



HAL
open science

Le règlement de PLU : un outil au service de la qualité ?

Anaïs Piolet

► **To cite this version:**

Anaïs Piolet. Le règlement de PLU : un outil au service de la qualité?. Sciences de l'Homme et Société. 2015. dumas-01266430


HAL Id: dumas-01266430

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01266430>

Submitted on 2 Feb 2016

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

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



**Le règlement
de PLU :
un outil au
service
de la qualité ?**

Projet de fin d'études
M2 Sciences du territoire
Urbanisme et Projet Urbain

Anais PIOLET
sous la direction de Gilles NOVARINA

Année 2014-2015
Institut d'urbanisme de Grenoble
Université Pierre Mendès France



apprentissage réalisé au sein du
CAUE de l'Ardèche



SOMMAIRE

. Notice analytique
p.4

. Remerciements
p.5

. Introduction
p.6-7

Contexte

1. contexte et enjeux de la production de maisons individuelles

1.1 contexte général -le pavillon modèle
p.8-15

1.2 contexte territorial -étalement résidentiel et banalisation des paysages en Ardèche : une réalité
p.16-20

1.3 Les CAUE, des garants de la qualité paysagère, urbaine et architecturale
p.21-22

1.4 Qualité-s. : de quoi parle t-on ?
p.23-41

étude

2. étude - évaluation de l'impact des réglemets de plu sur les formes urbaines et sur l'architecture en zone résidentielle

2.1 objectifs
p.42

2.2 état de l'art
p.42

2.3 méthode
p.43-45

2.4 résultats de l'analyse
p.46-48

2.5 étude de cas : Alba-La-Romaine
p.49-69

2.5 étude de cas : Vesseaux
p.70-82

3. Conclusion de l'étude
p.83

4. Perspectives et discussions : quel outils pour produire de la qualité paysagère et urbaine en milieu rural ?
p.84-87

. Bibliographie
p.90

. Annexes
p.92-120

perspectives

NOTICE ANALYTIQUE

PROJET DE FIN D'ÉTUDES			
	date de soutenance : 8 septembre 2015 à 10h30		
Auteur	Nom : PIOLET	Prénom : Anaïs	Spécialité : Urbanisme et Projet Urbain
Titre du Projet de Fin d'Études	Le règlement de PLU : un outil au service de la qualité ?		
Problématique	L'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles, conséquences de la diffusion du modèle pavillonnaire ont poussé le législateur à renouveler le système de planification français. Le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme ainsi mis en place a-t-il permis de produire de la qualité paysagère, urbaine et architecturale sur les territoires ?		
Organisme d'affiliation	Directeur du projet de mémoire : Gilles NOVARINA	Institut d'Urbanisme de Grenoble Université Pierre Mendès France	
	Second jury de soutenance : Natacha SEIGNEURET	Institut d'Urbanisme de Grenoble Université Pierre Mendès France	
	Tuteur d'apprentissage : Isabelle BON	CAUE de l'Ardèche	
Collation	Nombre de pages : 120	Nombre d'annexes : 5	Nombre de références bibliographiques : 18
Indexation	Mot-clé : planification, urbanisme réglementaire, règlement, qualité paysagère, qualité urbaine, qualité architecturale, construction, maison individuelle, étalement résidentiel, pavillonnaire		
Descripteurs géographiques	Ardèche, Alba-la-Romaine, Vesseaux		
Résumé en français	<p>En Ardèche, comme dans le reste de la France, on observe une diffusion du modèle pavillonnaire. Face aux critiques de ce processus d'urbanisation des territoires, un certain nombre de lois ont été votées, avec pour objectif de limiter l'étalement urbain et de faire émerger un urbanisme de qualité. Un des outils mis en place par la loi SRU de 2000 est le Plan Local d'Urbanisme (PLU). 15 ans après, dans un contexte de restriction budgétaire des collectivités et alors que le phénomène d'étalement résidentiel est toujours à l'oeuvre, se pose la question de l'impact de cet outil sur le territoire. L'analyse des formes urbaines et des typologies architecturales produites par les règlements de PLU dans des zones d'extension urbaine de communes ardéchoises montre que cet outil ne semble pas suffisant pour générer un urbanisme de qualité.</p>		
Résumé en anglais	<p>As in a lot of place in France, there is an intense development of suburban housing in Ardèche. This process of urbanization has to face a lot of criticism, resulting an important number of new urbanization legislation. Laws were designed to limit urban sprawl and bring out a high quality architecture and urban planning. One of the tools put in place by the 2000 «SRU» law is the Urban Local Plan. 15 years later, in a context of budget cuts, the urban sprawl is a well-known and active phenomenon. Under these conditions, one might wonder what the impact of this tool on our country is. Urban forms and architectural typologies analysis produced by PLU regulations in urban areas in Ardèche show that this tool is not enough to provide a high quality urban plan.</p>		

REMERCIEMENTS

Je voudrais tout d'abord remercier Isabelle BON pour m'avoir donné l'opportunité de réaliser cet apprentissage très enrichissant, correspondant exactement à mes envies et mes attentes. Je la remercie pour son accompagnement, ses réponses et ses conseils avisés. Je tiens aussi à remercier tous les membres de l'équipe du CAUE de l'Ardèche pour leur accueil, leur disponibilité et leur bonne humeur.

Mes remerciements vont à Frédéric DEROUX et au personnel de la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche qui se sont rendus disponibles et ont répondu à l'ensemble de mes sollicitations, rendant possible la réalisation de l'étude et l'écriture de ce projet de fin d'études.

Je remercie par ailleurs Gilles NOVARINA qui a accepté de suivre mon travail pendant cette année. C'est grâce à ses exigences de «qualité», dont on parlera tout au long de ce mémoire, que ce travail a été particulièrement enrichissant. Je le remercie pour sa disponibilité, traverser le Rhône est la marque d'un investissement non négligeable. Je souhaite aussi remercier Natacha SEIGNEURET pour son investissement dans notre formation et qui a gracieusement accepté d'être jury pour ma soutenance.

Enfin, je remercie chaleureusement toute l'équipe pédagogique de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, qui m'a permis de reprendre des études en urbanisme. Si j'ai pu réaliser le projet professionnel qui correspond à mes envies et à ce que je suis actuellement, c'est en grande partie grâce à elle.

INTRODUCTION

La maison individuelle est, à l'heure actuelle, la typologie de logement qui se construit le plus en France. Si le marché de la maison individuelle est si dynamique, c'est qu'il présente des atouts indéniables, notamment en terme d'accessibilité financière. Ce sont ainsi un peu plus de 200 000 maisons individuelles qui sont construites chaque année.¹ Il est, de fait, incontestable que le phénomène est d'une grande efficacité en terme de production de logements, notamment à l'heure où l'Etat se désengage, tout en maintenant un objectif de construction de 500 000 logements/an.

1. CEREMA. Maison individuelle et qualité urbaine, vers des opérations d'aménagement contextualisées. CEREMA, 2015

Cette dynamique est toutefois largement critiquée depuis plusieurs années déjà, pour ses impacts tant environnementaux, qu'économiques ou sociaux : étalement résidentiel, consommation sans précédent d'espaces naturels et agricoles, banalisation des paysages, etc. Le département de l'Ardèche par exemple, au passé agricole et industriel, évolue ainsi vers une urbanisation à vocation résidentielle ou touristique qui se traduit par une banalisation des constructions néo-traditionnelles, en contraste de plus en plus fort avec les formes urbaines et architecturales anciennes induites par le relief montagneux.

Le gouvernement et le législateur ont traduit ces « nouvelles » préoccupations par un certain nombre de lois :

- En 2000, l'usage économe des sols et la lutte contre l'étalement urbain ont poussé le législateur à voter la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Cette loi a instauré l'élaboration de projets de territoire grâce à de nouveaux instruments de planification urbaine que sont le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLU (Plan Local d'Urbanisme) et posé la problématique de la densification comme réponse à l'étalement urbain.
- En 2010, la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi qui complète et vient concrétiser la loi Grenelle 1 votée l'année précédente, va plus loin en assignant aux PLU et aux SCoT des objectifs plus ambitieux de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles, en incitant à la densification. Ces lois Grenelle de l'environnement imposent la prise en compte du développement durable, et en particulier de l'environnement, dans les documents d'urbanisme. Les nouveaux objectifs de la planification territoriale sont dorénavant de lutter contre l'étalement urbain, contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique, prendre en compte la biodiversité, anticiper l'aménagement opérationnel durable. Les documents d'urbanisme ne sont plus alors seulement des documents d'organisation de l'espace mais deviennent des instruments privilégiés pour répondre à ces objectifs de développement durable.
- Enfin, la loi ALUR votée le 24 mars 2014 (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé) parachève la loi SRU en réduisant les possibilités d'ouverture à l'urbanisation, en modifiant le règlement de PLU : suppression du COS (Coefficient d'Occupation des Sols) et de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles, nouvelles possibilités comme la fixation d'un coefficient de biotope ou la localisation d'espaces non bâtis nécessaires aux continuités écologiques, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville, etc.

