essentiel dans l'attractivité d'une activité, et notamment pour les activités marchandes de type commerce de proximité.
- Défi économique : la situation est encore rendue plus délicate par le renchérissement du foncier et la forte appréciation du marché de l'immobilier qui peut inciter certaines personnes à troquer la vocation d'activité d'un local pour une vocation résidentielle plus rentable.

b. Situation actuelle

De part l'action conjuguée de divers facteurs, dont ceux présentés ci-dessus, les communes du Parc naturel régional de la Haute Vallée sont confrontées depuis plusieurs années à une érosion de la vitalité économique du territoire et à une stagnation de l'emploi et de leurs ressources financières.

La situation actuelle se caractérise en effet par :

- un recul progressif des activités installées sur le territoire du Parc : fermeture de commerces et de services de proximité, notamment,
- un taux d'emploi faible et en baisse : il est compté deux fois plus d'actifs résidents que d'emplois offerts au sein du Parc. De fait, 78% des actifs recensés en 1999 travaillaient à l'extérieur du Parc,
- un décalage important entre les caractéristiques des actifs résidents (40% de CSP supérieures) et des emplois offerts.

Notons enfin que le Parc étant entouré d'importantes zones d'activités, il a plutôt été décidé de geler les réalisations de nouvelles zones d'activités économiques sur le territoire du PNR et de privilégier une réponse en termes d'offre de locaux.

¹⁷ Sur ce point, il est intéressant de lire les conclusions de la note de l'APUR : *Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ?* Notes de 4 pages n°10, juin 2003. 4 p.

Et au document de la Charte de conclure : ces évolutions aboutissent à un territoire de plus en plus marqué par la fonction résidentielle, conduisent à une perte de vitalité, d'animation et de vie sociale de la plupart des communes du Parc.

c. Principaux obstacles à la mixité habitat/activités

Pour les élus du Parc, la lutte pour enrayer l'évolution du territoire vers la mono-fonctionnalité résidentielle se heurte aux éléments suivants :

- **Le manque de moyen pour contrôler le changement de vocation des locaux d'activités, pour maintenir la diversité commerciale.**

Comment préserver la vocation économique de certains locaux (en rez-de-chaussée, par exemple) ?

Comment favoriser l'installation d'un nouveau commerçant dans des locaux en passe d'être libérés ?

- **Des documents d'urbanisme dont la rédaction ne facilite pas toujours la mixité habitat/activités.**

Certaines règles des POS n'ont pas encouragé la mixité habitat/activités et notamment :

- Articles 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ou interdites : la définition des destinations admises ou interdites (habitat, artisanat, commerce, industrie, entrepôt, bureau, hôtellerie...) a pu contribuer à la création de quartiers « monofonctionnels ».
- Articles 9 - Emprise au sol des constructions, 10 - Hauteur maximale des constructions, 12 - Stationnement : ces règles ont pu également décourager l'implantation de commerces ou de services au sein des quartiers résidentiels :
 - à emprise au sol égale, une opération de logement est plus rentable qu'une activité qui a besoin de plus de surface,
 - les règles de hauteur (trop faible en rez-de-chaussée) ou d'implantation (en retrait par rapport aux voies) ont pu empêcher la faisabilité technique de certains commerces,
 - les obligations de stationnement imposées, trop importantes, ont pu ne pas permettre à des activités ou commerces de répondre à ces exigences.
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions : l'absence de petites exceptions (en termes d'aspects de matériaux autorisés ou de pentes toitures, par exemple) pour les locaux d'activités qui empêchent leur construction en dehors de secteurs dédiés spécifiquement à l'activité économique.

L' « APARTE » à la fin de ce chapitre propose une réflexion sur le lien entre mixité habitat/activités et typologie du bâti.

Dans ces conditions, les commerces et l'artisanat traditionnels ont peu à peu déserté les cœurs des villages, remplacés le plus souvent par de l'habitat.

Le régime du PLU et les nouveaux outils mis à disposition des élus par la Loi en faveur des petites et moyennes entreprises d'août 2005 devraient faciliter la préservation et l'essor de la mixité habitat/activité sur le territoire du Parc.

La mixité habitat/activités présente de nombreux avantages : diminution des trajets, des temps de trajet (et de la pollution induite), facteur de l'animation de la vie locale (favorise les échanges), etc.

Une mixité remise en cause par l'évolution générale des structures de l'économie, un objectif qui soulève de nombreux défis.

Bilan de la situation du Parc : recul progressif des activités (notamment des commerces et services de proximité) et du taux d'emploi.

Divers obstacles à la mise en œuvre de cet objectif sont recensés, notamment au sein des Plans d'Occupations des Sols (manque d'instruments à même d'imposer cet objectif, rédaction de règles n'encourageant pas la mixité habitat/activités, etc.)

En aparté

Quel est le rôle de la mixité urbaine dans la mixité habitat/activités ?

Quelle corrélation entre mixité urbaine et typologie du bâti ?

Selon l'activité considérée, les locaux répondent à des exigences techniques diverses, auxquelles peut s'ajouter, lorsqu'il s'agit d'une activité commerciale, la volonté d'être repérable et donc de se démarquer sur le plan architectural.

Aussi, rencontre-t-on plusieurs cas de figure :

- Les activités qui s'insèrent dans le tissu bâti existant, soit après coup, soit au moment de la conception. La typologie du bâti diffère alors par la taille des ouvertures et la hauteur du rez-de-chaussée, mais adopte globalement les mêmes codes que le reste du tissu urbain.
- Les activités qui se démarquent, par les proportions et les volumes, du tissu urbain environnant.

La corrélation entre forme urbaine et mixité urbaine n'est donc pas systématique, mais le choix de certaines formes urbaines, en particulier celles cherchant à reproduire le tissu urbain traditionnel, peut fermer la porte à certaines activités.

Corrélation entre forme urbaine et mixité urbaine	
Mixité habitat / activités induisant des formes bâties spécifiques	Mixité habitat / activités intégrées au bâti
	
Wavrin (59)	Chevreuse et Gif-sur-Yvette (78)

Conclusion partie I

En signant la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, destinée à protéger les qualités exceptionnelles de cet environnement, les communes du Parc se sont lancées le défi de poursuivre « *un aménagement du territoire véritablement maîtrisé et en tout point exemplaire* »¹⁸. Elles se sont notamment engagées sur les trois objectifs suivants :

- **Economie de l'espace** : contenir son développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation existants et/ou figurant au Plan du Parc.
- **Mixité sociale** : maintenir un certain équilibre social et de génération.
- **Mixité habitat/activités** : préserver un rapport satisfaisant « actifs/emplois » qui implique, dans les agglomérations, une réelle mixité entre logements, petites activités et commerces.

Il ressort de l'explicitation de ces trois objectifs visés que le but ultime poursuivi par les élus est la préservation, sur le territoire du Parc, de la qualité urbaine des espaces construits et, par la même, de la qualité de vie qu'ils offrent à leurs habitants. Ces trois objectifs n'ont de fait d'intérêt que mis en œuvre dans ce sens.

Cette politique de développement des communes est ambitieuse. Elle répond, en termes d'aménagement, aux enjeux du développement durable.

Toutefois, avant-gardistes, les élus du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse n'ont pas disposé tout de suite des instruments réglementaires à la hauteur du défi relevé.

Les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU – 13 décembre 2000), Urbanisme et Habitat (UH – 2 juillet 2003) et Engagement National pour le Logement (ENL – 13 juillet 2006) ont profondément réformé le Code de l'Urbanisme. Elles offrent de nouvelles possibilités, de nouveaux outils aux collectivités pour maîtriser leur développement urbain, pour intervenir sur l'équilibre économique et social de leur territoire.

L'instauration d'un nouvel instrument de planification territoriale, le Plan Local d'Urbanisme, en remplacement des Plans d'Occupation des Sols, est le principal outil à disposition des élus pour agir sur le développement de leur commune.

En effet, le PLU, à la différence du POS, va « *au-delà de la gestion du droit des sols pour se positionner sur les enjeux du développement durable et définir un vrai projet de gestion d'un territoire* »¹⁹. Véritable démarche de projet adapté à chaque territoire, il permet aux élus de traduire sur leur commune, dans le cadre d'une politique de développement, les enjeux d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités.

¹⁸ Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, p.14.

¹⁹ PNR du Haut-Languedoc. *Comment élaborer un PLU intercommunal. Guide méthodologique à l'intention des élus.* p.6.

II. Le PLU : des documents et une démarche de projet au service des objectifs visés.

Le Plan Local d'Urbanisme se situe au bout de la chaîne de la planification urbaine en France, au plus proche des réalités du territoire communal et de ses enjeux spécifiques.

Il se doit d'être compatible avec les dispositions des documents hiérarchiquement supérieurs ; dans le cas présent : la Charte du PNR, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et les autres schémas directeurs locaux, comme celui de la Haute Vallée de Chevreuse par exemple, qui concerne 16 des 21 communes du Parc, le Programme Local de l'Habitat (qui concerne 3 communes du Parc), etc.

Le PLU se présente aujourd'hui comme l'instrument idoine pour traduire sur le territoire local les trois grands objectifs issus de la Charte présentés précédemment, pour les « accrocher » à la réalité et aux préoccupations de chaque commune.

Lors d'une réunion organisée dans le cadre de la révision de la Charte du PNR, le CAUE 78 donne cette définition du PLU : « *Le PLU est une démarche de projet qui permet d'articuler différentes échelles géographiques (îlot, parcelle, commune) en articulation avec l'ensemble du territoire et en travaillant à différentes échelles de temps* »²⁰.

En effet, avec le PLU, c'est toute une dynamique qui se met en œuvre sur la commune, mobilisant toutes ses forces vives ainsi que celles de ses partenaires étatiques. Au cours de cette aventure, qui se déroule sur plusieurs années, les élus ont l'occasion de définir un vrai projet de ville pour leur territoire, un projet concerté avec les habitants, un projet répondant aux enjeux et défis de la commune (et du territoire plus large) à plus ou moins long terme.

Avant de présenter des dispositions spécifiques répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités intégrables dans les PLU, il semble intéressant de présenter les potentialités mêmes des différents éléments composant le dossier de PLU. En effet, le PLU intègre de nouveaux instruments par rapport au POS qui, en eux-mêmes, peuvent faciliter la mise en œuvre des objectifs visés sur la commune.

Pour approfondir utilement cette notion de « démarche de projet », une définition est proposée dans l'« APARTE » à la fin de ce chapitre.

A. Les composantes du PLU : des instruments dessinés pour faciliter la mise en œuvre de ces objectifs

Le Plan Local d'Urbanisme intègre de nombreuses nouveautés par rapport au Plan d'Occupation des Sols. La structure même du PLU, la définition des éléments le composant sont déjà en eux-mêmes des outils au service des élus qui veulent traduire sur leur territoire les trois objectifs cités précédemment. En outre, tous ces éléments sont conçus pour fonctionner de concert. Intimement liés les uns aux autres, ils renforcent la cohérence et la force de planification du PLU. Ils sont le support de cette démarche de projet. La relation qui les unit les uns aux autres est censée promouvoir un projet global, intégré, concerté, évolutif et durable.

²⁰ Compte-rendu de la session n°2 de la Commission Urbanisme/Habitat/Paysages, organisée à Forges-les-Bains le 21 novembre 2007, dans le cadre de la révision de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, p.7.

a. Rapport de présentation : un diagnostic complet, une justification argumentée des choix opérés.

Art. R. 123-2 du CU

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

• Structure et contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation se divise en deux phases principales (chacune comportant deux parties) : un diagnostic poussé du territoire et la justification des choix d'aménagement qui ont été opérés au cours de l'étude.

Le diagnostic est la base de travail de l'élaboration du PLU (cf. article L.123-1 du CU). Beaucoup plus complet que celui qui était demandé dans le POS, il doit brosser le portrait du territoire communal dans tous les domaines (sociaux, économiques, culturels, environnementaux) et mettre en évidences ses atouts, ses contraintes, ses besoins, afin d'identifier des enjeux de développement et d'aménagement en ce qui concerne notamment le logement, les équipements, les déplacements et l'environnement.

Il comprend nécessairement les analyses suivantes :

- analyse démographique et socio-économique (données INSEE, registre des permis de construire et diagnostic des besoins),
- analyse économique et recensement des activités et des commerces présents sur la commune, évaluation de la qualité des espaces publics autour des noyaux de commerce et diagnostic des besoins,
- analyse des équipements : recensement de la nature et de la capacité des équipements publics de la commune et diagnostic des besoins,
- analyse des déplacements : localisation des équipements, des pôles résidentiels, commerciaux ou économiques (= principaux générateurs des déplacements), des réseaux de transports, des flux de circulation et du stationnement et diagnostic des besoins,
- analyse paysagère et urbaine : description des grands paysages, des qualités et des sensibilités paysagères, analyse de l'organisation et des formes urbaines, analyse architecturale, étude foncière, diagnostic des réseaux,
- analyse environnementale : qualité des milieux et des ressources, identification des risques et des nuisances.

L'exigence nouvelle de cette dernière analyse traduit l'importance de la prise en compte de l'environnement dans le dessin du projet urbain. Le diagnostic se doit de présenter en outre la situation de la commune dans son territoire de projet (notamment les intercommunalités) et, s'il succède à un POS, un bilan de ce dernier.

La seconde phase du rapport de présentation explique aux lecteurs les motivations des choix qui ont été faits tout au long de l'étude du PLU : explication des orientations d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune et sur des quartiers spécifiques, des règles qui ont été dessinées pour mettre en œuvre ce projet de territoire, du zonage auquel celui-ci aboutit. En outre, en plus d'expliquer le choix qui a été opéré entre plusieurs options possibles, le rapport de présentation se doit de présenter l'incidence du projet d'aménagement retenu sur l'environnement. Cela peut donc être un élément expliquant pourquoi un certain type de développement a été retenu plutôt qu'un autre. Cette exigence oblige la commune à prendre conscience des conséquences de son projet sur le milieu naturel et à prévoir toutes les mesures nécessaires pour que cet impact soit le plus faible possible.

Le contenu de ce document, et notamment le diagnostic, constitue un support essentiel pour penser la façon de décliner les objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités sur la commune.

- **La base pour définir une politique de développement pertinente, un argumentaire pour la justifier**

Sous le régime du POS, rares sont les élus disposant d'un diagnostic suffisamment détaillé et complet de leur territoire pour identifier précisément les enjeux et besoins de la commune, en termes de logements ou d'activités par exemple. Rares sont les études s'intéressant à présenter la structure de l'urbanisation sur la commune, la logique de développement des espaces bâtis, leurs caractéristiques, leurs potentialités d'évolution.

Avec ces éléments à disposition dans le PLU, les élus savent précisément quelle est la situation de départ pour fixer des objectifs réalistes au développement de la commune, pour repérer les actions possibles. Les secteurs à enjeux sont identifiés plus clairement. Les données existent et sont rassemblées pour orchestrer un essor urbain dans l'enveloppe bâtie de la commune, dans le respect des formes urbaines existantes.

Quant à la seconde partie du rapport de présentation, elle fournit un argumentaire justifié permettant aux élus de communiquer sur le projet retenu et aux habitants de comprendre la pertinence de ce dernier, sa logique, sa finalité et de juger les choix opérés. Le rapport de présentation est conçu comme un document facilitant la compréhension des orientations d'aménagement retenues et par là-même, l'adhésion de la population à ce projet.

Recommandations pour en tirer toutes les potentialités (dans l'optique des 3 objectifs visés) :

Pour que le diagnostic du rapport de présentation soit le plus complet possible :

- bien préciser le niveau de détail requis de l'analyse dans le cahier des charges,
- rassembler un maximum de documents permettant au bureau d'études en charge de son élaboration d'être disposé d'une grande richesse de données pour produire un diagnostic détaillé.

Il est possible d'établir une liste à géométrie variable des documents nécessaires au diagnostic, parmi lesquels on peut citer les documents de connaissance géographique (cartes, photographies aériennes) et historique du territoire, les documents supérieurs dans la hiérarchie des normes, le Porter à la Connaissance de l'Etat, diverses études techniques (assainissement notamment), les dossiers de projets d'aménagement, les plans des réseaux, les servitudes, diverses statistiques démographiques, économiques, etc.

Pour que la seconde partie du rapport de présentation soit un bon outil de communication du projet :



- La partie justification des choix doit faire apparaître clairement le lien entre situation actuelle, besoins, enjeux, choix de la réponse retenue et la finalité attendue de ce choix.

Le rapport de présentation se présente donc comme le socle et la justification raisonnée du parti d'aménagement retenu par les élus pour la commune, parti exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

b. PADD : la colonne vertébrale du PLU, le projet politique des élus

Art. R.123-3 du CU

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est la principale innovation du PLU. Document « simple, court et non technique »²¹, il est la pièce maîtresse du PLU. Il présente le projet de ville souhaité par les élus pour demain et les objectifs à atteindre dans ce but. S'il n'a pas de valeur normative intrinsèque, les autres documents du PLU qui sont opposables, comme le règlement par exemple, doivent être cohérents avec lui. L'économie générale du PLU repose ainsi sur le PADD. Il doit constituer dès lors le principal support du débat local.

Le PADD doit apporter des réponses aux besoins identifiés dans le diagnostic. Il établit donc une stratégie, fixe des objectifs, programme éventuellement des actions clés permettant de répondre aux enjeux mis en évidence dans le diagnostic. Les objectifs sont traduits sous forme d'orientations générales d'aménagement (en matière d'habitat, de développement économique, d'équipements, de déplacements, de qualité urbaine, de préservation de l'environnement) à mettre en œuvre dans ce cadre. Le projet présenté doit se décliner sous le prisme du développement durable, comme le titre de ce document le rappelle.

Recommandations pour en tirer toutes les potentialités (dans l'optique des 3 objectifs visés) :

Le PADD est le document idoine pour exprimer avec force la volonté des élus d'inscrire le développement de la commune sous l'auspice de ces trois objectifs.

En fonction des conclusions du diagnostic et des potentialités existantes sur la commune, le PADD peut être notamment l'occasion de définir, sur certains secteurs spécifiques :

- un objectif de logements à l'hectare,
- un pourcentage obligatoire de logements locatifs (du locatif social, par exemple) pour toute nouvelle opération de construction de logements,
- des actions œuvrant à ces objectifs dans le contexte particulier de la commune.

Le PADD présente un « projet urbain », le parti d'urbanisme des élus retenu pour l'ensemble de leur commune, mais ce n'est en aucune manière un document qui définit le droit des sols et ses prescriptions. La dimension opérationnelle (définition d'actions ou d'opérations, de leur mode de gestion et de leur cadre partenarial), si jamais la collectivité souhaite aller jusque-là sur certains secteurs à enjeux, relève plutôt des orientations d'aménagement.

²¹ Circulaire UHC/DU1/1 n° 2003-3 du 21 janvier 2003

c. Orientations d'aménagement : un document facultatif mais fortement utile

Art. L.123-1 du CU

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

Les lois SRU et UH ont dessiné un nouvel instrument au service des élus souhaitant décliner de façon pré-opérationnelle certaines grandes orientations stratégiques identifiées dans le PADD sur des secteurs spécifiques à forts enjeux ou sur des thématiques chères à la commune : l'orientation d'aménagement.

Ce document, facultatif, peut être relatif à une zone à urbaniser (AU), à un secteur de renouvellement urbain, à un quartier à restructurer ou à une thématique (déplacements doux dans un quartier, mise en valeur d'un espace naturel, etc.). Il définit plus précisément les orientations retenues pour l'aménagement de ces secteurs à enjeux ou pour traduire concrètement une thématique importante du PADD sur le territoire communal.

Les orientations d'aménagement trouvent souvent à s'exprimer graphiquement au moyen de schémas d'aménagement, d'esquisses ou de plans de composition urbaine. Il s'agit alors de définir des principes d'accès et de desserte (nature des voies, cheminements piétonniers, pistes cyclables, transports en site propre), d'organisation spatiale (secteur d'habitat, d'activités ou mixte, habitat individuel ou collectif) et éventuellement d'implantation des constructions et d'aménagement des espaces publics (stationnement, espace vert, place publique).

Notons que ces documents, s'ils sont facultatifs, acquièrent une portée juridique une fois inscrits dans le PLU : les travaux, constructions, plantations et opérations d'aménagement doivent être compatibles avec ces orientations (art. L.123-5 CU).

Mais à la différence des schémas d'aménagement des zones 1NA du POS, jugés fréquemment trop rigides pour s'adapter aux nécessaires évolutions d'un projet au court du temps, les orientations d'aménagement sont opposables non à la lettre mais dans l'esprit (et ne sont pas limitées à la zone AU). Ce que fixe ce document, ce sont des principes d'aménagement. Par exemple, si le schéma définit une voie d'accès pour la desserte d'un cœur d'îlot urbanisable, il n'impose pas précisément sa localisation ou son gabarit. Cette voie doit exister, mais elle peut être légèrement décalée dans la réalité par rapport à sa représentation sur le schéma. Cette souplesse permet d'adapter le projet aux opportunités, aux disponibilités foncières, aux changements qui peuvent apparaître entre sa conception et sa réalisation.

Ce document donne enfin la possibilité aux élus d'encadrer l'aménagement de certains espaces clés, d'imposer une logique de développement, une cohérence aux projets qui seront dessinés sur ces secteurs, sans avoir à assurer nécessairement la maîtrise foncière des terrains concernés. C'est l'instrument adapté pour imposer la prise en compte de principes d'intérêt général à des opérations aussi bien publiques que privées.

Recommandations pour en tirer toutes les potentialités (dans l'optique des 3 objectifs visés) :

Les orientations d'aménagement peuvent être le moyen de traduire concrètement les objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat / activités sur certains secteurs à enjeux de la commune :

- sur un secteur de la commune à restructurer, présentant des possibilités de construction de logements, ce document peut imposer, par exemple : les principes de connexion des voies nouvelles avec le réseau viaire existant, la création de cheminements piétonniers (et assurer ainsi la bonne accessibilité du site), un pourcentage de logements locatifs, pouvant intégrer lui-même un pourcentage de logements sociaux, la création d'un équipement spécifique sur ce site et/ou d'un espace public, etc.
- il peut aussi favoriser la mixité urbaine en imposant qu'un certain pourcentage de logements sur un secteur, ce qui incite fortement à mixer l'opération avec par exemple, des locaux d'activités (bureaux, commerces, etc.) au rez-de-chaussée, etc.

L'orientation d'aménagement est un document facultatif qui s'impose de plus en plus comme un instrument clé de la maîtrise de l'urbanisation pour les élus. Sa cohérence est souvent renforcée par une réglementation et un zonage spécifique.

d. Règlement/zonage : la traduction normative du projet*Art. L.123-1 du CU*

[...]

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. [...]

Le règlement se présente comme l'outil permettant la réalisation du projet urbain exprimé dans le PADD.

Le règlement écrit définit, pour chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle) et secteur préalablement défini, les occupations et utilisations du sol interdites et admises sous conditions et l'implantation des constructions. Eventuellement, si cela améliore la traduction du projet, il peut également définir : les conditions de desserte par les réseaux, les caractéristiques des terrains, l'emprise au sol et la hauteur maximale des constructions, l'aspect des constructions, les obligations en matière de stationnement, d'espace libre et de plantation. En effet, si le règlement du PLU peut comporter 14 articles (l'article 15 du POS « Dépassement du COS » est supprimé), seuls deux articles sont obligatoires légalement (les articles 6 et 7, toutefois, les articles 1 et 2, définissant les occupations du sol interdites et celles admises sous conditions, semblent quasiment indispensables pour caractériser une zone).

Le règlement graphique définit les périmètres dans lesquels s'appliquent ces règles et éventuellement certaines servitudes (notamment celles listées aux articles R.123-11 et R.123-12 du CU) permettant encore d'améliorer la maîtrise de l'évolution du territoire.

Recommandations pour en tirer toutes les potentialités (dans l'optique des 3 objectifs visés) :

Le règlement peut intégrer de très nombreuses dispositions répondant aux trois objectifs visés. Mais d'un point de vue plus général, il peut être fait les recommandations suivantes :



- mettre en place un zonage fin du territoire. Pour la zone urbanisée, créer des secteurs et des règles correspondant à la réalité du tissu urbain si celle-ci est à préserver ou à la forme urbaine vers lequel ce tissu peut évoluer,
- établir des règles uniquement si elles sont au service du projet,
- préférer des règles souples, prévoyant des exceptions permettant l'évolution du bâti existant, par exemple,
- étudier toutes les nouvelles latitudes qu'apportent les servitudes et emplacements réservés proposées aux articles R.123-12-a, b, c, d issus de l'application de la loi Logement National pour le Logement.

Le règlement traduit le projet dessiné pour la commune en mesures concrètes de droit, opposables, qui sont le support de l'instruction des permis de construire en France. Toutefois, le projet urbain, tout comme le règlement, doivent tenir compte d'informations et d'obligations qui s'imposent à la commune. Celles-ci sont rassemblées dans les annexes du PLU.

e. Annexes du PLU

Les annexes du PLU intègrent :

- les annexes sanitaires : le projet urbain se doit de tenir compte des capacités des réseaux d'eau, d'assainissement et d'eaux pluviales,
- les servitudes d'utilité publique qui s'imposent sur le territoire communal,
- toute les autres informations et obligations diverses concernant la commune.

Ces informations, servitudes, obligations conditionnent le projet d'aménagement. Les annexes du PLU rassemblent ainsi l'ensemble des éléments d'information qui peuvent être utiles aux auteurs du PLU, aux services chargés de le faire appliquer ou d'instruire les demandes d'autorisation d'occuper le sol et aux usagers eux-mêmes. Elles sont un des éléments d'explication des orientations d'aménagement retenues (notamment les informations sur les réseaux).

Le PLU comporte donc d'importantes nouveautés par rapport aux documents du POS. Ses composantes sont en elles-mêmes de nouveaux instruments dont les élus peuvent tirer profit pour mettre en œuvre des objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités adaptés à leur territoire.

Si les documents du PLU sont plus à même que ceux du POS de porter le projet de ville/ de village des élus, le processus conduisant à leur formalisation est également un facteur facilitant l'émergence d'un projet de développement durable : le Code de l'Urbanisme a en effet fait de l'élaboration d'un PLU une démarche itérative et concertée.

Le PLU : un instrument de planification conçu pour faciliter la mise en œuvre des objectifs poursuivis, notamment au travers des différents éléments le composant :

Le rapport de présentation : une analyse fine du territoire permettant d'identifier ses enjeux, contraintes, atouts, besoins et de concevoir un projet urbain adapté à la commune. Une justification des choix opérés permettant une meilleure compréhension du projet.

Le PADD : l'expression du projet politique des élus. Document à l'aulne duquel les choix opérés seront jugés.

L'orientation d'aménagement : l'instrument clé pour cadrer l'aménagement de secteurs clés ou pour décliner une thématique essentielle sur la commune.

Le règlement : la traduction du projet en règles d'utilisation et d'occupation du sol.

Les annexes : document rassemblant des informations nécessaires à la compréhension du projet, à l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol.

Pour compléter ces propos sur les éléments composant le PLU, des illustrations commentées sont proposées dans l'« APARTE », à la fin de ce chapitre.

B. Le PLU : un processus itératif et concerté

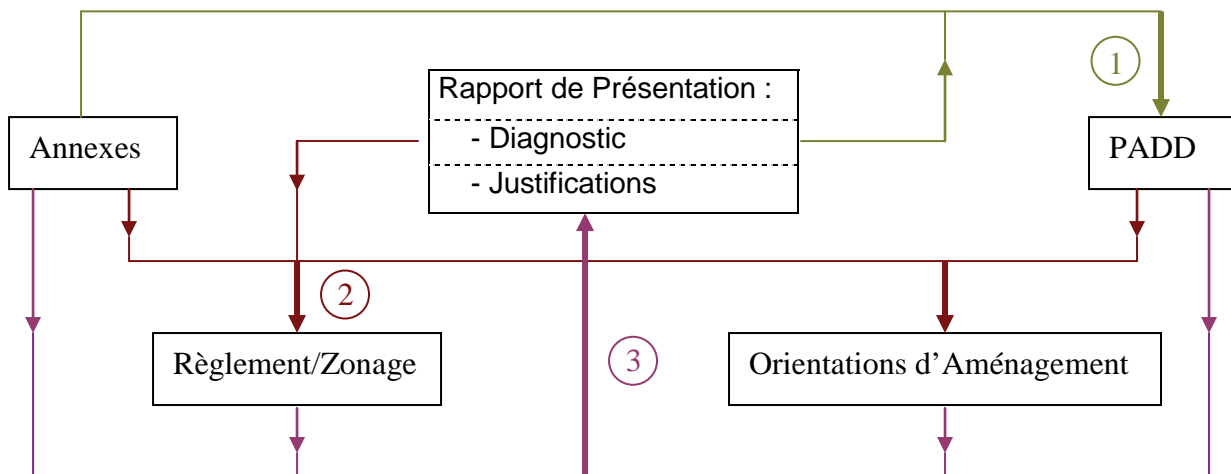
Le lien entre les différentes phases du PLU est tout sauf linéaire, il est itératif, c'est-à-dire qu'il induit des allers-retours permanents entre toutes les phases de l'élaboration du PLU :

- Le diagnostic nourrit le PADD, mais le projet peut conduire à approfondir a posteriori un des aspects du diagnostic,
- Le PADD guide les choix réglementaires, mais ces derniers peuvent conduire à adapter ou repréciser le projet dans un second temps.

Ces va-et-vient sont largement alimentés par le processus de la concertation transversale à toute l'étude du PLU.

a. Le PLU : le fruit d'un processus itératif

L'imbrication est forte entre les différents éléments du PLU, telle que le représente le schéma ci-dessous.



1 : Le diagnostic (socio-économique, paysager, urbain, état initial de l'environnement) et la prise en compte des annexes (sanitaires, servitudes d'utilité publiques, informations et obligations diverses) permettent d'identifier les besoins, contraintes et enjeux existants sur la commune et constituent le socle sur lequel le PADD va être élaboré.

2 : Les orientations générales d'aménagement définies dans le PADD mises au regard des annexes (et notamment de la capacité des réseaux divers) permettent une traduction réglementaire du projet politique de la commune au travers : du règlement, de plans de zonage et d'éventuelles orientations d'aménagement sur des secteurs spécifiques du territoire.

3 : Enfin, tous les choix opérés au cours de la procédure d'élaboration du PLU sont justifiés dans le rapport de présentation. Le diagnostic, le PADD, les annexes ont conduit à l'élaboration d'un règlement, d'un zonage et d'orientations d'aménagement particulières dont la logique et la pertinence doivent être démontrées dans le cadre du Rapport de Présentation.

Des allers-retours permanents existent donc entre les différents éléments composants le PLU.

Quelle est l'intérêt de la démarche itérative pour la poursuite de ces trois objectifs visés par la Charte du PNR ? Elle permet d'affiner le projet des élus, d'établir des orientations d'aménagement cohérentes avec les besoins et possibilités de la commune, d'asseoir de grands objectifs sur la réalité de la commune, d'évaluer les axes de développement retenus et de baser leur choix sur un argumentaire justifié.

Ce processus itératif participe d'autant plus à la légitimité du projet des élus qu'il est alimenté par une concertation continue avec les habitants de la commune, les services de l'Etat et divers organismes représentatifs de la société civile.

b. La concertation : l'instrument d'un projet partagé.

Art. L.300-2 du CU

I - Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant :

a) Toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;[...]

L'article L. 300-2 du Code de l'Urbanisme fait de la concertation une obligation tout au long de l'élaboration du PLU. « *La concertation est une démarche qui consiste à consulter et à demander l'avis des personnes concernées par le projet avant qu'il ne soit arrêté. Son objectif n'est pas seulement d'informer mais également de faire remonter des informations, de recueillir des avis et si possible d'aboutir à un consensus* ». ²²

Les modalités de la concertation avec la population sont définies par le Conseil Municipal par le biais d'une délibération. La loi n'impose pas ces modalités mais elles doivent permettre à l'ensemble des acteurs de s'informer et de s'exprimer. Elle peut prendre la forme de réunions publiques (pour toute la commune ou par quartier), d'expositions publiques, de publications dans la presse ou sur Internet, d'un livre ouvert à disposition des habitants, etc.

Si la commune est tenue d'organiser une concertation, elle n'est pas liée aux résultats obtenus pour prendre sa décision finale. Cependant, la commune doit en tirer le bilan, ce qui suppose de s'organiser pour en assurer le suivi, tant sur sa forme (les modalités) que sur le fond (observations recueillies).

Les intérêts d'une concertation riche sont multiples : faire remonter les attentes et les préoccupations locales, fait apparaître les points d'accord et d'achoppement, les fenêtres d'opportunités, les positions sur lesquelles le projet se doit d'évoluer, etc.

La concertation est un moment fort de communication sur les grands enjeux de l'urbanisme et sur les orientations d'aménagement retenues sur le territoire spécifique de la commune. Cet effort pédagogique en direction des habitants sert également aux élus, il invite à la clarification du projet. Enfin et surtout, cette démarche qui permet d'impliquer la population est conçue pour faciliter la mise en œuvre du projet concerté, pour mobiliser toutes les forces vives de la commune sur les objectifs définis.

²² D.G.U.H.C. – Territoires Sites & Cités –29/04/2005, consultable sur la toile à l'adresse suivante : http://www2.urbanisme.equipement.gouv.fr/actu/plu/elem_synthese/diagnostic/pdf/concertation.pdf

Recommandation pour en tirer toutes les potentialités (dans l'optique des 3 objectifs visés) :

- définir les modalités d'une concertation riche adaptée aux spécificités de la commune avant le lancement de l'étude du PLU,
- préciser ces modalités dans le cahier des charges et sélectionner un bureau d'études à même de les mettre en œuvre de façon dynamique et pédagogique.

Le PLU : une démarche de projet, un processus itératif qui suit l'évolution de la réflexion sur la commune.

Le PLU : un document concerté avec les habitants et les forces vives locales. Une concertation qui peut faciliter l'acceptation du projet et la mobilisation de la population autour de sa réalisation.

Conclusion partie II :

Ambitieux et novateurs, conscients des grands défis environnementaux en jeu, les partenaires de la Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse ont décidé, dès la création du Parc, d'engager résolument le développement de son territoire sur la voie du développement durable.

Si les objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités ont pu recevoir l'entière adhésion des élus du Parc, ces derniers se sont trouvés devant la difficile tâche de les traduire sur leur commune. L'urbanisme réglementaire n'ayant pas encore intégré les enjeux du développement durable, les décideurs locaux ne disposaient pas de nombreux instruments pour mettre en œuvre ces trois objectifs retenus.

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, de nouveaux outils ont été spécifiquement créés pour permettre aux élus d'inscrire leur parti d'urbanisme dans l'optique d'un développement durable des territoires : le Plan Local d'Urbanisme est l'instrument réglementaire de planification territorial clé mis à leur disposition pour ce faire.

Les responsables du Parc, en collaboration étroite avec leurs partenaires étatiques, ont souhaité proposer aux élus une étude révélant les potentialités du PLU dans la poursuite des trois objectifs cités précédemment. Ces potentialités sont de plusieurs ordres :

- Au niveau du dossier du PLU, les éléments le composant, la démarche qui supporte l'élaboration de ce document se présentent déjà en eux-mêmes comme de nouveaux outils à disposition des élus pour faciliter la concrétisation de ces objectifs sur le territoire communal (partie II).
- Au niveau de chaque élément composant le PLU, de nombreuses dispositions (plus ou moins nouvelles) peuvent désormais être introduites pour atteindre ces trois objectifs (partie III).

La partie suivante va donc s'intéresser à proposer aux élus une boîte à outils présentant ces dispositions intégrables dans le PLU. Ceux-ci prennent la forme soit de simples recommandations (quelques-unes ont d'ores et déjà été listées dans la partie précédente et seront rappelées) valables pour elles-mêmes ou de recommandations assorties d'une liste d'outils différents pouvant œuvrer à la réalisation de cette recommandation.

L'ensemble de ces recommandations sont censées permettre aux élus de tirer le profit maximum du PLU et de répondre à certaines difficultés rencontrés précédemment (cf. partie I) pour appliquer sur leur territoire les objectifs fixés par la Charte du PNR.



En aparté

Une démarche de projet, ça se définit comment ?

Schémas illustrant comment divers éléments du PLU peuvent œuvrer en eux-mêmes à la poursuite des trois objectifs retenus.

La démarche de projet

La démarche de projet est d'abord une démarche, donc une façon de procéder. Puisqu'elle s'applique à un projet, elle induit une approche **prospective**, c'est-à-dire qui poursuit une vision de l'avenir, et **itérative**, c'est-à-dire qui permet une réadaptation du projet à chaque étape.

Appliquée au territoire, cette démarche s'ancre dans l'espace. L'approche se doit alors également d'être :

- **globale**, c'est-à-dire prenant en compte toutes les dimensions ou thématiques de l'évolution des territoires,
- **intégrée**, c'est-à-dire prenant en compte les différentes échelles spatiales (échelles de l'expression des phénomènes économiques, sociaux, etc.),
- **concertée** c'est-à-dire faisant appel aux contributions des différents acteurs du territoire.

Le projet doit, quant à lui, être :

- **évolutif**, puisqu'il s'inscrit dans la durée (seule son évolutivité peut garantir sa pérennité),
- **durable**, les conditions de réalisation du projet aujourd'hui ne doivent pas hypothéquer les capacités du projet à s'accomplir dans l'avenir.

Au départ du projet, il y a une question ou un constat partagé, qui se traduit par une volonté d'action collective. Cette question nécessite un affinage, une vérification, une validation et une proposition de réponse. Cette démarche s'accomplit suivant cinq étapes :

- **Le diagnostic** qui établit le « portrait » du territoire, identifie les besoins et les problèmes à résoudre, et recherche les explications de ce constat. Il débouche sur la définition d'enjeux et des objectifs à atteindre.
- **L'élaboration du projet** qui passe par la recherche de stratégies ou d'hypothèses, la définition des atouts et contraintes de chacune, et finalement le choix de la stratégie appropriée et la définition des orientations stratégiques et des actions qui en découlent.
- **La contractualisation** : le projet de territoire faisant inévitablement appel à de multiples acteurs et domaines de compétence, il est nécessaire de mettre en place des partenariats (techniques et financiers) qui garantissent également la validation du projet par les instances extérieures.
- **La conduite du projet** : il s'agit de mettre en œuvre le projet en réalisant les actions prévues, tout en laissant la porte ouverte à de nouvelles initiatives qui n'auraient été initialement prévues et susceptibles d'enrichir le projet. Il convient également de se référer fréquemment au projet, afin de ne pas en perdre le sens.
- **L'évaluation du projet** : il s'agit de faire un bilan des réalisations, d'établir dans quelle mesure les objectifs ont été atteints, de mettre en évidence les réussites, les blocages et les éventuels échecs, pour mieux agir. La définition de critères d'évaluation au moment de l'élaboration ou a posteriori permet d'établir un référent commun, utile dans le cadre d'évaluations périodiques ou comparées.



Schémas illustrant comment divers éléments du PLU peuvent œuvrer en eux-mêmes à la poursuite des trois objectifs retenus.

Illustrations issues du PLU de Magny-les-Hameaux, commune membre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Illustrations issues du PLU de communes en dehors du Parc.

1- Traduire l'objectif d'économie de l'espace dans le PLU : illustrations

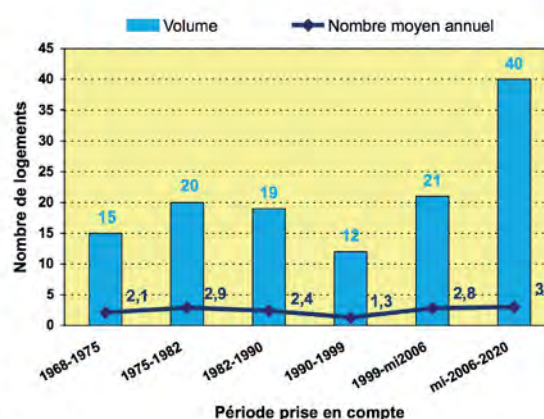
Diagnostic : Une dynamique démographique en accélération liée au phénomène de périurbanisation qui se traduit par un développement uniquement pavillonnaire.

Un patrimoine naturel remarquable et des enjeux agricoles qui limitent considérablement les possibilités d'extension urbaine.