Les démarches d'élaboration de ces nouveaux documents d'urbanisme sont toutefois lourdes et contraignantes. L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme a un coût difficile à supporter par les communes, notamment dans les territoires ruraux où les moyens financiers et l'ingénierie sont faibles, comme c'est le cas d'une grande partie des communes d'Ardèche. Par ailleurs, on constate de nombreuses difficultés à concrétiser des objectifs de qualité urbaine lors de la rédaction de ces documents, notamment lors de l'écriture du règlement, pièce centrale du PLU.

On constate par ailleurs que l'étalement résidentiel continue : si on suit la tendance actuelle, en Ardèche par exemple, ce sont 7 347 ha qui seraient artificialisés d'ici 2030, soit 3390 ha de terres agricoles consommées pour l'artificialisation.² Loin d'enrayer la dynamique, on continue à produire le même type de formes urbaines.

Un certain nombre de questions se posent donc :

Quels impacts et quels effets ont eu les PLU sur les pratiques et sur le développement des territoires, notamment sur la production de formes urbaines et la typologie architecturale ? Quelles sont les plus-values des règlements de PLU ?

Que produisent qualitativement les règlements de PLU ? Quel contenu de règlement produit quoi ? Est-il nécessaire de détailler les règlements ou produisent-ils les mêmes formes urbaines, la même typologie, quel que soit leur contenu ?

Existe-il des PLU qui limitent la construction de maisons individuelles type pavillonnaire ? Si oui, quel type de règlement empêche la construction de pavillons et de maisons individuelles caractéristiques de « l'étalement urbain » ?

*2. DIRECTION
DEPARTEMENTALE
DE L'ARDECHE.
Sensibilité des structures
agricoles à la pression
urbaine. DDT de
l'Ardèche, 2011*

1. CONTEXTE ET ENJEUX DE LA PRODUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES

1.1 CONTEXTE GENERAL

Le pavillon comme modèle

Des politiques en faveur de la construction pavillonnaire

L'origine des quartiers d'habitat pavillonnaire remonte à l'ère industrielle et au développement des cités nécessaires au logement des ouvriers. L'industrialisation du territoire et la création de nouveaux bassins d'emploi avaient alors généré la concentration de masses ouvrières de plus en plus importante dans les centres urbains et industriels. A partir des années 1820, les notables prirent conscience des effets sociaux de l'industrialisation : afflux de main d'œuvre à faibles ressources vers les villes, disproportion entre l'offre et la demande en logements tant du point de vue du prix que du nombre, congestion des centres-villes et émergence de quartiers d'habitat ouvrier spontanés, insalubres, en périphérie de ville. Cette concentration ouvrière éveillait des craintes grandissantes de la part de la classe dirigeante. L'inquiétude naissante des élites venait sans doute de leur pitié pour la situation misérable d'une grande partie des salariés mais elle était aussi inspirée par la dégradation, chez les prolétaires, des valeurs et des cadres traditionnels de la société française. Le déracinement et les mauvaises conditions de travail industriel de populations rurales avaient en effet profondément transformé leur mode de vie.

La volonté de trouver des solutions face à la crise du logement ouvrier était donc animée tant par des préoccupations hygiénistes que par la volonté d'attacher les ouvriers à leur travail en les rendant propriétaires, mais aussi par une peur des révoltes ouvrières.

« En général, il n'est pas bon qu'une grande masse d'ouvriers soit logée sous le même toit. Il est encore préférable que leurs maisons soient petites et isolées, mais destinées à une ou deux familles seulement et si possible entremêlées à celles des riches ».¹

La conséquence de ces phénomènes fut la naissance de l'hygiénisme appliqué à l'urbanisme et la glorification du modèle pavillonnaire. La maison individuelle et le quartier d'habitat pavillonnaire devinrent alors le moyen de décongestionner et d'assainir les villes mais aussi de conforter l'ouvrier dans une vie familiale, de l'éloigner des mouvements collectifs et ainsi maintenir l'ordre civil et moral.

L'entre deux guerres voit l'émergence de deux types de modèle pavillonnaire : la cité-jardin, modèle qui propose un quartier de maisons individuelles avec une vraie réflexion sur l'aménagement paysager, la densité, la qualité des espaces de vie à l'échelle du quartier. Ces opérations, qui se développent alors en France, restent encore des références en matière d'urbanisme. Un autre type de développement pavillonnaire se développe par ailleurs : le phénomène des « lotissements défectueux ». Devant la pression foncière de certaines grandes villes, certains investisseurs achètent à bas prix des terres agricoles en périphérie urbaine, en fonction des opportunités. Ces

1. CEREMA. Maison individuelle et qualité urbaine, vers des opérations d'aménagement contextualisées. CEREMA, 2015

parcelles sont revendues aux classes populaires en quête d'un logement abordable, au plus proche des bassins d'emploi. On assiste alors au développement d'une urbanisation sans cohérence, à la construction d'habitats spontanés à bas coût, au développement massif de l'habitat insalubre et à la précarisation de ménages, se retrouvant loin des emplois et des dessertes de transport. Le droit de lotir est en effet peu réglementé à cette époque. Il faut attendre 1924 pour que l'opération de lotissement, soumise à une autorisation préalable par l'administration, soit sanctionnée en cas de non respect de la réglementation.

Parallèlement à ces expériences, de nouvelles idéologies naissent au début du XXème siècle : celles du mouvement moderne. Ce courant se base sur un urbanisme fonctionnel, qui doit permettre l'épanouissement harmonieux de quatre grandes fonctions humaines : habiter, travailler, se divertir et circuler. Le principal concept sous-jacent est la création de zones indépendantes pour ces quatre fonctions, qui se traduit spatialement par des constructions hautes pour libérer l'espace au sol, des grandes surfaces d'espaces verts, l'organisation et la hiérarchisation des espaces de circulation, de travail et de loisirs. Le développement pavillonnaire est ainsi condamné par le mouvement moderne, au profit de grands ensembles d'habitat collectif.

Après la seconde guerre, l'effort de reconstruction et l'urgence de reloger la population se concentrent surtout sur le collectif, et notamment les grands ensembles : il faut produire vite des logements à bas coût. Face à la violente crise du logement qui sévit, (on estime à 3 ou 4 millions le besoin en logements ¹) seul l'Etat est en mesure d'amorcer une relance de la construction. L'Etat intervient alors à la fois de façon directe dans la production de grands ensembles de logements sociaux, mais cherche également à stimuler l'intervention du privé dans le secteur immobilier. Le logement aidé est alors développé via des primes et des prêts sociaux octroyés par le Crédit Foncier. L'instauration de financements avantageux et de primes à la construction incite les investisseurs à la promotion immobilière. Le plan Courant de 1953 sera marqué par le lancement des « Logécos » (« Logements économiques et familiaux ») : des financements via des prêts de l'Etat couvrant jusqu'à 70% des dépenses permettent de construire tant des maisons individuelles que des logements collectifs suivant des modèles types, validés par l'administration. Cette politique aura un certain effet sur la construction : entre 1953 et 1963, ce sont 800 000 logements en accession à la propriété qui sont ainsi construits. Le parc immobilier français passe alors de 12,7 millions de logements à 21 millions entre 1946 et 1975. Ces nouveaux logements sont en majorité du collectif, ce qui a pour conséquence de considérablement modifier la structure du parc immobilier français : la maison individuelle qui représentait 65% des logements en 1948, ne représente alors plus que 39% des logements en 1968.² Mais dès la fin des années 1960, les grands ensembles sont remis en cause : on dénonce la « maladie » des grands ensembles, baptisée ironiquement « sarcellite », du nom de la commune de Sarcelles où a été construit un ensemble de plus de 12 000 logements. Finalement en 1971, le souci de la qualité de vie et de la protection de l'environnement aboutit au rejet des grands ensembles et à l'arrêt de leur construction. La circulaire Chalandon de 1972 et la circulaire Guichard de 1973 marquent la fin de l'urbanisation massive sous forme de tours et de barres.