Le projet : Un développement du logement conformément au projet d'agglomération, qui entraîne une accélération légère du rythme de construction.

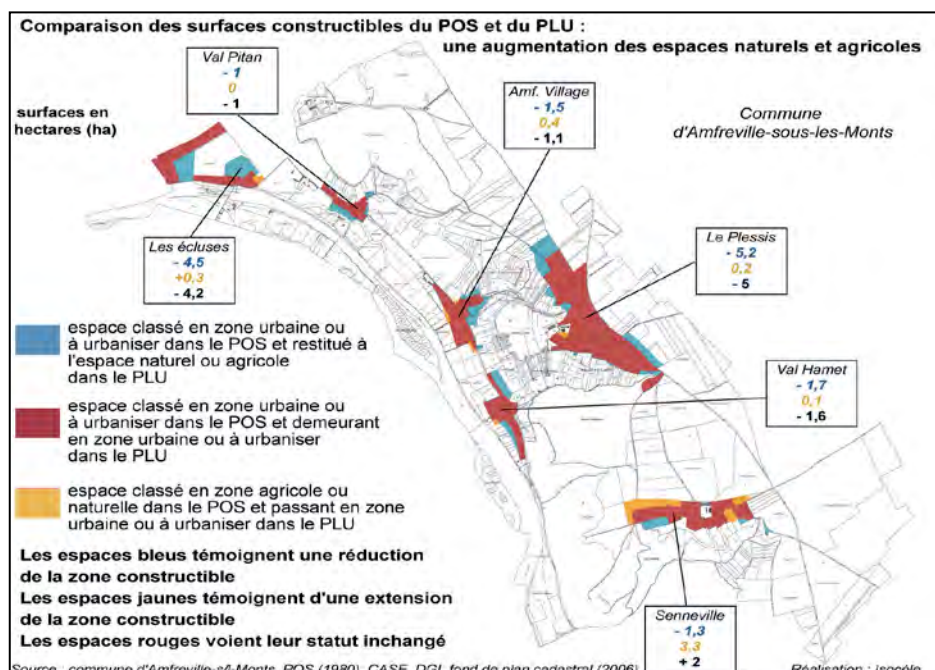
Le choix de nouvelles formes urbaines pour compenser la pénurie d'espace : 50% d'habitat groupé dans les programmes de logement les plus importants

Amfreville-sous-les-Monts : Dynamique prévisionnelle de la construction de logements

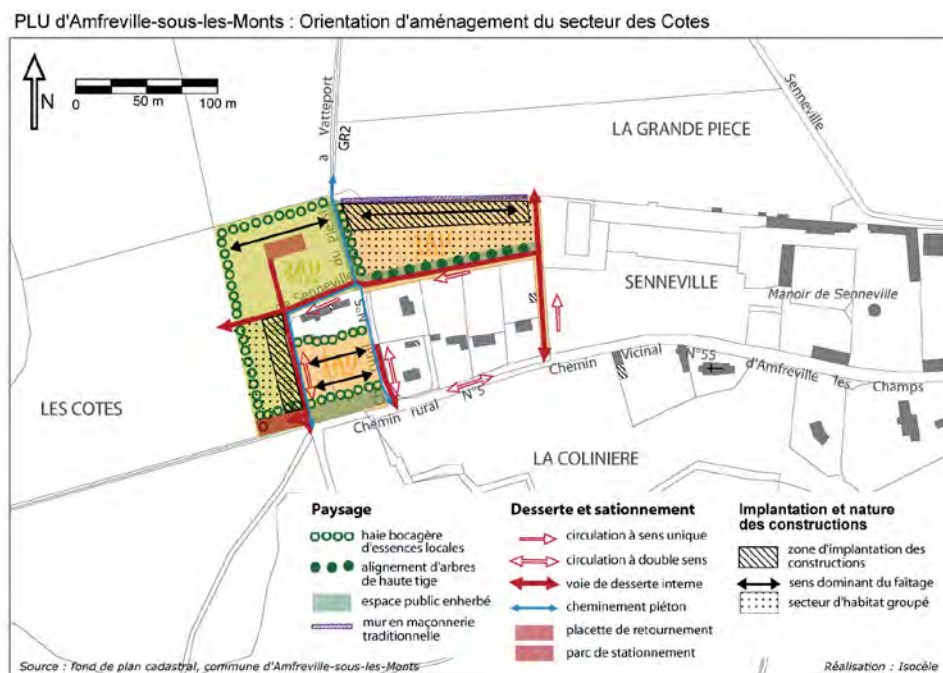


Source : INSEE, recensement de la population, 1968, 1975, 1982, 1990, 1999, réf. résidences principales, registre des permis de construire de la commune de 1999 à mi 2006, SCOT Seine Eure Forêt de Biond, commission territoriale de juillet 2006

La traduction réglementaire : Des **choix de zonage** plus raisonnables que ne l'était le POS avec pour conséquence la restitution à l'espace naturel ou agricole de zones à urbaniser.



Des **orientations d'aménagement** pour cadrer la forme urbaine et la densité : le positionnement des voies de desserte permet une meilleure constructibilité des zones AU. Des bandes d'implantation et des secteurs où l'habitat groupé est imposé sont définis pour une meilleure occupation de l'espace.



Une réflexion sur l'espace public accompagne ces choix afin de favoriser l'acceptation de la densité.

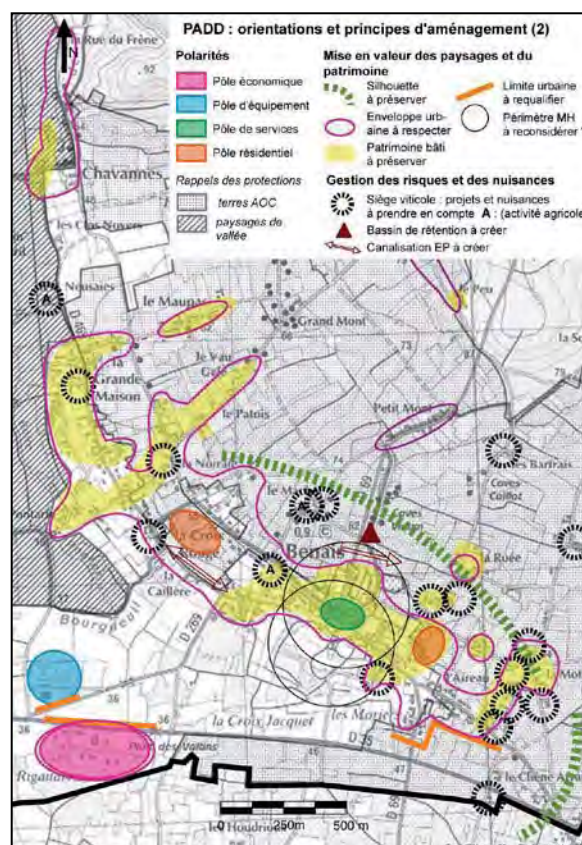
2- Traduire l'objectif de mixité sociale dans le PLU : illustrations

Diagnostic : Une inadéquation entre l'offre et les besoins en logement : une sur-représentation des grands logements et des logements en pleine propriété.

Le projet : Encourager la réalisation de petits logements, développer le logement locatif et locatif social et répondre à des besoins spécifiques (maintien de personnes âgées ou handicapées à leur domicile).

Pour cela : identification de pôles résidentiels à proximité du centre-bourg (et donc des équipements et des services), pouvant accueillir des projets mixtes. Se reporter à la carte ci-contre.

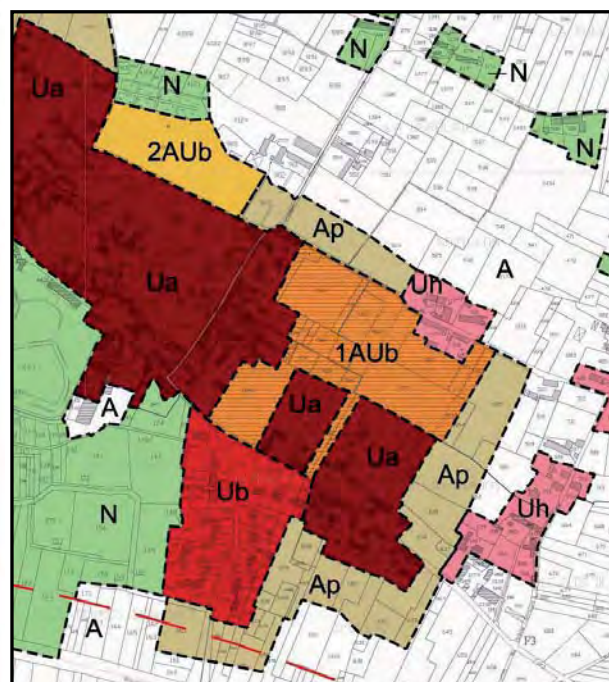
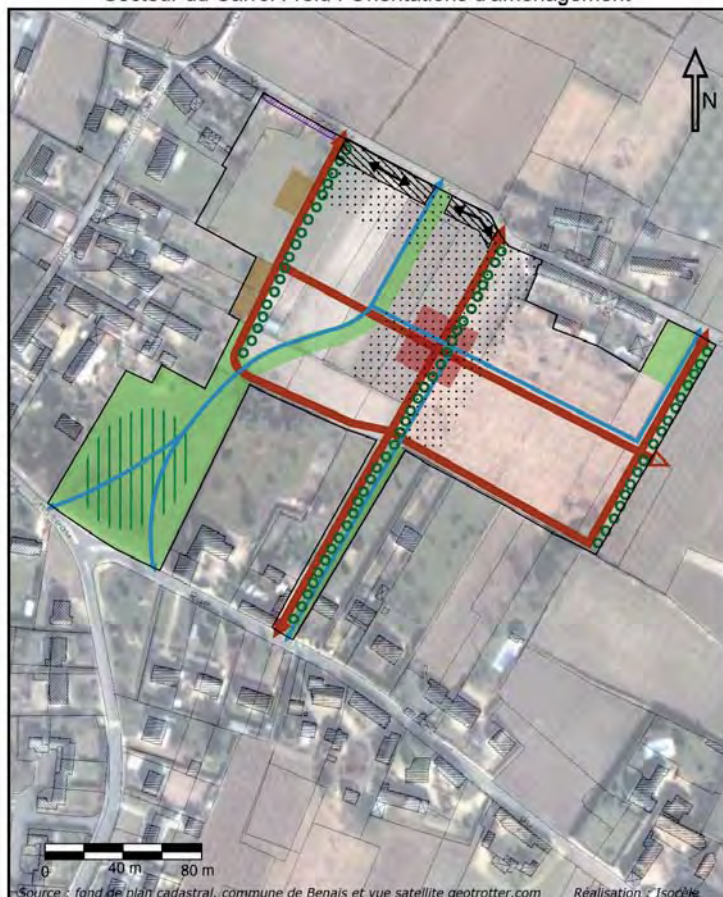
La traduction réglementaire : Des **orientations d'aménagement** pour cadrer la forme urbaine, la densité et la typologie du bâti. En imposant



de l'habitat groupé, la commune introduit de la mixité sociale (se reporter à l'illustration ci-dessous à gauche).

Une **servitude dite de « mixité sociale »** est définie et reportée sur le plan de zonage : dans les zones AU proche du bourg, en cas de réalisation d'un programme de logements, 20% de ce programme sera consacré à des logements locatifs sociaux (hachure sur le secteur 1AUb, illustration ci-dessous à droite).

Secteur du Carroi Froid : Orientations d'aménagement



- | | | |
|--|--|---|
| <p>Trame verte et paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> espace vert ou coulée verte espace paysager d'infiltration des eaux pluviales alignement d'arbres mur en maçonnerie traditionnelle | <p>Trame viaire et espace public</p> <ul style="list-style-type: none"> voie de desserte chemin piéton en site propre place publique exprimant la centralité du quartier espace public et/ou de stationnement possibilité d'accroche sur voirie future | <p>Implantation et nature des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> zone d'implantation du bâti sens du faitage secteur d'habitat groupé |
|--|--|---|

3- Concilier les objectifs visés avec les autres données du territoire

Le plan des informations et obligations diverses : c'est un outil d'aide à la décision qui permet de révéler d'éventuels conflits d'objectifs et d'orienter le projet.

(Exemple, carte de gauche ci-dessous : le diagnostic et le PADD ont permis d'identifier un secteur de développement endogène dans le centre-bourg, mais la présence de vestiges archéologiques peut conduire à réorienter le projet).



4- La concertation : expliquer et mettre le document d'urbanisme à portée de tous.

Les médias de la concertation (diaporama et vidéo projetés en réunion, panneaux d'exposition, site Internet, presse...) : ils permettent notamment d'expliquer les objectifs visés et leur traduction dans le PLU.

(Exemple, panneau d'exposition de droite, ci-dessus : l'analyse urbaine et la description de la typologie du bâti et de ses densités permettent de mieux comprendre ensuite les choix réalisés en faveur de l'habitat groupé ou collectif par exemple.)

III. Recommandations et dispositions pouvant être intégrées au PLU afin d'œuvrer à ces objectifs

Afin de mettre en pratique les objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, il est proposé aux élus quelques recommandations pouvant répondre à la problématique locale et divers outils ou procédures à même de faciliter la mise en œuvre de ces recommandations.

Si le cahier de recommandations se centre plus spécifiquement sur les dispositions pouvant être introduites dans les PLU, sont aussi proposés des conseils utiles qui trouvent à s'exprimer en aval, en parallèle ou en amont du dossier de PLU en lui-même. En effet, la dynamique lancée par l'étude du PLU, cette démarche de projet, transcende le moment de l'élaboration de cet instrument de planification.

A. Outils et recommandations au sein du PLU pouvant œuvrer à la réalisation des objectifs de :

Comme il est précisé précédemment, certaines recommandations servent pour elles-mêmes, d'autres sont associées à des dispositions (outils, procédures) pouvant être intégrées dans les différents documents composants le PLU.

Les recommandations et dispositions sont présentées selon l'objectif général poursuivi. Il s'agit d'insister fortement sur le fait que ces dispositions peuvent, voire doivent, être combinées : elles se renforcent alors l'une l'autre. Par ailleurs, nombre d'entre elles servent plusieurs objectifs à la fois. Il s'agit de mobiliser ensemble celles qui produiront une politique d'aménagement cohérente, correspondant au mieux au contexte local et qui renforceront la mise en œuvre des objectifs définis dans le PADD.

a. Economie de l'espace

La réflexion sur l'économie de l'espace est étroitement liée à une réflexion en termes de densité et de formes urbaines. Plusieurs outils sont à disposition des élus dans le PLU pour favoriser cette densité. Il s'agit toutefois de rappeler, à l'instar de Catherine MARTOS (Directrice d'études Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole) et de Jean-Baptiste RIGAUDY (DG adjoint Agence d'Urbanisme Bordeaux Métropole Aquitaine) que « *la densité n'est ni un modèle ni un outil de projet, mais certainement plutôt une valeur à défendre, fondamentalement contextuelle et qui ne peut donc être ramenée à une norme* ».

- **Dans le cadre du rapport de présentation**

R1 – Promouvoir une analyse fine du territoire bâti.

Dans le cadre du diagnostic du rapport de présentation, il est recommandé de procéder à une analyse fine du tissu urbanisé de la commune afin d'avoir tous les éléments à disposition pour établir un règlement adapté à l'existant et/ou aux potentialités d'évolution de l'existant.

Comme le note le chercheur Cédric Lambert : « *La forme du territoire que nous connaissons aujourd'hui est le produit d'une lente sédimentation. On peut le définir comme la combinaison d'un certain nombre d'éléments physiques, dont les origines, qui ne sont pas forcément contemporaines, peuvent renvoyer à plusieurs niveaux de stratification : au temps* ».



géologique pour son relief, aux colonisations du territoire pour le tracé des voies, à l'exploitation agricole pour le découpage et le parcellement du sol, à l'histoire de l'urbanisme et de l'architecture pour la disposition et la densité du bâti sur le terrain. »²³

Il peut donc être recommandé de promouvoir une analyse urbaine basée sur une analyse morphologique. Cette dernière permet de comprendre les tissus qui composent la commune, de réinterroger son histoire, sa forme générale, la constitution de ses composantes, les caractéristiques des quartiers, de connaître les typologies de bâti.

- *Outil 1 – Dans le rapport de présentation, développer une analyse morphologique des espaces construits.*

Différentes données sont collectées et croisées pour aboutir à l'identification de ces secteurs. Elles sont issues de l'analyse de la structure de la voirie (maillage/voies), du parcellaire (îlots/parcelles), du bâti (tissus/bâti) et des espaces publics à laquelle s'ajoute une étude en termes d'usages, voire d'ambiances urbaines. Comme le rappelle Rémy Allain dans son ouvrage *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville* (Armand Colin, 2004), une étude morphologique résulte « d'une approche systémique d'emboîtement d'échelles de lecture ».

Quelques éléments à analyser peuvent être listés :

- analyse du réseau viaire : étude de la structure des voies (gabarit des voies (larges, étroites, sur ou sous-dimensionnées etc.), maillage viaire (voies bien connectées, en impasse, rues tortueuses, etc.) qui s'explique souvent par l'histoire de la commune et l'évolution de la trame urbaine,
- analyse du parcellaire : étude de la structure du parcellaire au sein d'îlots (parcelles de taille régulière ou non, longues/peu profondes, étroites/larges, homogénéité ou non des orientations), étude du rapport des pleins et des vides à l'échelle de l'îlot (présence de jardins, de cœurs d'îlot plus ou moins important et accessible, de cours intérieures, de places publiques, etc.). Il peut également être recommandé de procéder au calcul de la densité bâtie sur certains îlots représentatifs des différentes typologies urbaines représentées sur la commune.
- analyse du bâti : étude des gabarits (hauteur, largeur, profondeur, homogénéité des gabarits, etc.), étude des implantations (au sein de la parcelle, par rapport à l'alignement, etc.), identification de certaines spécificités architecturales (ex : balcon sur rue, système de porche, etc.),
- analyse des quartiers en termes d'usages (habitat, commerce, artisanat, tertiaire, etc.),
- analyse de la trame verte et de la trame des espaces publics,
- etc.

Pour ce faire, l'analyse du développement historique de la commune (comparaison des cadastres napoléoniens, des cartes de Cassini aux cadastres plus récents, etc.) peut s'avérer une aide précieuse pour comprendre aussi bien les formes urbaines présentes que les évolutions en cours.

Intérêt: L'étude morphologique permet d'aboutir à l'identification de divers tissus ou secteurs caractérisés par une cohérence de typologie, par une densité, par des valeurs d'ambiance ou d'usage spécifiques. Suite à cette analyse, il est rapidement possible de développer des règles de composition urbaine en rapport avec la morphologie existante ou recherchée, en lien avec la trame urbaine.

²³ Lambert Cédric, *Eléments d'analyse morphologique pour une lecture historique du développement périurbain de l'agglomération Franco-Genevoise* in Le Globe, tome 137 « Etre et devenir des frontières », Université de Genève, département de géographie, 1997, pp.95-112.

Cette étude, sur laquelle se base le règlement, facilite ainsi la mise en œuvre d'une densification qualitative progressive des secteurs présentant ce potentiel (en lien avec la recommandation *R2 - Disposer d'une cartographie précise des opportunités et potentialités foncières*) ainsi que l'acceptation sociologique du projet urbain, les choix faits étant basés sur une analyse fine et des critères précis.

Attention : exiger du bureau d'études retenu qu'il mène une analyse morphologique poussée de la commune représente un coût supérieur à prendre en compte dès le début dans le budget de l'étude.

Conseils d'utilisation : rassembler en amont toutes les données disponibles sur la commune, tenter d'identifier les informations manquantes en fonction du degré d'exigence souhaité de l'étude morphologique, engager éventuellement des études supplémentaires (en lien avec la recommandation *R13* - Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente (bassin de vie, aire urbaine, aire de chalandise, Parc, etc.)*).

Préciser clairement dans le cahier des charges le degré d'exigence souhaité afin que les bureaux d'études (BE) consultés puissent chiffrer au mieux cette étude (en lien avec la recommandation *R14* - Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux*).

R2 - Disposer d'une cartographie précise des opportunités et potentialités foncières.

En lien avec la précédente recommandation *R1 – Promouvoir une analyse fine du territoire bâti*, il s'agit :

- d'une part, de connaître les espaces mutables, éventuellement à récupérer (opportunités foncières),
- d'autre part, d'évaluer localement les possibilités de développement endogène des tissus urbains, d'identifier les espaces délaissés ou sous-utilisés (potentialités foncières).

Le document *Analyse et évaluation des potentiels fonciers*²⁴ de septembre 2008 réalisé par le PNR et le BE Extra-Muros se présente comme un outil-clé à consulter pour ce faire. Cette étude s'est attachée à pointer les politiques urbaines des communes, à sensibiliser les communes du Parc à la nécessité d'une veille foncière, à mettre en évidence des terrains potentiellement urbanisables ou mutables à court ou long terme, en centre-bourg ou dans des tissus déjà urbanisés, à éclairer les communes sur les outils fonciers.

Il est également recommandé de prendre en compte les données rassemblées par les Etablissements Publics Fonciers en activité sur le territoire du Parc naturel régional. L'EPF des Yvelines, par exemple, créé en 2006, conseille les collectivités dans leur stratégie foncière, veille sur les marchés fonciers, constitue des réserves, contribue à réguler les prix du foncier. Rappelons que le PLU se doit d'être compatible avec les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) existants sur le territoire du Parc.

C'est un préalable pour traduire sur le territoire communal l'objectif d'économie de l'espace, pour permettre le développement de la commune au sein de son enveloppe bâtie (en lien avec la recommandation *R13* - Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente (bassin de vie, aire urbaine, aire de chalandise, Parc, etc.)*).

²⁴ PNRHVC et Extra Muros. *Analyse et évaluation des potentiels fonciers, pour la mise en place d'une stratégie répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale (par diversification du parc de logement avec augmentation de la part de logement locatif social) et de mixité habitat/activité*. Editions du PNRHVC. Septembre 2008. 80 pages.

Attention : ces opportunités et potentialités foncières évoluent tout au long de l'étude du PLU, cette cartographie est donc à actualiser régulièrement. En outre, un terrain peut être mutable et représenter une opportunité foncière clé pour la réalisation d'un projet communal ; si la collectivité n'a pas les moyens d'acquérir ce bien, le projet peut ne pas se concrétiser. Les notions d'« opportunité » ou de « potentialité » foncière peuvent donc dépendre pour la collectivité locale de sa politique d'acquisition foncière : capacité financière, capacité à recourir aux instruments de la maîtrise foncière (ZAC ou servitude de gel, par exemple), etc.

- **Dans le cadre du PADD**

R3 – Traduire en objectifs chiffrés l'objectif d'économie de l'espace sur certains quartiers.

Plutôt que de développer un objectif en termes d'habitants, qui induit souvent un raisonnement consommateur d'espace, il peut être recommandé de préférer un objectif en termes de logements à l'hectare, par exemple.

- *Outil 1 – Dans le cadre du PADD, définir un objectif de logements à l'hectare sur certains secteurs.*

En sachant qu'un objectif de logements à l'hectare peut être atteint par différentes formes urbaines, cela laisse une certaine liberté dans la réalisation de l'objectif. Toutefois, certaines formes urbaines peuvent être préférées sur des secteurs et précisées dans le cadre d'une orientation d'aménagement.

Il peut également être fait un rapport entre une densité de logements (nombre de logements/surface en ha) et une densité de population (nombre de personnes/surface donnée).

NB : notons qu'au Québec ou en Belgique, les documents d'urbanisme peuvent imposer une densité minimale avec une proportion de construction de logements à l'hectare et des hauteurs de bâti minimales et non maximales.

Attention : actuellement, ce type d'objectifs chiffrés est de plus en plus utilisé dans des documents d'urbanisme tels SCOT (par exemple le SCOT de Montpellier Agglomération) ou Programme Local de l'Habitat (PLH), supérieurs au PLU dans la hiérarchie des normes. Dans ce cas, il s'agit de fixer dans le PADD des objectifs cohérents avec ceux stipulés dans ces documents, le PLU se devant d'être compatible avec ces derniers.

Enfin, ces objectifs définis dans le PADD ne sont pas opposables aux permis de construire, c'est un but à atteindre, comme les 20% de logements sociaux imposés par la loi SRU. Afin de leur donner une portée réglementaire, il peut être intéressant de les traduire dans le cadre d'orientations d'aménagement, par exemple (lien avec la recommandation *R5 – Encadrer, contrôler l'urbanisation et l'aménagement des secteurs à enjeux*).

- **Dans le cadre du règlement (règlement, orientations d'aménagement, servitudes)**

R4 – Assouplir le règlement sur certains secteurs afin de permettre leur densification progressive et, de rentabiliser le foncier.

Dans la partie I, nous avons vu que plusieurs règles pouvaient représenter un frein à l'évolution du bâti, notamment dans le cadre d'un foncier de plus en plus cher. Afin d'y remédier, différentes dispositions sont proposées.

Il s'agit d'attirer l'attention des élus sur le fait que ces dispositions ne sont pertinentes que sur des secteurs ayant les capacités d'être densifiés qualitativement. La densification d'un

secteur se doit notamment d'être cohérente avec la capacité des réseaux à proximité et le niveau d'équipement de la commune.

Il est en outre des secteurs présentant une structuration très spécifique, une harmonie d'implantation du bâti, une typologie parcellaire qui se doivent d'être protégées par des règles strictes, comme les secteurs sauvegardés ou certains centres historiques, par exemple. L'assouplissement des règles proposées ci-après ne serait donc pas pertinent sur ces espaces.

Il s'agit donc toujours de considérer les conséquences de l'assouplissement de ces règles par rapport au POS, d'imaginer comment le tissu va alors évoluer. Notons que ces règles s'appliquant généralement dans le cas du PNR sur des ensembles bâtis déjà constitués, les évolutions se feront nécessairement progressivement, au fur et à mesure des mutations, des changements de propriété. Elles peuvent s'appliquer à différents types de tissus : aux tissus intermédiaires comme aux secteurs pavillonnaires réalisés sous la forme de lotissement.

- *Outil 1 – A l'article 5, supprimer les superficies minimales chiffrées des parcelles constructibles au profit de la prise en compte des contraintes d'assainissement.*

Alors qu'il n'est plus possible d'imposer une superficie minimale de terrain dans le PLU, à moins de disposer d'une étude d'assainissement le justifiant, ou de démontrer que l'intérêt paysager ou urbain de la zone peut être préservé grâce à cette superficie minimale, certains POS sont encore dotés d'une telle règle.

Or, les tissus urbains présentent souvent des parcelles non-bâties car trop petites pour être constructibles au regard de la superficie minimale définie dans le règlement, alors même qu'ils présentent une superficie suffisante pour accueillir une construction.

Les élus peuvent donc décider de supprimer les superficies minimales chiffrées au profit de la prise en compte des contraintes d'assainissement.

Exemple de rédaction : Article 5 : « *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas, notamment lors de divisions de terrain, de propriétés bâties ou de changement de destination d'un bâtiment* ».

Intérêt : permet la valorisation des petites parcelles, notamment dans les zones bâties reliées à l'assainissement collectif, permet de rentabiliser au maximum le foncier. La densification est conditionnée à la capacité du réseau d'assainissement.

Attention : dans le cas précis où il semble nécessaire de préserver à tout prix une forme urbaine, un équilibre précis entre les pleins et les vides, la définition d'une superficie minimale peut s'avérer pertinente et se justifier.

- *Outil 2 – A l'article 6, permettre l'implantation des constructions à l'alignement.*

Les tissus les plus denses, comme ceux des centres-bourgs, présentent souvent des constructions édifiées à l'alignement, c'est-à-dire en bordure des voies publiques ou privées ouvertes au public. Certains tissus (par exemple, les extensions immédiates du bourg) ont la capacité d'évoluer vers cette typologie progressivement.

Les élus peuvent donc décider d'y permettre l'implantation à l'alignement.

Exemple de rédaction : Article 6 : « La façade ou partie de façade sur voies des constructions nouvelles doit être implantée à l'alignement de la voie ou suivant l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie * »

*Le terme «voie» désigne l'ensemble des voies publiques ou privées ouvertes au public.

Intérêt : permet la valorisation des petites parcelles ou de parcelles peu profondes qui seraient inconstructibles ou peu valorisables avec l'imposition d'un recul par rapport à l'alignement. Permet une évolution progressive des tissus et préserve la possibilité d'une certaine diversité des implantations.

Attention : dans le cas précis d'un secteur présentant un recul régulier par rapport à l'alignement, permettre l'insertion d'une construction à l'alignement peut être au final disgracieux et ne guère contribuer à l'acceptation de cette densification du tissu.

- *Outil 3 – A l'article 7, permettre l'implantation des constructions en limites séparatives, sous certaines conditions.*

La typologie des implantations des constructions dans le cœur des villages se caractérise également souvent par des constructions accolées, par la constitution d'un front bâti continu le long des principales voies. Si l'assouplissement de la rédaction des articles 5 et 6 permet de tirer profit de petites parcelles et de parcelles peu profondes, celui de l'article 7 peut permettre la construction d'édifices sur des parcelles étroites. Elle facilite l'évolution du bâti existant, la construction d'extensions, voire d'annexes, souvent bloquée par la définition d'un recul chiffré par rapport à la limite séparative.

Cette disposition peut trouver à s'exprimer de deux formes différentes :

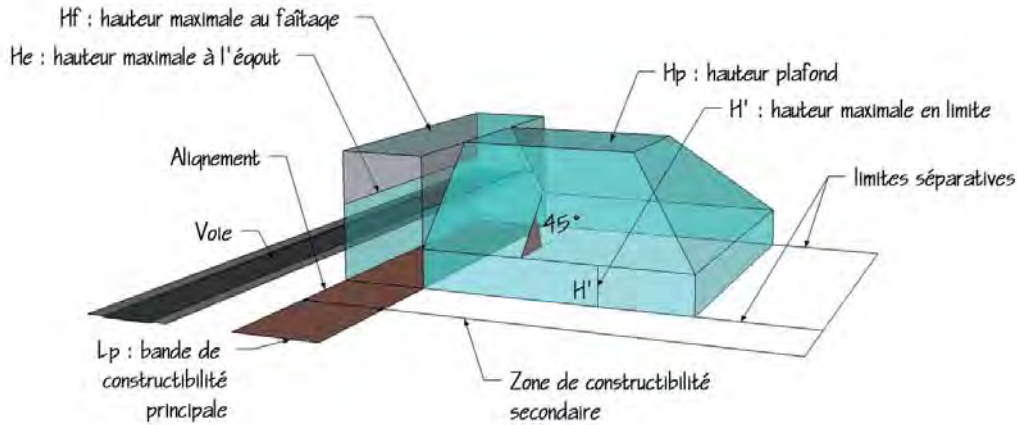
- obliger l'implantation en limites séparatives ou sur au moins une limite séparative sur des secteurs où cela correspond d'ores et déjà à la typologie du bâti,
- appliquer la règle du gabarit.

Exemple de rédaction : Article 7 : « La règle du gabarit s'applique au droit de la limite séparative de l'unité foncière. Se reporter au schéma ci-dessous.

Tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant :

Secteur Ua (exemple pour un centre historique) :

- Sur une bande de 10 mètres (Lp) par rapport à l'alignement :
 - Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.*
 - Hauteur maximale à l'égout du toit (He) : 9 mètres
 - Hauteur maximale au faîtage (Hf) : 15 mètres
- Au-delà de cette bande de 10 mètres(Lp):
 - Hauteur maximale en limites séparatives (H') : 4,5 mètres
 - Angle : 45°
 - Hauteur maximale au faîtage (Hp) : 15 mètres »

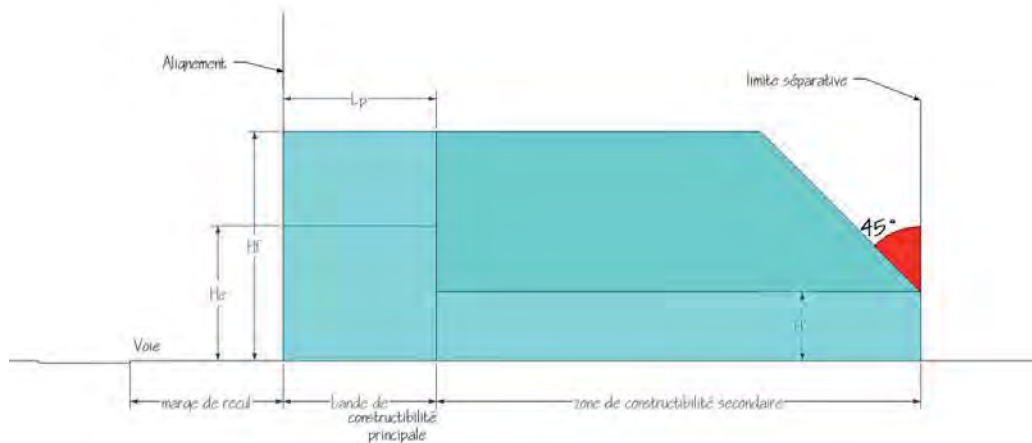


NB : tous les chiffres proposés dans l'exemple sont à définir en fonction des caractéristiques du tissu sur lequel ils s'appliquent.

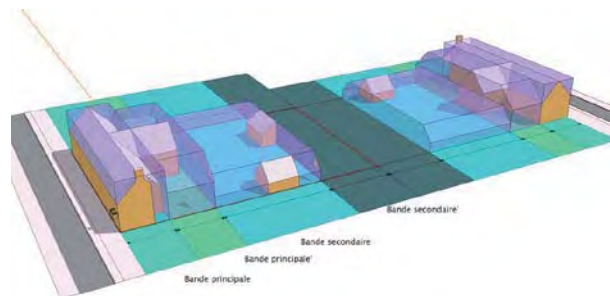
* En fonction des secteurs, il est possible de graduer l'exigence :

- pour des secteurs denses de centre-bourg où les parcelles sont étroites, il est possible d'imposer que les constructions joignent les deux limites séparatives (cf. ex. ci-dessus),
- pour des secteurs correspondant à des extensions du bourg, où les parcelles sont plus grandes, par exemple : « Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre ou sur l'une au moins de ces deux limites. »
- pour des secteurs où l'urbanisation est plus lâche, par exemple : « Les constructions sont autorisées en limites séparatives. »

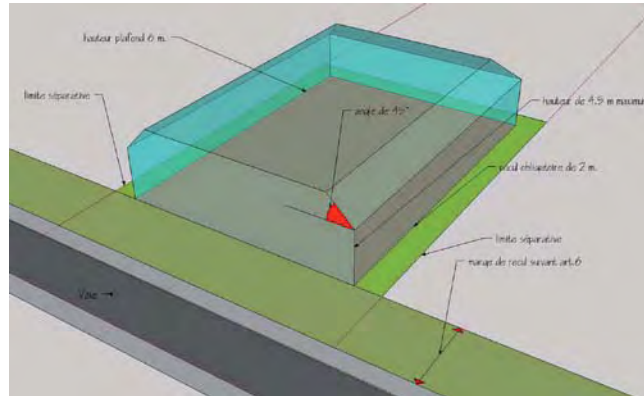
Dans le cas où l'article 6 définit un recul, la règle du gabarit s'applique à partir de cette marge de recul, comme le montre la coupe ci-dessous :



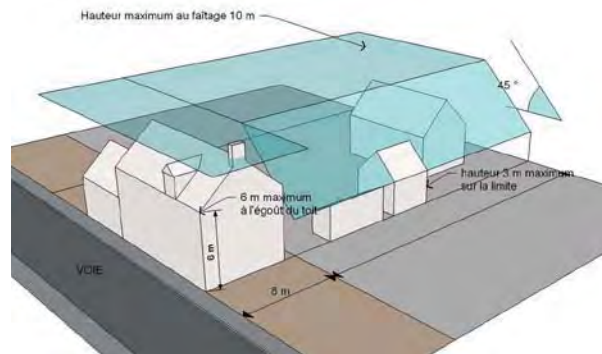
La gradation de bandes de constructibilité primaire, secondaire, voire tertiaire, permet de coller au mieux à diverses typologies des implantations. Par exemple, sur le centre-bourg de Chevreuse, le schéma présenté ci-dessus pourrait se coupler d'une troisième bande, inconstructible, préservant les fonds de parcelles.



Sur certains secteurs, il est également possible de ne pas distinguer de bandes de constructibilité et d'appliquer les règles autorisées dans la bande de constructibilité secondaire seulement, ce qui facilitera au moins l'extension du bâti existant.



Intérêt : le règle du gabarit promeut un raisonnement en volume (plus proche de la réalité que celui en 2 dimensions généralement diffusé dans les POS). Elle fonctionne en étroite relation avec les articles 6, 9, 10, voire 13 et encourage une meilleure cohérence du règlement défini sur le secteur concerné. Elle peut accroître la constructibilité d'un terrain et faciliter les extensions des constructions : le schéma page suivante présente une possibilité d'implantation du bâti dans le cadre de la règle du gabarit.



Cette règle permet donc une grande diversité des implantations, favorise une plus grande richesse des formes urbaines et lutte de ce fait contre leur standardisation.

Attention : la règle du gabarit est à définir en relation étroite avec la rédaction des articles 6, 9, 10 et 13. Le raisonnement dans l'espace est parfois plus difficile à faire passer, il faut donc bien illustrer le propos. Il peut être intéressant de mener l'exercice d'instruire un permis sous cette règle avec le service instructeur pour bien expliciter sa mise en œuvre. Bien tenir compte des problèmes des vues dans des tissus où l'on permet l'évolution du bâti vers un bâti accolé, notons toutefois que le code civil règlemente d'ores et déjà ces situations.

- *Outil 4 – A l'article 8, ne pas règlementer l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

En définissant cet article « sans objet », une densification progressive des terrains est rendue possible et par voie de conséquence, une meilleure rentabilisation du foncier.

- *Outil 5 – A l'article 9, définir une emprise au sol permettant de rentabiliser le foncier.*

Il s'agit dans un premier temps de ne pas définir une emprise au sol trop faible qui oblige à acquérir un important foncier pour pouvoir édifier une construction et ne conduit pas à une bonne rentabilité de ce dernier.

Il est également possible de graduer l'emprise au sol en fonction de différentes bandes de constructibilité, si cela correspond à la typologie du secteur ou à celle souhaitée sur cet espace. Si la règle du gabarit est retenue à l'article 7, il est fortement recommandé que les bandes d'implantations définies dans ces deux articles soient les mêmes.

Exemple de rédaction : Article 9 : «*Au-delà de la bande d'implantation primaire de 10 m comptés à partir de l'alignement, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 35% de la surface restante* ».

Cette rédaction propose par exemple un coefficient d'emprise au sol (CES) de 100% dans la bande primaire et de 35% dans la bande secondaire. Une bande tertiaire pourrait également être définie et associée à un CES spécifique.

Intérêt : permet de construire sur de petites parcelles des volumes plus importants, de rentabiliser au mieux l'achat du foncier, de graduer la constructibilité afin de préserver certaines typologies d'implantation du bâti (ex : si dans un quartier, les maisons sont en général implantées proches de l'alignement, qu'un jardin est préservé derrière la maison et que les annexes sont implantées en fond de jardin, il est possible de définir trois bandes d'implantation : un CES élevé dans la première, un CES quasi nul dans la seconde et un CES moyen dans la dernière pour construire les annexes).

- *Outil 6 – A l'article 10, définir une hauteur maximale des constructions permettant de rentabiliser le foncier.*

Il s'agit dans un premier temps de ne pas définir une hauteur maximale des constructions inférieure à l'existant, comme il est parfois observé dans des POS. En effet, le prix du foncier étant de plus en plus cher, construire en hauteur devient de plus en plus rentable.

Il peut donc être fait le choix de fixer une hauteur maximale égale à celle des bâtiments les plus élevés du secteur, même s'ils ne sont pas la majorité, ou de fixer une hauteur légèrement supérieure à l'existant afin de permettre l'évolution progressive du bâti (ex : autoriser des constructions à R+1+combles malgré un existant à R+combles).

A l'instar des articles 7 et 9, il est possible de graduer les hauteurs en fonction de différentes bandes de constructibilité afin de respecter une certaine typologie du bâti. Il est également nécessaire, lorsque les élus font le choix de la règle du gabarit, que les bandes d'implantation définies dans les articles 7, 9 et 10 soient les mêmes. Ici, les hauteurs sont obligatoirement les mêmes que celles définies par les gabarits décrits à l'article 7.