1. CEREMA. Maison individuelle et qualité urbaine, vers des opérations d'aménagement contextualisées. CEREMA, 2015

2. CEREMA. Maison individuelle et qualité urbaine, vers des opérations d'aménagement contextualisées. CEREMA, 2015

Les années 1970 marquent le tournant libéral de la politique du logement : c'est la fin des grands ensembles et le gouvernement, contraint financièrement, souhaite se désengager de la construction, au profit de l'initiative privée. Le modèle pavillonnaire reprend alors sa place : le ministre de l'Équipement et du Logement soutient clairement une politique pavillonnaire, seul moyen, pour lui, de faire rentrer le logement dans une économie de marché soutenue par le privé.

En 1966, la création du marché hypothécaire ouvre aux banques la possibilité d'offrir des crédits à long terme, mettant fin au monopole du Crédit Foncier. En réduisant le montant de l'apport initial et en pouvant emprunter sur plusieurs années, les classes moyennes s'intéressent de plus en plus à l'accession à la propriété et s'orientent vers le modèle pavillonnaire. Le PEL (Plan Epargne Logement) sera créé en 1970.

En 1973, les politiques du logement s'orientent vers d'autres priorités que la construction, et l'Etat poursuit son désengagement. La loi Barre du 3 janvier 1977 sur le financement du logement vient bouleverser les équilibres de financement de l'Etat entre aide à la pierre et aide à la personne et offre de nouveaux leviers à la politique d'accession prônée par le gouvernement. L'aide à la personne est privilégiée avec la mise en place de l'APL (Aide Personnalisée au Logement). L'aide à la pierre s'adresse aux particuliers avec les PAP (Prêts à l'Accession à la Propriété). Ceux-ci ont pour but de solvabiliser les ménages et accompagnent les primo-accédants des classes moyennes dans l'achat d'un logement neuf. Ces mesures orientent clairement la construction vers le modèle pavillonnaire. On assiste alors à une dé-densification des centres villes, mais aussi à une prolifération de maisons individuelles en périphérie des agglomérations. Celle-ci est encouragée par des dynamiques sociétales fortement structurantes. Parmi elles, la démocratisation de la voiture apparaît déterminante. « Le chiffre de la croissance démographique des communes périurbaines parle de lui-même : la population des communes périurbaines augmente de 70% entre 1968 et 1975. »¹

« En 1976, la construction de maisons individuelles dépasse celle des logements collectifs, domination qui se confirmera par la suite. La production de logements est largement assurée par les ménages puisqu'en 1977, les trois-quarts de la construction de maisons sont initiés par des particuliers. »²

Le lotissement trouve alors toute sa place, soutenu par le décret du 26 juillet 1977 qui affirme son caractère opérationnel et la nécessité de son intégration dans l'aménagement global de la commune.

La loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture est votée afin d'encadrer la production de maisons individuelles. Celle-ci marque, pour la première fois, la volonté du législateur de garantir une qualité architecturale. Elle affirme que « l'architecture est une expression de la culture, elle pose le principe que la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. » et crée les CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement).

Si une telle politique a permis le développement d'un schéma de promotion sociale par l'accession à la propriété et l'accès à la maison individuelle pour les ouvriers et la classe moyenne, la situation se dégrade dans les années 1980, suite aux crises

1. CEREMA. Maison individuelle et qualité urbaine, vers des opérations d'aménagement contextualisées. CEREMA, 2015

2. Etudes statistiques sur la construction et l'équipement, Ministère de l'Environnement et du Cadre de vie. In CEREMA. Maison individuelle et qualité urbaine, vers des opérations d'aménagement contextualisées. CEREMA, 2015.

pétrolières des années 1970. La fluidité du schéma d'ascension sociale par le logement est alors freinée, les ménages de la classe moyenne inférieure, sévèrement touchés par la crise, deviennent captifs des logements sociaux. L'accession à la propriété baisse, tout comme la construction de logements.

Ces années sont par ailleurs marquées par le mouvement de décentralisation qui confère aux collectivités locales des compétences, notamment l'urbanisme. Les maires ont alors le pouvoir d'instruire les permis de construire mais les communes ne sont pas toutes prêtes et structurées pour cela. Dans un contexte de périurbanisation et d'afflux de population dans les petites communes périurbaines ou rurales, les conséquences spatiales se font vite ressentir.

«Les deux dernières décennies sont emblématiques des phénomènes de cycles immobiliers, où les bulles immobilières précèdent des périodes de crise. Face à cela, les politiques du logement essaient de répondre aux freins à l'accession en proposant différents types d'aides et de dispositifs fiscaux. Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) reprend le principe du PAP mais sous une forme plus adaptée au contexte, avec un plafond de conditions de ressources. Les divers dispositifs mis en place ne suffisent pas forcément à pallier le phénomène de hausse des prix immobiliers et fonciers, principal frein à l'accès au logement pour tous. Le levier interventionniste de l'Etat s'est ainsi amoindri au cours des dernières décennies. Le secteur du logement, qui symbolise à la fois un secteur économique puissant et un enjeu social majeur est aujourd'hui principalement régulé par le dynamisme du marché.»¹

L'attractivité économique de la maison individuelle

Aujourd'hui, la maison individuelle occupe une part dominante du parc de logements en France : elle représente 56% des logements, soit 19,3 millions de logements individuels. Le taux de maisons individuelles est particulièrement important dans les communes rurales, où il peut atteindre 90% du parc de logement. «Dès lors qu'on s'éloigne des pôles urbains où le logement collectif fait contrepoids, on voit que la maison constitue un mode de logement et de fait, une typologie architecturale largement dominante en France.»²

Si la maison est plébiscitée, ce n'est pas seulement par préférence idéologique mais bien parce qu'elle est particulièrement attractive d'un point de vue économique. Certains constructeurs affichent en effet des entrées de gamme à des prix inférieurs à 100 000 euros. Les familles des classes modestes, qui souhaitent accéder à la propriété et qui n'ont pas d'apport personnel conséquent, ont un budget qui va de 130 000 euros à 200 000 euros et de 200 000 à 250 000 pour les classes moyennes intermédiaires. En 2012, la moyenne des prix de sortie des maisons construites par des particuliers est d'un peu plus de 1 200 euros/m² de surface habitable. Ce chiffre peut varier fortement : l'autoconstruction reste la moins onéreuse avec des prix autour de 1 000 euros/m², les maisons de constructeurs (qui représentent plus de la moitié des producteurs de maisons construites par les particuliers) sortent entre 900 euros/m² et 1 200 euros/m². En incluant le terrain, les moyennes nationales montrent un prix de sortie d'environ 1 700 euros/m², alors que les logements collectifs sortent à plus de 3 800 euros/m². A l'échelle locale, l'étude «Les conditions de développement d'un habitat dense ? Etude de cas ardéchois et drômois» menée par l'ADIL et les CAUE de la Drôme et de l'Ardèche montre que, dans des opérations mixtes, les prix de sortie sont d'en moyenne 1 730 euros/m² pour l'individuel, de 1 800 euros/m²

*1, 2. CEREMA.
Maison individuelle et
qualité urbaine, vers des
opérations d'aménagement
contextualisées.
CEREMA, 2015*

pour les logements intermédiaires et de 2 000 euros/m² pour le collectif. Le surcoût du collectif s'explique par des modalités d'intervention qui ne sont pas les mêmes (intervention d'un architecte systématique, études amont, chantiers complexes, normes de sécurité, etc.) et des coûts annexes importants (viabilisation, frais de commercialisation, etc.).

De fait, aujourd'hui, la maison individuelle est un marché qui pèse dans le marché de la construction et participe à l'effort de construction dans un contexte de pénurie de logement. Il semble donc particulièrement important de s'y intéresser et de regarder quelles sont les modalités de production d'un habitat pavillonnaire de qualité, accessible à tous.