Intérêt : permet de construire sur de petites parcelles des volumes plus importants, de rentabiliser au mieux l'achat du foncier.

- *Outil 7 – Prévoir des exceptions permettant au bâti existant d'évoluer, aux constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt général de s'implanter dans un tissu aggloméré.*

Quelques soient les règles définies, il s'agit de permettre une évolution modérée du bâti existant ne répondant pas à ces règles, afin de ne pas bloquer leur situation.

Prévoir également la possibilité de déroger à certaines règles édictées dans le cas de la construction d'équipements publics ou privés d'intérêt général peut faciliter leur insertion dans un tissu aggloméré. En effet, ce type d'équipements requiert souvent des adaptations pour faire face aux contraintes de fonctionnement. Certains équipements peuvent également être appelés à marquer le paysage urbain de la commune, d'où des règles différentes.

Exemples de rédaction :

- *Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif.*

Attention : les équipements publics doivent toutefois être règlementés aux articles 6 et 7.



- Article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sans toutefois aggraver une situation non-conforme à la règle générale. » Dans le cas où l'article 6 impose l'implantation des nouvelles constructions à l'alignement, cette exception permet d'autoriser l'extension de la maison ou la construction d'une annexe accolée présentant le même recul que le bâti existant. Mais en aucun cas ces nouvelles constructions ne pourront présenter un recul plus important, « aggravant la situation non-conforme à la règle ».

- Article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : « Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, cette règle [du gabarit] peut être adaptée pour permettre la réalisation du projet, sous réserve de ne pas générer de nuisances d'aucune sorte pour le voisinage. »

- Article 10 fixant la hauteur maximale des constructions autorisée: « Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante. »

- Article 11 réglant l'aspect extérieur des constructions : « Pour les extensions ou la réfection de constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre de la prise en compte du bâti existant sans toutefois aggraver une situation non-conforme à la règle générale. »

- Article 12 sur le stationnement : « Pour les extensions ou les changements de destination, des dispositions différentes peuvent être admises, sans toutefois aggraver une situation non-conforme à la règle générale. » Cette exception évite de bloquer des projets en espace très dense où il ne serait pas possible par exemple de créer de nouvelles places de stationnement.

Pour conclure sur cette recommandation, notons que la combinaison de ces différentes règles morphologiques définissant le volume-enveloppe des constructions (articles 6, 7, 9, 10 voir 13 du règlement) permet de préciser de façon plus efficace la densité souhaitée des quartiers que la fixation d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS, article 14 du règlement). Elles permettent donc de définir un article 14 « Sans objet ».

R5 – Encadrer, contrôler l'urbanisation et l'aménagement des secteurs à enjeux.

- **Outil 1 – Recourir à la servitude de gel, en application de l'article L.123-2-a du CU.**

Art. L.123-2-a du CU

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; [...]

Intérêt : L'urbanisme endogène implique des opérations d'urbanisation plus complexes, qui demandent parfois du temps à se mettre en place. Des secteurs à enjeux peuvent être clairement identifiés, mais les conditions ne sont pas réunies pour permettre l'évolution désirée ou le projet envisagé.

Dans le cas où la collectivité n'a pas la maîtrise foncière du site, cette servitude peut être imposée afin d'éviter que n'y soient édifiées des constructions ne répondant pas au projet (en termes de densité, de forme urbaine, etc.) en cours de définition. Cela peut ainsi empêcher la construction d'une maison individuelle sur un espace apte à accueillir une plus grande densité de logements.

Cette servitude peut ainsi laisser le temps au projet de se préciser, aux mentalités d'évoluer, aux opportunités de naître et faciliter alors à terme la réalisation de l'opération envisagée.

Mise en œuvre : Les secteurs délimités en application de l'article L.123-2-a sont reportés sur les documents graphiques du règlement en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée. Ces informations peuvent également être précisées à l'article 1 du règlement.

Attention : Cette servitude ne peut être instituée que sur les zones U et AU du PLU.

La servitude n'est valable que pour une durée maximale de 5 ans, le projet doit donc déjà être bien engagé au cours de l'étude du PLU.

De même, l'institution de cette servitude devant être justifiée dans le rapport de présentation, la nature du projet d'aménagement global en attente, à l'origine de l'institution de cette servitude de gel, doit être un minimum précisée.

Cette servitude ouvre un droit de délaissement classique : les propriétaires des terrains sur lesquels elle s'applique peuvent mettre en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition de ces terrains. La collectivité doit alors se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

Conseils d'utilisation : afin d'assurer le futur du projet d'aménagement global envisagé sur ces secteurs à enjeux, il est recommandé, dans la mesure du possible, de coupler cette servitude avec une orientation d'aménagement fixant les grands principes d'urbanisation de ces secteurs, principes qui pourront être affinés dans le délai des 5 ans. Ainsi, si un propriétaire exerce son droit de délaissement et que la collectivité n'a pas les moyens d'acquiescer ce bien, les projets de construction dudit propriétaire seront néanmoins soumis au respect des principes d'aménagement définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement. Cela peut permettre d'assurer une certaine compatibilité entre ce projet individuel et le projet global envisagé sur le site.

Sur un secteur à urbaniser, il peut également s'avérer judicieux, si cela correspond au projet de la collectivité, d'imposer sur cet espace une opération d'aménagement d'ensemble, ce qui évitera une succession d'opérations privées qui pourrait remettre en cause la cohérence du projet d'aménagement global envisagé sur le site.

***NB** : notons que pour éviter la réalisation de projets ne correspondant pas aux orientations générales définies dans le PADD au cours de l'étude du PLU, les élus peuvent « sursoir à statuer » sur les demandes d'autorisation de construire. Le sursis à statuer peut être mis en œuvre dès que la concertation sur le PADD a été réalisée et donc d'autant plus avec sûreté une fois passé le débat sur le PADD en Conseil Municipal.*

- *Outil 2 – Recourir à la servitude dite de « localisation », au titre de l'article L.123-2-c du CU.*

Art. L.123-2-c du CU

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

[...]

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;[...]

La poursuite d'une dynamique démographique positive n'implique pas seulement la construction d'un nombre suffisant de logements mais impose souvent la création d'équipements à même de répondre aux besoins de cette nouvelle population.

Or, dans le cadre d'une politique d'économie de l'espace, localiser ces équipements au sein d'un tissu aggloméré peut se révéler complexe. Des secteurs peuvent être pressentis pour leur construction sans qu'il soit possible pour l'instant de préciser exactement leur emplacement. Le recours à la servitude de localisation, en application de l'article L.123-2-c, peut permettre d'imposer la réalisation d'un équipement dans un secteur de la commune. Celui-ci devra être réalisé sur l'un des espaces disponibles ou mutables, mais sans préjuger précisément sur lequel de ces derniers.

Intérêt : mesure plus souple que celle de l'emplacement réservé, les servitudes de localisation correspondent à des projets en cours dont la traduction précise en emplacements réservés n'est pas encore aboutie. Elle s'applique donc sur des périmètres plus larges.

Elles permettent à la commune d'afficher son projet, sa volonté de répondre à un besoin identifié sur un secteur spécifique avant même d'avoir résolu précisément la question de sa localisation à la parcelle. Cet outil se révèle donc fort intéressant dans le cas d'une politique de développement restreinte au cadre de l'enveloppe bâtie.

Elles permettent en outre d'imposer la réalisation de certains équipements sur des secteurs à urbaniser dont l'aménagement sera réalisé par des promoteurs privés : c'est alors à l'aménageur d'inclure dans son programme de logements, par exemple, la réalisation de cet équipement (un parc, une crèche, etc.).

A noter que par rapport à l'outil n°3 de l'orientation d'aménagement qui permet, lui aussi, de localiser approximativement des équipements, l'outil n°2 est opposable en terme de conformité, l'outil n°3 en termes de compatibilité. La servitude de localisation ouvre un droit de délaissement, ce qui n'est pas le cas de l'orientation d'aménagement.

Exemple : A Paris, cette servitude est appliquée sur des secteurs sur lesquels des emplacements ont été réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (en application de l'article L.123-2-b). Ainsi, sur ces secteurs, la ville de Paris impose aux futurs aménageurs un programme de logements (ex : *100% des surfaces hors rez-de-chaussée et hors équipements en logement dont la moitié en logement social*) qui se doit d'inclure la réalisation de certains équipements.

Mise en œuvre : Les terrains concernés par la délimitation des équipements mentionnés à l'article L.123-2-c du CU sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

Attention : Cette servitude ne peut être instituée que sur les zones U et AU du PLU.

Cette servitude ouvre un droit de délaissement classique : les propriétaires des terrains sur lesquels elle s'applique peuvent mettre en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition de ces terrains. La collectivité doit alors se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

Conseils d'utilisation : cette servitude révèle bien souvent tout son potentiel en complément d'autres outils: les emplacements réservés, au titre de l'article L.123-2-b, comme dans l'exemple de Paris et/ou une orientation d'aménagement sur les secteurs concernés, notamment.

- *Outil 3– Définir une orientation d'aménagement sur les secteurs à enjeux.*

Intérêt : *Se reporter au chapitre II, A, c.*

L'orientation d'aménagement peut ainsi définir précisément un programme d'urbanisation, imposer une certaine forme urbaine, une certaine densité, un certain programme de logements, etc. Son degré de précision est fonction du degré d'avancement du projet envisagé sur le secteur à enjeux.

Attention : assurer la cohérence entre les principes d'aménagement définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement et le règlement (documents écrit et graphique) du PLU sur les secteurs concernés.

- *Outil 4 – Définir un secteur de plan-masse.*

Art. R.123-12 du CU

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

[...]

4° Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

Ces secteurs de plan de masse sont des secteurs particuliers des PLU dans lequel un plan précis, coté en trois dimensions, définit le volume et les prescriptions architecturales à respecter.

David-André CAMOUS, dans son mémoire « *Le secteur de plan-masse, une technique singulière d'urbanisme* », note plusieurs spécificités de cet outil : « *Le plan-masse permet de « modéliser » le choix initié par les élus en un dessin d'où découleront ensuite seulement, les règles à respecter. Il en ressort un aménagement réfléchi, « in concreto » à opposer à l'aspect « in abstracto » du POS [ou du PLU] qui ne permet pas de « visualiser les effets de la règle édictée »* »²⁵.

Dans ce cas précis, il est à noter que le document graphique supplante le règlement : il peut fixer des règles spécifiques concernant les articles 3 (voirie), 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 13 du règlement du PLU, sur un secteur précis.

Le secteur de plan-masse se présente ainsi comme à la charnière entre l'urbanisme et l'architecture, il peut être considéré de fait comme le soubassement du projet architectural.

Intérêt : Dès les années 1970, le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports²⁶ présente le plan-masse comme « *une action de valorisation de l'espace parce que sectoriel* » (le ministère conseille de limiter autant possible le plan-masse à l'îlot) dont les nombreux intérêts sont à classer en trois catégories :

- fonctionnel (meilleure organisation de l'espace),
- économique (valorisation de l'espace qu'il organise),
- esthétique (conception de formes urbaines mieux adaptées au paysage).

C'est un outil également considéré comme bien adapté au tissu parcellaire dense pour dégager des formes urbaines homogènes.

Exemple : A Annecy, la ville a établi dans son POS des plans-masses pour contrôler l'urbanisation au bord du lac et préserver les paysages. En 1997, le Directeur Général des Services Techniques explique ainsi le choix fait : « *c'est surtout dans le périmètre du bord du lac que nous avons eu besoin de préciser le POS par des plans-masses indiquant les perspectives à préserver et les hauteurs maximales et l'implantation du bâti. Les grandes percées sur le lac peuvent ainsi être prises en compte* »²⁷.

Mise en œuvre : Les secteurs pour lesquels un plan-masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

²⁵ David-André CAMOUS, « *Le secteur de plan-masse, une technique singulière d'urbanisme* », mémoire de DEA réalisé sous la direction de P.P. DANNA, Université de Nice Sophia-Antipolis, 1996-1997.

²⁶ Ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports, « *Les plans de masse, Recueil des notes techniques sur le POS* », Circulaire D4-1, La documentation Française, Paris, mai 1974.

²⁷ Luc MILTGEN. *Le Moniteur* n°4861, 24 janvier 1997, pp.60-61.

Attention : c'est un outil plus rigide que l'orientation d'aménagement. Le projet doit être bien abouti car les règles sont opposables à la lettre et non dans l'esprit comme dans le cadre de l'orientation d'aménagement. Ainsi, dès 1974, le Ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports met en garde : « *une étude assez fine, à grande échelle, en bonne connaissance du cadastre et de l'occupation du sol, est nécessaire afin que les dispositions du plan-masse ne se révèlent pas impossibles à appliquer* »²⁸.

En dehors d'une politique interventionniste de la part de la collectivité locale, la réalisation d'un projet de plan de masse dépend de la concertation et de la négociation entre les propriétaires ; le refus de construire sur une parcelle peut parfois bloquer tout le projet (inconvenient propre en soi à tout projet d'ensemble qui ne se base pas sur des limites parcellaires ou de propriété). Selon l'étude de Bruno SCHMIT, c'est à la fois un avantage et un inconvenient : « *l'avantage du secteur à plan-masse c'est qu'il n'est pas directif, il respecte les libertés individuelles, en contrepartie, il ne donne aucune garantie de réalisation dans le temps* »²⁹.

Conseils d'utilisation : si la collectivité souhaite intervenir sur le secteur de plan-masse pour que le projet se réalise, elle peut créer une Association Foncière Urbaine (soit inciter la création d'une AFU libre, entre propriétaires, soit imposer sa création), acheter certains terrains, voire même créer une société mixte pour urbaniser ce secteur. L'utilisation de cet outil de micro-planification requiert donc un projet d'aménagement bien défini ainsi qu'une bonne connaissance des outils de maîtrise foncière (lien avec la recommandation *R15* – Mettre en place les outils de la maîtrise foncière afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune* et la recommandation *R16* – Envisager le recours aux outils financiers afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune*) et de l'urbanisme opérationnel (lien avec la recommandation *R18* – Maîtriser les outils d'aménagement opérationnel*) de la part du maître d'ouvrage (ou un très bon encadrement de la part de structures comme le CAUE ou la DDE).

R6 – Préserver des espaces de respiration afin de mieux vivre la densité.

Une densité plus forte des constructions est possible sans remettre en cause la qualité de vie des habitants si elle s'accompagne notamment d'une bonne qualité des espaces publics environnants et de la présence d'espaces de respiration.

- *Outil 1 – Protéger des éléments du paysage au titre de l'article L.123-1-7°.*

Art. L.123-1-7° du CU

[...] A ce titre, ils [les PLU] peuvent :
[...]

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

Cette disposition permet de protéger par exemple des jardins en fond de parcelle, des alignements d'arbres, des espaces verts privés, etc. La collectivité peut ainsi préserver ces espaces de respiration, privés, mais de l'agrément de tous.

En effet, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R. 421-23 du CU).

²⁸ Op. Cit.

²⁹ Bruno SCHMIT, « *Le renouveau des secteurs à plan-masse* », Diagonal n°98, décembre 1992, pp.44-45.



Ce souci de contrôler la modification ou suppression des éléments identifiés présentant un intérêt patrimonial ou paysager, se traduit dans le PLU par une mention à l'article 13 et, éventuellement, par des prescriptions locales qui permettent de motiver le refus.

Exemple de rédaction :

Article 13 sur les espaces libres et plantations :

« Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, doivent être préservés.

Toute modification des éléments préservés est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Il importe que ces structures soient préservées dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel. Ainsi ces éléments peuvent être déplacés, remplacés, recomposés pour des motifs d'aménagement ou d'exploitation agricole, à partir du moment où la structure générale du paysage n'en est pas altérée. »

Intérêt : préserver un équilibre entre les pleins et les vides. Préserver des espaces de respiration permettant de mieux vivre la densité.

Attention : appliquer cet article avec discernement afin de ne pas limiter les possibilités d'extension des constructions sur de petites parcelles par exemple. Cette politique de préservation d'espaces de respiration privés est à coupler avec une politique de mise à disposition des habitants d'espaces publics qualitatifs (espaces verts, places publiques, cheminements piétons, etc.), notamment à proximité des secteurs les plus denses.

- *Outil 2 – Définir des espaces boisés classés (EBC)*

Il existe des espaces de respiration (bois, parcs, arbres isolés, haies ou plantations d'alignement) présentant une grande qualité et qu'il peut être intéressant de protéger par une mesure forte interdisant toute utilisation du sol incompatible avec cette protection.

Exemple de rédaction :

Article 13 sur les espaces libres et plantations :

« Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ».

Intérêt : l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements classés en EBC. Il soumet à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres dans les conditions prévues à l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme. La commune peut donc exercer un contrôle sur les travaux envisagés sur ces espaces.

Attention : veiller à ce que ce classement ne soit pas redondant avec d'autres mesures de protection liées au code forestier (existence d'un code simple de gestion par exemple).

En l'absence de projet, aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'est nécessaire. Le Maire doit alors faire usage de son pouvoir de police pour faire respecter la règle.

Conseil d'utilisation : ce classement étant très contraignant, il est recommandé de réaliser une bonne information des propriétaires en amont.

- *Outil 3 – Autoriser les saillies du bâti.*

Si le principe du gabarit est retenu, prévoir la possibilité de déroger à la règle du gabarit pour les saillies (ex : balcons, bow-window ou oriel).

Exemple de rédaction : article 7 « *Exception : Les saillies ponctuelles du bâti (balcons, bow-windows, etc.) ainsi que les ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.) pourront dépasser de l'enveloppe du gabarit. »*

Intérêt : permet de diluer l'espace bâti et participe d'une meilleure acceptation de la densité. Toutes les recommandations et dispositions présentées ci-dessus visent à mettre en place un développement endogène, une densification des tissus bâtis qualitative. En effet, comme le rappelle la Revue Diagonal, dans son numéro 174, en conclusion de son article Perception et densités : « *c'est donc par le biais de la qualité urbaine, englobant la qualité de l'usage, de paysage, de confort des espaces extérieurs et intérieurs, des commodités d'ordre privatif et public, valorisée au travers des diverses opérations analysées, qu'il est possible de 'faire accepter la densité' ».*

- *Outil 4 – Définir un coefficient d'emprise au sol à l'article 9.*

La définition d'un coefficient d'emprise au sol permet de préserver un certain rapport entre les pleins et les vides et imposer la préservation d'espaces de respiration au sein de la parcelle. Le CES peut éventuellement être modulé en fonction de bandes de constructibilité.

Exemple de rédaction : article 9 « *Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,7».*

Conseil d'utilisation : cet outil acquiert plus de pertinence couplé avec la définition d'un gabarit à l'article 7.

- *Outil 5 – Définir des prescriptions en faveur des espaces verts et plantations à l'article 13.*

Par le biais de la définition de prescriptions en faveur des espaces verts et plantations à l'article 13, il est possible de concourir à la préservation des espaces plantés et d'agrément.

Exemples de rédaction : article 13 « *Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert ou d'agrément».*

Ou

« *Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert réalisée en pleine terre** ».

* le terme « pleine terre » s'entend par opposition à un jardin sur dalle (par ex. au-dessus d'un sous-sol enterré). Cette rédaction s'attache à éviter une imperméabilisation trop importante des sols.

Attention : si un Coefficient d'Emprise au Sol est défini à l'article 9, veiller à la cohérence entre le taux d'espaces verts imposé et le CES.

b. Mixité sociale

La Loi Engagement National pour le Logement a mis à disposition des élus de nouveaux outils permettant de faciliter la réalisation de programmes de logements spécifiques sur leur commune.

- **Dans le cadre du rapport de présentation**

R7 – Promouvoir une analyse fine du parc de logements et des besoins.

Il s'agit, dans le cadre du diagnostic territorial du Rapport de Présentation, de procéder à une analyse fine du parc de logements existant, mais surtout à une évaluation des besoins en différents types de logements : grands/petits logements, logements sociaux, logements étudiants, logements pour personnes âgées, logements pour les travailleurs seuls, etc. Ces besoins devront être mis en rapport avec les capacités de développement de la commune au sein de son enveloppe bâtie ou dans les quelques secteurs à urbaniser autorisés par la Charte.

Intérêt : Fort de cette analyse, les élus sauront vers quelle direction diriger leurs efforts de diversification du parc de logements, quels types d'urbanisation et de logements promouvoir, notamment sur les espaces constructibles de la commune. Ce travail facilite la conception d'une politique de logement correspondant aux besoins et possibilités de la commune.

Attention/Conseil d'utilisation : Certaines données, pour être pertinentes, doivent être recueillies à une échelle territoriale supérieure (en lien avec la recommandation *R13* - Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente (bassin de vie, aire urbaine, aire de chalandise, Parc, etc.)*).

Les besoins recensés peuvent parfois dépasser les capacités de développement endogène de la commune, il est alors conseillé de bien hiérarchiser les besoins par ordre de priorité. Exprimer clairement le degré d'exigence souhaité dans le cadre du cahier des charges (en lien avec la recommandation *R14* - Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux.*).

R2 - Disposer d'une cartographie précise des opportunités et potentialités foncières. Se reporter au paragraphe dans le III. A. a.*

Cette analyse est également indispensable pour identifier les territoires les plus à même d'accueillir des opérations de diversification du logement.

- **Dans le cadre du PADD**

R8 – Favoriser des catégories spécifiques de logement sur certains espaces, dans un objectif de diversification de l'habitat.

NB : recommandation composée de quatre outils : un à mettre en œuvre dans le cadre du PADD, présenté ci-après et, trois autres dans le cadre du règlement, présentés pp.65 à 67.

- *Outil 1 – Dans le PADD, traduire en objectifs chiffrés l'objectif de mixité sociale sur tout ou partie de la commune.*



Les élus peuvent décider d'assortir leur volonté de mixité sociale par la définition d'un objectif chiffré qui servira de fondement à l'application d'autres outils travaillant en ce sens (comme la servitude de mixité sociale par exemple).

Exemple de rédaction :

« Sur les 100 000 résidences principales que compte le parc de logements rennais, 25 000 sont des logements sociaux, soit 25%. Pour accéder à ce niveau de mixité et le maintenir, le programme de chaque opération d'aménagement comprend la production de 25% de logement social. »

Mais il peut également être défini un certain pourcentage de petits logements, de logements pour les seniors, de logements étudiants, etc. qui sera appliqué sur certaines opérations ou sur certains secteurs spécifiques.

Attention : le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme (comme un permis de construire). Les objectifs chiffrés affichés dans ce cadre ne peuvent donc être imposés sur la seule base du PADD. Pour ce faire, ils doivent être repris par d'autres outils de la mixité sociale (cf. outils règlementaires 2 et 3).

Conseils d'utilisation : définir ces objectifs en cohérence avec le bilan de l'analyse fine du parc et de ses besoins, réalisée dans le cadre du diagnostic territorial (en lien avec la recommandation *R7 – Promouvoir une analyse fine du parc et de ses besoins*).

Cet outil sert de fondement à l'emploi des outils 2 et 3 présentés dans le cadre de cette recommandation : veillez à la cohérence entre ces trois outils.

- **Dans le cadre du règlement**

R4 – Assouplir le règlement sur certains secteurs afin de permettre leur densification progressive et de rentabiliser le foncier.*

Se reporter au paragraphe dans le III. A. a.

Les dispositions présentées pour l'objectif d'économie de l'espace servent également l'objectif de mixité sociale : elles facilitent la conception et la réalisation d'opérations de logements au sein de la commune.

R5 – Encadrer, contrôler l'urbanisation et l'aménagement des secteurs à enjeux.*

Se reporter au paragraphe dans le III. A. a.

Les dispositions présentées pour l'objectif d'économie de l'espace servent également l'objectif de mixité sociale : elles permettent d'éviter une urbanisation diffuse sur des secteurs à enjeux pouvant présenter une plus grande densité et diversité de constructions (variété de logements, d'équipements, etc.). L'orientation d'aménagement peut définir un programme mixte de logements, imposer une certaine forme urbaine, etc. Le secteur de plan-masse peut imposer une volumétrie qui correspond à du collectif par exemple et imposer une certaine densité sur un secteur donné.

Quant à la servitude de localisation, elle peut faciliter la réalisation d'équipements supports de la mixité sociale. En effet, l'objectif de mixité sociale, comme il a été présenté dans la partie I, peut se traduire par un objectif de mixité intergénérationnelle. Ce dernier est en lien avec la politique de la petite enfance de la commune ou le plan gérontologique départemental. La mise en œuvre de cette mixité se traduit donc souvent par la construction d'équipements dédiés à ces populations spécifiques (crèches, maisons de retraites, etc.).

Attention/Conseils d'utilisation : pour que cette recommandation contribue plus précisément à l'objectif de mixité sociale, il est conseillé de coupler les outils proposés avec quelques-unes



des dispositions présentées dans ce chapitre : comme la définition d'un objectif chiffré de mixité sociale sur les nouveaux programmes de logements dans le cadre du PADD, le recours aux servitudes et emplacements réservés, notamment au titre du L.123-2-b du CU (cf. recommandation R8).

R8 – Favoriser des catégories spécifiques de logement sur certains espaces, dans un objectif de diversification de l'habitat (suite).

- *Outil 2 – Recourir à la servitude consistant à réserver des emplacements pour du logement, au titre de l'article L.123-2-b du CU.*

Art. L.123-2-b du CU

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

[...]

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

[...]

La création d'un tel emplacement réservé (ER) permet aux élus d'afficher leur volonté de traduire concrètement sur un secteur clé l'objectif de mixité sociale.

Le CERTU rappelle la portée de cet outil : « *Ce type d'emplacements réservés peut permettre de développer une offre de logements sociaux dans des quartiers qui en sont déficitaires [ou à l'inverse], réserver des terrains pour du logement intermédiaire dans des quartiers plutôt occupés par des logements sociaux. Il peut aussi permettre de construire, sur de petites unités foncières, des logements adaptés à des publics spécifiques (en réponse à des objectifs fixés par un Programme Local de l'Habitat, par exemple) : logements pour étudiants, personnes âgées, personnes handicapées. L'emplacement réservé peut permettre de réaliser des opérations mixtes à l'échelle de l'immeuble* »³⁰.

Dans le règlement et/ou sur le plan de zonage, ces emplacements peuvent être associés à une légende qui précise l'objectif de mixité sociale.

Exemple : La ville de Paris a créé plusieurs ER en vue de la réalisation de logements et de logements locatifs sociaux, inscrits au bénéfice de la commune. L'article UG2.3.2 (Secteur UG, article 2) qui explicite le mécanisme d'emplacements réservés en vue de la réalisation de logements prévoit une modulation des obligations. 5 types d'emplacement réservé sont décrits, associés à une légende différente :

- *ER associés à la légende LS 100* : 100% des surfaces hors rez-de-chaussée et hors équipements en logement social ;
- *ER associés à légende L 100* : 100% des surfaces hors rez-de-chaussée et hors équipements en logement dont la moitié en logement social ;
- *ER associés à légende LS 50* : 50% au moins des surfaces hors rez-de-chaussée et hors équipements en logement social ;
- *ER associés à légende L 50* : 50% au moins des surfaces hors rez-de-chaussée et hors équipements en logement, les surfaces de logement devant être affectées pour moitié au logement social ;
- *ER associés à légende LS 25* : 25% au moins des surfaces hors rez-de-chaussée et hors équipements en logement social.

En pratique, le PLU peut : préciser un programme spécifique (ex : foyer, maison de retraite, etc.), fixer le programme exact de logements à réaliser sur le terrain (ex : 5000m² de

³⁰ CERTU, CET, DGUHC-PA3. *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques.* 2006, p.16.

logements locatifs sociaux et 3000 m² de logements intermédiaires imposés sur un terrain de 8000m²) ou imposer la réalisation d'un certain nombre de logements ou de m² de SHON, laissant libre le constructeur d'utiliser le reste de constructibilité potentielle pour un autre programme de construction (ce qui peut permettre du commerce en rez-de-chaussée par exemple).

Intérêt : cet outil, plus complet que l'ER classique, permet d'imposer à de futurs promoteurs privés un objectif de mixité sociale précis (mais également d'encourager un objectif de mixité habitat/activités, comme dans l'exemple de la ville de Paris, où l'objectif de mixité en termes de logement ne concerne pas les rez-de-chaussée qui peuvent alors être réservés à l'accueil d'une activité économique).

Mise en œuvre : Les emplacements réservés en application de l'article L. 123-2-b sont reportés sur les documents graphiques du règlement en précisant la nature de ces programmes de logement. A la différence des emplacements réservés classiques (définis à l'article L.123-1-8° du CU), il n'est pas nécessaire de préciser un bénéficiaire pour la réalisation de programmes de logement.

Attention/Conseils d'utilisation : Le programme de logements doit être défini. La seule imposition d'un pourcentage de logements sociaux ne peut tenir compte de programme ! La rédaction de cet article L.123-2-b du CU invite à une application de cette disposition cohérente avec le PADD, qui définit les « objectifs de mixité sociale » (en lien avec *Outil 1 – Dans le PADD, traduire en objectifs chiffrés l'objectif de mixité sociale sur tout ou partie de la commune*) et d'autres instruments, comme une orientation d'aménagement par exemple, qui définit « le programme de logements » (en lien avec la recommandation *R5 – Encadrer, contrôler l'urbanisation et l'aménagement des secteurs à enjeux*).

Tout recours à l'outil de l'emplacement réservé se doit d'être réalisé en cohérence avec les capacités financières de la commune, dans le cas notamment où les propriétaires appliquent leur droit de délaissement. En effet, si la collectivité mise en demeure par le propriétaire d'acquiescer le bien ne réalise pas l'achat, l'ER tombe et la commune serait amenée à modifier son PLU pour mettre à jour son document. Il est donc conseillé que le recours à cet article s'inscrive dans le cadre d'une stratégie foncière globale sur la commune.

Enfin, il s'agit de noter qu'à la différence de l'ER classique, le propriétaire n'est pas obligé de vendre son terrain, il peut réaliser lui-même ou faire réaliser le programme de logements.

- *Outil 3 – Instituer une majoration du volume constructible de 50% maximum en faveur des logements sociaux, en application de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme.*

Cet outil est un complément ou une alternative à la recommandation *R4 - Assouplir le règlement sur certains secteurs afin de permettre leur densification progressive et de rentabiliser le foncier*. Il permet de favoriser la densification de certains secteurs, mais uniquement pour réaliser des logements locatifs sociaux. Il est applicable quand le volume constructible maximal est fixé par un Coefficient d'Occupation des Sols, mais aussi (depuis mars 2009) quand ce volume résulte d'une combinaison des règles morphologiques définissant le gabarit des constructions (articles 6, 7, 9, 10 voire 13 du règlement).

Pour les communes souhaitant favoriser la diversité de l'habitat, l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme offre ainsi la possibilité d'instituer, par délibération du Conseil Municipal, une majoration du volume constructible de 50% maximum en faveur des logements sociaux.

Ce dépassement de volume constructible peut concerner l'ensemble des zones constructibles du territoire couvert par le PLU. Rappelons également ici que dans les zones U et AU, il est possible de fixer des COS différents suivant la destination des constructions

(habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt).

Cette majoration du volume constructible n'est toutefois applicable qu'à la double condition :

- que pour chaque opération, la majoration n'excède pas le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
- que cette majoration ne porte pas atteinte à l'économie générale du POS ou du PADD du PLU

Intérêt : Tout l'intérêt cet outil réside dans le fait de pouvoir autoriser sur les secteurs une constructibilité importante pour de petites opérations denses et mixtes, mais en limitant cette possibilité au logement social. L'augmentation du volume constructible n'entraîne donc pas d'inflation du prix du foncier et la commune a l'assurance de garder le contrôle sur les opérations, nécessairement réalisées en partenariat avec des bailleurs sociaux.

Attention : Lorsque la mise en place de cet outil a lieu lors de l'élaboration du PLU, il est préférable de bien expliciter dans le PADD cet objectif de densification et de diversification

Conseils d'utilisation : Cet outil est particulièrement approprié pour des tissus à dominante pavillonnaire, où il est souhaité une densification ciblée de délaissés agricoles ou de parcelles faiblement bâties. Dans ce cas, il est souhaitable d'aller jusqu'aux 50% de majoration. En revanche, pour des secteurs où les volumes constructibles sont déjà importants, une majoration de 10 à 20% sera le plus souvent suffisante.

Le code de l'urbanisme offre donc désormais de nombreux outils permettant aux élus de traduire concrètement l'objectif de mixité sociale sur leur territoire, de l'imposer aux promoteurs investissant sur leur commune. Notons que dans le cadre de l'urbanisme opérationnel (et non plus réglementaire, comme le PLU), la loi Engagement National pour le Logement fournit également de nouvelles facilités en faveur du logement aidé (cf. circulaire DGUHC n° 2006-68 du 11 septembre 2006 relative à la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, en annexe).

c. Mixité habitat/activités

De nombreux élus en France sont préoccupés par l'idée de maintenir les commerces et services de proximité au sein de leur commune (de toutes les tailles : de la capitale aux petits villages), éléments clés d'une vie locale dynamique et animée.

Le PLU offre quelques dispositions capables de contribuer à la mixité habitat/activités : elles sont toutefois souvent plus pertinentes pour protéger les activités existantes que pour inciter à la création de nouvelles activités. Pour ce dernier objectif, d'autres outils nullement liés à la procédure du PLU sont plus efficaces.

- **Dans le cadre du rapport de présentation**

R9 – Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur la commune.

Le diagnostic économique compris dans le Rapport de Présentation doit s'attacher à identifier les locaux d'activités présents sur la commune, l'existence éventuelle de linéaires commerciaux, une éventuelle organisation urbaine spécifique à préserver (par exemple, une rue commerçante où les rez-de-chaussée sont consacrés à l'accueil d'activités). Ce bilan de

l'existant est à mettre en relation avec les besoins exprimés par la population et les actifs et les potentialités de développement économique des communes. Elle servira de base pour l'emploi des outils du PLU favorisant la mixité habitat/activités, en lien avec les recommandations *R11 – Favoriser l'implantation d'activités en tissu résidentiel tout en gérant les nuisances* et *R12 – Protéger et/ou développer la diversité commerciale sur des secteurs spécifiques de la commune*, par exemple.

En outre, comme l'indique le guide *Bruit et PLU. La boîte à outils de l'aménageur*³¹ : « *La mixité des fonctions urbaines (transport, artisanat, petites industries, commerces, loisirs, habitat, enseignement, établissement médico-sociaux, ...) multiplie les points de conflit entre les sources de bruit et les secteurs de calme* ». Il s'agit donc également de diagnostiquer les conflits d'usage éventuels, d'identifier les principales sources de nuisances, les secteurs de calme, les équipements/constructions potentiellement sensibles à ces nuisances, notamment sonores (comme les écoles, une maison de retraite, par exemple). Cette réflexion aidera à identifier les secteurs où l'installation de nouvelles activités peut se faire dans les meilleures conditions.

Enfin, il est fortement recommandé de procéder également à une évaluation de la qualité des espaces publics autour des noyaux de commerces de proximité. En effet, le schéma directeur de la Haute Vallée de Chevreuse rappelle leur importance parmi la liste des conditions de prospérité d'un commerce local dynamique en centre-bourg : « *des activités judicieusement réparties par rapport aux besoins de la population, la qualité du service rendu mais aussi la qualité des espaces publics auxquels il est associé (zones piétonnes, stationnement, éclairage...)* ».

Attention : pour élaborer une analyse du tissu économique local pertinente et notamment de ses potentialités de développement, certaines données doivent être recueillies à une échelle territoriale supérieure (en lien avec la recommandation *R13*- Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente (bassin de vie, aire urbaine, aire de chalandise, Parc, etc.)*).

Conseils d'utilisation : cette analyse peut être plus ou moins approfondie. Il est conseillé de bien préciser le niveau d'attente dans le cahier des charges afin que les bureaux d'études sollicités évaluent bien la quantité de travail attendu dans le cadre du diagnostic (en lien avec la recommandation *R14*- Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux.*).

- **Dans le cadre du règlement**

R4 – Assouplir le règlement sur certains secteurs afin de permettre leur densification progressive et de rentabiliser le foncier.*
Se reporter au paragraphe dans le III. A. a.

L'assouplissement des règles recommandées facilitant la mise en place d'un urbanisme endogène peut de fait faciliter l'implantation de constructions à vocation d'activités, au sein des espaces déjà bâtis de la commune.

Par exemple, il peut s'avérer intéressant de prévoir à l'article 12 du règlement concernant le stationnement « *une exception pour les extensions ou les changements de destination des bâtiments existants, sans toutefois aggraver une situation non-conforme à la règle générale* ».

³¹ Pôle de compétence Bruit de l'Isère « PLU et Bruit. La boîte à outils de l'aménageur », 2005. Mise à jour par le CERTU en 2006. 52 pages.

En effet, l'imposition de règles de stationnement pour les commerces de type : « *commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre nette de l'établissement* » peut s'avérer impossible à réaliser, le bâti dense d'un centre-bourg ne permettant pas de réaliser les places de stationnement requis.

Prévoir une exception en cas de changement de destination peut permettre au nouveau commerçant, par exemple, de ne pas créer ces places de stationnement exigées ailleurs.

Il peut être également stipulé que dans ce type de secteurs denses (centre-bourg, centre-historique) ou le long d'une certaine rue commerçante, les commerces de proximité ne sont pas soumis à l'obligation de réalisation d'aires de stationnement.

Attention : si les exigences en termes de stationnement sont réduites pour certaines activités clés du dynamisme local, la collectivité se doit de prendre en compte cette dimension du projet, l'accessibilité étant un élément fondamental de l'attractivité d'un commerce ou d'un service de proximité. Un parking public à proximité d'une rue ou d'une zone commerçante peut s'avérer essentiel pour la santé économique des activités.

R5 – Encadrer, contrôler l'urbanisation et l'aménagement des secteurs à enjeux.*

- *Outil 2 – Définir une orientation d'aménagement sur les secteurs à enjeux*

Se reporter au paragraphe dans le III. A. a.

Il est possible de préciser, en complément, que la loi SRU permet la réalisation d'orientations d'aménagement centrées sur la protection de la diversité commerciale d'un quartier.

Attention : assurer la cohérence entre les principes d'aménagement définis dans le cadre de l'orientation d'aménagement et le règlement, voire le zonage du PLU sur les secteurs concernés.

En outre, si « zonage commercial » il y a, ce ne peut être que pour prescrire des servitudes d'urbanisme de fonds, à l'exclusion de toute règle de procédure qui ne trouverait pas sa source dans le RNU, lesquelles, en outre, doivent toujours être proportionnées à l'objectif poursuivi.

R10 – Identifier les bâtiments agricoles inutilisés pouvant accueillir d'autres activités sans compromettre l'activité agricole.

Suite à la loi SRU, la vocation de la zone agricole (A) a fortement été restreinte. Les conséquences pour les exploitants sont importantes. Par exemple, un exploitant qui arrête son activité mais souhaite rester vivre dans le corps de ferme devient automatiquement un tiers pour le repreneur, ce qui peut entraver l'essor de l'exploitation à terme. En outre, dans le cas où la ferme n'a pas de repreneur, maintenir les bâtiments en zone A interdit de fait à l'ancien exploitant toute possibilité de faire évoluer son bien immobilier, la zone étant exclusivement réservée à l'activité agricole.

Par ailleurs, l'évolution des pratiques agricoles font que certains bâtiments agricoles présentant une grande qualité architecturale ou patrimoniale ne s'avèrent plus adaptés et sont laissés à l'abandon. Or, les modifications de l'économie agricole conduisent de nombreux exploitants à souhaiter diversifier leurs sources de revenus. Ces bâtiments agricoles inutilisés peuvent donc trouver judicieusement une nouvelle utilité en recevant une destination autre que la vocation agricole (gîte rural, etc.).

Les deux outils suivants sont à disposition des élus et des exploitants pour tenter de répondre à ces enjeux, tout en faisant de la préservation de l'activité agricole une priorité.