Les différents modes de production de la maison individuelle

On peut distinguer plusieurs modes de production de la maison individuelle, les processus pour aboutir à un même produit sont en effet variés et ne sont pas sans conséquence sur les formes urbaines et architecturales produites. On peut distinguer :

- l'individuel groupé qui concerne la production de logements individuels et relève d'une opération de construction comprenant plusieurs logements individuels. On peut assimiler l'individuel groupé à la construction de maisons sous forme de promotion (un seul permis est déposé pour plusieurs constructions). Dans ce cas, en général, un promoteur achète le terrain, réalise les logements et les commercialise. Le particulier acheteur a alors peu de marges de manœuvre sur les caractéristiques de sa maison, c'est le promoteur qui choisit en fonction du marché et de la cohérence d'ensemble de son projet. Ce mode de production est assuré en grande partie par des gros promoteurs ou des bailleurs sociaux, et représente environ une maison sur cinq mises en chantier. Ce mode de faire implique la réalisation d'un projet pensé dans sa globalité et assure une cohérence d'ensemble. Les formes d'habitat individuel dense sont par ailleurs plus facilement réalisables sous forme de promotion.
- l'individuel pur qui correspond à la construction de maisons produites de façon séparée (un permis est déposé pour une seule maison). On distinguera les cas où la construction s'inscrit dans une opération d'aménagement d'ensemble, ce qu'on nommera « l'individuel aménagé » et les cas où la construction s'inscrit en dehors de tout projet d'ensemble, de façon isolée, c'est « l'individuel diffus ». Cette distinction renvoie à deux conceptions différentes de l'urbanisation par la maison individuelle, avec la construction individuelle, au coup par coup, d'un côté et la mise à disposition de lots à bâtir dans un cadre aménagé de l'autre. En individuel diffus, le projet d'aménagement est inexistant. Les formes urbaines induites sont celles de l'habitat dispersé, du mitage. Dans le cas de l'individuel aménagé qui peut prendre la forme d'un lotissement (opération de division foncière) ou d'une ZAC (opération d'aménagement), il existe un projet aménagement d'ensemble, garant d'une certaine cohérence d'ensemble. Cependant, la spécificité de ce mode de production tient dans la séparation entre ce qui relève de l'aménagement et ce qui relève de la construction. L'aménageur intervient à l'échelle du projet, puis chaque parcelle accueillera un projet de construction singulier. La cohérence d'ensemble est alors liée à la valeur du règlement de lotissement ou du cahier des charges de cession de terrain, outils permettant de définir des prescriptions paysagères, urbaines et architecturales (règles d'alignement, choix de matériaux, etc.).

Si les politiques mises en œuvre au cours des dernières décennies ont permis le développement d'un schéma de promotion sociale par l'accession à la propriété et l'accès à la maison individuelle pour les ouvriers et la classe moyenne, la diffusion du modèle pavillonnaire n'est pas sans conséquences.

Tout d'abord sur la situation économique des ménages, qui parfois s'endettent sur du long terme. Ce durcissement de la contrainte budgétaire déstabilise profondément l'équilibre de leur économie domestique. Par ailleurs, certains coûts indirects peuvent alourdir la note et participer à la précarisation des ménages, notamment les frais de transport. La quête d'un foncier accessible, s'il est trop éloigné des zones d'emploi, peut générer des déplacements chronophages et d'autant plus coûteux que le prix de l'énergie a tendance à augmenter. Par ailleurs, la recherche du moindre coût incite à appréhender la maison comme un seul objet de consommation et à utiliser des matériaux de qualité moyenne. La maison sur catalogue n'est pas destinée à durer dans le temps, ce qui peut créer de mauvaises surprises et accentuer certaines situations de précarité.

D'autre part, le modèle économique de la maison individuelle construite sur des lots libres repose sur une réduction maximale des coûts. Tout est calculé pour pouvoir afficher des prix défiant toute concurrence : on réduit au moins cher, au plus simple, ce qui participe inévitablement à la standardisation des produits : c'est l'effet « catalogue » des maisons de constructeurs. On retrouve ainsi d'une maison à l'autre, d'un lotissement à un autre, les mêmes fenêtres, les mêmes tuiles, etc. ce qui peut conduire à certaines aberrations. Cette standardisation a en effet complètement fait oublier la nécessaire contextualisation de la construction d'une maison. L'effet « catalogue » induit une banalisation des paysages, qui participe à une certaine dégradation du cadre de vie, pourtant tant convoité.

L'individuel pur en diffus a pour conséquence un désordre spatial, une dissémination des constructions à la périphérie des agglomérations, résultat d'une somme de stratégies individuelles. Les dynamiques de mitage et d'étalement pavillonnaire s'accompagnent en effet d'un développement urbain peu structuré mais aussi d'un mode de vie peu compatible avec les objectifs de développement durable, notamment en terme de consommation d'espace.

En résumé, la construction de maison individuelle au coup par coup et l'absence d'un projet d'ensemble posent un certain nombre de questions et problèmes, d'ordre :

- **environnemental** : l'urbanisation en diffus induit une importante artificialisation des sols. Les revêtements imperméables limitent la quantité d'eau de pluie pouvant être absorbée par le sol et favorisent le ruissellement des eaux, ce qui modifie les conditions d'écoulement tout en diminuant les champs d'expansion des crues. Ce phénomène augmente d'autant le risque d'inondation, notamment en dans la partie Sud de l'Ardèche, connue pour ses épisodes cévenoles. L'imperméabilisation des sols modifie par ailleurs le fonctionnement des bassins versants et les conditions de recharge des nappes phréatiques, ce qui peut avoir un impact non négligeable sur l'accès à la ressource en eau.

Contexte

- L'artificialisation des sols appauvrit également la biodiversité végétale et animale. Lors de travaux de construction d'infrastructures routières ou de bâti, il est de pratique courante d'éliminer la couche supérieure de la couche arable, qui assure pourtant la plupart des services écosystémiques liés aux sols. L'imperméabilisation des sols se traduit de fait par une véritable consommation du sol, ressource naturelle non renouvelable puisqu'il faut en effet des siècles pour que se constitue ne serait-ce qu'un centimètre de sol.¹ Les scientifiques estiment qu'au moins un quart des espèces de la planète vivent dans les sols. Les micro-organismes du sol jouent par ailleurs un rôle fondamental dans la décomposition de la matière organique du sol et dans le recyclage de nutriments et, en définitive, dans le captage et le stockage du carbone. Le sol est ainsi un élément clé du cycle global du carbone. Un autre phénomène à relever est la consommation sans précédent d'espaces agricoles et naturels. Historiquement, les zones urbanisées se sont en effet principalement établies à proximité des zones les plus fertiles, tout en s'implantant de façon à les préserver et les valoriser au mieux. C'est pourquoi aujourd'hui, l'étalement pavillonnaire, qui se développe généralement en extension de zones urbanisées, affecte souvent ces sols les plus fertiles. Une analyse réalisée par le Centre commun de recherche de la Commission européenne² montre qu'entre 1990 et 2006, 19 États membres ont perdu une capacité de production agricole potentielle correspondant au total à 6,1 millions de tonnes de blé, soit à peu près l'équivalent d'un sixième de la récolte annuelle de la France, qui est le plus gros producteur de blé d'Europe.³ Si ces chiffres sont controversés, la diminution des espaces agricoles est une réalité consensuelle. Cependant les raisons de la diminution de ces espaces sont à discuter : l'étalement résidentiel est certes en cause, mais c'est bien parce que la part de l'agriculture diminue que l'urbanisation se développe. Est alors en cause la structuration du marché foncier agricole, l'organisation et la place du monde agricole, l'absence de politiques foncières et agricoles locales.
- **paysager** : Les paysages ont particulièrement évolué à partir de la seconde moitié du XX^e siècle, et notamment depuis les années 1990 : les paysages naturels ou ruraux ont évolué vers des formes d'urbanisation diffuse à vocation résidentielle, où se juxtaposent zones d'habitat pavillonnaire et zones d'activités. Le département de l'Ardèche, pourtant connu et attractif pour la qualité et la diversité de ses paysages subit en effet des transformations de grandes ampleurs (développement résidentiel, déprise agricole, développement des équipements touristiques comme dans le Sud de l'Ardèche et des infrastructures, etc.) à l'origine d'une banalisation des paysages. On assiste donc aujourd'hui à un décalage certain entre le phénomène de péri-urbanisation et d'étalement commercial et les politiques de développement territorial, axées autour du tourisme et de la qualité du cadre de vie et basées sur la qualité et l'authenticité des paysages. Avec l'avènement de la société de la mobilité, des espaces hier relativement enclavés, se trouvent aujourd'hui dans les bassins de vie de grandes villes ou métropoles comme Lyon, Valence ou Montélimar. Ces populations urbaines sont accueillies à bras ouverts par des communes qui ont connu le dépeuplement, elles peuvent alors réaliser leur projet de vie à la campagne qui se traduit souvent par la construction d'un pavillon, de manière diffuse. Et ce, souvent au détriment de la qualité des paysages, qui fait pourtant l'attractivité de ces espaces.