- *Outil 1 - Dans le règlement, inventorier au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.*

Art. L.123-3-1 du CU

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Afin de préserver le patrimoine architectural agricole, de lui redonner vie, la loi UH a offert la possibilité au règlement du PLU d'inventorier les bâtiments agricoles de qualité susceptibles de changer de destination (de changer d'usage) « *dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

Le Parc mène de nombreuses opérations de mise en valeur du patrimoine de la Haute Vallée de Chevreuse, de ses traditions. Participer à l'accueil d'activités mettant en valeur les savoir-faire et la richesse naturelle et humaine du PNR au sein de ces bâtiments à histoire serait des plus intéressants et dans la droite ligne de la politique du Parc.

Exemple de rédaction :

Article 2 : « *A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole, est autorisé le changement de destination en habitation, hébergement hôtelier, bureaux, artisanat, commerce, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, des bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.* »

Intérêt : préserver le patrimoine bâti agricole, permettre une diversification de l'activité agricole (création d'un gîte rural par exemple).

Attention : l'inscription à l'inventaire ne préjuge pas de l'accord du changement de destination. La Chambre d'Agriculture jugera de l'opportunité de ce changement lors du dépôt de la demande. Il faut donc bien prendre en compte les risques de conflit d'usage induits par l'installation d'une activité extérieure à l'agriculture en zone agricole : on introduit des tiers à proximité d'exploitations agricoles potentiellement génératrices de nuisances (lien avec la recommandation *R9 – Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur la commune*).

Conseils d'utilisation : Il peut se révéler opportun, dans certains cas, d'opérer une distinction entre les différentes destinations possibles (équipement, habitation, activité) et de réduire la liste des changements de destination autorisés à l'article 2 pour ces bâtiments inventoriés au titre du L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

- *Outil 2 – Sortir de la zone agricole (A) les bâtiments n'ayant plus de vocation agricole à terme et susceptibles de recevoir une nouvelle destination.*

Cet outil concerne des bâtiments pour lesquels l'absence de vocation agricole à terme a été confirmée par l'autorité concernée (Chambre d'Agriculture, DDAF, etc.). Il s'agit d'entériner cette situation en sortant ce bâti de la zone agricole afin de faciliter son changement de destination.

Intérêt : la qualité architecturale ou patrimoniale du bâti n'est plus un élément discriminant. Ce qui importe, c'est l'absence de vocation agricole à terme.

Mise en œuvre : les bâtiments agricoles concernés sont repérés sur le plan de zonage et inscrits dans une autre zone que la zone agricole (généralement dans un secteur de la zone Naturelle et Forestière).

Attention : ce changement de zonage est difficilement réversible (à la différence de l'inscription à l'inventaire où le changement de destination peut toujours être refusé au dernier moment si le projet met en péril l'activité agricole). Il s'agit donc de bien s'assurer en amont de l'absence de vocation agricole à terme de ces bâtiments et de l'absence d'impact sur l'activité agricole, quelque soit le projet envisagé dans ces bâtiments. Il faut également prendre en compte les risques de conflit d'usage induits par l'installation d'une activité en zone naturelle (lien avec la recommandation *R9 – Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur la commune*).

Conseils d'utilisation : Organiser une réunion agricole spécifique (sous l'égide de l'autorité concernée) avec les exploitants exerçant sur la commune afin de bien identifier leur situation, leurs projets et s'assurer de l'avenir de ces bâtiments.

R11 – Favoriser l'implantation d'activités en tissu résidentiel tout en gérant les nuisances.

Le diagnostic réalisé sur le territoire du Parc insiste sur le faible taux d'emploi au sein du PNR et sur l'important décalage entre les caractéristiques des actifs résidents (fort taux de CSP supérieures) et des emplois offerts dans la Haute Vallée de Chevreuse.

Le territoire du PNR présente peu de zones d'activités et peu d'espaces disponibles au sein de secteurs à vocation exclusive d'activités. Il s'agit donc de promouvoir une certaine mixité au sein même des zones d'habitat sans occasionner de nuisances.

▪ *Outil 1 – Autoriser les activités compatibles avec la vocation d'habitat du secteur*

Il s'agit tout simplement dans un premier temps de ne pas interdire ou limiter trop fortement dans le règlement cette mixité. Il est conseillé d'assouplir la rédaction des articles 1 et 2 du PLU, indiquant les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous conditions, en fonction des secteurs concernés.

Au sein des centres-bourgs ou centres-villes qui présentent historiquement le plus haut degré de mixité entre l'habitat et les activités, il est conseillé d'autoriser les commerces et services de proximité, l'artisanat compatible avec la vocation principale d'habitat du secteur ou plus généralement, toutes les activités compatibles avec la vocation principale d'habitat du secteur.

En effet, certaines activités peuvent facilement trouver place dans un centre-bourg sans occasionner de réelles nuisances : un ébéniste dans une arrière-cour, un tapissier, etc. La rédaction est censée permettre l'accueil de ces activités tout en donnant les moyens aux services instructeurs d'interdire celles qui occasionneraient trop de nuisances.

Exemple de rédaction :

Il peut être intéressant de recommander dans les espaces centraux des villes et villages, hauts lieux de la mixité fonctionnelle, la rédaction suivante :

Article 1 : lister toutes les occupations et utilisations du sol interdites, et notamment interdire « toutes les activités non compatibles avec la vocation d'habitat principale du secteur ».

Article 2 : « Toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite à l'article 1, et qui n'est pas soumise aux conditions particulières précisées ci-après, est autorisée sans condition. »



Cette rédaction laisse la place à la mixité habitat/activités, permet à ces espaces historiquement marqués par cette mixité de présenter une grande variété d'activités en leur sein.

Attention : les services instructeurs doivent être vigilants sur les dossiers déposés, afin de refuser les activités générant des nuisances « incompatibles » avec la tranquillité des résidents.

Au sein des zones pavillonnaires, il est également possible d'encourager la mixité habitat/activités. Ces secteurs sont dans les règlements de POS souvent exclusivement réservés à de l'habitat. Or, certaines activités peuvent s'intégrer sans nuisance dans un tissu 100% résidentiel. Une commune du Parc projette par exemple, dans son futur PLU (article 2 du règlement), d'admettre « *en complément, à l'intérieur des habitations, la partie administrative ou le bureau lié à une activité extérieure à la zone* ».

Au regard des caractéristiques des actifs résidents, il peut être intéressant d'aller plus loin et d'autoriser dans ces secteurs la construction de bureaux compatibles avec la vocation résidentielle du secteur, notamment ceux liés à l'exercice d'une profession libérale ou indépendante (architecte, designer, avocat, notaire, informaticien, docteur, infirmière, etc.).

La compatibilité avec la vocation résidentielle du secteur induit que les bureaux en question ne soient pas à l'origine de nuisances, n'entraînent pas une hausse gênante du trafic routier, ou ne présentent pas des caractéristiques architecturales hors d'échelle ou en disharmonie avec le tissu existant.

Exemples de rédaction : article 2 du PLU de la commune de St Maurice « *en zone pavillonnaire sont admises les constructions destinées aux bureaux, notamment dans la mesure où ces derniers sont liés à une profession libérale* ».

Intérêt : permettre à un certain nombre d'habitants de développer leur activité au sein de leur habitation ou dans un petit local à côté de leur résidence. Cela peut donc induire une hausse du taux d'emploi local, une diminution des déplacements domicile-travail sans créer de nuisances au sein des zones d'habitat.

Attention : l'exercice de ces activités, notamment de bureautique, requiert une bonne connexion aux réseaux de télécommunication (notamment à Internet). Bien veiller à ne pas créer de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat des secteurs.

- *Outil 2 – Bonifier le CES autorisé afin d'encourager la mixité habitat/activités au sein d'opérations de construction neuve*

Dans le cadre d'opérations de construction au sein de la zone bâtie ou d'un secteur à urbaniser, il est possible d'inciter le constructeur à intégrer des locaux d'activités dans son projet en proposant une bonification du coefficient d'emprise au sol si le rez-de-chaussée de la construction est consacré à de l'activité, par exemple.

Exemple de rédaction : Article 9, PLU de la commune de Malakoff « *l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Cette emprise est portée à 70% dans le cas de bâtiments dont le rez-de-chaussée est utilisé à 80% ou plus par le commerce ou l'activité.* »

Intérêt : cette rédaction permet même de favoriser un certain type d'activités : la bonification ne peut être autorisée que pour du commerce ou des services en rez-de-chaussée, par exemple, ou seulement pour de l'artisanat. Les élus ont là un petit levier pour jouer sur la diversité du tissu économique de la commune.

Attention/Conseils d'utilisation : Veiller à ce que cet article ne soit pas détourné : déclaration de locaux d'activités en rez-de-chaussée, construction bénéficiant de la bonification du CES puis fermeture de ces locaux pour du logement. Pour éviter ce détournement, combiner cet outil avec la mise en place des dispositions contrôlant le changement de destination, présentées ci-après (R12) et dans la partie III. B.b.

- *Outil 3 – Bonifier la hauteur maximale autorisée afin de faciliter la mixité habitat/activités au sein d'opérations de construction neuve*

Dans le cadre d'opérations de construction de bâtiment, au sein de la zone bâtie ou d'un secteur à urbaniser, il peut également être offert d'augmenter la hauteur maximale autorisée dans le cas où le rez-de-chaussée est commercial, bonification d'autant plus intéressante que les locaux d'activités requièrent bien souvent une hauteur de plafond supérieure à celle d'un logement.

Exemple de rédaction : Article 10, PLU de Charenton-le-Pont « *les différentes hauteurs peuvent être majorées de 1 mètre dans la mesure où les deux premiers niveaux sont affectés à de l'activité, cette majoration permettant de moduler ces 2 niveaux dans une hauteur de 7 mètres* ».

Attention/Conseils d'utilisation : Veiller à ce que cet article ne soit pas détourné : déclaration de locaux d'activités en rez-de-chaussée, construction bénéficiant de la bonification de la hauteur maximale puis fermeture de ces locaux pour du logement. Pour éviter ce détournement, combiner ces outils avec la mise en place des dispositions contrôlant le changement de destination, présentées ci-après (R12) et dans la partie III. B.b (R15* - *Mettre en place les outils de la maîtrise foncière afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune, Outil 2 – Créer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité*).

R12 – Protéger et/ou développer la diversité commerciale sur des secteurs spécifiques de la commune.

Plusieurs communes de France ont tenté par le biais du PLU de réglementer les changements de destination des locaux d'activités, afin d'éviter leur disparition ou une baisse de la diversité commerciale.

Un contentieux est né de ces tentatives, le code de l'urbanisme ne prévoyant pas alors d'outils spécifiques pour faire face à un tel enjeu. La Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 a en partie tenté de répondre à ces attentes, en créant notamment un alinéa bis à l'article L.123-1-7° du CU.

Deux principales options se présentent aux élus pour atteindre cet objectif de préservation de la diversité commerciale, outils qui peuvent se combiner entre eux.

- *Outil 1 – Encadrer, contrôler les changements de destination des locaux commerciaux à l'article 2 du règlement.*

Cet encadrement peut s'appliquer sur des sites précis : une rue ou une place commerçante, un secteur concentrant l'essentiel des activités du bourg, etc. Des linéaires commerciaux ou d'activités peuvent ainsi être repérés sur le plan de zonage et un règlement spécifique y être associé. Si le territoire concerné est suffisamment grand, il peut même constituer un secteur particulier de la zone urbaine.

Exemple de rédaction : Article 2 « *Le long des linéaires commerciaux ou d'activités repérés sur le plan de zonage, les changements de destination ne seront autorisés en rez-de-chaussée que pour des affectations autres que l'habitation.* »

Intérêt : Eviter la fermeture de locaux d'activités au profit de logements.

Attention/Conseils d'utilisation : Cette disposition est à formuler avec précaution : si les changements de destination peuvent être encadrés, il s'agit de rester mesuré dans la rédaction de l'article 2 et de ne pas porter une atteinte inconsidérée au droit de propriété, sous peine de voir le PLU attaqué sur ce point.

Dans la rédaction proposée ci-dessus, à l'inverse d'une rédaction de type « *en bordure des voies comportant une protection renforcée du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce* ou d'artisanat* en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite* » (cf. PLU Paris, article UG.2.2, b2 du règlement), tous les changements de destination sont autorisés sauf un : l'habitat.

L'atteinte au droit de propriété est donc beaucoup plus faible que la rédaction du PLU de Paris qui, n'autorisant plus que deux destinations pour les locaux désignés (vocation actuelle), interdit de fait par principe le changement de destination de certains locaux commerciaux ou artisanaux. C'est ainsi que cet article du PLU de Paris a été annulé, par décision du Tribunal Administratif en date du 2 août 2007.

Par ailleurs, si les commerces ferment et ne trouvent pas de repreneur, cette disposition peut conduire à la présence de locaux désaffectés au sein de la commune. Il est donc conseillé de coupler cette disposition à la création d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur les mêmes secteurs ou linéaires d'activités repérés (en lien avec la recommandation *R15* - Mettre en place les outils de la maîtrise foncière afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune, Outil 2 – Créer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité*). Ce périmètre peut être instauré en parallèle de la réalisation du dossier du PLU.

- *Outil 2 – Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, au titre de l'article L.123-1-7° bis du CU.*

Art. L.123-1-7° bis du CU

*[Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent :]
Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

La loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie a rajouté un paragraphe « bis » à l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme afin de répondre à la volonté de nombreux élus de disposer d'un outil permettant de préserver la diversité commerciale de certains espaces.

Intérêt : cet article peut servir de fondement à l'emploi de l'outil n°1 stipulant « *des prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Attention : article récent et donc absence de recul sur les modalités d'emploi de ce dernier. Application non précisée dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme.

En aparté, à la fin de ce chapitre, des exemples de dispositions mis en œuvre dans des PLU approuvés répondant aux trois objectifs poursuivis.



Le PLU met donc à disposition des élus de nombreux outils à même de traduire les objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités sur le territoire communal. Il s'agit, en fonction du contexte local et du cas de figure, de choisir l'outil le plus pertinent, la bonne combinaison des dispositions.

Si le PLU offre une série d'outils complémentaires entre eux (diagnostic, PADD, orientations d'aménagement, règlement, servitudes) permettant d'atteindre les objectifs visés, il s'inscrit également dans une chaîne plus vaste d'outils permettant de contribuer à la réalisation des objectifs de maîtrise de l'urbanisation et au projet de vie locale de la Charte, à mettre en œuvre en amont, en parallèle ou en aval de son élaboration.

Il convient en effet de rappeler que la réalisation d'équipements, de logements, de locaux dans le cadre des objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités peut être mise en œuvre par les communes à travers plusieurs instruments : entre autres, secteurs opérationnels (ZAC, lotissements,...), acquisitions foncières (amiables ou par voie de préemption), interventions sur des terrains appartenant déjà à la collectivité dont l'affectation est modifiée, action des organismes auxquels la commune a délégué un pouvoir d'intervention (OPAC, sociétés d'économie mixte...).

Or, certaines recommandations, certains outils extérieurs à la procédure même du PLU, pourraient renforcer le PLU dans sa mise en œuvre des trois objectifs poursuivis. Ils sont présentés dans la partie suivante.

De nombreuses dispositions pouvant être introduites dans le PLU et répondant aux objectifs poursuivis.

Des dispositions à choisir selon la situation locale, le cas de figure précis.

Des dispositions à combiner entre elles.

Des recommandations et dispositions pouvant être renforcées par d'autres à mettre en œuvre en amont, en parallèle et en aval du PLU.

B. Outils et recommandations autour du PLU pouvant œuvrer à la réalisation de ces objectifs

En amont, en parallèle comme en aval du PLU, des études, des conseils, des outils, des recommandations peuvent faciliter soit l'intégration même de ces trois objectifs dans le dossier du PLU, soit la concrétisation de ces objectifs sur le territoire communal une fois le PLU approuvé.

a. En amont du PLU

Avant même de lancer le marché de l'élaboration du PLU, deux recommandations peuvent être faites, qui permettent d'améliorer la qualité du PLU :

R13 – Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente (bassin de vie, aire urbaine, aire de chalandise, Parc, etc.).*

Ces études, menées à une échelle territoriale plus importante que celle de la commune, permettent de mettre en perspective les informations collectées sur la commune. Elles peuvent constituer une source d'information essentielle au moment de l'élaboration du diagnostic du PLU.

Une liste d'études est d'ores et déjà à disposition des élus :

- une analyse et une évaluation des potentiels fonciers, pour la mise en place d'une stratégie répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale (par diversification du parc de logement avec augmentation de la part de logement locatif social) et de mixité habitat/activités.
- un inventaire des paysages pour chaque commune,
- un inventaire du patrimoine vernaculaire pour chaque commune,
- un inventaire écologique et environnemental pour chaque commune.

Intérêts : ils se présentent comme des outils d'aide à la décision pour les acteurs locaux en matière d'intervention publique (sur la question du logement, pour établir une stratégie foncière, pour lancer une politique de développement économique, etc.).

Ils facilitent alors la définition d'un projet d'aménagement correspondant aux enjeux et potentialités du territoire ainsi que la traduction réglementaire du PADD.

L'intérêt des observatoires réside dans la valeur ajoutée produite en termes de synthèse et de présentation.

Attention/Conseil d'utilisation : pour révéler tout leur potentiel, ces outils (en particulier les observatoires) nécessitent suivi et évaluation, c'est-à-dire une pérennité assurée dans le temps.

Il est également intéressant de garder la possibilité de discriminer localement les données recueillies et synthétisées à une échelle supérieure, afin de faciliter leur utilisation et comparaison par les communes.

- *Outil 1 – Etudier la possibilité ou faisabilité de promouvoir des études paysagères et de morphologie urbaine sur l'ensemble du territoire du Parc.*

Cette recommandation se base sur l'exemple de la ville de Rennes qui, en préparation de son projet de révision de POS en PLU, a promu la réalisation d'études morphologiques sur les différents quartiers.

Dans les actes du colloque 2004 menée sur « le PLU de Rennes : un projet urbain pour la ville »³², les élus et techniciens insistent beaucoup sur l'intérêt de ce travail préparatoire qui a facilité la rédaction du règlement et l'acceptation du projet supporté par ces règles. De leur point de vue : « *La démarche de morphologie s'inscrit dans la loi SRU, en favorisant à la fois la diversité et la mixité des tissus, avec des affectations larges* ».

C'est pourquoi il est recommandé dans la partie précédente de mener cette étude dans le cadre du diagnostic territorial du rapport de présentation (en lien avec la recommandation *R1 – Promouvoir une analyse fine du territoire bâti*). Toutefois, afin de faciliter la réalisation de ces études, le Parc pourrait choisir :

- soit de mener ces études en amont, à l'échelle du Parc dans son ensemble,
- soit de faciliter financièrement la réalisation de ces études, dans le cadre de l'élaboration des PLU sur chaque commune. Il serait intéressant de préciser dans le cahier des charges une exigence de rendu, afin de pouvoir collecter toutes ces informations au niveau du Parc et dresser peu à peu un tableau complet de la question à l'échelle du PNR.

Du point de vue des questions paysagères, le Parc dispose de diverses études et peut s'appuyer sur un professionnel du paysage, intégré à l'équipe Architecture, urbanisme et paysage. Ces études sont essentielles pour comprendre et respecter, en dehors du paysage local de la commune, quelles sont les structures du grand paysage dans lequel le projet de la commune s'insèrera, les entités paysagères caractéristiques du territoire.

- *Outil 2 – Etudier la possibilité ou faisabilité de promouvoir la réalisation d'études sur l'habitat à l'échelle du Parc, envisager la création d'un Observatoire de l'Habitat et du Logement.*

Au sein du diagnostic territorial réalisé dans le cadre d'un PLU, les bureaux d'études analysent principalement les données de la commune. Or, la question du logement est souvent traitée avec plus de pertinence à une échelle plus vaste. Une analyse des besoins en logement à l'échelle du territoire de projet permet une meilleure estimation de l'effort à produire dans ce domaine, une planification plus intéressante de la réponse à donner à ces besoins.

La création d'un Observatoire de l'Habitat et du Logement pourrait accompagner ce type d'étude. Ce type de structure peut mettre à disposition des acteurs locaux des données sur la construction de logements (individuels ou collectifs), de locaux (commerces, bureaux, stockage, agricoles, industriels, etc.), sur les indices des prix du logement, sur l'évolution des loyers, de la demande en logements sociaux, sur les modes d'habiter et les phénomènes explicatifs (décohabitation, couples "TGV", familles monoparentales, etc.), etc.

L'intercommunalité est peu développée sur les communes du Parc, peu d'entre elles dépendent d'un établissement public de coopération intercommunale, entité bien placée pour élaborer un Programme Local de l'Habitat (PLH) à l'échelle de l'intercommunalité. La Charte précise sur ce point que seules trois communes du PNR bénéficient actuellement d'un PLH.

Le PLH constitue un document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire. Il dresse l'état des lieux du parc de logements existant, privé comme public, et définit les solutions adaptées à chaque composante de son territoire.

³² Le PLU de Rennes : un projet urbain pour la ville. Actes du colloque 2004. Ville de Rennes, 2005. 215p.

En l'absence de l'émergence de nouvelles intercommunalités sur le territoire du PNR, un Observatoire de l'Habitat et du Logement pourrait procéder à cet état des lieux du parc, afin d'identifier les objectifs à poursuivre, les défis à relever en termes de logements sur le territoire de la Haute Vallée de Chevreuse.

- *Outil 3 – Etudier la possibilité ou faisabilité de promouvoir la réalisation d'études économiques à l'échelle de territoires pertinents, envisager la création d'un Observatoire Economique*

Le Schéma directeur de la Haute Vallée de Chevreuse (regroupant 16 des 21 communes du PNR) a décidé de : « *retenir le principe de réalisation d'actions au niveau de communes ou de groupes de communes volontaires s'efforçant de mobiliser des synergies en termes de programme, de localisation, d'aménagement, d'accueil et de gestion [d'activités]* ».

En effet, il pourrait être fort intéressant de mener des études localisant les commerces et les services présents sur le parc, identifiant les zones de chalandises, le rayonnement et l'évolution des activités existantes afin d'évaluer les besoins, les possibilités d'implantation de nouveaux commerces, etc. (en lien avec la recommandation *R9 – Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur la commune*). Les élus pourraient ainsi recourir avec plus de pertinence aux outils de la mixité habitat/activités présentés précédemment.

Un Observatoire Economique pourrait être à même de mener ces études sur la structure et l'évolution de l'activité économique locale, des zones d'emploi, des migrations domicile-travail, par exemple. C'est un outil d'analyse, de prospective et de suivi du tissu économique qui peut élaborer des analyses sectorielles et/ou territoriales répondant aux problématiques de particuliers et/ou collectivités locales.

- *Outil 4 – Etudier la possibilité ou faisabilité de promouvoir la réalisation d'études foncières ou immobilières, envisager la création d'un Observatoire du foncier et de l'immobilier.*

Le Parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse a d'ores et déjà lancé en 2008 une étude sur le territoire du Parc intitulée « *Analyse et évaluation des potentiels fonciers, pour la mise en place d'une stratégie répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale (par diversification du parc de logement avec augmentation de la part de logement locatif social) et de mixité habitat/activités* »³³. Cette étude est à la disposition des élus afin de faciliter la conception et la mise en œuvre de leur politique foncière.

La création d'un Observatoire du foncier et de l'immobilier pourrait également s'avérer un outil de connaissance des marchés fonciers et immobiliers et de leur évolution (stock et flux) très intéressant.

En 2006, le CERTU³⁴ liste les données qu'un observatoire peut recueillir :

- offre et demande des biens immobiliers,
- profil des propriétaires, des vendeurs et acquéreurs,
- suivi du prix des terrains et des constructions,
- usage et occupation de l'espace,
- suivi de la mutabilité et de la constructibilité des terrains,
- évaluation des disponibilités foncières existantes.

³³ Op. Cit.

³⁴ CERTU, CET, DGUHC-PA3. *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques*. 2006, p 7.

Intérêt : l'Observatoire se présente donc comme un outil d'aide à la décision (par la connaissance des prix, des évolutions et des opportunités) et comme un outil de prospection pour la mise en œuvre de la stratégie foncière des collectivités locales (par l'identification des terrains disponibles ou des disponibilités à venir). Il permet de visualiser les enjeux et les disponibilités sur une cartographie et contribue à une meilleure évaluation de la charge foncière dans la réalisation d'opérations d'aménagement.

Conseils d'utilisation : préférer l'établissement de cet observatoire à l'échelle de l'agglomération plutôt que de la commune, la première correspondant à l'aire d'influence des marchés fonciers et immobiliers.

Outil lié aux recommandations *R2 – Disposer d'une cartographie précise des opportunités et potentialités foncières* et *R15* – Mettre en place les outils de la maîtrise foncière afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune.*

R14 – Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux.*

Un bon PLU ne s'entend pas sans une bonne commande, qui nécessite une première réflexion de la part des élus : identification et explicitation des motifs de l'élaboration ou de la révision du PLU, des grands enjeux d'avenir pour le territoire communal. Les études générales recommandées précédemment, peuvent également aider à qualifier la commande, à l'éclairer.

- *Outil 1 – Elaborer un cahier des charges du PLU reflétant clairement les attentes du maître d'ouvrage et le niveau d'exigence souhaité.*

Cette réflexion va se traduire par l'élaboration d'un cahier des charges, support du marché lancé par la commune pour l'élaboration de son PLU. Le cahier des charges exprime les exigences du maître d'ouvrage vis-à-vis du maître d'œuvre en matière de contenu (au-delà des exigences réglementaires du Code de l'Urbanisme), de délais et éventuellement de méthode. C'est l'occasion d'insister sur l'importance des trois objectifs poursuivis, de préciser aux bureaux d'études consultés le degré d'exigence souhaité.

Attention/Conseils d'utilisation : plus le degré d'exigence sera élevé, plus le prix proposé par les bureaux d'études consultés risque de l'être. Il s'agit donc de définir un cahier des charges cohérent avec les objectifs de qualité poursuivis par les élus mais également avec les capacités de financement de la commune.

Outil lié aux recommandations *R1, R7, R9, R17**.

b. En parallèle du PLU

Toutes les études indiquent que la maîtrise du foncier et les stratégies foncières sont cruciales à la réalisation des objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités.

En outre, de nouvelles méthodologies mettant l'accent sur l'environnement peuvent inciter le groupe de travail à s'engager dans le respect de ces trois objectifs.

Ainsi, en parallèle du PLU, plusieurs outils peuvent être utilisés pour améliorer les performances de ce dernier, pour permettre la réalisation de la politique urbaine, sociale et économique retenue sur territoire communal :

R15 – Mettre en place les outils de la maîtrise foncière afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune.*

Art. L.300-1 du CU

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. [...]

Comme le rappelle le CERTU « *Pour réaliser un projet d'aménagement, il est indispensable d'aborder la question foncière en amont, de cibler les réserves foncières à constituer et de saisir les opportunités foncières pour les futurs aménagements. Les collectivités peuvent intervenir par voie amiable, par préemption ou, le cas échéant, par expropriation* »³⁵. En dehors de la sauvegarde et la mise en valeur des espaces naturels, l'objet de ces acquisitions foncières doit s'inscrire dans la liste des actions ou opérations d'aménagement définies à l'article L.300-1 du CU.

Outre l'outil classique des emplacements réservés en application de l'article L.123-1-8° du CU et les servitudes listées à l'article L.123-2 du CU (cf. Recommandation *R8 – Favoriser des catégories spécifiques de logement sur certains espaces, dans un objectif de diversification de l'habitat*) et en dehors des accords amiables, les communes disposent des outils suivants :

- *Outil 1 – Mettre en place le Droit de Préemption Urbain, renforcé ou non.*

Les communes dotées d'un POS ou d'un PLU peuvent instituer par délibération un Droit de Préemption Urbain (DPU), notamment dans tout ou partie des zones Urbanisées ou A Urbaniser (cf. article L.211-1 CU). Le DPU permet à la commune d'acquérir un bien ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), sans être en concurrence avec d'autres acquéreurs potentiels.

Le DPU peut également s'appliquer :

- . sur des périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau définis en application de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique,
 - . dans un périmètre soumis à un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L.515-16 du Code de l'environnement,
 - . dans les zones humides ou de prévention des crues prévues au II de l'article L.211-12 du code de l'environnement,
 - . dans un secteur sauvegardé défini à l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme,
- et qui ne sont pas soumis au régime des Zones d'Aménagement Différé (cf. outil n°2).

Les délibérations créant un DPU sont valables sans limitation de durée. Elles peuvent être modifiées par le Conseil municipal ou l'organisme délibérant, par exemple pour changer les secteurs soumis au DPU

La commune peut également instituer un droit de préemption dit « renforcé » par délibération motivée du conseil municipal. Le Droit de Préemption Urbain dit « renforcé » permet d'étendre l'application du DPU « simple » à des biens qui en étaient normalement exclus, en particulier, aux ventes de lots de copropriété et aux immeubles construits il y a moins de dix ans.

³⁵ Ibid. p.33.

Intérêt : Outil de la maîtrise foncière simple à mettre en place. En outre, les déclarations d'intention d'aliéner auxquelles sont soumises les transactions immobilières dans le périmètre du DPU constituent un moyen pour la collectivité de connaître les prix et de se constituer des références.

Attention : Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

Le DPU ouvre un droit de délaissement : tout propriétaire d'un bien soumis au DPU peut proposer au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien.

▪ *Outil 2 – Créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).*

Les articles L.212-1 à 5 du code de l'urbanisme proposent un autre outil de maîtrise foncière aux communes. Si la finalité est assez similaire au DPU - la collectivité bénéficie d'un droit de préemption au sein de la ZAD sur toutes les cessions de biens immobiliers à titre onéreux pour la réalisation d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 CU ou pour constituer des réserves foncières - cet outil diffère par plus d'un point :

- à l'inverse du DPU, la ZAD ne peut être instituée directement par la commune : c'est l'Etat, sur proposition ou après avis de la commune (ou de l'EPCI) qui a le pouvoir de créer une zone d'aménagement différé. L'acte de création de la ZAD doit en outre être motivé et préciser le titulaire du droit de préemption (contrairement au DPU) : une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. Ce titulaire peut déléguer son droit.
- la création d'une ZAD doit être compatible avec les orientations du SCOT.
- le champ d'application de la ZAD est plus important : elle peut être créée dans des communes dotées ou non d'un document d'urbanisme et dans les zones urbaines ou naturelles (A et N).
- le droit de préemption ne peut être exercé que durant une période de 14 ans, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD.
- le titulaire du droit de préemption bénéficie d'un droit de repentir : il peut renoncer à acquérir un bien, face à un prix de vente trop élevé par exemple.

Par rapport au DPU, l'outil de la ZAD présente donc les atouts suivants :

- outil applicable sur tout le territoire communal.
- outil de lutte contre la spéculation foncière : l'atout principal d'une ZAD réside dans son mécanisme de blocage des prix du foncier. Pour les ZAD créées sur un territoire doté d'un PLU, la valeur des terrains reste bloquée à la date à laquelle est devenu opposable au tiers le plus récent acte approuvant, modifiant ou révisant le PLU et délimitant la zone dans laquelle est située le bien.
- outil de « veille » permettant de constituer au fur et à mesure du temps des réserves foncières sur des secteurs spécifiques. Cela permet par exemple de maintenir en zone A des terrains que l'on envisage d'urbaniser à long terme, tout en se prémunissant de la construction d'un bâtiment agricole dessus. De plus, le terrain restant en zone A ou N, le choix d'urbaniser reste réversible plus aisément que par rapport à un classement en zone 2AU (pour laquelle pourrait s'appliquer le DPU) sur lequel il est toujours difficile de revenir, car les propriétaires envisagent déjà leur terrain comme « urbanisé » (ce qui génère également un phénomène de spéculation foncière).
- outil qui ne permet pas directement la réalisation de projets, mais qui ne compromet pas la capacité de la collectivité à les réaliser plus tard.

Attention : la procédure préalable à la création d'une ZAD peut être longue.

Si la ZAD est créée dans le but de réaliser une action ou une opération d'aménagement et même si le projet d'aménagement est peu précis, il convient de justifier du potentiel

d'aménagement de espaces concernés au regard du contexte local au moment de l'acte de création.

L'efficacité de la ZAD est dépendante de la volonté des propriétaires à vendre leurs biens. Les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement dès la publication de l'acte instituant la ZAD. Ils bénéficient également d'un droit de rétrocession en cas de non-paiement du prix du bien dans un délai légal de 6 mois ou lorsque le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser le bien à d'autres fins que celles mentionnées à l'article L.210-1 du CU. Les secteurs U et AU sur lequel s'appliquent la ZAD ne sont plus soumis au DPU (si jamais celui-ci a été institué sur la commune).

Conseils d'utilisation : afin de faire face à la longueur de la procédure de création, le Préfet a la possibilité de créer un périmètre provisoire de ZAD. Cela permet d'ouvrir un droit de préemption dès le déclenchement de la procédure préalable, afin de s'opposer à une hausse spéculative du marché foncier. Toutefois, l'acte créant la ZAD doit être publié dans les deux ans suivant l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, sinon, ce dernier devient caduc. La commune doit avoir la capacité d'acquérir les biens immobiliers mis en vente.

- *Outil 3 – Créer un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité*

Article L.214-1 du CU

Le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, à l'intérieur duquel sont soumises au droit de préemption institué par le présent chapitre les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux.

A l'intérieur de ce périmètre, sont également soumises au droit de préemption visé à l'alinéa précédent les cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Chaque cession est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune. Cette déclaration précise le prix et les conditions de la cession.

Le droit de préemption est exercé selon les modalités prévues par les articles L. 213-4 à L. 213-7. Le silence de la commune pendant le délai de deux mois à compter de la réception de cette déclaration vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. Le cédant peut alors réaliser la vente aux prix et conditions figurant dans sa déclaration.

La loi en faveur des petites et moyennes entreprises du 2 août 2005 a conduit à l'introduction des articles L.214-1 à L.214-3 dans le Code de l'Urbanisme.

Les communes ont désormais la possibilité de délimiter, par délibération motivée de leur Conseil Municipal, des périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur desquels elles peuvent acquérir, par voie de préemption, des fonds artisanaux, des fonds de commerce et des baux commerciaux. La procédure à suivre en ce qui concerne l'acquisition du fonds et sa rétrocession rapide à un commerçant est également détaillée.

Intérêt : jusqu'alors, les communes qui souhaitaient acquérir un immeuble dans lequel un fonds artisanal ou un fonds de commerce était exploité ne pouvaient, en utilisant le droit de préemption urbain, qu'acquérir le foncier (terrain et/ou murs).

Désormais, avec cet outil, la commune peut décider d'acquérir le foncier et le fonds et décider de l'utilisation du fonds. Les élus ont alors la possibilité de fixer un loyer modéré du fonds loué, de diminuer le prix de rétrocession pour favoriser l'implantation d'une activité ou d'un commerce, par exemple.



Cet instrument permet donc soit de lutter contre la fermeture de commerces, soit de favoriser la diversité commerciale. En effet, certaines communes sont confrontées par exemple à la baisse des services et commerces de proximité, remplacés par des activités économiques qui n'apportent pas le même dynamisme local, comme l'installation d'agences immobilières ou bancaires. Cet outil peut leur permettre de maintenir certaines activités pour l'animation de la vie du village.

Ce périmètre peut également se présenter comme pertinent pour mettre en œuvre différentes aides financières aux entreprises (ORAC : Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce, FISAC : Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce, FDACR : Fonds Départemental d'Adaptation du Commerce Rural, etc.)

Attention/Conseils d'utilisation : Il est conseillé bien entendu de mettre tout d'abord en place le Droit de Préemption Urbain sur les secteurs urbanisés ou à urbaniser de la commune.

La procédure est toute nouvelle et complexe à mettre en œuvre. Le décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux précise le fonctionnement de ce droit de préemption.

La commune doit, dans le délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise.

▪ *Outil 4 – Exproprier pour cause d'utilité publique*

Article 545 du Code Civil

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Lorsqu'aucun accord n'est possible ou qu'aucun projet de vente n'est envisagé, la collectivité peut recourir à la procédure de l'expropriation qui permet d'obtenir à son profit, sous forme d'une cession forcée, le transfert d'un bien immobilier, en vue de la réalisation d'un objectif d'utilité publique et moyennant le paiement d'une indemnité qui doit être « juste et préalable ».

La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation. La DUP doit être compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur (SCOT, PLU). Si non, la DUP ne peut intervenir que si l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du document.

Procédure : la procédure d'expropriation se décompose en deux phases :

- la phase administrative dont la finalité est la DUP du projet et la détermination des parcelles à exproprier (1. enquête préalable d'utilité publique, 2. DUP, 3. Arrêté de cessibilité, précédé d'une enquête parcellaire, fixant la liste des parcelles ou droits réels immobiliers à exproprier).
- la phase judiciaire, qui correspond à la procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires.

Attention : une opération d'expropriation ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients sociaux ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Les anciens propriétaires disposent d'un droit de rétrocession si dans le délai de 5 ans, les immeubles expropriés n'ont pas reçu la destination prévue par la DUP ou ont cessé de la recevoir.

Ce mode d'intervention foncière publique peut s'avérer très coûteux, économiquement mais également socialement et politiquement.

R16 – Envisager le recours aux outils financiers afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune.*

Plusieurs outils fiscaux peuvent être institués par les élus afin de dégager des financements pour permettre la réalisation de certaines opérations. Cinq sont listés ci-après.

Attention : la mise en œuvre de ces mesures fiscales peut avoir un certain coût politique. De nombreux cas d'exemption sont prévus pour chacun de ces outils.

- *Outil 1 – La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles par un document d'urbanisme (le PLU en l'occurrence)*

Cette taxe permet de récupérer une partie de la plus-value réalisée par les personnes physiques et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu lors de la vente de leurs terrains, rendus constructibles grâce aux équipements et réseaux réalisés par la commune et au PLU. Elle se présente comme un outil de lutte contre la spéculation foncière.

Procédure : cette taxe est instituée par une délibération du Conseil Municipal ou du Conseil Communautaire (les EPCI peuvent désormais percevoir cette taxe).

Cette participation fiscale est perceptible lors de la première cession, à titre onéreux du terrain nu, intervenue après son classement en zone constructible.

La taxe forfaitaire due par le cédant est fixée à 10% d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, réputé représenter forfaitairement l'accroissement de valeur résultant du classement de celui-ci en zone constructible.

Conseils d'utilisation : se reporter à l'article 26 de la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2008 et à l'article 1529 du Code Général des Impôts.

- *Outil 2 – Possibilité de majorer les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles non-bâties*

Le code de l'urbanisme permet désormais de majorer les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles, situés en zones urbaines, pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, jusqu'à trois euros par mètre carré. Cet outil fiscal est censé lutter contre les phénomènes de rétention foncière.

Procédure : cette taxe est instituée par une délibération du Conseil Municipal.

Elle permet de majorer les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non-bâties, jusqu'à 3€/m².

Attention : cet outil ne s'applique que sur des terrains inscrits en zone U. En outre, la liste des terrains concernés doit être transmise à l'administration des impôts avant le 1^{er} septembre de l'année qui précède l'année d'imposition.

Conseils d'utilisation : se reporter à l'article 24 de la loi ENL et à l'article 1396 du Code Général de Impôts.

- *Outil 3 – La participation pour voirie et réseaux (PVR)*

Les élus peuvent instituer la PVR sur leur commune afin de faire participer les propriétaires riverains aux dépenses relatives à l'équipement de terrains (aménagement des voies et réseaux publics, études nécessaires à ces travaux), préalablement à leur construction.

Cette participation s'avère de plus en plus pertinente suite à la modification des règles de facturation des raccordements électriques (la collectivité en charge de l'urbanisme doit

désormais assumer la majeure partie du coût des extensions du réseau électrique) et de la hausse des coûts pratiqués par ERDF (cf. décret 28 août du 2007 fixant la consistance des ouvrages de raccordement (distinction extension et branchement) et à l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes d'établissement des barèmes de facturation et du taux de réfaction).

Procédure : cette taxe est instituée sur le territoire communal par une délibération du Conseil Municipal. Une délibération propre à chaque voie précise ensuite les travaux prévus et le montant de la participation par mètre carré de terrain qui sera mise à la charge des propriétaires. Elle s'applique sur les terrains situés de part et d'autre d'une liste spécifique de voies dans une bande pouvant varier entre 60 et 100 mètres.

Cette participation non fiscale est perceptible suite à la délivrance du permis de construire.

Conseils d'utilisation : se reporter aux articles L.332-11-1 et 2 du Code de l'Urbanisme.

▪ *Outil 4 – La Taxe Locale d'Équipement (TLE)*

Les élus peuvent instituer la TLE sur le territoire communal. Cette taxe est applicable de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants, mais peut également être instituée dans les communes de moindre population, afin de financer une partie des dépenses générales d'urbanisation telles que les équipements publics. Sa base d'imposition peut être majorée jusqu'à 5%, voire 10% en Ile-de-France.

Procédure : cette taxe est instituée sur le territoire communal par une délibération du Conseil Municipal. Cette participation fiscale est due sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature.

Conseils d'utilisation : se reporter à l'article 1585 A du Code Général des Impôts.

▪ *Outil 5 – Le Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)*

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs peut exiger la réalisation d'équipements publics, rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers. La collectivité peut alors mettre à la charge des constructeurs tout ou partie de leur coût, par un Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE). C'est un mode de financement particulièrement adapté aux zones insuffisamment équipées qui peuvent être repérées dans le PLU.

Procédure : le PAE est institué sur un secteur spécifique du territoire communal par une délibération du Conseil Municipal. La délibération doit préciser :

- le secteur d'aménagement à équiper (définition d'un périmètre logiquement en zone AU),
- la liste des équipements à réaliser,
- le coût de chaque équipement programmé ainsi que le coût total du programme,
- le délai de réalisation du programme,
- la part des dépenses de réalisation du programme mise à la charge des constructeurs et les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions.

Cette participation est exigée sous forme de contribution financière. Cependant, en accord avec le demandeur de l'autorisation de construire, elle peut aussi prendre la forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrains.

Intérêts :

Le PAE permet de financer les équipements en fonction de leur coût (dans la limite des besoins des futurs habitants) alors que la TLE est subordonnée, pour chaque catégorie de

construction, par l'application d'une valeur forfaitaire fixée par la loi. Ainsi, le PAE présente un meilleur rendement pour la collectivité que la TLE et ses taxes additionnelles.

Attention : lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins des futurs habitants ou usagers du secteur concerné, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge du constructeur.

La commune s'engage à réaliser les équipements prévus dans un délai fixé :

- la réalisation de ces équipements ne peut être subordonnée à l'urbanisation effective du secteur concerné.
- les personnes assujetties à la participation financière peuvent demander restitution des sommes versées assortie des intérêts au taux légal si les équipements ne sont pas réalisés dans le délai fixé.

Dispositif bien adapté à la gestion de projets urbains sur des espaces de relative importance et peu adapté à l'urbanisation courante (notamment dans les petites communes) pour laquelle le système de la PVR s'avère plus pertinent.

Dans les communes où la TLE est instituée, les constructions édifiées dans les secteurs faisant l'objet d'un PAE sont exclues du champ d'application de la TLE.

Conseils d'utilisation : se reporter aux articles L.332-9 à 11 du Code de l'Urbanisme.

R17 – Envisager la mise en œuvre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme dans le cadre du PLU.*

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme se présente comme une démarche d'accompagnement des projets d'urbanisme en matière d'environnement et d'énergie. Elle peut tout aussi bien accompagner l'urbanisme réglementaire qu'opérationnel.

Elle consiste à ne pas considérer les préoccupations environnementales comme de simples problèmes annexes, mais comme autant de facteurs décisifs, de nature à orienter l'économie générale d'un projet urbain. C'est une démarche d'accompagnement, d'aide à la décision et d'assistance à maîtrise d'ouvrage, qui s'applique aux différentes échelles d'urbanisme. La méthode proposée s'appuie sur une approche globale et transversale, qui prend en compte l'ensemble des interactions intervenant entre un projet urbain et des problématiques environnementales.

La DRE des Pays de la Loire³⁶ précise que l'AEU est un outil d'aide à la décision qui se compose :

- d'un diagnostic pluridisciplinaire : impacts liés au projet, évaluation des besoins à venir, identification des enjeux environnementaux locaux...
- de préconisations permettant de répondre aux objectifs du projet tout en tenant compte des enjeux environnementaux et énergétiques. Ces préconisations doivent présenter un caractère opérationnel et être intégrables dans les documents contractuels. Elle porte sur plusieurs thèmes dont les choix énergétiques, la gestion des déplacements, la gestion des déchets, l'environnement sonore et l'environnement climatique pour lesquelles l'ADEME (Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) exerce une compétence directe. En fonction des sites étudiés, une sélection des thèmes à traiter prioritairement peut être réalisée.

L'AEU peut :

- s'intégrer directement dans les procédures d'aménagement : aux études préalables (diagnostics, études d'impact, dossiers de création de ZAC,...), lors de la définition du programme d'aménagement, aux cahiers de charges de consultation...

³⁶ Page web consultée : http://www.pays-de-loire.ecologie.gouv.fr/article.php3?id_article=34

- être réalisée en parallèle : elle consiste alors en une étude spécifique réalisée à un moment donné du projet d'aménagement pour avoir un regard environnemental sur le projet. Il est ensuite nécessaire de réintégrer les préconisations de l'AEU dans les documents de la procédure réglementaire afin de pouvoir y donner suite.

Intérêt : outre l'intérêt environnemental évident d'une telle approche globale et transversale, la mise en application d'une AEU peut permettre au maître d'ouvrage de bénéficier d'une aide financière de l'ADEME.

Inscrire l'élaboration du PLU dans le cadre d'une démarche AEU soutiendra vraisemblablement l'objectif d'économie de l'espace, moins consommateur d'énergie, la mixité habitat/activités, qui permet de réduire les trajets (et donc la pollution et la consommation d'énergie liées).

Conseils d'utilisation : Pour les élus qui souhaitent en savoir plus, éventuellement se référer à l'ouvrage *Réussir un projet d'urbanisme durable. Méthode en 100 fiches pour une Approche Environnementale de l'Urbanisme*, publié par l'ADEME et le Moniteur en mai 2006 (364 pages). Ce livre se présente comme une méthode pratique qui détaille toutes les étapes clés pour mener un projet « AEU » : réalisation des documents d'urbanisme (SCOT, PLU, carte communale), définition du projet, passage à la phase opérationnelle.

Si les élus souhaitent intégrer l'AEU dans le cadre même de la réalisation du PLU, préciser cette exigence dans le cahier des charges, tous les BE n'étant pas à même de mettre en œuvre cette approche (en lien avec la recommandation *R14* - Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux*).

c. En aval du PLU

L'urbanisme réglementaire fixe des règles du jeu qui permettent à la puissance publique de maîtriser et de réguler l'action privée en faveur des objectifs du projet urbain. La limite de ces règles vient de ce que tout ne peut être réglé par le réglementaire.

Le réglementaire fixe le cadre dans lequel l'urbanisme opérationnel peut se dérouler, mais c'est bien souvent au niveau de ce dernier que l'objectif de qualité saura se traduire ou pas. Afin de contrôler la traduction du projet des élus pour leur commune, la recommandation suivante peut être faite :

R18 – Maîtriser les outils d'aménagement opérationnel.*

Le guide prévu par le PNR sur les outils de l'urbanisme opérationnel à disposition des élus (ZAC, lotissement, permis de construire groupé, création d'une Association Foncière Urbaine, d'un Etablissement Public Foncier Local, etc.) est un complément indispensable de la présente étude pour traduire dans la réalité l'objectif de qualité urbaine qui sous-tend toute la réflexion actuelle.

Deux principales procédures peuvent être brièvement présentées :

- *Outil 1 – Le lotissement communal*

Un lotissement est une « opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. » (cf. article L.442-1 CU).

Cette procédure d'aménagement (intégrée depuis juillet 2007 à la procédure du « permis d'aménager ») peut être menée par la collectivité locale. On parle alors de « lotissement communal ». Elle est bien adaptée aux petites opérations d'aménagement, menées logiquement sur des secteurs des zones Urbaines ou A Urbaniser du PLU.

La procédure en elle-même comprend plusieurs phases :

- acquisition du foncier,
- la demande de permis d'aménager doit préciser, entre autres, le projet architectural et paysager du futur lotissement (cf. articles R.442-3 à 8 CU),
- adoption de ce document en Conseil Municipal et du budget de réalisation,
- instruction de la demande du permis d'aménager,
- décision administrative.

Après l'obtention du permis d'aménager, deux phases suivent : l'autorisation de vente des lots et la délivrance de permis de construire sur les lots.

Intérêt : elle peut permettre à la collectivité locale de décider de la forme urbaine de son développement. C'est une procédure bien connue des communes.

Attention : le recours à la procédure du lotissement communal suppose une maîtrise foncière préalable. En outre, il s'agit d'être très vigilant sur la qualité urbaine et paysagère du projet afin d'éviter la réalisation d'opérations fort peu qualitatives, caractérisées par des formes urbaines standards et banalisées, des espaces publics réduits au minimum.

- *Outil 2 – La zone d'aménagement concerté (ZAC)*

Les Zones d'Aménagement Concertés sont des « zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés » (cf. article L.311-1 du CU 1^{er} alinéa)

La procédure de ZAC permet de produire du foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone. Elle est bien adaptée pour engager de nouvelles urbanisations ou restructurer fortement des zones sous-utilisées : c'est donc un outil pertinent pour des opérations présentant une certaine ampleur et une certaine complexité.

La procédure comprend deux phases principales :

- la constitution du dossier de création de ZAC (cf. articles R.311-1 à R.311-5-1 CU) qui doit définir le mode de réalisation (régie ou concession d'aménagement). Le périmètre et le programme de la ZAC doivent être approuvés soit par le Conseil Municipal ou l'EPCI, soit par le Préfet si la ZAC est créée à l'initiative de l'Etat, de la Région ou du Département.
- la constitution du dossier de réalisation de ZAC (cf. articles R.311-6 à R.311-11 CU) qui définit le programme prévisionnel des constructions d'équipements publics et décrit le bilan financier de l'opération. Les cessions de terrain à l'intérieur du périmètre de la ZAC doivent faire l'objet d'un cahier des charges.

Intérêt : dans les communes dotées d'un PLU, il est possible de créer une ZAC sur toutes les parties du territoire, voire de créer une ZAC multi-sites, c'est-à-dire sur plusieurs emplacements distincts.

Contrairement à la procédure du lotissement communal, il n'est pas nécessaire de procéder à l'acquisition du foncier préalablement à la création de la ZAC. Cela peut se faire après.

Cette procédure facilite le financement des équipements nécessaires sur le périmètre de ZAC : elle permet de substituer au régime de la TLE (Cf. recommandation *R16* – Envisager le recours aux outils financiers afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune, Outil n°3*) un régime de participation contractuellement établi.

Attention : les propriétaires des terrains inclus à l'intérieur du périmètre de la ZAC dispose d'un droit de délaissement. Ainsi, cette procédure, plus complexe à mener par les petites communes, nécessite une bonne évaluation du cadre du bilan financier et une prise en compte de la charge foncière.

Le projet de ZAC doit respecter les orientations du SCOT et être inclus dans le PLU. Si les dispositions du PLU ne permettent pas la réalisation de la ZAC, il sera nécessaire de réviser ou de modifier ce document réglementaire avant l'approbation du dossier de réalisation de ZAC.

La démarche de projet du PLU transcende donc bien le moment même du PLU. L'insertion de dispositions dans ce document d'urbanisme répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités est essentiel pour mettre en œuvre ces objectifs sur le territoire, mais n'est pas suffisant.

De nombreux éléments en amont, en parallèle ou en aval du moment du PLU peuvent être utilement mis en place afin de renforcer le parti d'aménagement retenu par les élus, afin de traduire concrètement sur le territoire communal l'objectif global de qualité urbaine et de qualité de vie.

Il s'agit notamment de relayer le travail de l'urbanisme réglementaire par un travail sur les formes urbaines dans l'opérationnel, proposant une gestion des pleins et des vides, une qualité du bâti et des espaces publics qui permettent une bonne acceptation des objectifs d'économie d'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités. Les élus devront être les garants de la traduction dans l'opérationnel des objectifs qui ont animé la réalisation du PLU. Ils ne devront pas hésiter, le cas échéant, à solliciter conseils et avis sur les projets qui leur sont soumis, auprès de l'Atelier d'Architecture, d'Urbanisme et du Paysage du PNR, du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE 78), de la DDE ou d'un architecte-conseil indépendant.

Ainsi, le PLU se présente finalement comme le maillon essentiel d'une chaîne d'outils au service du projet, comme l'illustre le schéma page 86.

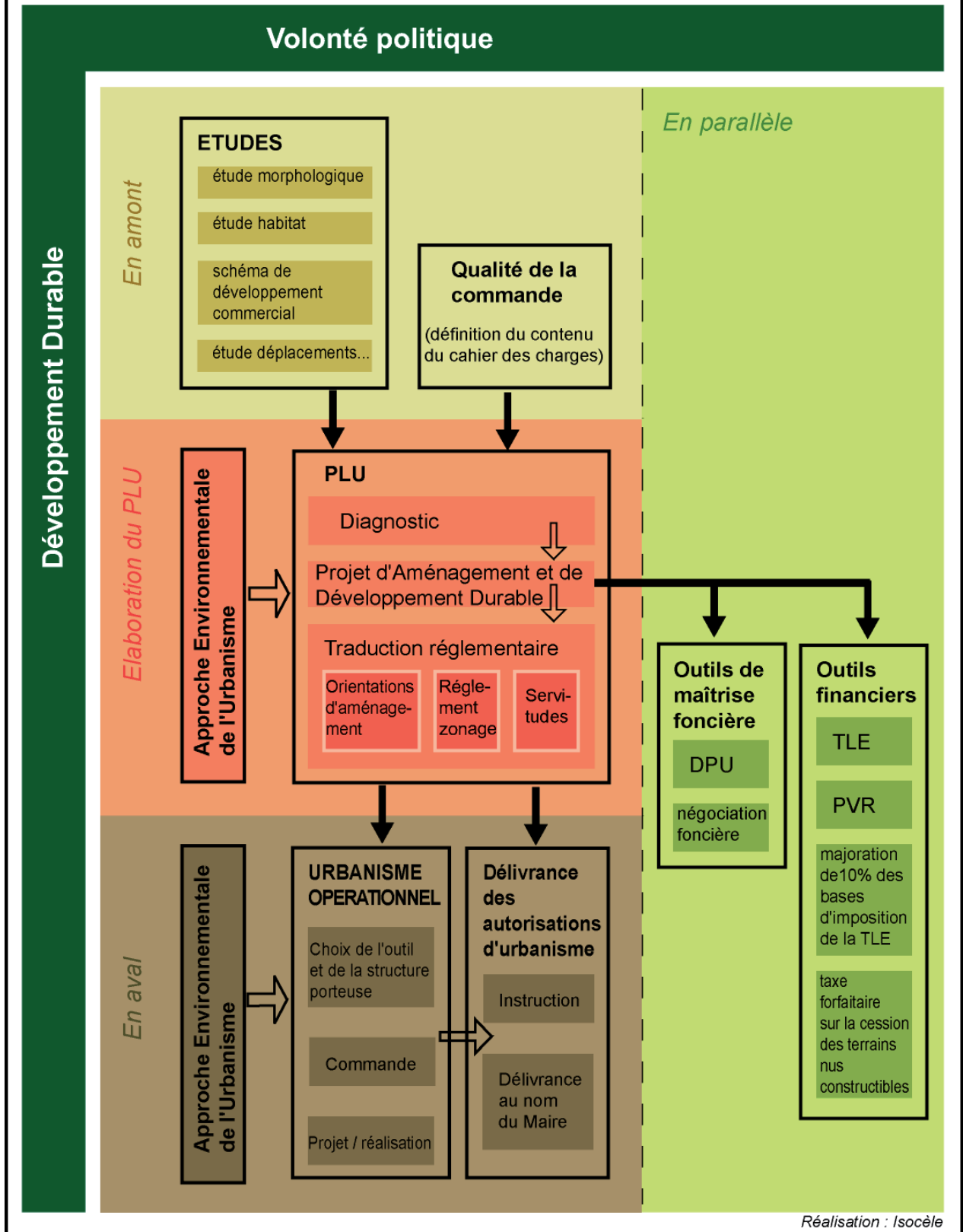
***En amont** : mener les études générales facilitant la réalisation d'un diagnostic pertinent, élaborer un cahier des charges adapté aux enjeux locaux.*

***En parallèle** : mettre en place les outils de la maîtrise foncière, des outils fiscaux à même de faciliter la réalisation des objectifs et projets retenus dans le PLU, envisager de développer une Approche Environnementale de l'Urbanisme sur la commune.*

***En aval** : relayer l'urbanisme réglementaire par un urbanisme opérationnel traduisant concrètement et qualitativement les objectifs poursuivis sur le territoire local.*

***Le PLU** : maillon essentiel d'une chaîne d'outils au service du projet.*

Le PLU comme maillon essentiel d'une chaîne d'outils au service du projet



Conclusion :

Le Plan Local d'Urbanisme se présente donc bien comme le document idoine pour traduire les objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat/activités de la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur les communes signataires.

La combinaison de ces trois objectifs est un projet très ambitieux mais au regard des enjeux environnementaux auxquels l'ensemble de notre planète est confrontée, il se révèle comme le seul développement soutenable, le seul mode de croissance à même de ne pas hypothéquer l'avenir de nos enfants.

L'évolution du code de l'urbanisme a intégré cette prise en compte de l'environnement. Il met désormais à disposition des élus responsables tous les éléments nécessaires pour imposer sur leur territoire la prise en compte de ces objectifs, pour inscrire l'essor de leur commune dans le cadre d'une politique de développement durable.

La tâche est ardue, il s'agit bien souvent de lutter contre des pratiques de développement très consommatrices d'espace, de proposer une autre interprétation (plus dense) du rêve de la maison individuelle, d'aller contre des habitudes et des idées reçues. C'est le moment alors de rappeler que, si le PLU a pour but premier de produire et d'organiser l'espace urbain et le cadre de vie des citoyens, c'est également un outil permettant aux élus d'imposer l'intérêt général face aux intérêts particuliers.

Ainsi, il est possible de conclure que le principal moteur de la mise en œuvre des trois objectifs visés reste bien la force de la volonté politique.

Le présent cahier de recommandations cherche à faciliter le travail des élus du Parc, à leur montrer que cette tâche ardue est réalisable, qu'elle peut permettre de résoudre de nombreux problèmes sur leur territoire. Les moyens d'agir existent, il s'agit désormais de choisir les instruments d'action, de les instituer dans le PLU, de les combiner et de les mettre en œuvre sans perdre l'objectif global de qualité de vie auquel tout un chacun a droit.

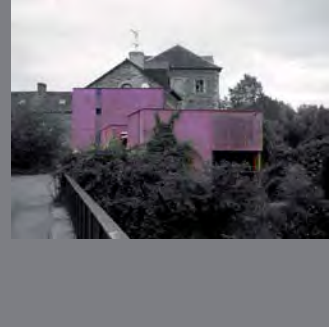

En aparté

Quelques illustrations de la mise en œuvre de certaines des recommandations ou dispositions présentées précédemment.

NB : les illustrations ont principalement été prises sur la ville de Rennes qui a mis en place nombre des recommandations et dispositions novatrices présentées précédemment. Le service urbanisme de Rennes Métropole a participé à l'avancement de l'urbanisme réglementaire lors de la réalisation du PLU de la ville de Rennes.

Objectif Economie de l'espace : quelques illustrations


	<i>Rennes : Bld de Metz</i> Des règles de hauteur définies en rapport avec le gabarit des voies et un Coefficient d'Emprise au Sol majoré sur les axes des quartiers péricentraux favorisent l'implantation d'immeubles collectifs.		<i>Rennes : rue de Nantes</i> Un Coefficient d'Emprise au Sol majoré et des règles de gabarit sur voie autorisant un retour du bâti sur les voies adjacentes permettent de traiter les parcelles d'angle avec une forte densité, conformément à la morphologie des années 30 à 50.
	<i>Rennes : rue Cornic</i> L'autorisation des extensions du bâti en limite séparative dans le prolongement du bâti principal dans la bande de constructibilité primaire permet de rajouter une pièce à l'habitation		<i>Rennes : rue E. Renan</i> Une marge de recul de 3 m fixée par rapport à l'axe de la voie (lorsque celle-ci fait moins de 6 m d'emprise) permet une extension en avant des constructions.
	<i>Rennes : rue H. de Balzac</i> Une bande de constructibilité secondaire entre 12 et 17 m permet les extensions des constructions en arrière de la construction principale, en limite séparative, dans le respect d'un gabarit défini par un pan incliné à 45° positionné à 5 m de hauteur.		<i>Rennes : rue L. Kenangal</i> L'implantation (à l'exception des saillies et balcons) à l'alignement des voies ou sur l'alignement constructif est imposée sur les voies d'une emprise supérieure ou égale à 6 m, permettant une optimisation de l'espace constructible et une continuité du tissu bâti.
	<i>Rennes : rue de Verdun</i> La suppression du COS permet une constructibilité des parcelles, même les plus petites et permet de développer le petit logement		<i>Rennes : rue des Frères Blin</i> Les bandes de constructibilité principale, secondaire et restreinte incitent à construire dense à l'alignement pour optimiser l'espace constructible, mais permet des constructions en second rang, accessibles par un porche par exemple.
	<i>Rennes : rue A. Recipon</i> L'implantation à l'alignement n'inclut pas les saillies et balcons, ce qui permet un gain d'espace habitable (les balcons sont au-dessus de l'espace public.		<i>Rennes : rue E. Renan</i> L'autorisation des lucarnes de toit, dans la limite d'une longueur ne dépassant pas la moitié de la longueur de la toiture, permet d'habiter les combles lorsque la famille grandit et évite une fuite vers la construction neuve consommatrice d'espace.

	<p><i>St-Jacques-de-la-Lande (35) : moulin d'Apigné</i> Le changement de destination et l'extension des constructions existantes admis en zone naturelle, permet (outre la sauvegarde du patrimoine bâti) le développement de nouveaux logements tout en économisant l'espace.</p>		<p><i>Segrie-Fontaine (61)</i> Le Règlement National d'Urbanisme, permet, parfois mieux que certains POS ou PLU, des opérations denses en milieu rural, faisant appel à des formes urbaines radicalement différentes du classique « pavillon » en milieu de parcelle. Ici, 6 maisons en bande.</p>
<p>Sources : Ville de Rennes, PLU approuvé en 2004, modifié 2005 / Ville de Saint-Jacques de la Lande, PLU 2006. Philippe Gravier, architecte, pour l'opération à Ségrie-Fontaine Images : Isocèle (couleurs retouchées) et geo-trotter.com</p>			

Objectif Mixité sociale : quelques illustrations

	<p><i>Rennes : rue E. Renan</i> Sans minimum parcellaire un petit collectif de FI et FII (appartements et rez-de-jardin), très prisé des étudiants ou personnes seules, a pu s'intercaler entre deux maisons familiales.</p>		<p><i>Rennes : rue des Frères Blin</i> La suppression du COS permet une constructibilité des parcelles même les plus petites et permet de développer le petit logement</p>
	<p><i>Rennes : rue A. Lebraz</i> Des règles de hauteur définies en rapport avec le gabarit des voies et un Coefficient d'Emprise au Sol majoré sur les axes des quartiers péri-centraux favorisent l'implantation d'immeubles collectifs au sein d'un tissu de maisons de villes.</p>		<p><i>Rennes : rue de Nantes</i> Les parcelles correspondant aux numéros 352 et 356 ont été réservées dans le PLU pour du logement social, dans une rue dominée par le logement individuel et les commerces. Un immeuble collectif (R+4) a été réalisé.</p>
<p>Sources : Ville de Rennes, PLU approuvé le 17 mai 2004 et modifié le 13 juin 2005. Images : Isocèle (couleurs retouchées)</p>			

Objectif Mixité habitat/activités : quelques illustrations

	<p><i>Rennes : rue de Verdun, pôle de quartier de la Touche</i> Dans le périmètre du secteur de diversification défini dans les documents graphiques, 20% minimum de la SHON réalisée doit être affectée à un usage autre que l'habitation, l'emprise au sol et la hauteur sont majorées</p>		<p><i>Rennes : ZAC de Beauregard</i> Un nouveau quartier qui rassemble tous les ingrédients de la mixité urbaine : espaces publics de qualité, commerces au rez-de-chaussée des immeubles.</p>
	<p><i>Pont-de-l'Arche (27)</i> L'interdiction du changement de destination des commerces dans une rue ou un quartier défini permet une protection des linéaires commerciaux.</p>		<p><i>Rennes : Bd de Metz</i> Définition de règles assurant la faisabilité technique des commerces, notamment en fixant des hauteurs minimales de rez-de-chaussée à l'article 10.</p>
<p>Sources : Ville de Rennes, PLU approuvé le 17 mai 2004 et modifié le 13 juin 2005. Ville de Pont-de-l'Arche, PLU en cours de révision. Images : Isocèle</p>			

Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse



Cahier de recommandations pour l'introduction dans les PLU de dispositions répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale et de mixité habitat / activités

Tome 2 – Fiches méthodologiques



PREAMBULE

TROIS OBJECTIFS AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT DURABLE ISSUS DE LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

- **Economie de l'espace : maîtriser la croissance de l'urbanisation pour préserver les espaces naturels et agricoles**
 - . Promouvoir un **développement endogène** – au sein des enveloppes bâties- tout en **relançant la dynamique démographique** du Parc,
 - . Un objectif induisant une réflexion concomitante sur l'évolution des **formes urbaines**, la **densité**, la **qualité urbaine** des espaces bâtis et la **qualité de vie** des habitants,
 - . Un **objectif ambitieux** présentant de **nombreux avantages** : rentabilisation des réseaux, des équipements, économie d'énergie, meilleure intégration des nouveaux habitants, etc.
- **Mixité sociale : maintenir un tissu social diversifié**
 - . **Lutter contre l'érosion de la diversité sociale** de la population du Parc, **préserver le dynamisme social et économique** de la Haute Vallée de Chevreuse.
 - . Un objectif induisant une réflexion sur **l'habitat** et la **diversité de l'offre de logements** (locatifs, logements aidés, logements spécifiques pour étudiants, handicapés, 3^e âge, etc.)
 - . Un **objectif pilier d'une société solidaire** et garant du pacte social républicain, un enjeu d'équité sociale.
- **Mixité habitat/activités : maintenir et développer les activités pour conserver un territoire vivant**
 - . **Lutter contre l'érosion du tissu économique local et la mono- fonctionnalité résidentielle** sur le territoire du Parc, **maintenir la vitalité et l'animation de la vie locale**,
 - . Un objectif induisant une réflexion sur la **mixité fonctionnelle** au sein des différents tissus bâtis, sur la **gestion des nuisances et conflits d'usage**,
 - . Un objectif présentant de **nombreux avantages** : diminution des trajets, des temps de trajets (et de la pollution induite), enrichissement de la vie locale (multiplication des échanges), etc.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : INSTRUMENT IDOINE POUR TRADUIRE LOCALEMENT CES OBJECTIFS

- **Des documents et une démarche de projet au service des objectifs visés :**
 - . **Le rapport de présentation** : une analyse fine du territoire permettant d'identifier ses enjeux, atouts, contraintes, besoins et de concevoir une politique de développement pertinente. Une justification des choix opérés permettant une meilleure compréhension du projet.
 - . **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** : l'expression du projet politique des élus. Document à l'aune duquel les choix opérés sont jugés.
 - . **Les orientations d'aménagement** : un document souple pour cadrer l'aménagement de secteurs à enjeux ou décliner une thématique essentielle du projet communal. Un instrument clé du PLU, néanmoins facultatif.
 - . **Les pièces réglementaires** : la traduction normative du projet exprimé dans le PADD.
 - . **Les annexes** : un recueil d'informations nécessaires à la compréhension du projet et à l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol.
- **Un processus itératif et concerté** : une démarche de projet qui facilite la compréhension et l'acceptation de la politique de développement définie sur la commune.

PREAMBULE

LE CAHIER DE RECOMMANDATIONS POUR L'INTRODUCTION DANS LES PLU DE DISPOSITIONS REpondant AUX OBJECTIFS D'ECONOMIE DE L'ESPACE, DE MIXITE SOCIALE ET DE MIXITE HABITAT/ACTIVITES : UN DOCUMENT EXTENSIF ET DES FICHES SYNTHETIQUES AU SERVICE DES ELUS

- **Un document extensif (100ⁿ de pages) :**
 - . **Explicitation des objectifs visés** : présentation des enjeux et défis soulevés par chacun des trois objectifs poursuivis, exposition de la situation actuelle du Parc face à ces enjeux et recensement des principaux obstacles auxquels se heurte l'application de ces objectifs sur le territoire du Parc.
 - . **Présentation du PLU** : un outil en lui-même au service des objectifs visés,
 - . **Proposition de recommandations et d'une boîte d'outils** œuvrant à ces objectifs, à disposition des élus et à mettre en œuvre dans le cadre de l'élaboration/révision d'un PLU ou autour du PLU.
- **Trois niveaux de lecture :**
 - . **Premier niveau** : le corps du document est centré sur le territoire du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Un effort de vulgarisation est fait afin de faciliter la compréhension du cahier de recommandations.
 - . **Second niveau** : les *Apertés* permettent au lecteur d'approfondir plus précisément certaines notions théoriques, conceptuelles et de pousser un peu plus en avant la réflexion.
 - . **Troisième niveau** : les documents à partir desquels le présent document a été élaboré sont listés en bibliographie. Ils permettent au lecteur désireux d'en savoir plus ou d'approfondir spécifiquement une thématique d'accéder directement à la source de l'information.
- **Des fiches synthétiques (18) :**
 - . **Une boîte à outils** à disposition des élus pour faciliter la mise en œuvre des trois objectifs poursuivis.
 - . **Une fiche par recommandation** présentée dans le document extensif. Une série d'outils est proposée pour mettre en œuvre chacune de ces recommandations que ce soit au sein même du PLU ou autour de ce document réglementaire (en amont, en parallèle ou en aval).
 - . **Une information hiérarchisée**. Les atouts et inconvénients de chaque outil sont listés. Des conseils d'usage accompagnent la présentation de ces outils.
 - . **Une classification à deux entrées** :
 - par numéro : chaque recommandation correspond à un numéro
 - par objectif poursuivi.

RAPPEL : DES EXPERTS A DISPOSITION DES ELUS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE CES OBJECTIFS DANS LE CADRE DU PLU

- . Dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU, les **autorisations d'urbanisme sont délivrées au nom de la commune par le Maire** (article L.422-1 CU) qui engage sa responsabilité.
- . Les élus peuvent avoir besoin d'un conseil ou d'un avis sur les projets présentés. Ils peuvent le trouver auprès de l'**Atelier d'Architecture, d'Urbanisme et du Paysage du PNR**, auprès du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (**CAUE 78**), de la **DDE** ou d'un **architecte-conseil indépendant**.

MODE DE LECTURE DES FICHES

Les fiches de recommandation sont composées des éléments suivants (de haut en bas et de gauche à droite de la fiche 0, page 3/3) :

- Bandeau 1 :

- . Trois cases « Objectif » permettent d'indiquer à quel(s) objectif(s) répond la fiche : la recommandation vaut pour le ou les objectifs dont la case est grisée,
- . L'intitulé de la recommandation. La couleur du fond de l'encadré diffère entre les outils à utiliser dans le PLU, en amont, en parallèle ou en aval du PLU (cf. couleurs tableau, p.2/3),
- . Le logo du maître d'ouvrage des fiches, le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

- Bandeau 2 :

- . L'encadré « Démarche préalable » conseille des actions à mener avant de mettre en œuvre cette recommandation et les outils présentés.
 - . L'encadré « Dans quels cas utiliser ces outils » indique dans quelles situations ces outils se révèlent les plus utiles, à quels problèmes ils peuvent apporter une solution.
 - . Le numéro de la fiche : chaque recommandation équivaut à une fiche numérotée.
- ➔ Les fiches peuvent ainsi être classées par numéro ou par objectif poursuivi.

- Bandeau 3 :

- . L'encadré « Sur quels tissus appliquer ces outils » précise sur quelles zones du PLU (U, AU, A, N) ou sur quels tissus spécifiques (bourg, hameau, etc.) utiliser les outils proposés.
- . La colonne « Enjeux/Intérêts », mise en valeur par sa couleur verte, présente les principaux atouts et résultats attendus de l'application de cette recommandation et des outils proposés.

- Bandeau 4 :

- . L'encadré vertical indique dans quel document du PLU s'insère l'outil ou, pour un outil hors PLU, s'il est à mettre en œuvre en amont, en parallèle ou en aval du Plan Local d'Urbanisme.
- . L'encadré « Outil » présente :
 - L'intitulé de l'outil,
 - L'objectif poursuivi spécifiquement par cet outil,
 - Selon les cas : un exemple de rédaction, des variations possibles, des informations sur les procédures et délais, des cas pratiques illustrant l'outil, etc.
- . La colonne « Attention ! » et « Conseils d'Utilisation », mise en valeur par sa couleur verte.
 - Dans l'encadré vert foncé, l'attention des élus est attirée sur les contraintes, risques ou effets pervers liés à l'application de ces outils.
 - Des conseils d'utilisation afin de mettre en œuvre ces outils dans les meilleures conditions possibles sont alors proposés aux élus.

- **Bandeau 5 : l'encadré « Renvoi(s) »** liste les fiches liées, les pages du rapport extensif où les outils sont présentés en détail ainsi que d'éventuels documents-clés à consulter.

- Bandeau 6 :

- . **Rappel** : les recommandations ne valent qu'à la date de publication des fiches. En effet, le code de l'urbanisme évolue continuellement. De futures lois, décrets d'application, arrêtés pourront préciser, modifier, compléter les outils présentés dans le document.
- . Les coordonnées du maître d'œuvre des fiches, le bureau d'études ISOCÈLE.
- . Le nombre de pages composant la fiche.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'À LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

CLASSIFICATION DES FICHES A DEUX ENTREES
LISTE DES RECOMMANDATIONS FAISANT L'OBJET D'UNE FICHE
OUTILS DU PLU

R1 – Promouvoir une analyse fine du territoire bâti.

R2 - Disposer d'une cartographie précise des opportunités et potentialités foncières.

R3 – Traduire en objectifs chiffrés l'objectif d'économie de l'espace sur certains quartiers.

R4 – Assouplir le règlement sur certains secteurs afin de permettre leur densification progressive et de rentabiliser le foncier.

R5 – Encadrer, contrôler l'urbanisation et l'aménagement des secteurs à enjeux.

R6 – Préserver des espaces de respiration permettant de mieux vivre la densité.

R7 – Promouvoir une analyse fine du parc de logements et des besoins en logements.

R8 – Favoriser des catégories spécifiques de logements sur certains espaces, dans un objectif de diversification de l'habitat.

R9 – Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur la commune.

R10 – Identifier les bâtiments agricoles désaffectés pouvant accueillir d'autres activités sans compromettre l'activité agricole.

R11 – Favoriser l'implantation d'activités en tissu résidentiel compatibles avec la vocation d'habitat de ces espaces.

R12 – Protéger et/ou développer la diversité commerciale sur des secteurs spécifiques de la commune.

***OUTILS AUTOUR DU PLU**

R13* - Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente (bassin de vie, aire urbaine, aire de chalandise, Parc, etc.).

R14* – Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux.

R15* – Mettre en place les outils de la maîtrise foncière afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement retenu.

R16* – Envisager le recours aux outils financiers afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement retenu.

R17* – Envisager la mise en œuvre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme dans le cadre du PLU.

R18* – Maîtriser les outils de l'aménagement opérationnel.

CLASSEMENT DES RECOMMANDATIONS EN FONCTION DES OBJECTIFS QU'ELLES SERVENT ET DES PIECES DU PLU OU DE L'ENVIRONNEMENT DU PLU DANS LESQUELS ELLES S'INSCRIVENT

		Objectif d'économie de l'espace	Objectif de mixité sociale	Objectif de mixité habitat/activités
<i>Traduction :</i>				
Au sein du PLU	Rapport de présentation	R1, R2	R2, R7	R2, R9, R10
	PADD	R3	R8	
	Traduction réglementaire	R4, R5, R6	R4, R5, R8	R4, R5, R10, R11, R12
Hors du PLU	Outils en amont	R13*, R14*	R13*, R14*	R13*, R14*
	Outils en parallèle	R15*, R16*, R17*	R15*, R16*, R17*	R15*, R16*, R17*
	Outils en aval	R18*	R18*	R18*

En gris, les outils qui servent indirectement les objectifs visés. Ils les servent parce que ce sont des outils qui facilitent la mise en œuvre du projet (aide à la maîtrise foncière, aide au financement de l'urbanisme, aide à la réalisation des opérations et au contrôle des autorisations, aide au développement durable).

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'À LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

Economie de l'espace

Mixité sociale

Mixité habitat / activités



1

INTITULE DE LA RECOMMANDATION

2

DEMARCHE PREALABLE

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

0

3

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

Précision du tissu sur lequel les appliquer

Eventuelles illustrations légendées.

ENJEUX / INTERETS

▪

4

Document du PLU dans lequel s'insère l'outil

OUTIL N°1

INTITULE DE L'OUTIL

Objectif :

Exemples de rédaction :

...

Variations possibles :

...

Procédure(s) et délai(s):

...

Eventuelles illustrations légendées.

Etc.

ATTENTION !

▪

CONSEILS
D'UTILISATION

▪

5

RENOI(S) :

- Fiche n°....
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §....
- Etc.

6

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES



ISOCELE 10, rue Oberkampf 75011 PARIS isocele.archi@wanadoo.fr

Fiche 3/3

PROMOUVOIR UNE ANALYSE FINE DU TERRITOIRE BATI

DEMARCHE PREALABLE

- Collecter toutes les données disponibles sur le territoire concerné relatives notamment à la forme urbaine, l'histoire du développement communal, l'architecture locale.
- Effectuer plusieurs visites de terrain.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Systématiquement, lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU.
- Dès lors que la commune souhaite intervenir sur le tissu urbain existant.

1

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer sur :

- tous les tissus bâtis (centres-bourgs, faubourgs, zones pavillonnaires, hameaux, fermes), mais le niveau exigé de précision de l'étude peut varier en fonction du territoire et de ses enjeux spécifiques.

Se reporter aux illustrations au verso de la présente fiche.

ENJEUX / INTERETS

- Permet d'établir un règlement adapté au tissu urbain existant et à ses potentialités d'évolution.
- Facilite la mise en œuvre d'une densification qualitative progressive des secteurs présentant ce potentiel.
➔ Cf. Fiche n° 2.
- Facilite l'acceptation sociologique du projet urbain, les choix se basant sur une analyse fine.

OUTIL N°1

DANS LE CADRE DU RAPPORT DE PRESENTATION, DEVELOPPER UNE ANALYSE MORPHOLOGIQUE DES ESPACES CONSTRUIITS.

Objectif : Identifier les différents tissus composant le territoire communal, repérer des secteurs caractérisés par une cohérence de typologie (parcellaire, bâti, voies, usages).

Mise en œuvre:

Cet outil est à mettre en œuvre dans le cadre du diagnostic territorial, première étape de l'étude du PLU.

Composantes :

L'analyse morphologique urbaine croise plusieurs données obtenues à des échelles différentes :

- étude du réseau viaire : de la structure des voies, du maillage, de la trame urbaine, etc.
- étude du parcellaire : de la structure parcellaire, du rapport des pleins et des vides à l'échelle de l'îlot, de la densité bâtie de certains îlots représentatifs, etc.
- étude du bâti : des gabarits, des implantations, des spécificités architecturales, etc.
- étude des quartiers en termes d'usage (habitat, commerce, artisanat, etc.) et d'ambiances urbaines,
- étude des espaces publics, de la trame verte,
- étude de l'histoire du développement de la commune : comparaison des cadastres (napoléonien, cartes de Cassini, cadastres récents, etc.), etc.
- etc.

ATTENTION !

- Exiger du BE une analyse morphologique poussée représente un coût à mettre en rapport avec le budget d'étude disponible.