1. COMMISSION EUROPEENNE. Lignes directrices concernant les meilleures pratiques pour limiter, atténuer ou compenser l'imperméabilisation des sols. COMMISSION EUROPEENNE, 2012

2. GARDI C. AND ALL. The state of soil in Europe, A contribution of the JRC to the european Environment Agency's Environment State and Outlook Report. European Environment Agency, 2012

3. COMMISSION EUROPEENNE. Lignes directrices concernant les meilleures pratiques pour limiter, atténuer ou compenser l'imperméabilisation des sols. COMMISSION EUROPEENNE, 2012

- urbain: du fait de la dilatation du bâti, construit sans réflexion globale ni durable. Ronds-points, rues en raquette, parcelles successivement identiques sont tout autant de produits de ce « non aménagement » du territoire. L'espace public est alors réduit à la voirie, à des fonctions circulatoires, ce qui limite et pose la question de la construction de lien social dans ce type d'espaces. Il n'existe plus de lieux aléatoires de rencontres, on ne croise plus ses voisins par hasard, dans la rue ; le commun et le partage se réduisent à la voirie.
- social : par la précarisation de certains ménages. L'arrivée de nouvelles populations, aux attentes et représentations différentes, induit par ailleurs un brassage de population, qui dans des quartiers mal pensés, peut être à l'origine de conflits de voisinage.
- démocratique : Avec le développement d'espaces essentiellement résidentiels comme les zones d'habitat pavillonnaire, on assiste à une dissociation des lieux de domicile et des lieux de travail, d'étude, de consommation, de loisirs, qui conduit à une spécialisation des territoires. Du fait de cette organisation territoriale, liée à l'essor de la mobilité et de nouveaux modes de vie et d'habiter, ce sont 61% des électeurs qui ne travaillent pas dans la commune où ils votent ; si on ajoute à cela le nombre de retraités, on peut dire qu'environ deux tiers des habitants votent pour défendre leur cadre résidentiel. C'est ce que Jean Viard appelle « la démocratie du sommeil ».¹

1. VIARD Jean. La France dans le monde qui vient. Editions L'Aube, 2014

1.2 CONTEXTE TERRITORIAL

Contexte

étalement résidentiel et banalisation des paysages en ardèche : une réalité

Le département de l'Ardèche, longtemps agricole puis industriel évolue aujourd'hui vers une urbanisation résidentielle et touristique qui se traduit par une banalisation des constructions néo-traditionnelles, qui sont de plus en plus en désaccord avec les formes urbaines et architecturales anciennes induites par le relief montagneux et le climat.

Alors qu'en 1830, 80 % de la population nationale vit dans le monde agricole, le milieu du XIX^e est marqué par l'apparition de l'industrie et par un fort exode rural vers les villes. Les campagnes se vident progressivement jusqu'en 1931 où 50 % de la population habite en ville.

Mais si, à l'échelle nationale, la part de l'industrie est venue compenser celle de l'agriculture, entre 1850 et 1950, la dynamique fut différente en Ardèche. Le nombre de salariés industriels n'a en effet sensiblement pas évolué (entre 22 500 et 25 000 environ) alors que celle des actifs agricoles a diminué de 50% environ.¹ L'activité industrielle principale était celle de la soie mais l'industrie textile, métallurgique, sidérurgique et papetière ont aussi marqué le territoire. L'urbanisation liée à l'activité industrielle s'est alors préférentiellement faite en fond de vallée, à proximité des cours d'eau. En beaucoup d'endroits se sont ainsi créées des filatures et des moulins. Et si, en France, la proportion de population urbaine a crû fortement et continuellement, l'Ardèche n'a suivi que de très loin ce mouvement. Ainsi, le déclin de l'agriculture n'a pas été compensé par une importance accrue de l'industrie. Le monde rural ne s'est pas vidé, en partie du moins, au profit des centres urbains du pays. Rien n'a sérieusement contrarié un exode qui est devenu très vite catastrophique : l'Ardèche a perdu 60% de sa population en un siècle, soit plus de cent quarante mille habitants.² Mais bien que dans la population totale la part des agriculteurs ait baissé, elle reste encore élevée, le département est donc encore marquée par l'économie agricole.

L'évolution de la population marque actuellement un retournement de tendance. Encore en diminution entre 1962 et 1975 de 0,9 % par an, puis en stagnation entre 1975 et 1990, elle a amorcé une remontée depuis 1990 : la population est passée de 277 651 en 1990 à 318 407 en 2012. L'urbanisation progresse en particulier dans les zones proches de la vallée du Rhône, vers Annonay et Privas, ainsi qu'autour d'Aubenas. Mais il est à noter que depuis 1999, la croissance démographique est aussi forte dans les zones urbaines que dans les zones rurales. Ces dernières ont enregistré une augmentation nettement plus forte que dans les années 90 (+ 0,1 % par an). La tendance des habitants à s'installer plus nombreux à une certaine distance des pôles d'emploi se confirme donc. La population s'accroît ainsi dans l'espace péri-urbain à un rythme plus rapide que la moyenne départementale.³

1-2. SCHNETZLER Jacques. *A l'intérieur de la région Rhône-Alpes, un département en crise : l'Ardèche. In Revue de géographie alpine. 1964, Tome 52 N°3. pp. 463-496.*

3. BONNET Michel. *Ardèche : 20 000 habitants de plus en sept ans. INSEE, 2006*

Contexte

En lien direct avec l'augmentation de la population en milieu périurbain et rural, on note une diminution de la surface agricole qui affecte les périphéries immédiates des unités et aires urbaines. Ainsi, entre 1979 et 2007, l'espace urbain a augmenté de 64% (+7 000 hectares) et l'espace naturel de 1% au détriment de l'espace agricole, qui a diminué de 8%, soit 10 300 hectares.¹ La consommation d'espace a été particulièrement importante dans les années 80, mais, malgré une prise de conscience à l'échelle nationale, on note une accélération du processus sur la période récente. Loin d'être enrayé, le phénomène d'étalement résidentiel se poursuit.

1-2. DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ARDECHE.

*Sensibilité des structures
agricoles à la pression
urbaine, DDT de
l'Ardèche, 2011*