CONSEILS D'UTILISATION

- Exprimer clairement le degré d'exigence souhaité dans le cadre du cahier des charges.
➔ Cf. Fiche n° 14*.
- Rassembler les données disponibles sur le territoire en amont. Identifier les informations manquantes. Engager si besoin des études complémentaires.
➔ Cf. Fiche n° 13*, outil 1.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'À LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

PROMOUVOIR UNE ANALYSE FINE DU TERRITOIRE BATI

OUTIL N°1 (Suite)



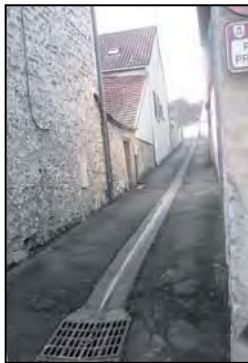
1

Analyse de la structuration des îlots et du parcellaire en centre-ville

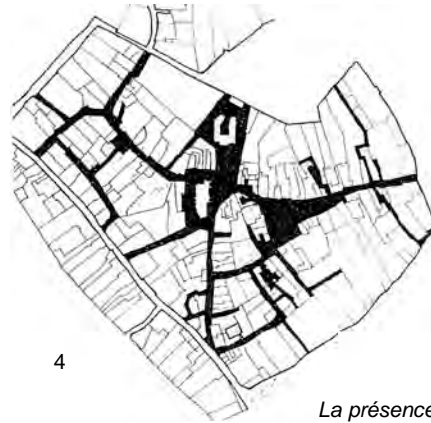


2

La photo révèle un parcellaire en lanière, une implantation du bâti à l'alignement préservant des jardins clos de murs



3

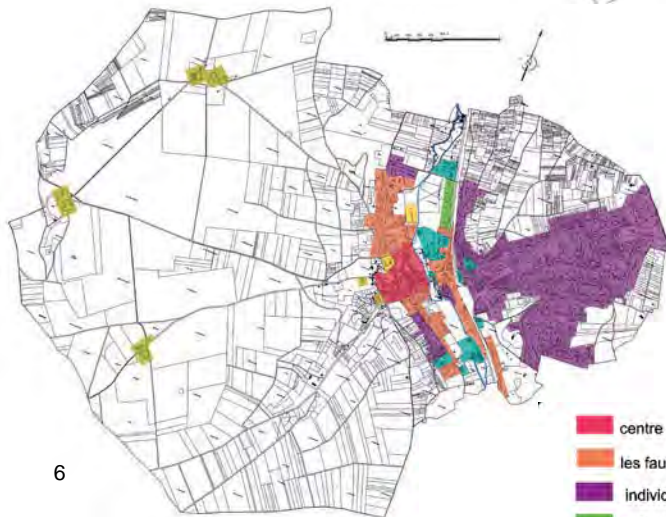


4



5

La présence de sentes (3) et de nombreux porches (5) caractérise le réseau viaire et la trame urbaine du centre-bourg (4).



Illustrations :

Commune de 5.863 habitants.

L'analyse morphologique des espaces bâtis de la commune a combiné étude du parcellaire et de la structuration des îlots, du réseau viaire, du bâti et de ses spécificités architecturales, des espaces publics, etc.

Elle a permis d'aboutir à l'élaboration de la carte n°6 identifiant 7 tissus différents sur la commune. Le zonage et le règlement retenus sur la commune sont directement issus de cette étude.

RENOI(S) :

- Fiche n° 2 « Disposer d'une cartographie précise des opportunités et potentialités foncières ».
- Fiche n° 13*, outil 1 « Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente ».
- Fiche n° 14* « Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.a>R1.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'À LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

DISPOSER D'UNE CARTOGRAPHIE PRECISE DES OPPORTUNITES ET POTENTIALITES FONCIERES SUR LA COMMUNE

DEMARCHE PREALABLE

- Collecter toutes les données disponibles sur le territoire concerné relatives au foncier (propriétaires publics/privés, espaces mutables, etc.).
- Effectuer plusieurs visites de terrain.

DANS QUEIS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Systématiquement lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU.
- Dès lors que la commune souhaite développer ou faciliter des projets immobiliers (logements, équipements, activités économiques, etc.) en secteur bâti.

2

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer sur :

- Sur les secteurs de projet potentiel, bâtis ou non.

Se reporter aux illustrations au verso de la présente fiche.

ENJEUX / INTERETS

- Facilite le développement endogène des communes.
- Facilite la réalisation de projets immobiliers.
- Facilite la formulation d'un projet urbain plus en adéquation avec les possibilités réelles du territoire.

Rapport de Présentation

OUTIL N° 1

DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL, ETABLIR UNE CARTOGRAPHIE DES OPPORTUNITES ET POTENTIALITES FONCIERES.

Objectif : Identifier les espaces mutables (opportunités foncières), sous-utilisés ou délaissés (potentialités foncières) afin de faciliter le développement endogène de la commune.

Mise en œuvre:

Cet outil est à mettre en œuvre dans le cadre du diagnostic territorial, première étape de l'étude du PLU, mais est à actualiser tout au long de la procédure.

Composantes :

Afin de dresser cette cartographie, différentes données peuvent être croisées, issues notamment :

- des études foncières disponibles : l'étude foncière commanditée sur le territoire du PNR sera essentielle dans l'établissement de cette cartographie,
- des données détenues par les Etablissements Publics Fonciers existants,
- d'entretiens avec les différents acteurs du territoire : les élus en première instance, puis tous les partenaires étatiques et locaux mobilisés autour du PLU,
- de l'analyse fine du territoire bâti recommandée dans la fiche n° 1,
- de visites de terrain,
- etc.

ATTENTION !

- Les opportunités et potentialités foncières évoluent avec le temps et peuvent dépendre de la capacité d'acquisition foncière de la commune.

CONSEILS D'UTILISATION

- Etude étroitement liée à l'analyse fine du territoire bâti recommandée dans la fiche n°1.
➔ Cf. Fiche n° 1.
- Rassembler les données disponibles sur le territoire en amont. Identifier les informations manquantes. Engager si besoin des études complémentaires.
➔ Cf. Fiche n° 13*.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

DISPOSER D'UNE CARTOGRAPHIE PRECISE DES OPPORTUNITES ET POTENTIALITES FONCIERES SUR LA COMMUNE.

OUTIL N° 1 (suite)

Illustrations : commune du PNR de 8.769 habitants.

Source : PLU de Magny-les-Hameaux

Espaces disponibles



Objet

Les espaces disponibles (réserves foncières) permettent d'orienter et soutenir le développement de la commune.

Potentiels

Une emprise foncière importante, à l'ouest du quartier de la Croix au Buis est identifiée comme site d'urbanisation potentiel de la commune. Il est destiné à recevoir l'extension de la zone d'activités et les différents programmes nécessaires au confortement de la centralité actuelle.

L'emprise de la plaine sportive représente une réserve foncière mobilisable à long terme.

Contraintes

Une partie importante de cette emprise foncière est non-constructible aujourd'hui (charte PNR et POS) mais elle est vouée à muter vue sa faible surface qui ne peut pas répondre aux besoins de développement d'une activité agricole.

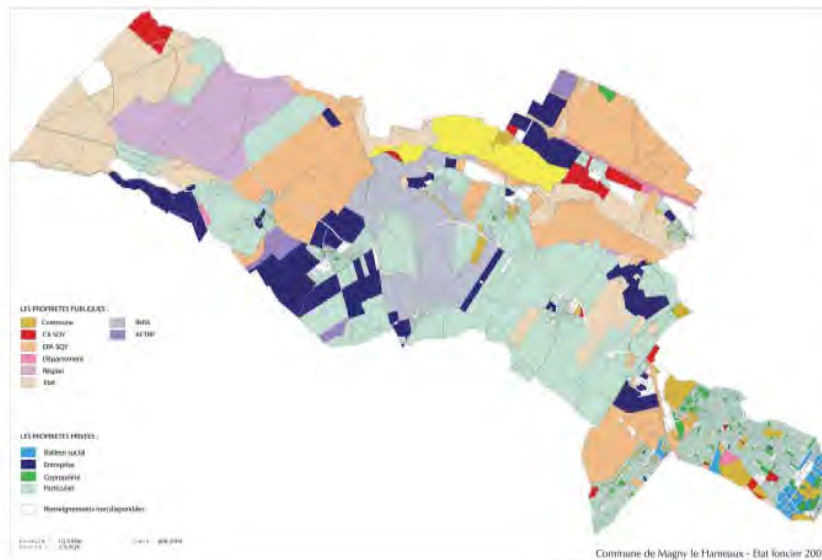
La situation des deux sites en frange nécessite une réflexion particulière pour leurs intégrations dans le paysage.

Anticipation de l'affectation des sols au niveau de la charte du PNR.

Enjeux à rattacher à la réponse

- Permettre la mise en valeur du patrimoine paysager,
- Créer une continuité urbaine avec l'existant,
- Maîtriser l'évolution du territoire à long terme.

Dans le cadre de l'étude menée sur le centre-bourg de la commune de Magny-les-Hameaux, des espaces potentiels (opportunités et potentialités foncières) ont été identifiés et des enjeux rattachés à ces territoires.



C Parcellaire et structure foncière

Pays de grande culture, le territoire est cependant très morcelé : on peut en effet estimer à 2000 le nombre de parcelles au début du 20^{ème} siècle, ce qui donne une superficie moyenne de 83 ares pour chacune.

Au niveau des quartiers (Cressely, quartier de l'Hôtel de Ville et la Croix aux buis), la structure parcellaire a été complètement remaniée et est découpée en de petites parcelles, essentiellement privées.

Répartition foncière :

- Une structure foncière où domine le particulier notamment au niveau des secteurs d'habitation.
- L'EPA était présent autour des fermes de Buloyer, du village, dans les fonds de vallée et au quartier de l'Hôtel de Ville, en 2003. Depuis, l'EPA ayant cessé son activité, la majeure partie des terrains a été revendue à la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui, en 2003, était peu présente.
- L'INRA apparue au 20^{ème} siècle occupe le centre du plateau et le divise en deux.
- L'Etat et la région occupent la forêt à l'ouest et ponctuellement le fond de vallée et quelques parcelles.
- La commune dispose des équipements.

Toujours dans le cadre du diagnostic du PLU, une étude approfondie du parcellaire (qui pourrait s'inscrire dans le cadre de la recommandation R1 - « Promouvoir une analyse fine du territoire bâti ») et de la structure foncière de la commune a été menée, qui a conduit à l'établissement de cette carte ci-dessus et à l'identification des espaces à enjeux.

RENOI(S) :

- Fiche n° 1 « Promouvoir une analyse fine du territoire bâti ».
- Fiche n° 13*, outil 1 « Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.a>R2

TRADUIRE EN OBJECTIF CHIFFRES L'OBJECTIF D'ECONOMIE DE L'ESPACE SUR CERTAINS QUARTIERS

DEMARCHE PREALABLE

- Identifier les secteurs à même d'accueillir une densification qualitative.
- Evaluer la capacité d'accueil de ces secteurs (en lien avec la capacité des réseaux, notamment).

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Dès lors que la commune souhaite imposer une densité minimale sur certains secteurs afin de rentabiliser leur développement et d'éviter une urbanisation trop lâche.

3

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer sur :

- sur les secteurs urbanisés à même d'accueillir une densité supérieure,
- sur les secteurs à urbaniser où un objectif minimal de densité est souhaité.

ENJEUX / INTERETS

- Objectif plus pertinent qu'un objectif en termes d'habitants qui induit souvent un raisonnement consommateur d'espace.
- Ne préjuge pas de la forme urbaine que cet objectif chiffré prendra dans la réalité.

OUTIL N° 1

DANS LE CADRE DU PADD, DEFINIR UN OBJECTIF DE LOGEMENTS A L'HECTARE SUR CERTAINS SECTEURS

Objectif : Définir une certaine densité sans fixer, à cette étape de l'étude, de formes urbaines spécifiques.

Exemples de traduction :

Dans le cadre du SCOT (et du document d'orientations générales), Montpellier Agglomération a mis en place des densités de logement à l'hectare sur différents sites d'extension urbaine potentielle.

Trois niveaux d'intensité ont été définis en fonction du contexte du site et de la qualité de desserte par les réseaux de transports publics. Plus l'accessibilité est bonne, plus l'intensité d'urbanisation est élevée.

Ces niveaux d'intensité incluent les programmes construits (résidentiel, économique, équipement ou mixte), mais également l'ensemble des équipements collectifs et espaces publics de voirie nécessaires (à distinguer d'un COS donc).
Cf. illustrations au verso.

Variations possibles :

Cet objectif de densité de logements à l'hectare peut également être mis en rapport avec une densité de population à l'hectare ou sur toute autre surface donnée.

Il est en outre possible de définir une densité minimale avec une proportion de construction de logements à l'hectare, voire des hauteurs de bâti, minimales et non maximales.

ATTENTION !

- Etre cohérent avec les objectifs fixés dans des documents supérieurs comme PLH, SCOT.
- Le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, il affiche un objectif mais ne peut pas l'imposer.

CONSEILS D'UTILISATION

- Outil à coupler avec les outils de contrôle de l'urbanisation des secteurs à enjeux notamment si l'on souhaite associer cet objectif à une forme urbaine spécifique ou lui conférer une opposabilité réglementaire et une portée juridique.
➔ Cf. Fiche n° 5.

TRADUIRE EN OBJECTIF CHIFFRES L'OBJECTIF D'ECONOMIE DE L'ESPACE SUR CERTAINS QUARTIERS

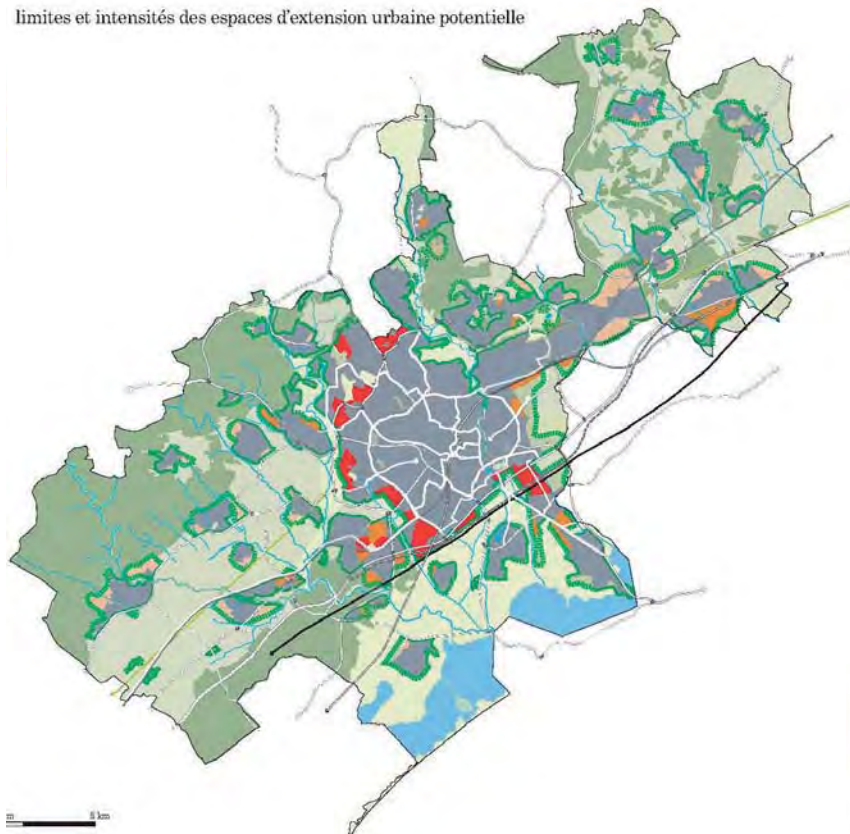
OUTIL N° 1 (suite)

Illustrations :



Communauté d'agglomération de 366 000 habitants.







limites et intensités des espaces d'extension urbaine potentielle



Limites

-  limites déterminées
-  limites à conforter

Espaces d'extension urbaine potentielle

-  niveau d'intensité A
-  niveau d'intensité B
-  niveau d'intensité C
-  sites à haute valeur paysagère

intensité A



plus de 50 logements à l'hectare
plus de 8 000 m² de SHON à l'hectare
sites essentiellement en coeur d'agglomération et/ou desservis directement par le tramway

intensité B



plus de 30 logements à l'hectare
plus de 4 000 m² de SHON à l'hectare
extensions à proximité d'un réseau de transport public ou dans les pôles d'appui

intensité C



plus de 20 logements à l'hectare
plus de 2 000 m² de SHON à l'hectare
extensions des villages en limite du grand paysage

Ci-dessus, le schéma du SCOT se caractérise par une réflexion en termes de gestion des limites avec les espaces naturels et agricoles.

A droite, les niveaux d'intensités d'urbanisation recommandées a minima par le document d'orientation générale du SCOT de l'Agglomération de Montpellier.

Source : SCOT de l'Agglomération Montpellier – Le document d'Orientation Générale – pp. 146-149.

RENVOI(S) :

- Fiche n° 5 « Encadrer, contrôler l'urbanisation et l'aménagement des secteurs à enjeux ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.a>R3.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

ASSOULPIR LE REGLEMENT SUR CERTAINS SECTEURS AFIN DE PERMETTRE LEUR DENSIFICATION PROGRESSIVE ET DE RENTABILISER LE FONCIER

DEMARCHE PREALABLE

- Disposer d'une analyse fine du territoire et de la morphologie urbaine des espaces bâtis.
- Identifier les secteurs à même d'accueillir une densification qualitative.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

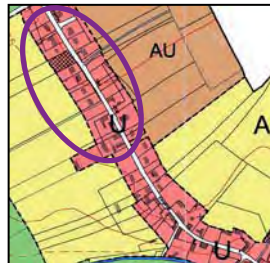
- Lorsque la commune souhaite baser son essor sur un développement endogène,
- Lorsque les tissus urbanisés de la commune présentent des potentialités de densification qualitative (bonne capacité des réseaux, nuisances réduites, etc.)
- Lorsque le foncier est onéreux, afin de permettre la réalisation de projets immobiliers rentables.

4

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

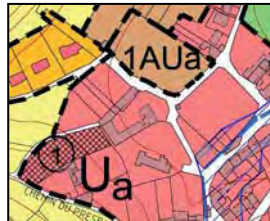
A appliquer soit sur:

- des secteurs bâtis (faubourgs, tissus intermédiaires, zones pavillonnaires, etc.) susceptibles d'accueillir une densification qualitative.
- des secteurs à urbaniser, en complément d'une orientation d'aménagement exprimant le principe d'économie de l'espace.



Commune rurale de 256 hab.

Ellipse violette : secteur de la commune inscrit en UB dans le POS et passé en U dans le PLU. Les mêmes règles que le centre-bourg vont permettre à ce tissu pavillonnaire d'évoluer lentement vers une typologie plus dense.



Commune rurale de 511 hab.

Le secteur 1AUa est soumis à une orientation d'aménagement et un règlement assurant une urbanisation en harmonie avec le tissu du centre ancien à proximité immédiate.

ENJEUX / INTERETS

- Economiser l'espace, rentabiliser un foncier de plus en plus onéreux.
- Faciliter les évolutions du bâti afin de lutter contre la tentation du pavillonnaire.
- Lutter contre la monotonie des implantations et des formes urbaines.
- Disposer d'un règlement plus souple s'adaptant à une plus grande diversité de situations.

OUTIL N° 1

A L'ARTICLE 5, SUPPRIMER LES SUPERFICIES MINIMALES CHIFFREES DE TERRAIN CONSTRUCTIBLE ET RESERVER LE MINIMUM PARCELLAIRE AUX SEULS CAS DESORMAIS PREVUS PAR LE CODE DE L'URBANISME (art. R123-9 5°)

Objectif : Permettre la valorisation des petits terrains, la rentabilisation du foncier.

Cas n°1 : Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif et le parcellaire n'est pas à l'origine d'un intérêt patrimonial ou paysager particulier du tissu urbain.

Exemple de rédaction : « Néant ou Sans objet »

Cas n°2 : Il existe des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un système d'assainissement non-collectif.

Exemple de rédaction : Art. 5 « En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur. »

Règlement

ATTENTION !

Cas n° 2 :

- Une superficie minimale chiffrée ne peut être imposée que s'il existe une étude d'assainissement particulière qui démontre la nécessité de ce minimum parcellaire.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

ASSOULPIR LE REGLEMENT SUR CERTAINS SECTEURS AFIN DE PERMETTRE LEUR DENSIFICATION PROGRESSIVE ET DE RENTABILISER LE FONCIER

Règlement

OUTIL N° 1 (suite)

Cas n°3 : Il existe une forme urbaine particulière présentant un intérêt patrimonial et paysager. Par exemple, un secteur urbanisé présentant une homogénéité de la trame bâtie et de la taille du parcellaire, tel un groupe d'habitations ayant bénéficié du même maître d'œuvre.

Exemple de traduction :

Le tissu bâti concerné fait l'objet d'un secteur spécifique identifié sur le plan de zonage.

Art. 5 : « *La superficie minimale des terrains (unité foncière) est fixée à 500 m². Cette disposition doit être prise dans tous les cas, notamment lors des divisions de terrain ou de propriété bâtie.* »



Cité ouvrière à Auchel (Pas-de-Calais) : un tissu sur lequel le minimum parcellaire peut s'appliquer

ATTENTION ! (suite)

Cas n° 3 :

- Dans le rapport de présentation : démontrer l'intérêt patrimonial et paysager par une analyse morphologique et paysagère du ou des secteur(s) considéré(s).
- Mesurer au préalable la taille des parcelles, afin d'éviter de rendre inconstructibles certains terrains qui se trouveraient en-dessous du seuil.
- Disposition qui ne peut être utilisée sur un secteur vierge à urbaniser pour lequel la commune souhaite éviter la division des lots a posteriori.

Règlement

OUTIL N° 2

A L'ARTICLE 6, PERMETTRE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS A L'ALIGNEMENT.

Objectif : Permettre la valorisation de terrains petits, peu profonds et la rentabilisation du foncier. Permettre une évolution progressive des implantations tout en préservant la diversité.

Exemple de rédaction : Art. 6 « *La façade sur voies des constructions nouvelles doit être implantée à l'alignement de la voie ou suivant l'alignement dominant des bâtiments par rapport à la voie* »

ATTENTION !

- Dans le cas de tissus présentant un recul régulier par rapport à l'alignement, autoriser la construction à l'alignement peut s'avérer disgracieux et ne pas aider à l'acceptation de la nouvelle édification.

Règlement

OUTIL N° 3

A L'ARTICLE 7, PERMETTRE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITE SEPARATIVE, SOUS CERTAINES CONDITIONS.

Objectif : Permettre la valorisation de terrains petits, étroits et la rentabilisation du foncier. Favoriser la diversité des formes urbaines et des implantations. Accroître les possibilités d'évolution du bâti. Graduer des bandes de constructibilité.

Se reporter aux exemples et aux illustrations fiche 3/4.

ATTENTION !

- La règle du gabarit fonctionne en lien étroit avec les articles 6, 9, 10, voire 13 du règlement. Veiller à la cohérence entre ces articles.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

ASSOULPIR LE REGLEMENT SUR CERTAINS SECTEURS AFIN DE PERMETTRE LEUR DENSIFICATION PROGRESSIVE ET DE RENTABILISER LE FONCIER

Règlement

OUTIL N° 3 (suite)

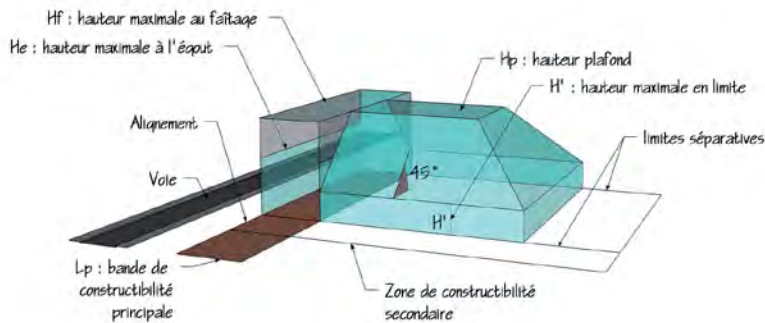
Exemple de rédaction :

Art. 7 : « La règle du gabarit s'applique au droit de la limite séparative de l'unité foncière.

Tout bâtiment peut être implanté sur la parcelle dans le respect du gabarit suivant (cf. illustration ci-dessous) :

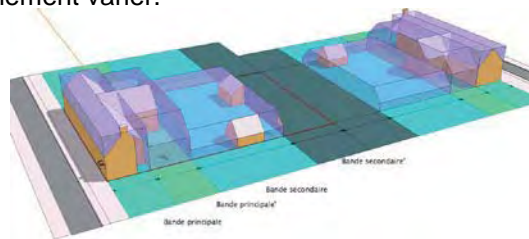
Secteur Ua (cas d'un centre ancien) :

- Sur une bande de 10 mètres (Lp) par rapport à l'alignement :
- Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.*
- Hauteur maximale à l'épout du toit (He) : 9 mètres
- Hauteur maximale au faîtage (Hf) : 15 mètres
- Au-delà de cette bande de 10 mètres(Lp):
- Hauteur maximale en limite séparative (H') : 4,5 mètres
- Angle : 45°



Variations possibles : règle adaptable à la morphologie urbaine rencontrée. Il est possible d'imposer l'implantation d'une limite séparative à l'autre ou sur une des deux limites ou seulement de permettre ces types d'implantation. Le nombre de bandes de constructibilité peut également varier.

Schéma : la règle du gabarit se décline sur quatre bandes d'implantation. La constructibilité est maximale le long de la rue et nulle en fond de parcelle (bande vert foncé).



CONSEILS D'UTILISATION

- Bien illustrer le propos et tester l'application de cette règle sur un exemple précis avec les services instructeurs des autorisations de construire, afin de faciliter sa compréhension qui impose un raisonnement en volume.

Autre illustration :

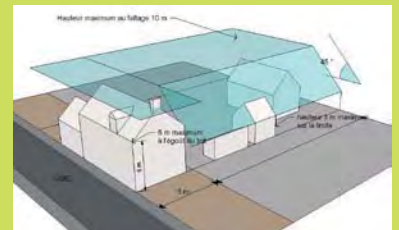


Schéma : exemple d'implantations de constructions dans le gabarit enveloppe défini à l'article 7.

Règlement

OUTIL N° 4

A L'ARTICLE 8, NE PAS REGLEMENTER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Objectif : Permettre la rentabilisation du foncier et une densification progressive des terrains.

Exemple de rédaction : Art. 8 « Sans objet ».

**ASSOULPIR LE REGLEMENT SUR CERTAINS SECTEURS
AFIN DE PERMETTRE LEUR DENSIFICATION PROGRESSIVE ET
DE RENTABILISER LE FONCIER**

Règlement

OUTIL N° 5

A L'ARTICLE 9, DEFINIR UNE EMPRISE AU SOL PERMETTANT DE RENTABILISER LE FONCIER.

Objectif : Ne pas imposer une emprise au sol trop faible. Rentabiliser le foncier. Permettre de graduer la constructibilité afin de préserver certaines typologies d'implantation du bâti.

Exemple de rédaction : Art. 9 «*Au-delà de la bande d'implantation primaire de 10 m comptés à partir de l'alignement, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 35% de la surface*

CONSEILS D'UTILISATION

- Si la règle du gabarit est retenue à l'article 7, il est fortement recommandé que les bandes de constructibilité définies soient les mêmes dans les deux articles.

Règlement

OUTIL N° 6

A L'ARTICLE 10, DEFINIR UNE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS PERMETTANT DE RENTABILISER LE FONCIER.

Objectif : Ne pas imposer une hauteur maximale inférieure à l'existant. Rentabiliser le foncier. Permettre de graduer la constructibilité afin de préserver un certain épannelage du bâti.

CONSEILS D'UTILISATION

- Si la règle du gabarit est retenue à l'article 7, il est fortement recommandé que les bandes de constructibilité définies soient les mêmes dans les deux articles.

Règlement

OUTIL N° 7

PREVOIR DES EXCEPTIONS PERMETTANT AU BATI EXISTANT D'EVOLUER, AUX CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET GENERAL DE S'IMPLANTER DANS UN TISSU AGGLOMERE.

Objectif : Permettre les évolutions du bâti existant, faciliter l'insertion d'équipements au sein des zones agglomérées.

Exemples de rédaction :

Art. 6, 7, 9, 10, 11, 12 : « *Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'un aménagement ou d'une extension d'un bâtiment existant, sans toutefois aggraver une situation non-conforme à la règle générale.* »

Art. 7 : « *Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, cette règle [du gabarit] peut être adaptée pour permettre la réalisation du projet, sous réserve de ne pas générer de nuisances d'aucune sorte pour le voisinage.* »

ATTENTION !

- L'exception de type « *cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou privés d'intérêt collectif* » ne peut être appliquée aux articles 6 et 7, ces articles étant obligatoires.

CONSEILS D'UTILISATION

- Réfléchir à l'insertion de ces exceptions dans tout le règlement, mais notamment aux articles 6, 7, 9, 10, 11 et 12.

RENOI(S) :

- Fiche n° 1 « *Promouvoir une analyse fine du territoire* ».
- Fiche n° 6 « *Préserver des espaces de respiration permettant de mieux vivre la densité* ».
- *Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.a>R4*

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

ENCADRER, CONTROLER L'URBANISATION ET L'AMENAGEMENT DES SECTEURS A ENJEUX

DEMARCHE PREALABLE

- Identifier les secteurs à enjeux dans le cadre du diagnostic territorial.
- Définir les capacités et la politique d'acquisition foncière de la commune.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Lorsque les projets d'aménagement ne sont pas clairement définis sur ces secteurs.
- Lorsque la commune souhaite imposer des principes d'aménagement cohérents sur ces secteurs et/ou des projets d'intérêt général, quelque soit l'aménageur final (public ou privé).

5

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer soit :

- **Outils 1, 2 et 4** : sur les zones Urbaines (sur des opportunités ou potentialités foncières) ou A Urbaniser du PLU,
- **Outil 3** : sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, quelque soit leur zonage.
- **Outil 4** : il est conseillé que le secteur de plan-masse ne dépasse pas la taille de l'îlot.

ENJEUX / INTERETS

- Imposer des principes d'intérêt général au sein d'opérations d'aménagement privées.
- Afficher des objectifs clairs tout en laissant le temps aux projets de se définir, aux mentalités d'évoluer.

Règlement

OUTIL N°1

RECOURIR A LA SERVITUDE DE GEL EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-2-a DU CODE DE L'URBANISME

Objectif : éviter l'urbanisation diffuse d'un secteur à enjeux sur lequel un projet d'aménagement global est en cours de définition.

Procédure : Dans les zones U et AU, les secteurs délimités en application de l'article L.123-2-a sont reportés sur les documents graphiques du règlement (voire également à l'art.1 du règlement) en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Effet : Pendant un délai de 5 ans, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés.

Ville de 5.863 habitants

Le secteur U1 est délimité sur le plan de zonage en application de l'article L.123-2-a. Ce secteur peu dense se trouve à proximité immédiate du centre-bourg ancien et de tous ses équipements. Sa densification qualitative répondrait à de nombreux enjeux identifiés dans le PLU, mais le projet d'aménagement du secteur méritait encore réflexion et concertation, d'où l'application de la servitude de gel, afin d'éviter son urbanisation



ATTENTION !

- La servitude ne peut être instituée que dans les zones U et AU du PLU.
- La servitude n'est valable que pour une durée maximale de 5 ans.
- L'institution de cette servitude doit être justifiée dans le rapport de présentation.

CONSEILS D'UTILISATION

- Le projet global d'aménagement doit déjà être un minimum défini ou engagé au cours de l'étude du PLU afin de pouvoir justifier le recours à cette servitude.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

ENCADRER, CONTROLER L'URBANISATION ET L'AMENAGEMENT DES SECTEURS A ENJEUX

Règlement

OUTIL N° 2

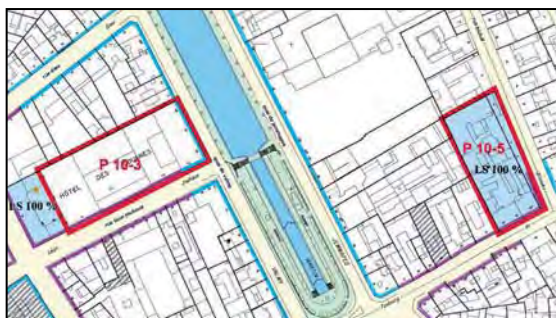
RECOURIR A LA SERVITUDE DITE DE LOCALISATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-2-c DU CODE DE L'URBANISME

Objectif : Facilite l'implantation d'équipements (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts) sur des secteurs, sans préjuger de leur emplacement exact.

Procédure : Dans les zones U et AU, les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés à l'article L.123-2-c sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

Effet : Impose la réalisation de ces équipements sur un secteur mais laisse la liberté à l'aménageur de décider de leur localisation précise.

Exemple : le plan de la ville de Paris localise par un trait rouge les secteurs sur lesquels s'applique cette servitude. Chacun est identifié par un numéro qui renvoie à une annexe du règlement indiquant la nature des équipements concernés.



Ville de Paris
Le secteur P10-3
devra accueillir un
équipement scolaire
et une crèche, le
secteur P10-5, une
crèche.

ATTENTION !

- La servitude ne peut être instituée que dans les zones U et AU du PLU.
- La servitude ouvre un droit de délaissement classique (articles L.230-1 à 6 du CU).

CONSEILS D'UTILISATION

- Cette servitude révèle tout son potentiel couplée à d'autres outils, notamment : orientation d'aménagement, emplacements réservés au titre de l'article L.123.2-b du CU
→ Fiche n°8

(Exemple : sur le secteur P10-5 de l'illustration ci-contre, la servitude de localisation est associée à l'application de l'article L.123-2-b du CU et conduit à imposer la construction d'une crèche, au sein d'un programme d'habitation 100% dédié au logement social.)

Orientations d'aménagement

OUTIL N°3

DEFINIR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT SUR LES SECTEURS A ENJEUX

Objectif : encadrer de façon souple l'urbanisation d'un secteur (les principes d'aménagement sont opposables dans l'esprit et non à la lettre), permettre l'adaptation du projet à la réalité.

Procédure : réalisation d'un document spécifique qui peut prendre la forme soit d'un écrit et/ou d'un schéma d'aménagement. Ce document et le règlement fixent les conditions d'aménagement des secteurs concernés.

Se reporter à illustration fiche 3/3.

ATTENTION !

- Veiller à la cohérence entre l'orientation d'aménagement et le règlement défini sur le secteur concerné.

CONSEILS D'UTILISATION

- Réfléchir à la politique foncière que ce projet implique : mettre en place les outils de la maîtrise foncière si nécessaire.
→ Fiches n°15*, 16*, 18*

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

ENCADRER, CONTROLER L'URBANISATION ET L'AMENAGEMENT DES SECTEURS A ENJEUX

Illustration Outil n° 3 : définir une orientation d'aménagement sur les secteurs à enjeux.

Commune rurale de 858 habitants

Le schéma ci-contre, réalisé dans le cadre d'une orientation d'aménagement, permet de cadrer la forme urbaine, la densité et la typologie du bâti ainsi que les principes de circulation en connexion avec le réseau viarie existant. En imposant de l'habitat groupé, la commune introduit de la mixité sociale.



ATTENTION ! (outil 4)

- Outil 4 plus rigide que l'orientation d'aménagement : les principes définis sont opposables à la lettre.
- Absence de garantie de réalisation dans le temps : elle dépend de l'accord entre propriétaires.

CONSEILS D'UTILISATION (outil 4)

- Elaborer le projet à une échelle fine, à partir de documents techniques et de relevés détaillés afin d'éviter que le projet ne se heurte à des impossibilités techniques au moment de sa réalisation.
- Entamer un dialogue ou une négociation en amont avec les propriétaires des parcelles incluses dans le périmètre du plan-masse.

- Envisager le recours aux outils d'une politique foncière volontariste : Association Foncière Urbaine, acquisition foncière, SCI, etc.
→ Fiches n°15*, 16*, 18*

Règlement

OUTIL N° 4

DEFINIR UN SECTEUR DE PLAN-MASSÉ.

Objectif : Imposer une enveloppe architecturale spécifique (emprises au sol, bâties ou non, hauteur des volumes bâtis), une forme urbaine sur un secteur restreint de la commune.

Procédure : Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan-masse côté à trois dimensions définit des règles spéciales sont reportés sur les documents graphiques du règlement. Ce schéma fixe des règles d'aménagement spécifiques, en complément du règlement du PLU.

RENOI(S) :

- Fiche n° 8 « Favoriser des catégories spécifiques de logement sur certains espaces, dans un objectif de diversification de l'habitat ».
- Fiche n° 15* « Mettre en place les outils de la maîtrise foncière afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune ».
- Fiche n° 16* « Envisager le recours aux outils financiers afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune ».
- Fiche n° 18* « Maîtriser les outils d'aménagement opérationnel ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.a>R5.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'À LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

PRESERVER DES ESPACES DE RESPIRATION PERMETTANT DE MIEUX VIVRE LA DENSITE

DEMARCHE PREALABLE

- Une connaissance fine de la morphologie urbaine et du patrimoine paysager
- Un projet de préservation d'un équilibre pleins / vides exprimé dans le PADD

CADRE D'UTILISATION DES OUTILS

- Pression foncière forte.
- Existence d'un tissu bâti structuré et menacé dans sa lisibilité par le comblement des vides (divisions parcellaires en drapeau, construction anarchique de fonds de parcelles plantés).
- Existence d'éléments de paysage remarquables (avant-cours plantés, sujets identifiants, jardins potagers, etc.).

6

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer soit sur :

- le centre-bourg ou le centre-ville,
- les secteurs à urbaniser.

*Centre-bourg de Chevreuse.
Jardin en fond de parcelle le
long du canal rural*



ENJEUX / INTERETS

- Préserver des espaces ouverts au sol
- Protéger le patrimoine paysager du territoire
- Conserver une lisibilité du tissu urbain

OUTIL N°1

PROTEGER LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES (documents graphiques et règlement)

Objectif : Exercer un contrôle sur les travaux susceptibles de modifier ou supprimer les éléments identifiés sur les documents graphiques et présentant un intérêt paysager.

Exemples de traduction :

Art. 2 : « Toute modification des éléments identifiés sur les documents graphiques en vertu de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme. »



Boussay (Indre-et-Loire) : avant-cours plantés contribuant à la qualité de l'espace dense

Art. 13 : « Les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage, doivent être préservés. Ces éléments peuvent être déplacés, remplacés ou recomposés dans la mesure où la structure générale du paysage n'en est pas altérée. »

Procédure(s) et délai(s):

La déclaration préalable est déposée en mairie. Le Maire dispose d'un mois pour rendre sa décision.

ATTENTION !

- Le régime déclaratif limite la portée de la disposition. Le PLU doit donc bien préciser les conditions/prescriptions qui permettront au Maire de motiver un refus.

CONSEILS D'UTILISATION

- Cette protection peut entraîner un surcoût pour le propriétaire qui, faute de pouvoir supprimer les éléments protégés, doit en assurer l'entretien. La commune peut alors proposer en parallèle un dispositif d'aide aux propriétaires.

PRESERVER DES ESPACES DE RESPIRATION PERMETTANT DE MIEUX VIVRE LA DENSITE

Règlement

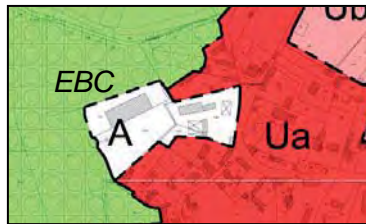
OUTIL N°2

DEFINIR DES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) (documents graphiques et règlement)

Objectif : Protéger bois, parcs, arbres isolés, haies ou plantations d'alignement en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec cette protection.

Exemple de traduction :

Art. 13 : « Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. »



Les boisements intéressants sont classés en EBC

Procédure(s) et délai(s):

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements classés en EBC. Il soumet à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres dans les conditions prévues à l'article R130-1 du Code de l'Urbanisme.

ATTENTION !

- Cette protection se traduit par une interdiction de fait : réaliser donc une bonne information des propriétaires en amont.
- En l'absence de projet, aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'est nécessaire. Le Maire doit alors faire usage de son pouvoir de police pour faire respecter la règle.

CONSEILS D'UTILISATION

- A utiliser lorsque les boisements sont menacés et/ou qu'il n'existe pas d'autres moyens de contrôle (un Plan Simple de Gestion, par exemple).

Règlement

OUTIL N° 3

AUTORISER LES SAILLIES DU BATI (articles 2, 6 et 7)

Objectif : Augmenter l'espace habitable sans accroître l'emprise au sol ou la hauteur, ce qui a pour effet de modifier la perception de la densité, en animant les façades.