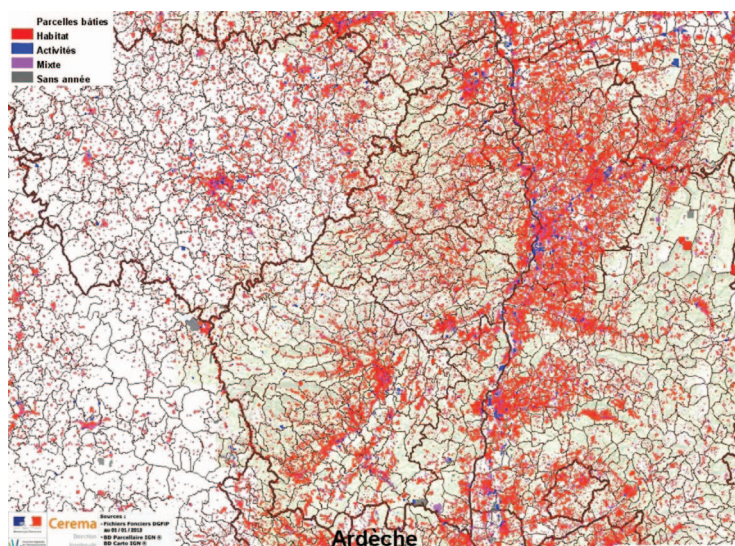
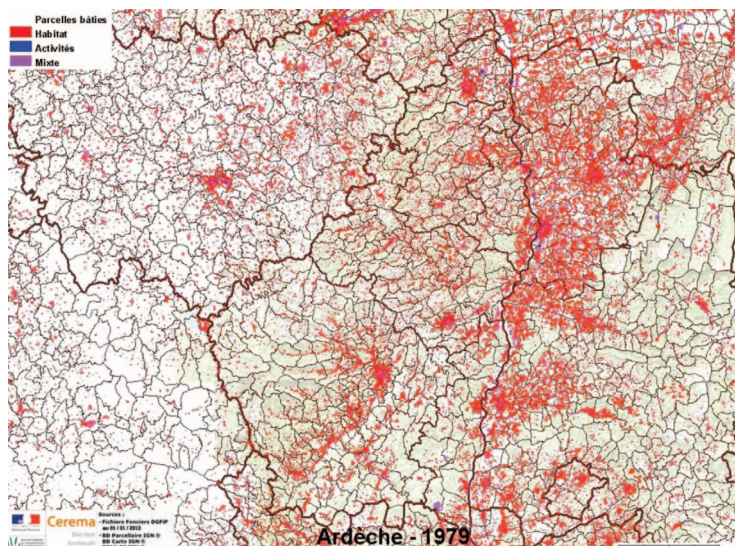
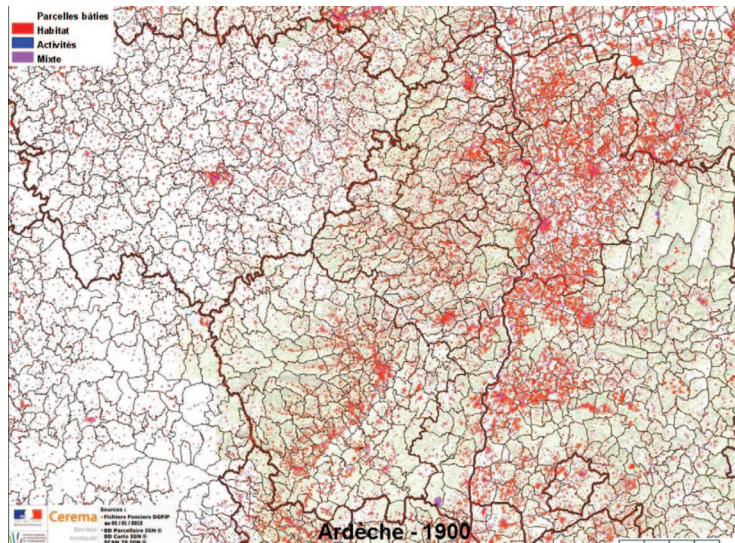
Étalement résidentiel en extension du bourg historique de Meysses. Source : ECTM



Étalement résidentiel dans la plaine de Saint-Vincent-de-Barrès

Si on suit cette tendance, ce sont 7 347 ha qui seraient artificialisés d'ici 2030, soit 3 390 ha de terres agricoles consommées pour l'artificialisation.²

Cette évolution de l'urbanisation est due tant à l'extension très importante des zones d'activités (+135% entre 1979 et 2007, soit 1 275 ha de plus) qu'à la forme pavillonnaire du développement urbain (+58% entre 1979 et 2007, soit 5 784 ha de plus).

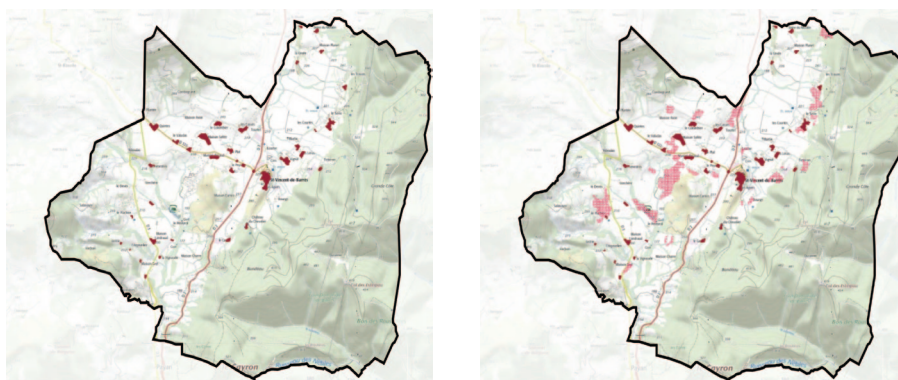


Evolution de l'urbanisation du département de l'Ardèche : nombre de parcelles construites en 1901, 1979 et 2012. ¹

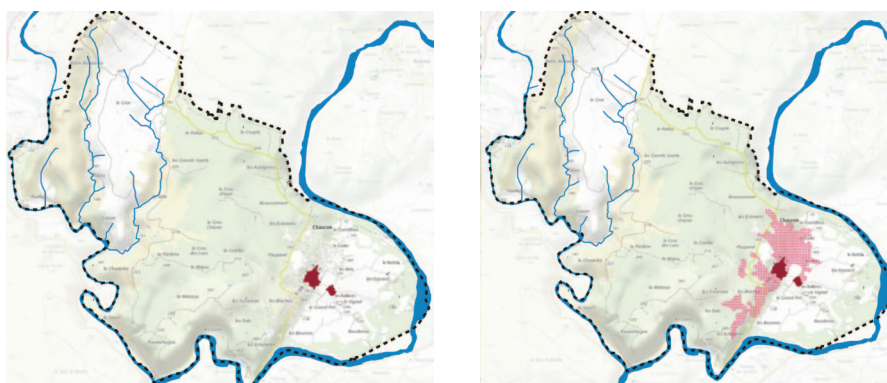
1. DREAL RHONE ALPES, à partir des vidéos foncier des communes, conçues par le CEREMA Direction Territoriale Nord Picardie/RDT/IGS Rémi BOREL et Jérôme DOUCHE

Du fait de l'exode rural, ce sont des hameaux et des villages entiers qui se sont vidés dans certaines parties de l'Ardèche. Petit à petit, le savoir-faire locaux ont ainsi disparu au profit d'un savoir global, s'inscrivant dans une production industrielle de masse. L'usage des énergies fossiles bon marché et le développement des réseaux ont par ailleurs rendu possible techniquement des modes d'aménagement du territoire et des villes sur le principe de « modèles » qui ne tiennent pas compte des caractéristiques propres à chaque territoire. Le pavillon standard, la maison sur catalogue ont ainsi, petit à petit, remplacé le corps de ferme traditionnelle, construit pour répondre à des besoins fonctionnels et des contraintes climatiques, hydrologiques et topographiques, en utilisant des matériaux locaux.

Certes, dans certaines communes, on note l'existence d'un mitage historique mais l'aménagement d'alors préservait les terres agricoles.

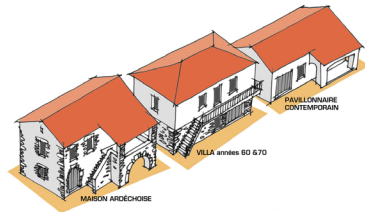


Commune de Saint-Vincent-de-Barrès, en rouge foncé le bourg médiéval, les hameaux et fermes historiques isolées. On observe un mitage historique du territoire. En rose figurent les extensions récentes.



Commune de Chauzon, en rouge foncé on identifie le bourg médiéval. Les quartiers pavillonnaires d'extension récente, en rose sur la carte, se sont implantés de manière radiale autour du bourg historique.

L'organisation du territoire était fonction des activités humaines et notamment agricoles. Les fermes isolées étaient implantées en milieu de pentes, de manière à préserver les terres agricoles et à y accéder le plus facilement possible. Les hameaux étaient implantés de manière à bénéficier de l'exposition au Sud et à s'appuyer sur les reliefs pour se protéger du vent du Nord. L'implantation des bâtiments se faisait dans l'esprit du site, en épousant toujours la forme du terrain, en fonction de la pente, de la ressource en eau, etc.



Evolution du bâti en Ardèche.



Exemple de maison individuelle contemporaine



Exemple de maison traditionnelle ardéchoise

L'implantation humaine a ainsi considérablement évolué : les structures historiques de cœur de village, ou en hameaux ont fait place à l'éparpillement des constructions dans la campagne.