Exemples de traduction :

Art. 2 : « Les saillies du bâti (balcons, oriels) sont autorisées sous réserve de ne pas constituer une entrave à l'utilisation de l'espace public ou un risque pour la sécurité publique »

Art.6 : « Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées en tenant lieu, à l'exception des saillies et balcons. »

Art. 7 : « Exception : les saillies du bâti (balcons, oriels) pourront dépasser de l'enveloppe du gabarit »



Rennes (rue L Kenangal) :
L'implantation à l'alignement est imposée à l'article 6, à l'exception des saillies et balcons.

CONSEILS D'UTILISATION

- Coupler cet outil avec la définition d'un gabarit enveloppe à l'article 7.
➔ Cf. Fiche n° 4.

PRESERVER DES ESPACES DE RESPIRATION PERMETTANT DE MIEUX VIVRE LA DENSITE

Règlement

OUTIL N° 4

DEFINIR UN COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) (article 9)

Objectif : Préserver une proportion de « vides » sur chaque terrain en définissant l'emprise maximale autorisée du bâti.

Exemple de traduction :

Art. 9 : « Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,7. »

CONSEILS D'UTILISATION

- Coupler cet outil avec la définition d'un gabarit enveloppe à l'article 7, moduler éventuellement le CES en fonction des bandes de constructibilité.
→ Cf. Fiche n°4.

Règlement

OUTIL N° 5

DEFINIR DES PRESCRIPTIONS EN FAVEUR DES ESPACES VERTS ET PLANTATIONS (article 13)

Objectif : Préserver des espaces plantés ou d'agrément sur chaque terrain

Exemples de traduction :

Art. 13 : « Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert ou d'agrément. »

ou

Art. 13 : « Au moins 10% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert réalisée en pleine terre* »

* le terme « pleine terre » s'entend par opposition à un jardin sur dalle (par ex. au dessus d'un sous-sol enterré).

ATTENTION !

- Si un CES est défini à l'article 9, veiller à la cohérence entre le taux d'espaces verts imposé et le CES.

RENOI(S) :

- Fiche n° 4 « Assouplir le règlement sur certains secteurs afin de permettre leur densification progressive et de rentabiliser le foncier ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.a>R6.



PROMOUVOIR UNE ANALYSE FINE DU PARC DE LOGEMENTS ET DES BESOINS EN LOGEMENT

DEMARCHE PREALABLE

- Collecter toutes les données disponibles sur le territoire concerné relatives à la structure de la population et au parc de logements.
- Effectuer plusieurs visites de terrain.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Systématiquement, lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU.
- Dès lors que la commune souhaite maintenir un tissu social diversifié, un certain équilibre social et de génération (d'où une réflexion sur la diversification de l'offre de logement).

7

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer sur :

- tous les tissus bâtis (centres-bourgs, faubourgs, zones pavillonnaires, hameaux, fermes), mais le niveau exigé de précision de l'étude peut varier en fonction du territoire et de ses enjeux spécifiques.

Se reporter aux illustrations au verso de la présente fiche.

ENJEUX / INTERETS

- Identifier les enjeux en termes de logements sur la commune.
- Faciliter la conception d'une politique de logements correspondant aux besoins et possibilités de la commune.

Rapport de Présentation

OUTIL N° 1

DANS LE CADRE DU RAPPORT DE PRESENTATION, DEVELOPPER UNE ANALYSE FINE DU PARC DE LOGEMENTS ET DES BESOINS EN LA MATIERE

Objectif : Disposer d'un bon recensement des différents types d'habitat proposés sur la commune, des besoins existants en logements et les mettre en rapport avec les possibilités de développement du territoire.

Mise en œuvre :

Cet outil est à mettre en œuvre dans le cadre du diagnostic territorial, première étape de l'étude du PLU.

Composantes :

L'analyse du parc de logements et l'identification des besoins en la matière demande de croiser plusieurs données, et notamment :

- des données sur la population (structure par âge, par niveau socio-économique, par ménage, etc.),
- des données sur le parc (âge, taille, confort, type de logement, nature de la résidence (principale, secondaire, logement vacant) ou de la construction (individuelle ou collective), statut d'occupation, prix, etc.),
- des données sur les besoins (demandes d'aides au logement, de logements aidés, demandes de permis de construire, etc.)

ATTENTION !

- Certaines données, pour être pertinentes, doivent être recueillies à une échelle territoriale supérieure.
➔ Cf. Fiche n° 13*
- Les besoins recensés peuvent parfois dépasser les capacités de développement endogène de la commune.

CONSEILS D'UTILISATION

- Hiérarchiser les besoins par ordre de priorité.
- Exprimer clairement le degré d'exigence souhaité dans le cadre du cahier des charges.
➔ Cf. Fiche n°14*.

PROMOUVOIR UNE ANALYSE FINE DU PARC DE LOGEMENTS ET DES BESOINS EN LOGEMENT

OUTIL N° 1 (Suite)

Illustrations : Commune du PNR de 8.769 habitants.

Source : PLU de Magny-les-Hameaux

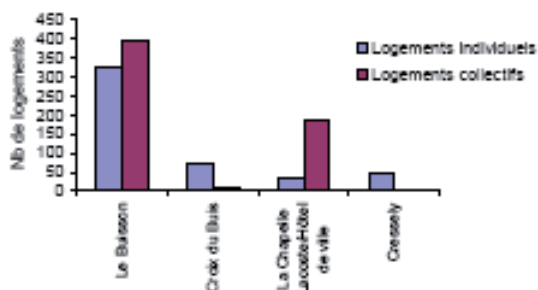


LEGENDE CARTE

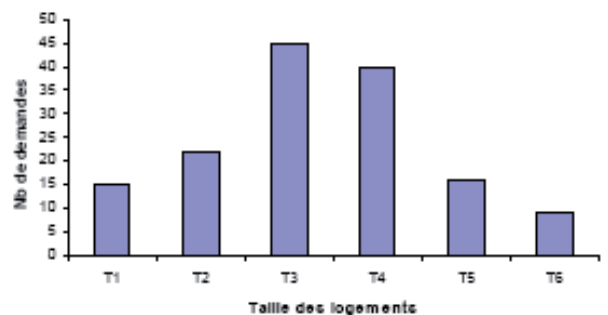
Bleu : logements sociaux existants

Violet : logements sociaux en cours ou en projet

Typologie des logements sociaux dans les quartiers de Magny



Typologie de la demande de logements sociaux



Dans le cadre du diagnostic du PLU, l'analyse du parc de logements s'est, entre autres, intéressée au parc social et à sa localisation sur la commune. Il en ressort une concentration principalement dans le quartier du Buisson - avec une répartition environ égale entre logement individuel et logement collectif - et dans une moindre mesure, dans le quartier de l'Hôtel de ville, où l'on retrouve plutôt des logements collectifs (cf. carte ci-dessus). Le diagnostic révèle également un certain manque en petits logements et logements intermédiaires T3/T4 par rapport aux demandes reçues (cf. graphiques de droite).

Fort de cette analyse et au regard des disparités révélées dans le diagnostic, il a été décidé d'inscrire dans le PADD les objectifs suivants : « Développer une offre diversifiée de logements. Assurer à chacun la possibilité d'effectuer son parcours résidentiel. (...). Il s'agit de promouvoir :

- la construction de logements de petite taille, dans des immeubles collectifs, en accession ou en locatif aidé,
- la mise en place de logements intermédiaires, [...] ».

RENOI(S) :

- Fiche 13* « Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente (bassin de vie, aire urbaine, aire de chalandise, Parc, etc. ».
- Fiche n°14* « Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.b>R7.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

FAVORISER DES CATEGORIES SPECIFIQUES DE LOGEMENTS SUR CERTAINS ESPACES, DANS UN OBJECTIF DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

DEMARCHE PREALABLE

- Une connaissance fine de l'offre et des besoins en logement
- Un objectif de diversification de l'offre de logement exprimé dans le PADD

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Faiblesse de la mixité sociale révélée par les indicateurs (Catégories socio-professionnelles, structure par âge de la population...).
- Déséquilibre constaté entre l'offre et la demande de logements sur le territoire.
- Sur-représentation de certaines catégories de logement au sein du Parc (en fonction du statut d'occupation, de la taille, du statut du bailleur...).
- **Outil 3** : un COS existe à l'article 14 du règlement.

8

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer soit sur :

- **Outil 1** : tout ou partie de la commune
- **Outils 2** :
 - le centre-bourg ou le centre-ville,
 - les secteurs de renouvellement urbain,
 - les secteurs vierges à urbaniser.
- **Outil 3** : secteurs U ou AU où un COS a été fixé.



Bonnelles

Exemples de sites insérés dans le tissu pavillonnaire et propices à l'utilisation de ces outils

ENJEUX / INTERETS

- Diversifier le tissu résidentiel local grâce à la maîtrise de la nature des logements réalisés
- Favoriser le renouvellement des générations et l'équilibre démographique

OUTIL N° 1

DANS LE PADD, TRADUIRE EN OBJECTIFS CHIFFRES L'OBJECTIF DE MIXITE SOCIALE SUR TOUT OU PARTIE DE LA COMMUNE

Objectif : Renforcer l'objectif politique de mixité en l'asseyant sur un objectif chiffré, sur tout ou partie de la commune, qui servira de fondement à l'application des autres outils de la mixité sociale.

Exemple de traduction :

« Sur les 100.000 résidences principales que compte le parc de logements rennais, 25.000 sont des logements sociaux, soit 25%. Pour accéder à ce niveau de mixité et le maintenir, le programme de chaque opération d'aménagement comprend la production de 25% de logement social. »

Variations possibles :

Il peut également être défini un certain pourcentage de petits logements, de logements pour les seniors, de logements étudiants, etc. qui sera appliqué sur certaines opérations ou sur certains secteurs spécifique.

ATTENTION !

- Le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, il affiche un objectif mais ne peut pas l'imposer.

CONSEILS D'UTILISATION

- Définir cet objectif en cohérence avec le bilan de l'analyse fine du parc et de ses besoins, réalisée dans le cadre du diagnostic territorial.
➔ Cf. Fiche n°7.
- A appliquer en cohérence avec les outils 2 et 3, pour conférer un caractère opposable à ces objectifs.

FAVORISER DES CATEGORIES SPECIFIQUES DE LOGEMENTS SUR CERTAINS ESPACES, DANS UN OBJECTIF DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

OUTIL N° 2

RESERVER DES EMPLACEMENTS EN VUE DE LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS DEFINIS, AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2-b DU CODE DE L'URBANISME (servitude).

Objectif : Désigner précisément les secteurs devant bénéficier de programmes de logements spécifiques (logements sociaux, logements étudiants, logements pour personnes âgées)

Procédure : Dans les zones U et AU, les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logement (en application de l'article L.123-2-b) sont reportés sur les documents graphiques du règlement en précisant la nature de ces programmes.

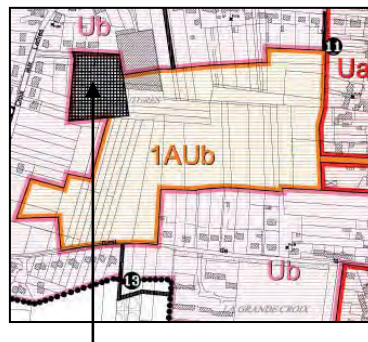
A la différence des emplacements réservés classiques, il n'est pas nécessaire de préciser un bénéficiaire pour la réalisation de programmes de logements.

Exemples de traduction :

Délimitation du secteur concerné sur le plan de zonage.

Rédaction de la légende :

- « Emplacement réservé dans lequel 100% de la surface hors rez-de-chaussée doit être consacrée à du logement, dont la moitié en logement social. »
- « Emplacement réservé pour la réalisation de 1000 m² de SHON en logements étudiants. »



En zone à urbaniser (AU) :
Emplacement réservé pour 9 logements sociaux, délimité en application de l'article L123-2 b



Rennes (rue de Nantes) : Emplacement réservé à la réalisation de logements sociaux (photo de droite) dans une rue dominée par le logement individuel et les commerces (photo de gauche) en application de l'article L. 123-2 b.

ATTENTION !

- La servitude ne peut être instituée que dans les zones U et AU du PLU.
- A la différence de l'emplacement réservé prévu par l'article L.123-1 8° CU, le propriétaire n'est pas contraint de vendre et peut réaliser ou faire réaliser le programme imposé par la servitude.
- La servitude ouvre un droit de délaissement classique (articles L.230-1 à 6 du CU). Si la commune renonce à acquérir le bien, le PLU devra être modifié pour supprimer l'ER.
- En dehors des servitudes prévues à l'article L.123-2 du CU, le PLU ne peut imposer la création d'un quota de logements sociaux.

CONSEILS D'UTILISATION

- S'inscrire en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement
→ Cf. Fiche n° 5.
- S'assurer de la capacité d'un opérateur à mobiliser le foncier délimité.
- S'assurer de la capacité d'acquisition financière de la commune.

**FAVORISER DES CATEGORIES SPECIFIQUES DE LOGEMENTS
SUR CERTAINS ESPACES, DANS UN OBJECTIF DE DIVERSIFICATION
DE L'HABITAT**

OUTIL N° 3

INSTITUER UNE MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE DE 50% MAXIMUM EN FAVEUR DES LOGEMENTS SOCIAUX, EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.127-1 DU CU

Objectif : Encourager la construction de logements sociaux, permettre une densification exclusivement réservée au logement social de certains secteurs urbanisés.

Procédure

Délibération du Conseil Municipal.

Ce dépassement du volume constructible peut s'appliquer sur tout ou partie du territoire.

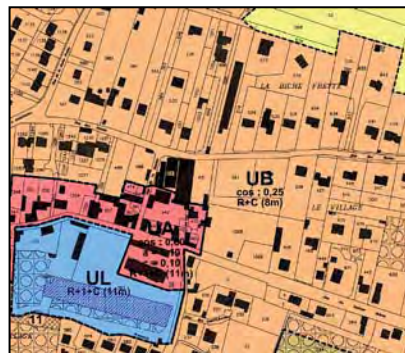
Conditions d'application :

Le dépassement du volume constructible n'est applicable qu'à la double condition :

- que la partie de la construction en dépassement soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-05 du Code de la construction et de l'habitation.
- que cette disposition ne remette pas en cause l'économie générale du POS ou du PADD pour un PLU.

Exemples de traduction :

« Afin de renforcer l'offre de logement social sur la commune, il est autorisé en secteur UA et UB une majoration de COS pour la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration est fixée à 20% pour la zone UA et 50% pour la zone UB, mais ne pourra excéder pour chaque opération le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le total de logements de l'opération. »



En secteur urbain à dominante pavillonnaire (UB) :
La majoration du volume constructible permet la densification et la diversification du tissu constitué.

ATTENTION !

- Bien expliciter dans le PADD l'objectif de diversification/densification dont cet outil est l'application, afin qu'il ne puisse pas être perçu comme remettant en cause l'économie générale du document d'urbanisme.

CONSEILS D'UTILISATION

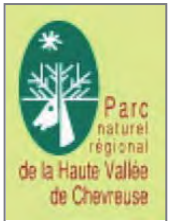
- Fixer les majorations en cohérence avec les conclusions du diagnostic urbain.
- Privilégier des pourcentages importants pour les secteurs où le volume constructible de base est le plus faible.
- Limiter la majoration dans les secteurs denses où les volumes constructibles sont déjà importants.

➔ Cf. Fiche n° 1 et 4

RENOI(S) :

- Fiche n° 1 « Promouvoir une analyse fine du territoire bâti. ».
- Fiche n° 4 « Assouplir le règlement sur certains secteurs afin de permettre leur densification progressive et de rentabiliser le foncier ».
- Fiche n° 5 « Encadrer, contrôler l'urbanisation et l'aménagement des secteurs à enjeux ».
- Fiche n° 7 « Promouvoir une analyse fine du parc et des besoins. ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.b>R8.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES



**PROMOUVOIR UNE ANALYSE FINE DU TISSU ECONOMIQUE
ET DES EVENTUELLES NUISANCES OCCASIONNEES
PAR LES ACTIVITES PRESENTES SUR LA COMMUNE**

DEMARCHE PREALABLE

- Collecter toutes les données disponibles sur le territoire concerné relatives au tissu économique.
- Effectuer plusieurs visites de terrain.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Systématiquement, lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU.
- Dès lors que la commune souhaite maintenir la vitalité et l'animation de la vie locale par un tissu économique diversifié.
- Dès lors que la commune souhaite lutter contre la monofonctionnalité résidentielle.

9

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer sur :

- Tous les tissus bâtis (centres-bourgs, faubourgs, zones pavillonnaires, hameaux, fermes), mais le niveau exigé de précision de l'étude peut varier en fonction du territoire et de ses enjeux spécifiques.

Se reporter aux illustrations au verso de la présente fiche.

ENJEUX / INTERETS

- Identifier les actions possibles, mieux gérer les conflits d'usage.
- Identifier les secteurs sur lesquels l'implantation d'activités est possible sans créer de nuisances.

Rapport de Présentation

OUTIL N° 1

DANS LE CADRE DU RAPPORT DE PRESENTATION, DEVELOPPER UNE ANALYSE FINE DU PARC DU TISSU ECONOMIQUE ET S'INTERESSER NOTAMMENT A LA QUESTION DES NUISANCES.

Objectif : Disposer d'une information complète sur le tissu économique local et le mettre en rapport avec les besoins et opportunités économiques recensés sur la commune.

Mise en œuvre :

Cet outil est à mettre en œuvre dans le cadre du diagnostic territorial, première étape de l'étude du PLU.

Composantes :

L'analyse du tissu économique doit s'attacher à identifier notamment:

- les locaux d'activités présents sur la commune,
- l'existence éventuelle de linéaires commerciaux,
- une éventuelle organisation urbaine spécifique à préserver (par exemple, une rue commerçante où les rez-de-chaussée sont consacrés à l'accueil d'activités),
- la qualité des espaces publics aux abords des secteurs commerciaux,
- les conflits d'usage éventuels, les principales sources de nuisances, les secteurs et équipements/constructions potentiellement sensibles à ces nuisances, (notamment au bruit, comme les écoles ou les hôpitaux, par exemple),
- etc.

Ce bilan est à mettre en relation avec les besoins exprimés par la population et les actifs et les possibilités de développement économique de la commune.

ATTENTION !

- Certaines données, pour être pertinentes, doivent être recueillies à une échelle territoriale supérieure.
➔ Cf. Fiche n° 13*

CONSEILS D'UTILISATION

- Bien préciser les attentes de la maîtrise d'ouvrage dans le cahier des charges.
➔ Cf. Fiche n° 14*
- Analyse clef sur laquelle doit se baser le recours aux outils des fiches 11 et 12.
➔ Cf. Fiches n° 11 et 12

**PROMOUVOIR UNE ANALYSE FINE DU TISSU ECONOMIQUE
ET DES EVENTUELLES NUISANCES OCCASIONNEES
PAR LES ACTIVITES PRESENTES SUR LA COMMUNE**

OUTIL N° 1 (Suite)

Illustration : Commune de 775 habitants.



Dans le cadre du diagnostic du PLU, les équipements et activités présents dans le centre-bourg ont été localisés.

Ce travail permet d'identifier quelques linéaires plus spécifiquement dédiés à l'activité économique où la préservation de la mixité habitat/activités est cruciale.

Ce travail sera le support pour recourir éventuellement aux outils présentés dans les fiches 11 et 12.

Illustration : Extrait du guide « PLU et Bruit. La boîte à outils de l'aménageur », Pôle de compétence Bruit de l'Isère et CERTU, 2006, p.5.

« La mixité des fonctions urbaines (transport, artisanat, petites industries, commerces, loisirs, habitat, enseignement, établissements médico-sociaux, etc.) multiplie les points de conflit entre les sources de bruit et les secteurs de calme. »

Afin de tenir compte de ces nuisances et de mettre en œuvre une mixité habitat/activités pertinente, il est recommandé de procéder à une analyse de l'« Etat initial de l'environnement sonore » dans le cadre du diagnostic du PLU.

Cette analyse peut atteindre plusieurs niveaux de précisions selon les enjeux locaux, comme le liste le tableau ci-contre.

Niveau 1 – Les données reportées obligatoirement dans le PLU

A partir des données fournies par les services de l'Etat.

Infrastructures routières et ferroviaires : classement des voies bruyantes.
Aéroports : Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.).

Niveau 2 - Inventaire

A partir de la connaissance du terrain et des données fournies par l'administration.

Inventaire des sources de bruit.
Inventaire des bâtiments et secteurs sensibles au bruit.
Report des zones de bruit critique et des points noirs bruit routier et ferroviaire.
Zones de silence, le cas échéant.

Niveau 3 - Cartographie sonore

Etablie à la suite d'une étude acoustique

Cartographie des nuisances sonores à partir de mesures et/ou des calculs de niveaux de bruit.

Carte d'ambiance sonore

A partir d'une étude acoustique qualitative et quantitative.

La carte d'ambiance sonore vise à représenter la qualité de l'environnement sonore sur tout ou partie du territoire communal. Elle constitue un outil pédagogique privilégié pour l'information et le dialogue avec la population.

RENOI(S) :

- Fiche 11 « Favoriser l'implantation d'activités en tissu résidentiel tout en gérant les nuisances ».
- Fiche 12 « Protéger et/ou développer la diversité commerciale sur des secteurs spécifiques de la commune ».
- Fiche 13* « Recommander l'utilisation d'études générales réalisées à une échelle pertinente (bassin de vie, aire urbaine, aire de chalandise, Parc, etc.) ».
- Fiche n°14* « Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.c>R9.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES



IDENTIFIER LES BATIMENTS AGRICOLES INUTILISES POUVANT ACCUEILLIR D'AUTRES ACTIVITES SANS COMPROMETTRE L'ACTIVITE AGRICOLE

DEMARCHE PREALABLE

- Informer les exploitants agricoles sur cette possibilité offerte par l'article L.123-3-1 du CU, en collaboration avec la Chambre d'Agriculture.
- Visiter ces bâtiments afin de s'assurer de leur intérêt architectural et/ou patrimonial.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Si la commune possède un patrimoine architectural agricole inutilisé et/ou devenu inadapté aux pratiques agricoles modernes.
- Si ces bâtiments sont à même d'accueillir un autre usage, sans compromettre l'activité agricole, notamment dans le cas d'exploitations non pérennes à terme.

10

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer sur :

- Sur le bâti agricole de qualité inutilisé ou désaffecté.
- **Outil n° 1** : en zone agricole (A) exclusivement.

Se reporter aux illustrations au verso de la présente fiche.

ENJEUX / INTERETS

- Donner une nouvelle vie à des bâtiments de qualité, support d'une histoire locale. Mettre en valeur le patrimoine bâti agricole.
- Diversifier sous conditions l'activité agricole.

OUTIL N° 1

DANS LE REGLEMENT, INVENTORIER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME LES BATIMENTS AGRICOLES QUI, EN RAISON DE LEUR INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL, PEUVENT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.

Objectif : Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti agricole de qualité, diversifier sous certaines conditions l'activité agricole.

Mise en œuvre :

Les bâtiments agricoles concernés sont repérés sur le plan de zonage mais leur intérêt architectural ou patrimonial est présenté dans le rapport de présentation du PLU.

Exemples de traduction :

Art. 2 : « A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole, est autorisé le changement de destination en habitation, hébergement hôtelier, bureaux, artisanat, commerces, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, des bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme. »

Variations possibles :

La liste des changements de destination autorisée peut être restreinte à certains usages.

ATTENTION !

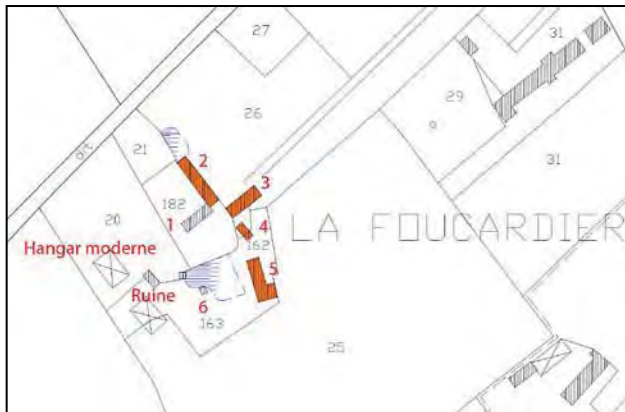
- Le repérage sur le plan de zonage ne préjuge pas de l'accord qui sera finalement donné à la demande de changement de destination.
- Etre très vigilant aux nouveaux usages autorisés afin d'éviter conflits et nuisances avec l'activité agricole et/ou les transformations dommageables pour le patrimoine.
 - ➔ Cf. Fiche n°9.
 - ➔ Cf. Construire un projet dans une ferme patrimoniale

CONSEILS D'UTILISATION

- Dresser éventuellement une liste limitée des destinations possibles pour ces bâtiments dans le règlement.



IDENTIFIER LES BATIMENTS AGRICOLES INUTILISES POUVANT ACCUEILLIR D'AUTRES ACTIVITES SANS COMPROMETTRE L'ACTIVITE AGRICOLE.
OUTIL N°1 (Suite)
Illustrations :

Commune rurale de 828 habitants.



Les bâtiments numérotés 2 à 5 et repérés en orange sur le plan ci-dessus et dans le rapport de présentation sont inscrits à l'inventaire au titre de l'article L.123-3-1 du CU sur le plan de zonage ci-dessous.



	Bâtiments agricoles Inventorés au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme
	Limite de zones

Extraits du plan de zonage et de sa légende.



Reportage photographique intégré dans le rapport de présentation justifiant des qualités architecturales et patrimoniales du bâti agricole inventorié au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

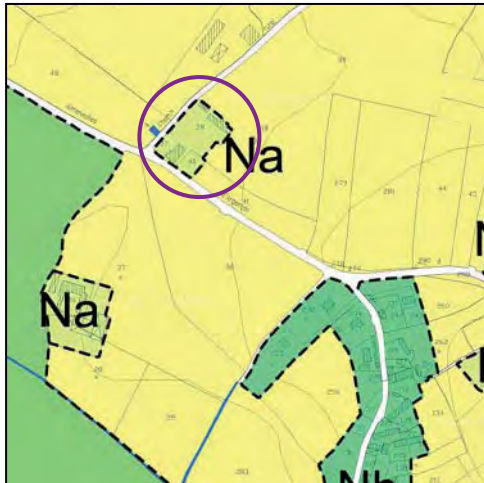
IDENTIFIER LES BATIMENTS AGRICOLES INUTILISES POUVANT ACCUEILLIR D'AUTRES ACTIVITES SANS COMPROMETTRE L'ACTIVITE AGRICOLE.
OUTIL N° 2

SORTIR DE LA ZONE AGRICOLE (A) LES BATIMENTS N'AYANT PLUS DE VOCATION AGRICOLE A TERME ET SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR UNE NOUVELLE DESTINATION.

Objectif : Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti agricole. Permettre à d'anciens exploitants de rester vivre dans leur corps de ferme et/ou de diversifier leurs revenus.

Mise en œuvre:

Les bâtiments agricoles concernés sont repérés sur le plan de zonage et inscrits dans une autre zone que la zone agricole (généralement dans un secteur de la zone Naturelle et Forestière).



Illustrations :
Commune rurale de 256 hab.

L'exploitant de la ferme entourée en violet a pris sa retraite au cours de l'élaboration du PLU. Afin de lui permettre de réhabiliter l'ancien corps de ferme désaffecté (cf. photo) en logements et de continuer à résider sur le site, les bâtiments ont été inscrits en secteur Na autorisant les évolutions du bâti existant (extensions mesurées, changements de destination, construction d'annexes).

ATTENTION !

- S'assurer de l'absence de vocation agricole à terme pour ses bâtiments et de l'absence d'impacts pour l'activité agricole auprès de l'autorité concernée (Ch. Agri., DDAF, etc.).
- Etre très vigilant aux nouveaux usages autorisés afin d'éviter conflits et nuisances avec l'activité agricole et/ou les transformations dommageables pour le patrimoine.
 - ➔ Cf. Fiche n° 9.
 - ➔ Cf. Construire un projet dans une ferme patrimoniale
- Outil plus « irréversible » que l'outil n°1.

CONSEILS D'UTILISATION

- Organiser une réunion spécifique (sous l'égide de l'autorité concernée) avec les exploitants exerçant sur la commune afin de bien identifier leur situation, leurs projets et s'assurer de l'avenir de ces bâtiments.

RENOI(S) :

- Fiche n° 9 « Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur le site ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.c>R10.
- Guide PNR : Construire un projet dans une ferme patrimoniale

**FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES EN TISSUS RESIDENTIELS
COMPATIBLES AVEC LA VOCATION D'HABITAT DE CES ESPACES
(prise en compte des nuisances)**

DEMARCHE PREALABLE

- Une connaissance fine du tissu économique et social local (Diagnostic)
- Un projet de développement des commerces et activités exprimé dans le PADD

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Absence de mixité habitat/activités en dehors du centre-bourg,
- Peu de créations (constructions ou installations) de locaux et surfaces d'activités,
- Décalage important entre les caractéristiques des actifs résidents (taux élevé de catégories socioprofessionnelles supérieures) et les emplois offerts sur la commune.

11

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer soit sur :

- le centre-bourg ou le centre-ville,
- les zones pavillonnaires et de hameaux,
- les secteurs à urbaniser.



*Centre-bourg de Chevreuse.
Commerces en rez-de-chaussée des constructions*

ENJEUX / INTERETS

- Améliorer le taux d'emploi local,
- Diversifier le tissu économique local,
- Participer à la diminution des déplacements et donc de la pollution de l'air.

OUTIL N° 1

**AUTORISER LES ACTIVITES COMPATIBLES AVEC LA
VOCATION D'HABITAT DU SECTEUR (articles 1 et 2)**

Objectif : Favoriser la mixité habitat/activités sur toute la commune, diversifier le tissu économique local, tout en évitant les nuisances et conflits d'usage.

Contexte 1 : centres-bourgs, centres-villes, secteurs présentant historiquement un degré élevé de mixité habitat/activités.

Exemples de rédaction :

Art. 1 : entre autres, interdire « toutes les activités non compatibles avec la vocation d'habitat principale du secteur ».

Art. 2 : autoriser « toutes les constructions non interdites à l'article 1 ».

Contexte 2 : espaces majoritairement résidentiels

Exemples de rédaction :

Art. 2 : « en zone pavillonnaire sont admises les constructions destinées aux bureaux, notamment dans la mesure où ces derniers sont liés à une profession libérale ou indépendante* ».

ou

Art. 2 : « est admise, en complément, à l'intérieur des habitations, la partie administrative ou le bureau lié à une activité extérieure à la zone ».

*ex : informaticien, designers, notaire, avocat, infirmière, architecte, etc.

ATTENTION !

- A l'instruction, veillez à la bonne intégration de ces activités, à l'absence de nuisances aussi bien sonores que visuelles.
➔ Cf. Fiche n° 9.
- Nécessite un bon équipement du territoire en matière de nouvelles technologies (Internet haut débit, etc.).
- Le « notamment » souligné dans l'exemple de rédaction du contexte 2 est important : il met l'accent sur les activités souhaitées en priorité sans créer une discrimination (attaquable) par rapport à la fonction générale de bureau, autorisée à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.



**FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES EN TISSUS RESIDENTIELS
COMPATIBLES AVEC LA VOCATION D'HABITAT DE CES ESPACES
(gestion des nuisances)**

Règlement du PLU

OUTIL N° 2**BONIFIER LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL
AUTORISE (article 9 du règlement)**

Objectif : Favoriser la construction de bâtiments intégrant cette exigence de mixité habitat/activités.

Exemple de rédaction : Art. 9 « *l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain. Cette emprise est portée à 70% dans le cas de bâtiment dont le rez-de-chaussée est utilisé à 80% ou plus par le commerce ou l'activité.* »

Variations possibles : possibilité de ne prévoir cette bonification (pourcentage à définir selon les caractéristiques locales) que pour un certain type d'activités : le commerce ou les services par exemple.

ATTENTION !

- Risque de détournement de la norme si aucune autre règle n'empêche par la suite de transformer les locaux d'activités en logements.

**CONSEILS
D'UTILISATION**

- Coupler cet outil avec un encadrement des changements de destination possible des locaux d'activités.
➔ Cf. Fiche n°12.

Règlement du PLU

OUTIL N° 3**BONIFIER LA HAUTEUR MAXIMALE AUTORISEE
(article 10 du règlement)**

Objectif : Favoriser l'implantation d'activités en rez-de-chaussée et la construction de bâtiments intégrant cette exigence de mixité habitat/activités.

Exemple de rédaction : Art. 10 « *les différentes hauteurs peuvent être majorées de 1 mètre dans la mesure où les deux premiers niveaux sont affectés à de l'activité, cette majoration permettant de moduler ces 2 niveaux dans une hauteur de 7 mètres* ».

Variations possibles : possibilité de ne prévoir cette bonification (hauteur à définir en fonction de la topologie locale du bâti) que pour un certain type d'activités (commerces, services, artisanat) et que pour le rez-de-chaussée, par exemple.

ATTENTION !

- Risque de détournement de la norme si aucune autre règle n'empêche par la suite de transformer les locaux d'activités en logements.

**CONSEILS
D'UTILISATION**

- Coupler cet outil avec un encadrement des changements de destination possible des locaux d'activités.
➔ Cf. Fiche n°12.

RENOI(S) :

- Fiche n° 9 « *Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur la commune* ».
- Fiche n° 12 « *Protéger et/ou développer la diversité commerciale sur des secteurs spécifiques de la commune* ».
- *Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.c>R11.*

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES



PROTEGER ET/OU DEVELOPPER LA DIVERSITE COMMERCIALE SUR DES SECTEURS SPECIFIQUES DE LA COMMUNE

DEMARCHE PREALABLE

- Une connaissance fine du tissu économique local (Diagnostic).
- Un projet de protection et de développement des commerces et des activités identifié au PADD.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

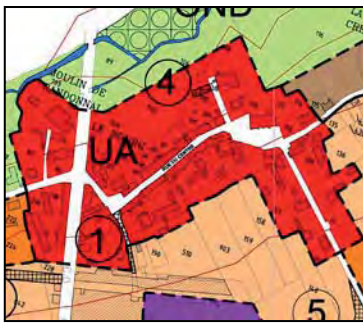
- Existence d'un secteur ou d'un linéaire identifié concentrant un certain nombre d'activités économiques (commerces et/ou services et/ou artisanat etc.).
- Disparition de locaux et de surfaces d'activités au profit de la fonction résidentielle.
- Peu de créations (construction ou installation) de locaux et surface d'activités.

12

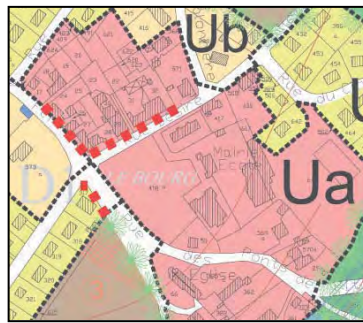
SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer soit sur :

des SECTEURS SPECIFIQUES et/ou des LINEAIRES D'ACTIVITES



Commune rurale de 824 hab.
La zone UA du centre-bourg concentre divers commerces, services de proximité ainsi que de l'artisanat.



Commune rurale de 871 hab.
Le pointillé rouge localise les deux linéaires concentrant les quelques commerces et services de proximité existants sur la commune.

ENJEUX / INTERETS

- Préserver les activités existantes et leur diversité.
- Préserver l'animation des centres-bourg et les relations sociales.
- Préserver la qualité de vie des personnes à mobilité réduite.

OUTIL N°1

ENCADRER LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DES LOCAUX D'ACTIVITE A L'ARTICLE 2 DU REGLEMENT DU PLU (commerces, services, artisanat, autres activités)

Objectif : Eviter la disparition des locaux d'activités au profit de l'habitat.

Exemple de rédaction : « Le long des linéaires d'activités repérés sur le plan de zonage, les changements de destination ne seront autorisés en rez-de-chaussée que pour des affectations autres que l'habitation. »

Se reporter aux illustrations au verso de la présente fiche.

Variations possibles : afin de s'adapter à la situation existante la norme

- peut s'appliquer sur un secteur particulier de la zone urbaine au lieu de linéaires,
- peut concerner un ou plusieurs étages.

ATTENTION !

- Risque de recours si la norme porte une atteinte inconsidérée au droit de propriété, par exemple, en restreignant trop les changements de destination possibles.
→ Cf. p.70 CR extensif.
- Risque de locaux désaffectés si les activités ne trouvent pas repreneurs

CONSEIL D'UTILISATION

- Coupler cet outil avec l'outil n°3 de la fiche n°15*.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

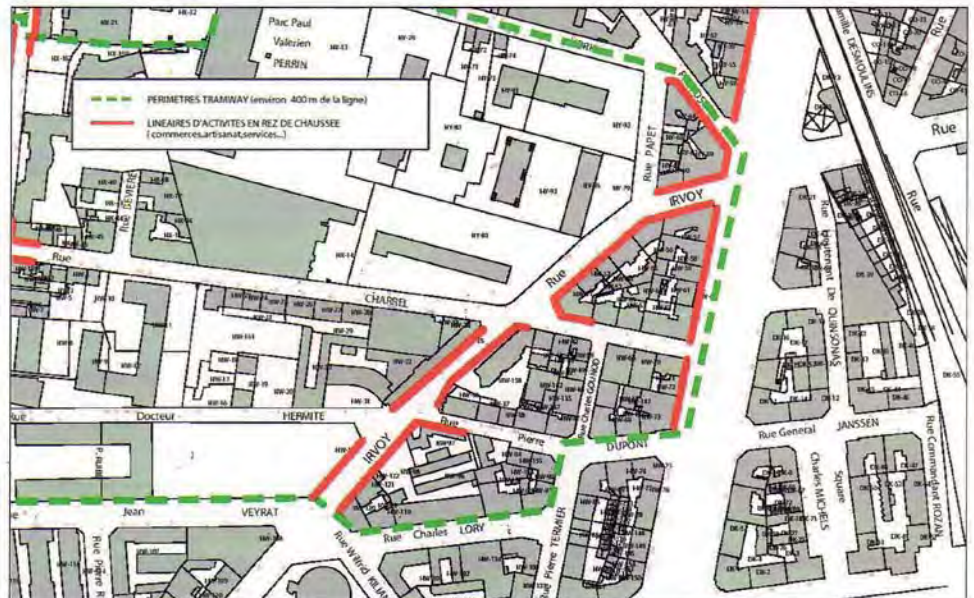
**PROTEGER ET/OU DEVELOPPER LA DIVERSITE COMMERCIALE
SUR DES SECTEURS SPECIFIQUES DE LA COMMUNE**
OUTIL N°1 (suite)

Illustrations :
Commune de
153 317 habitants.

LEGENDE :

Pointillés vert :
périmètres Tramway
(environ 400m de la
ligne)

Ligne rouge : linéaires
d'activités en rez-de-
chaussée (commerces,
artisanat, services, ...)



Extrait du POS de Grenoble.

Exemple du PLU de Grenoble. Extrait de l'article 1 :

« Le long des linéaires portés au document graphique, les rez-de-chaussée donnant sur voie, les constructions nouvelles et les changements de destination, ne sont autorisés pour le niveau considéré, que pour des affectations autres que l'habitation. Le long de ces linéaires, les constructions à usage exclusif de stationnement sont autorisées ».

NB : cette rédaction est aussi présentée comme permettant de traiter une situation de gêne sonore le long des axes bruyants. Elle encourage plutôt l'essor d'activités au rez-de-chaussée et limite la présence d'habitation en contact direct avec la rue, facteur de nuisances sonores. (Cf. le guide « PLU et Bruit. La boîte à outils de l'aménageur », produit par le pôle de compétence Bruit de l'Isère, 2005, mise à jour CERTU, 2006 p.22).

Règlement du PLU

OUTIL N° 2

**IDENTIFIER ET DELIMITER LES QUARTIERS, ILOTS,
VOIES DANS LESQUES DOIT ETRE PRESERVEE OU
DEVELOPPEE LA DIVERSITE COMMERCIALE, AU TITRE
DE L'ARTICLE L.123-1-7° bis du CU**

Objectif : Identifier les espaces sur lesquels appliquer des prescriptions de nature à assurer cet objectif de diversité commerciale. Disposer d'un appui réglementaire pour appliquer ces prescriptions.

ATTENTION !

- Mesure récente n'ayant pas encore de traduction dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme : absence de recul sur les modalités d'application de cet article.

Règlement du PLU

RENOI(S) :

- Fiche N° 9 « Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur la commune ».
- Fiche N° 15* « Mettre en place les outils de la maîtrise foncière afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune » et notamment l'outil n°3 « Délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.A.c>R12.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

RECOMMANDER L'UTILISATION D'ETUDES GENERALES REALISEES A UNE ECHELLE PERTINENTE (BASSIN DE VIE, AIRE DE CHALANDISE, PARC, ETC.)
 (*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en amont du PLU)

DEMARCHE PREALABLE

- Rassembler les études à disposition sur le territoire du Parc, identifier les études manquantes.
- Consulter les études existantes.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Lorsque les interactions ou les relations d'interdépendance de toutes sortes (économiques, écologiques, sociales, etc.) sont fortes à l'échelle d'un territoire regroupant plusieurs communes.

13
*

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer sur toute la commune ou sur des secteurs à enjeux spécifiques.

ENJEUX / INTERETS

- Mettre en perspective les informations obtenues sur la commune.
- Outils d'aide à la décision pour les acteurs locaux en matière d'intervention publique.
- Faciliter l'élaboration du projet communal et sa traduction règlementaire.

Outil à mettre en œuvre en amont du PLU

OUTIL N° 1

ETUDIER LA POSSIBILITE OU LA FAISABILITE DE PROMOUVOIR DES ETUDES PAYSAGERES ET DE MORPHOLOGIE URBAINE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DU PARC.

Objectif : disposer de données à une échelle adaptée permettant un diagnostic pertinent et la définition d'un PADD proposant une valorisation appropriée des territoires urbains et naturels locaux.

Données mises à disposition :

Ces études s'attachent à identifier les grandes structures urbaines ou paysagères typiques du Parc. Elles permettent par exemple de révéler dans quelle grande entité paysagère s'inscrit un paysage local et d'en identifier les caractéristiques à préserver localement.

OUTIL N° 2

ETUDIER LA POSSIBILITE OU LA FAISABILITE DE PROMOUVOIR LA REALISATION D'ETUDES SUR L'HABITAT A L'ECHELLE DU PARC, ENVISAGER LA CREATION D'UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT.

Objectif : disposer de données à une échelle adaptée permettant un diagnostic pertinent et la définition d'un PADD correspondant aux enjeux du territoire en termes de logements.

Données mises à disposition :

L'observatoire met à disposition des acteurs locaux des données sur le marché du logement et ses évolutions : sur la construction de logements et locaux, sur les indices des prix du logement, des loyers, sur la demande en logements sociaux, sur les modes d'habiter, etc.

CONSEILS D'UTILISATION

- **Outil 1 :** se reporter à la fiche n° 1 sur le contenu d'une étude morphologique.
→ Cf. Fiche n° 1.
- **Outil 2 :** tenir compte des PLH existants.
- **Outil 2 :** outil en lien avec la fiche n°7.
→ Cf. Fiche n° 7.
- Garder la possibilité de discriminer les données localement pour faciliter leur utilisation et leur comparaison par les communes.
- Observatoire à mettre en œuvre de façon pérenne pour assurer la production d'analyses pertinentes.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

RECOMMANDER L'UTILISATION D'ETUDES GENERALES REALISEES A UNE ECHELLE PERTINENTE (BASSIN DE VIE, AIRE DE CHALANDISE, PARC, ETC.)
 (*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en amont du PLU)

Outil à mettre en œuvre en amont du PLU

OUTIL N° 3

ETUDIER LA POSSIBILITE OU LA FAISABILITE DE PROMOUVOIR LA REALISATION D'ETUDES ECONOMIQUES A L'ECHELLE DE TERRITOIRES PERTINENTS, ENVISAGER LA CREATION D'UN OBSERVATOIRE ECONOMIQUE.

Objectif : disposer de données à une échelle adaptée permettant un diagnostic pertinent et la définition d'un PADD correspondant aux enjeux et potentialités du territoire en termes de développement économique.

Données mises à disposition :

L'Observatoire se présente comme un outil d'analyse, de prospective et de suivi du tissu économique. Il permet d'élaborer des analyses sectorielles et/ou territoriales répondant à des problématiques de particuliers et/ou de collectivités territoriales.

OUTIL N° 4

ETUDIER LA POSSIBILITE OU LA FAISABILITE DE PROMOUVOIR LA REALISATION D'ETUDES FONCIERES OU IMMOBILIERES, ENVISAGER LA CREATION D'UN OBSERVATOIRE DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER.

Objectif : disposer de données à une échelle adaptée permettant un diagnostic pertinent et la définition d'un PADD correspondant aux enjeux et potentialités du territoire en termes de foncier.

Données mises à disposition :

L'Observatoire se présente comme un outil de connaissance des marchés fonciers et immobiliers et de leurs évolutions, comme un outil de prospection pour la mise en œuvre de stratégies foncières locales. Il peut rassembler des données sur l'offre et la demande de biens immobiliers, sur le prix du foncier, sur la mutabilité et la constructibilité des terrains, sur les disponibilités foncières, etc.

CONSEILS D'UTILISATION

- **Outil 3 :** Tenir compte des éventuels Schémas de Développement Economique.
- **Outil 3 :** outil en lien avec la fiche n° 9.
→ Cf. Fiche n° 9.
- Garder la possibilité de discriminer les données localement pour faciliter leur utilisation et leur comparaison par les communes.
- Observatoire à mettre en œuvre de façon pérenne pour assurer la production d'analyses pertinentes.
- **Outil 4 :** outil en lien avec les fiches n° 2 et 15*.
→ Cf. Fiches n° 2 et n° 15*.

RENOI(S) :

- Fiche N° 1 « Promouvoir une analyse fine du territoire bâti ».
- Fiche N° 2 « Disposer d'une cartographie précise des opportunités et potentialités foncières ».
- Fiche N° 7 « Promouvoir une analyse fine du parc de logements et des besoins ».
- Fiche N° 9 « Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur la commune ».
- Fiche N° 15* « Mettre en place les outils de la maîtrise foncière afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.B.a>R13.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

**ELABORER UN CAHIER DES CHARGES DU PLU
ADAPTE AU CONTEXTE, AUX ATTENTES ET AUX ENJEUX LOCAUX
(*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en amont du PLU)**

DEMARCHE PREALABLE

- Collecter toutes les données disponibles sur le territoire concerné, identifier les études manquantes.
- Evaluer le budget d'étude disponible.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Systématiquement, lors de l'élaboration ou de la révision d'un PLU.

14
*

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ? Sans objet.

Outil à mettre en œuvre en amont du PLU

OUTIL N° 1

**ELABORER UN CAHIER DES CHARGES REFLETANT
CLAIREMENT LES ATTENTES DU MAITRE D'OUVRAGE
ET LE NIVEAU D'EXIGENCE SOUHAITE.**

Objectif : produire une bonne commande traduisant les attentes du maître d'ouvrage et sélectionner un bureau d'études à même de répondre au niveau d'exigence souhaité.

Eléments à préciser :

Le cahier des charges peut préciser, entre autres :

- les motifs de l'élaboration ou de la révision du PLU,
- les caractéristiques (socio-économiques, paysagères, urbaines, environnementales) de la commune,
- les grands enjeux d'avenir pour le territoire communal (c'est notamment l'occasion d'insister sur l'importance des trois objectifs poursuivis),
- les exigences en matière de contenu (au-delà des exigences réglementaires du Code de l'Urbanisme), notamment pour le diagnostic territorial (cf. fiches n°1, n°7, n°9 et n°17*),
- les exigences en matière de délais,
- les exigences éventuelles en matière de méthode.

RENOI(S) :

- Fiche N° 1 « Promouvoir une analyse fine du territoire bâti ».
- Fiche N° 7 « Promouvoir une analyse fine du parc de logements et des besoins ».
- Fiche N° 9 « Promouvoir une analyse fine du tissu économique et des éventuelles nuisances occasionnées par les activités présentes sur la commune ».
- Fiche N° 17* « Envisager la mise en œuvre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme dans le cadre du PLU ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.B.b>R14.

ENJEUX / INTERETS

- Définir les attentes de la commune au sein du PNR, les enjeux de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- Sélectionner un bureau d'études capable de répondre aux attentes de l'Etat et de la collectivité.

ATTENTION !

- Plus le degré d'exigence sera élevé, plus le prix de l'étude risque de l'être.

**CONSEILS
D'UTILISATION**

- Définir un cahier des charges cohérent avec les objectifs de qualité poursuivis par les élus mais également avec les capacités de financement de la commune.
- Inclure une présentation approfondie de la commune et de ses enjeux afin de faciliter l'évaluation de la prestation attendue.
- Recommandation en lien avec les fiches n° 1, n° 7, n° 9 et n° 17*.
➔ Cf. Fiches n° 1, n° 7, n° 9 et n° 17*.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

**METTRE EN PLACE LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE
AFIN DE FACILITER LA REALISATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**
(*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en parallèle du PLU)

DEMARCHE PREALABLE

- Avoir localisé les secteurs à enjeux susceptibles d'accueillir des projets mettant en œuvre le parti d'aménagement retenu.
- Définir une stratégie foncière (politique et budgétaire).

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- **Outils n° 1 et 2** : existence de projets pour lesquels le contrôle du foncier est nécessaire.
- **Outil n° 3** : existence d'un secteur concentrant un certain nombre d'activités économiques *et/ou* disparition de locaux et de surfaces d'activités au profit de la fonction résidentielle *et/ou* peu de créations (constructions ou installations) de locaux et surfaces d'activités.
- **Outil n° 4** : existence d'un projet d'utilité publique se heurtant à des propriétaires non-vendeurs.

15
*

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer soit :

- **Outil n° 1** : sur des zones U, AU ou sur des secteurs spécifiques de la commune.
- **Outils n° 2 et 4** : sur des secteurs clés, quelque soit la zone.
- **Outil n° 3** : sur des secteurs ou des linéaires spécifiques de la commune, logiquement sur des secteurs U ou AU.



Commune rurale de 797 hab.
En rose, le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le DPU (ensemble des zones U et AU).



Commune rurale de 824 hab.
En rose, le périmètre de protection du commerce et de l'artisanat de proximité proposé.

ENJEUX / INTERETS

- Acquérir le foncier et/ou les fonds dont la commune a besoin pour mener à bien son projet d'aménagement.
- Eviter tant que faire se peut, la procédure d'expropriation, plus coûteuse, notamment du point de vue social.
- Avoir une bonne connaissance du marché immobilier.

Outil à mettre en œuvre en parallèle du PLU

OUTIL N° 1

METTRE EN PLACE LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU), RENFORCE OU NON.

Objectif : permettre à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu, dans les secteurs d'application du DPU.

Contexte : droit attribué aux communes dotée d'un PLU, POS ou d'une carte communale.

Procédure :

- DPU « simple » mis en place par une **délibération du Conseil Municipal**.
- DPU « renforcé » (spectre des opérations concernées par le DPU plus large : il s'étend notamment aux copropriétés et aux immeubles de moins de 10 ans) mis en place par une **délibération motivée du Conseil Municipal**.

ATTENTION !

- Droits de délaissement et de rétrocession accordés aux propriétaires.

CONSEILS D'UTILISATION

- Politique de préemption à programmer en lien avec les capacités financières locales.
- Outil à mettre en œuvre de façon prospective, avant que les projets ne soient en phase opérationnelle.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES

**METTRE EN PLACE LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE
AFIN DE FACILITER LA REALISATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**
(*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en parallèle du PLU)

Outil à mettre en œuvre en parallèle du PLU

OUTIL N° 2

CREER UNE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (en application des articles L.212-1 0 5 du Code de l'Urbanisme)

Objectifs :

- Lutter contre la spéculation foncière, bloquer la valeur des terrains inscrits dans le périmètre de ZAD.
- Constituer des réserves foncières en zones urbaines (U, AU) ou naturelles (A, N).

Procédure(s) et délai(s):

- Création par **arrêté préfectoral** en cas de proposition ou d'avis favorable des communes intéressées (ou de l'EPCI) ou par **décret en Conseil d'Etat** en cas d'avis défavorable d'une commune intéressée (ou de l'EPCI).
- L'acte de création de la ZAD doit être **motivé, compatible avec les orientations du SCOT** et **préciser le titulaire** du droit de préemption.
- Période d'exercice du droit de préemption de **14 ans** à compter de la publication de l'acte créant la ZAD.

ATTENTION !

- Procédure longue.
- Efficacité dépendante de la volonté des propriétaires de vendre.
- Droits de délaissement et de rétrocession accordés aux propriétaires.

CONSEILS D'UTILISATION

- Envisager la création d'un périmètre provisoire.
- Politique de préemption à programmer en lien avec les capacités financières locales.
- Outil à mettre en œuvre de façon prospective.

Outil à mettre en œuvre en parallèle du PLU

OUTIL N° 3

(Cet outil sert spécifiquement l'objectif mixité habitat/activités)

DELIMITER UN PERIMETRE DE SAUVEGARDE DU COMMERCE ET DE L'ARTISANAT DE PROXIMITE (en application des art. L.214-1 et 241-3 du Code de l'Urbanisme)

Objectifs :

- Préserver les commerces et l'artisanat de proximité,
- Favoriser la diversité commerciale,
- Instituer, au bénéfice de la commune, un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux dans ce périmètre.

Procédure(s) et délai(s):

- Périmètre mis en place par une **délibération du Conseil Municipal**
- Obligation de **rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise dans le délai d'un an** à compter de la prise d'effet de la cession.

Champs d'action de la commune :

Par exemple, afin de faciliter l'implantation d'une activité spécifique, la commune peut décider :

- de l'utilisation du fonds,
- de fixer un loyer modéré du fond loué,
- de diminuer le prix de rétrocession, etc.

ATTENTION !

- Procédure nouvelle et complexe qui demande un réel investissement politique et financier.

CONSEILS D'UTILISATION

- Prendre contact avec la mission *développement économique* du Parc : cette procédure peut être couplée à la définition d'un périmètre d'application d'aide financière aux entreprises (FISAC, ORAC, FDACR).
- Outil à mettre en œuvre en complément de l'outil n° 1 (DPU) qui permet l'acquisition du foncier (terrain, murs).

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES



**METTRE EN PLACE LES OUTILS DE LA MAITRISE FONCIERE
AFIN DE FACILITER LA REALISATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**
(*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en parallèle du PLU)

Outil à mettre en œuvre en parallèle du PLU

OUTIL N° 4

EXPROPRIER POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Objectifs : permettre à la commune d'acquérir un bien foncier ou immobilier, alors même que les propriétaires ne sont pas vendeurs, en vue de la réalisation d'un objectif d'utilité publique.

Procédure(s) et délai(s):

- **Phase administrative** : procédure dont la finalité est la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation, et la détermination des parcelles à exproprier.
- **Phase judiciaire** : procédure de transfert de propriété des biens et d'indemnisation des propriétaires.
- La collectivité bénéficie d'un **délai de 5 ans** pour affecter les biens expropriés à la destination prévue par la DUP. Une fois ce délai passé, les anciens propriétaires peuvent faire valoir un **droit de rétrocession**.

Champs d'action de la commune :

Les biens expropriés peuvent être des immeubles en tout ou partie, ou des droits réels immobiliers.

ATTENTION !

- L'intérêt de l'opération est mis en regard des atteintes à la propriété privée, au coût financier, à son impact social, etc.
- La DUP doit être compatible avec le PLU ou l'enquête publique doit porter à la fois sur l'utilité publique et la mise en compatibilité du PLU.
- Mode d'intervention foncière qui peut s'avérer très coûteux politiquement.

CONSEILS D'UTILISATION

- A n'utiliser qu'une fois tous les autres recours épuisés.

RENOI(S) :

- Fiche N° 11 « Favoriser l'implantation d'activités en tissu résidentiel tout en gérant les nuisances ».
- Fiche N° 12 « Protéger et/ou développer la diversité commerciale de secteurs spécifiques de la commune ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.B.b>R15.
- Articles L. 214-1 et 241-3 du Code de l'Urbanisme sur le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.
- Décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux. Il précise le fonctionnement de ce droit de préemption.

ENVISAGER LE RECOURS AUX OUTILS FINANCIERS AFIN DE FACILITER LA REALISATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU (*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en parallèle du PLU)

DEMARCHE PREALABLE

- Avoir localisé les secteurs à enjeux susceptibles d'accueillir des projets mettant en œuvre le parti d'aménagement retenu sur la commune.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Lorsque la commune ne dispose pas des ressources nécessaires pour financer la mise en œuvre de son projet urbain ou les équipements nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs.
- **Outil 1** : Dans le cas de phénomènes de spéculation immobilière.
- **Outil 2** : Dans le cas de phénomènes de rétention foncière.

16

*

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer soit sur :

- **Outil n° 1** : sur les secteurs non bâtis de la commune rendus constructibles (zones U et AU).
- **Outil n° 2** : sur les secteurs non bâtis de la commune inscrits en zone urbanisée (zone U).
- **Outil n° 3** : la PVR est instituée sur tout le territoire communal mais s'applique sur une bande entre 60 et 100m de part et d'autre d'une liste spécifique de voies.
- **Outil n° 4** : la TLE est instituée sur tout le territoire communal et est due sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments de toute nature.
- **Outil n° 5** : le PAE peut être institué sur tout ou partie du territoire communal mais il est plus logiquement mis en œuvre sur des secteurs à urbaniser (zone AU).

ENJEUX / INTERETS

- Disposer du financement nécessaire aux aménagements indispensables à l'accueil des nouveaux habitants ou de nouvelles activités (voirie, équipements scolaires, etc.).
- Lutter contre les phénomènes de rétention foncière, de spéculation immobilière.

Outil à mettre en œuvre en parallèle du PLU

OUTIL N° 1

INSTAURER LA TAXE FORFAITAIRE SUR LA CESSION A TITRE ONEREUX DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES PAR LE PLU.

Objectif : récupérer une partie de la plus-value réalisée par les personnes physiques et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu lors de la vente de leurs terrains, rendus constructibles grâce au PLU et aux équipements et réseaux réalisés par la commune.

Procédure :

Délibération du Conseil Municipal ou du Conseil Communautaire. Participation fiscale perceptible lors de la première cession à titre onéreux du terrain nu, intervenue après son classement en zone constructible. La taxe forfaitaire, due par le cédant, est fixée à 10% d'un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, réputé représenter forfaitairement l'accroissement de valeur résultant du classement de celui-ci en zone constructible.

ATTENTION !

- La mise en œuvre de cette mesure fiscale peut avoir un certain coût politique.
- Il existe plusieurs cas d'exemption.

CONSEILS D'UTILISATION

- Se reporter à l'article 26 de la loi Engagement National pour le Logement (ENL-13.07.06) et à l'article 1529 du Code Général des Impôts.

**ENVISAGER LE RECOURS AUX OUTILS FINANCIERS
AFIN DE FACILITER LA REALISATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**
(*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en parallèle du PLU)

Outil à mettre en œuvre en parallèle du PLU

OUTIL N° 2

MAJORER LES VALEURS LOCATIVES CADASTRALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES NON BATIS SITUÉS EN ZONE URBAINE

Objectifs : lutter contre les phénomènes de rétention foncière.

Procédure :

Délibération du Conseil Municipal. Possibilité de majorer les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, jusqu'à 3€/m².

OUTIL N° 3

INSTAURER LA PARTICIPATION POUR VOIRIE ET RESEAUX (PVR)

Objectifs : faire participer les propriétaires riverains aux dépenses liées à l'équipement de terrains (aménagement des voies et réseaux publics, études nécessaires à ces travaux), préalablement à leur construction.

Procédure :

Délibération du Conseil Municipal. Une délibération propre à chaque voie précise ensuite les travaux prévus et le montant de la participation par mètre carré de terrain qui sera mise à la charge des propriétaires. Participation non fiscale perceptible suite à la délivrance du permis de construire.

OUTIL N° 4

INSTAURER LA TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT (TLE)

Objectifs : financer une partie des dépenses générales d'urbanisation telles que les équipements publics.

Procédure :

Délibération du Conseil Municipal. Taxe applicable de plein droit dans les communes de plus de 10.000 habitants, mais peut être instituée dans les communes de moindre population. Sa base d'imposition peut être majorée jusqu'à 5% (voire 10% en Ile-de-France). Participation fiscale perceptible suite à la délivrance du permis de construire.

ATTENTION !

- La mise en œuvre de ces mesures fiscales peut avoir un certain coût politique.
- Il existe plusieurs cas d'exemption.
- **Outil n° 2 :** ne s'applique que sur des terrains inscrits en zone U.
- **Outil n° 2 :** la liste des terrains concernés doit être transmise à l'administration des impôts avant le 01.09 de l'année qui précède l'année d'imposition.

CONSEILS D'UTILISATION

- **Outil n° 2 :** se reporter à l'article 24 de la loi ENL et à l'article 1396 du Code Général de Impôts.
- **Outil n° 3 :** se reporter à l'article L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Outil n° 3 :** de plus en plus pertinent au regard de la modification des règles de facturation des raccordements électriques par ERDF.
- **Outil n°4 :** se reporter à l'article 1585 A du Code Général des Impôts.

**ENVISAGER LE RECOURS AUX OUTILS FINANCIERS
AFIN DE FACILITER LA REALISATION DU PARTI D'AMENAGEMENT RETENU**
(*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en parallèle du PLU)

Outil à mettre en œuvre en parallèle du PLU

OUTIL N° 5

**DEFINIR UN PROGRAMME D'AMENAGEMENT
D'ENSEMBLE SUR DES SECTEURS A EQUIPER**

Objectifs :

- mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements exigés par l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers.
- bénéficier d'un meilleur rendement que la TLE.

Procédure :

Délibération du Conseil Municipal qui doit préciser :

- le secteur d'aménagement à équiper (son périmètre),
- la liste des équipements à réaliser,
- le coût de chaque équipement et le coût total du programme,
- le délai de réalisation du programme,
- la part des dépenses de réalisation du programme mises à la charge des constructeurs* et les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de construction.

Participation exigée sous forme de contribution financière, sauf accords selon lesquels elle peut prendre la forme d'exécution de travaux ou d'apport de terrains.

** Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins des futurs habitants ou usagers du secteur concerné, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge du constructeur.*

ATTENTION !

- La commune s'engage sur un délai de réalisation : elle ne peut soumettre la construction des équipements à l'urbanisation effective du secteur.
- Si le délai n'est pas respecté, il peut être demandé restitution des sommes versées + intérêts.
- Outil plutôt adapté à la gestion de projets urbains sur des espaces de relative importance.
- Dans les secteurs faisant l'objet d'un PAE, la TLE ne peut s'appliquer.

**CONSEILS
D'UTILISATION**

- Se reporter aux articles L.332-9 à 11 du CU.

RENOI(S) :

- *Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.B.b>R16.*



ENVISAGER LA MISE EN ŒUVRE D'UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME (AEU) DANS LE CADRE DU PLU

(*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en parallèle du PLU)

DEMARCHE PREALABLE

- Identifier les enjeux environnementaux sur la commune.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- Lorsque la commune est confrontée à des enjeux environnementaux importants.
- Lorsque la commune souhaite faire de la prise en compte des préoccupations environnementales un élément clé de son projet urbain.

17
*

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer sur toute la commune ou sur des secteurs à enjeux spécifiques.

ENJEUX / INTERETS

- Approche globale et transversale, qui prend en compte l'ensemble des interactions intervenant entre un projet urbain et des problématiques environnementales.
- Outil d'aide à la décision en matière d'énergie et d'environnement.
- Démarche qui peut tout aussi bien accompagner l'urbanisme réglementaire qu'opérationnel (en aval du PLU).
- Possibilité de bénéficier d'une aide technique et financière de l'ADEME.

Outil à mettre en œuvre en parallèle du PLU

OUTIL N°1

INSCRIRE LE PLU DANS UNE APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME (AEU)

Objectif : considérer les préoccupations environnementales non comme de simples problèmes annexes mais comme autant de facteurs décisifs, de nature à orienter l'économie générale d'un projet urbain.

Mise en œuvre :

L'AEU est un outil d'aide à la décision qui se compose :

- d'un diagnostic pluridisciplinaire : impacts liés au projet, évaluation des besoins à venir, identification des enjeux environnementaux locaux, etc.
- de préconisations permettant de répondre aux objectifs du projet tout en tenant compte des enjeux environnementaux et énergétiques. Ces préconisations doivent présenter un caractère opérationnel et être intégrables dans les documents contractuels.

Elle porte sur plusieurs thèmes dont les choix énergétiques, la gestion des déplacements, la gestion des déchets, l'environnement sonore et l'environnement climatique. En fonction des sites étudiés, une sélection des thèmes à traiter prioritairement peut être réalisée.

NB : l'AEU peut s'intégrer directement dans les procédures d'aménagement ou être réalisée en parallèle (étude spécifique réalisée à un moment donné du projet d'aménagement pour avoir un regard environnemental sur ce dernier).

CONSEILS D'UTILISATION

- Préciser dans le cahier des charges si le PLU doit se dérouler dans le cadre d'une AEU.
→ Cf. Fiche n° 14*

RENOI(S) :

- Fiche n° 14* « Elaborer un cahier des charges du PLU adapté au contexte, aux attentes et aux enjeux locaux ».
- ADEME. Réussir un projet d'urbanisme durable. Méthode en 100 fiches pour une Approche Environnementale de l'Urbanisme, Editions Le Moniteur, mai 2006, 364 pages.
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.B.b>R17.

RAPPEL : CES RECOMMANDATIONS NE VALENT QU'A LA DATE DE PUBLICATION DES FICHES





MAITRISER LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT OPERATIONNEL (*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en aval du PLU)

DEMARCHE PREALABLE

- Evaluer l'ampleur et le coût du projet d'aménagement.
- Mobiliser un budget adapté au projet.

DANS QUELS CAS UTILISER CES OUTILS ?

- **Outil n° 1** : pour de petites opérations d'aménagement.
- **Outil n° 2** : pour des opérations d'aménagement présentant une certaine ampleur et une certaine complexité.

18

*

SUR QUELS TISSUS APPLIQUER CES OUTILS ?

A appliquer soit :

- **Outil 1** : logiquement sur des secteurs de zones Urbaines (sur des opportunités ou potentialités foncières) ou A Urbaniser du PLU,
- **Outil 2** : sur des quartiers ou des secteurs à aménager ou restructurer, quelque soit leur zonage, pour les communes dotées d'un PLU. Le périmètre d'une ZAC peut être multi-sites, c'est-à-dire inclure des emplacements territorialement distincts.

ENJEUX / INTERETS

- Mener des opérations d'aménagement sous maîtrise d'œuvre communale.
- Contrôler la qualité urbaine des opérations d'aménagement engagées sur le territoire communal.

Outil à mettre en œuvre en aval du PLU

OUTIL N° 1

RECOURIR A LA PROCEDURE DU LOTISSEMENT COMMUNAL

Objectif : contrôler la forme urbaine sur des secteurs de développement de la commune.

Procédure :

Procédure d'aménagement intégrée depuis juillet 2007 à celle du permis d'aménager.

La procédure du lotissement communal comprend plusieurs phases :

- acquisition du foncier,
- demande de permis d'aménager qui précise, entre autres, le projet architectural et paysager du futur lotissement,
- adoption de ce document et du budget de réalisation en Conseil Municipal,
- instruction de la demande du permis d'aménager et décision administrative.

L'obtention du permis d'aménager est alors suivie de deux phases :

- l'autorisation de vente des lots,
- la délivrance de permis de construire sur les lots.

ATTENTION !

- La maîtrise foncière (par voie amiable, de préemption ou DUP) est un préalable obligatoire. → Cf. Fiche n° 15*
- Etre vigilant à la qualité urbaine et paysagère du projet afin d'éviter des formes urbaines standards et banalisées.

CONSEILS D'UTILISATION

- Se reporter aux articles L.442-1 à 14 et R.442-1 à 25 du CU.

MAITRISER LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT OPERATIONNEL (*Outils hors PLU : à mettre en œuvre en aval du PLU)

Outil à mettre en œuvre en aval du PLU

OUTIL N° 2

RECOURIR A LA PROCEDURE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

Objectif : produire du foncier à bâtir sur des secteurs à aménager ou à restructurer, faciliter le financement des équipements nécessaires aux habitants et utilisateurs de ces espaces.

Procédure :

A la différence de l'outil précédent, la possession de terrains n'est pas un préalable obligatoire à la création d'une ZAC.

La procédure de ZAC comprend deux phases :

- la constitution du **dossier de création de ZAC** qui doit définir notamment le mode de réalisation (régie –la collectivité conduit directement l'aménagement et l'équipement du secteur – ou concession d'aménagement à un ou des aménageurs publics ou privés).

NB : le périmètre et le programme de la ZAC doivent être approuvés soit par le Conseil Municipal ou l'EPCI, soit par le Préfet si la ZAC n'est pas créée à l'initiative de la commune ou de l'EPCI.

- la constitution du **dossier de réalisation de ZAC** qui définit le programme prévisionnel des constructions d'équipements publics et décrit le bilan financier de l'opération (possibilité de substituer au régime de la TLE –cf. fiche n° 16*- un régime de participation contractuellement établi).

NB : les cessions de terrain à l'intérieur du périmètre de la ZAC doivent faire l'objet d'un cahier des charges.

ATTENTION !

- Droit de délaissement accordé aux propriétaires des terrains à l'intérieur du périmètre de ZAC.
- Procédure nécessitant une bonne évaluation du bilan financier et une bonne prise en compte de la charge foncière.
- Le projet de ZAC doit respecter les orientations du SCOT et être inclus dans le PLU.
- Modifier ou réviser le PLU si nécessaire avant l'approbation du dossier de réalisation de ZAC.

CONSEILS D'UTILISATION

- Se reporter aux articles L.311-1 à 8 et R.311-1 à 12 du CU.

RENOI(S) :

- Fiche N° 16* « Envisager le recours aux outils financiers afin de faciliter la réalisation du parti d'aménagement de la commune ».
- Comment faire un PLU dans le Parc ? Tome 1, étude extensive, §III.B.b>R18.

Annexes

Ce chapitre fournit aux personnes qui souhaitent approfondir certaines notions des études plus poussées sur certains sujets, dans leur version originale (cf. troisième niveau de lecture explicité dans le préambule, fiche 2/2).

ECONOMIE DE L'ESPACE

- **APUR.** Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? *Notes de 4 pages*, juin 2003, n°10, 4 p.
- **IAURIF.** Appréhender la densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*, juin 2005, n°382, 6 p.
- **IAURIF.** Appréhender la densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*, juin 2005, n°383, 4 p.
- **IAURIF.** Appréhender la densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*, juin 2005, n°384, 6 p.
- **Montpellier Agglomération.** SCOT de l'Agglomération de Montpellier, approuvé le 17 février 2006. Notamment le document n°3 : Document d'orientations générales.
- **Raynaud Dominique.** « Forme urbaine : une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales » in Ph. Boudon, éd., *Langages singuliers et partagés de l'urbain*, Actes du Colloque LOUEST, CNRS UMR 7544, L'Harmattan, 1999. pp. 93-120.

MIXITE SOCIALE

- Circulaire UHC/DH/n°2006-68 du 11 septembre 2006 relative à la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

MIXITE HABITAT/ACTIVITES

- **Pôle de compétence Bruit de l'Isère.** *PLU et Bruit. La boîte à outils de l'aménageur.* 2005, mise à jour par le CERTU en 2006. 52 pages.

OUVRAGES TRANSVERSAUX

- **Camous David-André.** *Le secteur de plan-masse, une technologie singulière d'urbanisme.* Mémoire de DEA sous la direction de P.P. DANNA, Université de Nice – Sophia Antipolis, UFR de Droit, des Sciences Economiques et de Gestion, année universitaire 1996-1997.
- **CERTU, CET, DGUHC-PA3.** *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques.* 2006, 87 p.

Bibliographie

ECONOMIE DE L'ESPACE

- **Allain Rémy.** *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville.* Paris, Armand Colin, 2004, 256 p.
- **APUR.** Quelle forme urbaine pour quelle densité vécue ? *Notes de 4 pages*, juin 2003, n°10, 4 p.
- **Atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.** *Restructuration / Renouvellement urbain « sur mesure » dans le centre de Chevreuse. Analyse à partir de 7 opérations.* PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, novembre 2005.
- **Baudoui Rémi.** « Sens et valeur de la morphologie urbaine » in la revue *Courrier du CNRS* n°81, été 1994.
- **Clerjon René.** Les outils juridiques de maîtrise de l'étalement urbain. *Techni cités*, 8 septembre 2005, n°94, pp. 32-34.
- **Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme.** *Habitat, formes urbaines. Densités comparées et tendance d'évolution en France.* Fnau, 2006. 272 p.
- **IAURIF.** Appréhender la densité. *Note rapide sur l'occupation du sol*, juin 2005, n°382, 6p, n°383, 4 p, n°384, 6 p.
- **Lambert Cédric.** « Eléments d'analyse morphologique pour une lecture historique du développement périurbain de l'agglomération Franco-genevoise » in la revue *Le Globe., Etre et devenir des frontières*, tome 137, Département de géographie – Université de Genève, 1997. pp. 95-112.
- *La densité urbaine.* Ile de France Environnement, 2005. 76 p. Coll. Document, n°4.
- L'ardente obligation de densifier les villes. *Urbanissimo*, octobre 2006, n°93, pp. 17-20.
- **Montpellier Agglomération.** SCOT de l'Agglomération de Montpellier, approuvé le 17 février 2006. Notamment le document n°3 : Document d'orientations générales.
- **Observatoire de la Ville.** *Formes d'habitat et densités urbaines : risque et opportunités pour les villes de demain. Augmenter les densités urbaines dans un contexte de périurbanisation : marges d'actions et interactions. Réflexions et propositions du Comité d'experts de l'Observatoire de la Ville.* Observatoire de la Ville, 2007. 25p.
- **Piron Olivier.** La densification acceptée. *Etudes foncières*, janvier-février 2006, n° 119, pp. 11-13.
- **Raynaud Dominique.** « Forme urbaine : une notion exemplaire du point de vue de l'épistémologie des sciences sociales » in Ph. Boudon, éd., *Langages singuliers et partagés de l'urbain*, Actes du Colloque LOUEST, CNRS UMR 7544, L'Harmattan, 1999. pp. 93-120.
- Article « Perceptions et densités ». *Diagonal*, 1^{er} trimestre 2007, n°174, pp.18-21.
- **Ville de Montpellier.** ZPPAUP Montpellier Gambetta-Clémenceau-Figuerolles, Rapport de présentation, chapitre « Analyse morphologique », juillet 2006, pp 37-72.

MIXITE SOCIALE

- **Caetano Marina.** Dossier logement et urbanisme : les collectivités locales sur le front du logement. *Communes, départements et régions de France*, novembre 2006, n°463, pp. 25-35.
- **Deschamps Emmanuelle.** Approche critique et juridique des normes relatives à la mixité sociale dans le champ du logement. *Informations sociales*, juillet 2005, n°125, pp. 48-61.
- Circulaire UHC/DH/n°2006-68 du 11 septembre 2006 relative à la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.
- *La démarche ScoT-témoins. La prise en compte de l'habitat et du foncier dans les SCOT.* MTETM-DGUHC, 2006. 40p.



- **PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.** *Le logement aidé en Haute Vallée de Chevreuse.* Exposition de 9 panneaux.

MIXITE HABITAT/ACTIVITES

- **Claisse Yves.** « Le commerce en droit de l'urbanisme » in *Gazette des communes*, 14 novembre 2005, n°1813, pp.62-67.
- **Lenoir Nadège.** « Revitaliser le commerce de proximité » in *Gazette des communes*, 25 juillet 2005, n°1799, pp.28-30.
- Dossier Commerce : tendances et stratégies. De centre en centres. *Diagonal*, octobre 2005, n°170, pp.40-45.
- **Pôle de compétence Bruit de l'Isère.** *PLU et Bruit. La boîte à outils de l'aménageur.* 2005, mise à jour par le CERTU en 2006. 52 pages.

OUVRAGES TRANSVERSAUX

- **ADEME.** *Réussir un projet d'urbanisme durable. Méthode en 100 fiches pour une Approche Environnementale de l'Urbanisme*, Editions Le Moniteur, mai 2006, 364 pages.
- *A propos du plan local d'urbanisme de la Communauté urbaine de Bordeaux.* Editions Confluences, 2005. 258 p. Coll. Les Débats sur la ville 6.
- **APUR.** *Règlements et formes urbaines. Etudes comparatives.* APUR, mai 2003. 186 p.
- **AURAN – Communes de l'agglomération nantaise - Nantes métropole, Communauté urbaine.** *Quartiers de villes, quartiers de vies. Habitat et formes urbaines.*, 2005. 165 p.
- **Camous David-André.** *Le secteur de plan-masse, une technologie singulière d'urbanisme.* Mémoire de DEA sous la direction de P.P. DANNA, Université de Nice – Sophia Antipolis, UFR de Droit, des Sciences Economiques et de Gestion, année universitaire 1996-1997.
- **CERTU, CET, DGUHC-PA3.** *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques.* 2006, 87 p.
- *Le PLU de Rennes : un projet urbain pour la ville. Actes du colloque 2004.* Ville de Rennes, 2005. 215p.
- *Imaginer les nouveaux quartiers.* CAUE de la Sarthe, 2005. 178 p.
- **Miltgen Luc.** *Le Moniteur* n°4861, 24 janvier 1997, pp.60-61.
- **Ministère de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports.** Les plans de masse, Recueil des notes techniques sur le POS, Circulaire D4-1, La documentation Française, Paris, mai 1974.
- **Syndicat mixte d'études d'urbanisme et d'aménagement de la Haute Vallée de Chevreuse.** *Schéma directeur de la Haute Vallée de Chevreuse approuvé le 22 octobre 2001.* 185 p.
- **PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.** *Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.* 1999.
- **PNR de la Haute Vallée de Chevreuse et Extra Muros.** *Analyse et évaluation des potentiels fonciers, pour la mise en place d'une stratégie répondant aux objectifs d'économie de l'espace, de mixité sociale (par diversification du parc de logement avec augmentation de la part de logement locatif social) et de mixité habitat/activités.* Editions du PNRHVC. Septembre 2008. 80 pages.
- **Ville de Paris,** Le PLU de la ville de Paris, document consulté le 03.10.08 sur la toile : http://www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page_id=6576

Etude réalisée par :

Aude Jahan
Aude Florentin

Sous la direction de :

Jean-Louis Flament



10, rue Oberkampf
75011 Paris

Téléphone : 01-48-07-52-22
Courriel : isocele.archi@wanadoo.fr



Réalisation : Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Président : Yves Vandewalle

Directeur de la publication : Anne Cros le Lagadec et Charles Antoine de Ferrières

Conception et réalisation : ISOCELE

Suivi de Réalisation : Sylvie Salles, Bernard Rombauts et Jennifer Bernacchi

Suivi de fabrication : Virginie le Vot

Comité de Pilotage :

Jean Roy, Président de la commission Urbanisme-Habitat-Paysage du PNR
Haute Vallée de Chevreuse

Jean-Jacques Thébault, Maire-adjoint de Bonnelles

Gérard Chivot, Maire-Adjoint d'Auffargis

Anne Cros le Lagadec, Directrice du PNR,

Charles-Antoine de Ferrières (ancien directeur du PNR) et François Gorrand, IAURIF

Pascale d'Anfray Legendre, CAUE78, Pascale Martin DDEA, 78

Marie Laure Gaillard, Bernard Rombauts, Sylvie Salles, Jennifer Bernacchi et Julien Delile Atelier
d'Architecture, d'urbanisme et de Paysage du PNR

Etude financée à 40% par l'Etat (FNADT), à 36% par la Région Île de France et à 24% par le
Conseil Général des Yvelines.

Tiré à 500 exemplaires en Avril 2010

Maquette : ISOCELE, Virginie le Vot

Impression : PNR Haute-Vallée de Chevreuse - Imprimé sur papier recyclé



Avertissement

La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Celui-ci décline toute responsabilité quant à l'utilisation, intégrale ou partielle, de ce document.

Les illustrations et photos de détail de biens privés ou publics sont montrées à seul titre informatif. Cette publication n'ayant aucun but commercial ou publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs, ne saurait aucunement être engagée quant aux droits à l'image.