Exemple de la commune de Meyssac, dans la vallée du Rhône : structure dense du bourg historique



Exemple de la commune de Meyssac : occupation du sol dans les extensions récentes

1.3 LES CAUE, DES GARANTS DE LA QUALITÉ PAYSAGÈRE, URBAINE ET ARCHITECTURALE

Contexte

Les CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) ont été créés dans un contexte de politique de reconquête qualitative de l'architecture « quotidienne » et de la ville, afin de remédier à une dégradation croissante de la qualité du cadre de vie. La fin des années 1970 a en effet été marquée par une importante diffusion de l'urbanisation sous la forme de maisons individuelles. Ce mouvement a notamment été favorisé par les aides à l'accession à la propriété mises en place par l'État.

C'est dans ce contexte que la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture a été votée. Cette loi affirme que « l'architecture est une expression de la culture, elle pose le principe que la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. »¹ Pour aider au respect de cet intérêt, elle prévoit la création d'un CAUE par département. Le CAUE est un organisme départemental créé à l'initiative du Conseil général et des services de l'État dans le cadre de la loi sur l'architecture de 1977 afin de promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Conseiller, former, sensibiliser constituent ainsi les missions d'intérêt public des CAUE. Et ce, afin de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement sur le territoire.

*1-2-3 Loi n° 77-2
du 3 Janvier 1977 sur
l'architecture*

« Article 7 : le CAUE fournit aux personnes qui désirent construire les informations, les orientations et les conseils propres à assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant, urbain ou rural, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre. »²

Le CAUE répond à la fois aux besoins du territoire en même temps qu'il « poursuit, sur le plan local, les objectifs définis au plan national en vue de promouvoir la qualité de l'architecture et de son environnement. »³

Aujourd'hui, la commande publique est engagée dans de nouveaux paradigmes de développement durable et la législation porte ces préoccupations. Le CAUE est donc par nature engagé dans des enjeux tels que la maîtrise de la consommation foncière, la démocratisation de l'architecture, la gestion des ressources naturelles, ou encore la limitation de la consommation d'énergie.

Par ailleurs, depuis la loi SRU, l'article L.121-7 du code de l'urbanisme 3ème alinéa prévoit que : « Les communes ou établissements publics compétents peuvent avoir recours aux conseils du conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification de leurs documents d'urbanisme ».

Pour être à même de conseiller au mieux les collectivités dans l'élaboration de leur document d'urbanisme, pour promouvoir la qualité et apporter des éléments de réponses concrets, se posent donc certaines questions :

Qu'est-ce que la qualité ?

Qu'est ce que cette qualité qui doit permettre de « maîtriser de la consommation foncière, démocratiser l'architecture, gérer les ressources naturelles, ou encore limiter la

consommation d'énergie ?

Comment se traduit-elle concrètement ?

Comment assurer la « bonne insertion des constructions dans le site environnant » ?

Quels approches, méthodes, outils peuvent permettre d'atteindre ces objectifs ?

Le règlement de PLU fait-il partie des outils permettant de promouvoir et diffuser la qualité ?

Il est donc important de savoir de quoi on parle lorsqu'on parle de « qualité ». Il paraît essentiel de donner de la substance à cette « qualité » que le CAUE doit promouvoir, diffuser. Quelques éléments de définition s'imposent donc.

1.4 QUALITE-S : DE QUOI PARLE T-ON ?

Contexte

On ne pourra parler de qualité architecturale sans parler de qualité urbaine et paysagère. Il s'agit d'appréhender le projet de construction dans un contexte beaucoup plus large que l'échelle du bâtiment.

Parler d'habitat demande tout d'abord d'identifier et de comprendre le caractère très particulier des paysages ardéchois, caractérisés par leur géologie, leur relief de plateaux ou de vallées, la maîtrise de l'eau pour l'agriculture et l'industrie, ainsi que le patrimoine paysager et bâti.

Qualité paysagère

Pour pouvoir parler de qualité paysagère, il paraît essentiel de définir d'abord ce qu'est le paysage. On proposera ici une définition du Collectif Paysages de l'Après Pétrole, qui affirme que «le paysage est un construit, c'est le résultat des aménagements du milieu par les sociétés humaines au cours de l'histoire. Nos paysages s'offrent comme un révélateur de ce qui se construit dans nos sociétés contemporaines. Ils sont la forme donnée au projet social, économique et politique d'une époque.»¹

«Le paysage témoigne directement des modes d'établissement de la société, de ses modes de production, on ne parlera pas de beauté pure mais de celle qui résulte de la manière dont une société s'alimente, se reproduit, s'inscrit dans son milieu.»

«Le paysage est le fruit d'une rencontre homme/nature/culture : des géographies qui rencontrent des modes de peuplement différents fabriquent des paysages différents.»²

Le paysage est le résultat de l'appropriation de la géographie par l'homme, rendue habitable, productive, reconnaissable, et qui, par là, construit une identité territoriale génératrice du lieu.³

En Ardèche, le territoire a été historiquement façonné pour les activités d'abord agricoles puis industrielles, en s'adaptant aux contraintes naturelles.

1-2. COLLECTIF
PAYSAGES DE
L'APRES PETROLE.
*Actes du colloque
«Solutions paysagères
pour territoires en
transition», 20 novembre
2014*

3. ROTBART Judith
et SALOMON Laurent.
*Le territoire, le maire et
l'architecte. Le Visiteur
n°16*



Paysages agricoles ardéchois : les coteaux viticoles du Tournonais vus depuis la vallée du Rhône, cultures en terrasse dans la vallée de l'Eyrieux



Cultures en terrasse dans la vallée de l'Eyrieux



Paysage industriel marqué par l'industrie du textile. Source : Elisabeth Ballet – «Vous me direz», oeuvre sonore réalisée en collaboration avec Cécile Chagnaud



Paysage marqué par l'industrie dans la vallée du Rhône : la cité ouvrière de l'usine Lafarge

L'implantation humaine s'est faite en fonction de la géologie, de la ressource en eau, du relief, des matières premières à disposition, etc. Parler de qualité paysagère implique, avant toutes choses, de comprendre le territoire, de connaître les caractéristiques paysagères qui sont la traduction spatiale d'un projet social.

Les paysages de référence sont ceux de la fin du 19^{ème} siècle, début du 20^{ème} siècle, avant la diffusion pavillonnaire qui a sévi à partir des années 1970/1980.

Il s'agit donc de poser un certain nombre de questions :

Le paysage est-il un paysage de plateaux ou de vallées ? le paysage est-il marqué par l'agriculture, l'industrie ? Est-il urbain ou rural ?

Quelles sont les contraintes naturelles auxquelles répondent les implantations humaines historiques ? Quelles sont leurs caractéristiques ?

L'habitat est-il regroupé dans une ville, un bourg ou un hameau, ou est-il dispersé ?

Il convient d'analyser la topographie, les contraintes imposées par la pente. L'Ardèche des Boutières est, par exemple, marquée par un étagement vertical des activités, qui façonne un paysage pittoresque de terrasses agricoles en pierres sèches, clairement perceptible depuis les nombreux points de vue. Les maisons étagées sur le relief témoignent d'une culture d'adaptation à la pente, en respectant les courbes de niveaux. Les plateaux sont consacrés à l'agriculture et les vallées, plus accessibles sont marquées par l'industrie. Les moulinages sont en effet situés dans les vallées, afin de bénéficier de la proximité de l'eau, indispensable pour le fonctionnement des machines ou usines. Ils sont remarquables par leur volumétrie et leur ordonnancement rigoureux.



Habitat dans la pente et structure en terrasses

La présence et la gestion de l'eau ont par ailleurs toujours été fondamentales dans l'aménagement du territoire. L'eau, bien précieuse, a été captée et maîtrisée. Les éléments construits tels que les réservoirs, bassins, lavoirs, fontaines, sources bâties, moulins et béals traduisent une utilisation ancienne de l'eau pour l'homme, les bêtes et les cultures. Le principal souci était de lutter au mieux contre la violence des pluies et mettre en réserve l'eau indispensable. Avec la construction de terrasses, tout un système de réseau a été créé pour canaliser, réguler et évacuer rapidement les eaux excédentaires vers les cours d'eau et éviter ainsi le ravinement et l'érosion des parcelles :

- Les « béalières », petits canaux parfois maçonnés ou simplement creusés dans la terre, permettent d'irriguer les prairies et les vergers à partir d'une source captée.
- Les canaux, parallèles aux terrasses sont appelés « capalières » ; ils acheminent l'eau de pluie vers des canaux plus grands, perpendiculaires à la pente, les « aiguières » qui se jettent dans le cours d'eau. Mais, de manière plus générale, ce sont l'ensemble des paysages ardéchois qui sont marqués par les ouvrages liés à l'eau, sa maîtrise et son exploitation (barrages et retenues d'eau, notamment dans la vallée du Rhône, moulinaiges, etc.). Ces ouvrages ont profondément modifié les paysages. Ils posent les jalons de l'histoire dans la mutation de la région exclusivement agricole en territoire industrialisé.



Capalière à la Chalmette



Aiguière aux Bonenches



Gourgue au Girbon



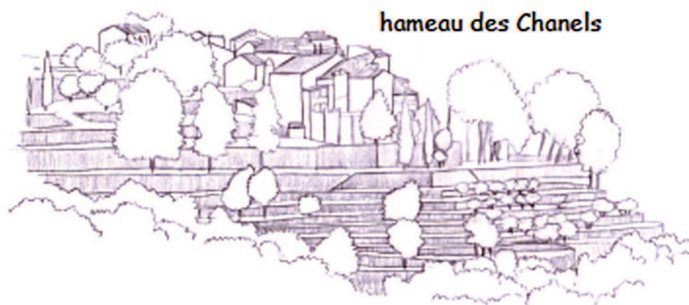
Gourgue au Girbon

Exemples d'ouvrages hydrauliques. Source : Plan Local d'Urbanisme de Payzac

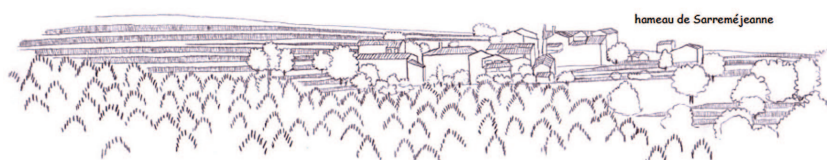


Moulinage, témoin du passé industriel ardéchois. Source : Le Moulinage de la Neuve

Le relief et l'hydrologie mais aussi les caractéristiques du sol, la géologie ou le climat sont autant d'éléments qui façonnent le paysage et l'implantation du bâti. Ils sont à l'origine des différentes implantations humaines observables sur le territoire ardéchois :



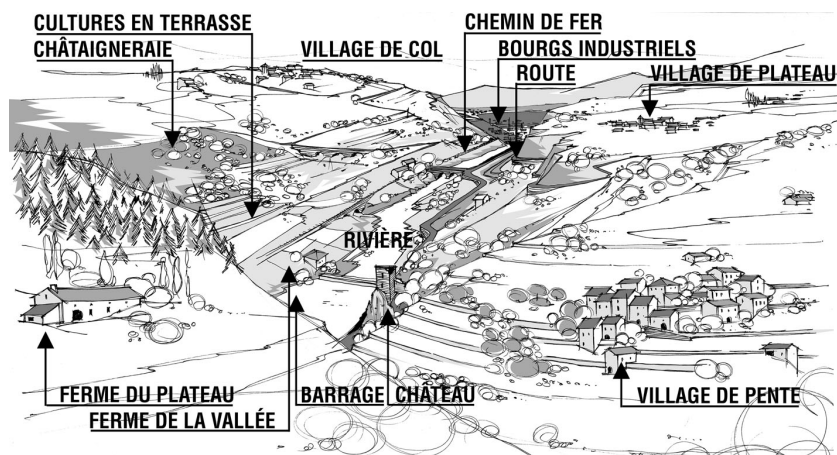
Hameau de croupe à Payzac. Source : Plan Local d'Urbanisme de Payzac



Hameau de pente. Source : Plan Local d'Urbanisme de Payzac



Hameau de plateau. Source : Plan Local d'Urbanisme de Payzac



Organisation en étagement vertical du paysage des Boutières. Source : PNR DES MONTS D'ARDECHE., CAUE 07. Source : «Habiter dans les Boutières, cahier de recommandations architecturales», 2005

La conception d'un projet spatial doit s'appuyer sur la prise en compte des caractéristiques climatiques, du relief, du vent, des sols, de l'eau mais aussi des usages qui sont faits du territoire, trop souvent négligés et oubliés par les promoteurs des « modèles » d'aménagements récents. Cela nécessite d'avoir une connaissance fine des singularités naturelles et humaines.

D'autres questions complémentaires se posent alors :

Quels sont les modes de vie sur le territoire ?

Quel est le rapport au grand paysage ? Existe-t-il des percées visuelles à préserver ou valoriser ?

Y a-t-il des phénomènes de covisibilité ?

Comment sont traitées les limites entre l'espace bâti et l'espace rural ?

Répondre à de telles questions en amont de tout projet d'aménagement permet de s'inscrire dans l'espace et dans le temps, d'ancrer le projet dans un territoire et d'éviter ainsi la banalisation des paysages.

L'identification des caractéristiques essentielles du paysage (ensembles bâtis, relief, géologie, contraintes naturelles, ressources, etc.) permet de déterminer le site le plus pertinent pour implanter les constructions et de construire en fonction du site, de l'existant, des besoins et de la culture locale. Il faut considérer le contexte local tant pour le choix des matériaux et des techniques de construction que pour l'implantation ou l'orientation des bâtiments.

L'objectif n'est pas pour autant de se conformer à l'existant, à une architecture pastiche qui se voudrait typique de la région mais de comprendre le contexte du projet pour opérer des choix pertinents.

Il s'agit donc de travailler en quatre dimensions pour sortir de la logique du plan et embrasser le paysage dans son volume. Les dessins d'analyse, de prospective et de projet sont réalisés en deux ou trois dimensions. La quatrième dimension, celle du temps, constitue le fondement d'une démarche visant la qualité paysagère.

Les approches paysagères produisent des solutions d'aménagement du territoire pertinentes et partagées car fondées sur les ressources et les potentiels propres à chaque échelle de projet. Elles permettent de joindre des approches fonctionnelles à des approches culturelles et sociales. Elles permettent de dépasser les approches segmentées en produisant des approches transversales. Il n'y a pas d'un côté un projet urbain, d'un autre un projet de développement économique et d'un autre le cadre de vie.

La question de la qualité urbaine fait référence tant à des paramètres techniques qu'à des paramètres de l'ordre du sensible, elle est aussi fonction des usages et de la dimension sociale des lieux.

Les secteurs urbanisés, villes, bourgs ou hameaux, ne forment pas des ensembles homogènes mais sont tous composés d'une multitude de formes urbaines. A chaque époque est en effet associée une relation spécifique entre le parcellaire, le bâti et le réseau viaire, produit d'une société et fonction des conditions politiques, sociales, culturelles, des contextes économique et énergétique dans lesquels s'est urbanisé le territoire.

Pour évaluer la qualité urbaine, on peut analyser les formes urbaines des ensembles bâtis. Dans le Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, Pierre Merlin définit la forme urbaine comme « l'ensemble des éléments du cadre urbain qui constituent un tout homogène ». Les principaux éléments d'analyse de la forme urbaine sont :

- le réseau viaire : c'est la manière dont sont tracées et hiérarchisées les voies de circulation, la manière dont est irrigué le territoire ;
- les caractéristiques du parcellaire : c'est la manière dont est découpé le sol, la taille, la forme des parcelles ;
- les caractéristiques des bâtiments : l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives, par rapport aux emprises publiques, emprise au sol/hauteur, densité du bâti ;
- le rapport d'appartenance à l'espace public ;
- la vocation : monofonctionnelle ou mixte.

On observe ainsi sur le territoire ardéchois différentes formes urbaines :



Exemple à Alba la Romaine, vides et pleins



parcellaire



réseau viaire

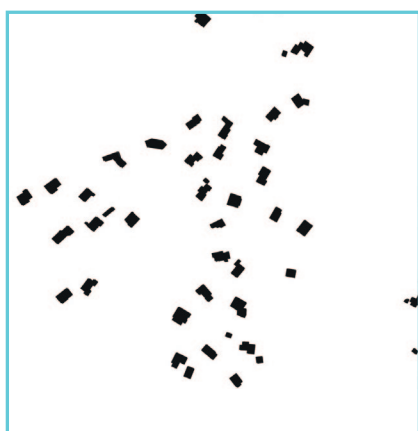
On voit que la lecture d'un des schémas permet de comprendre les deux autres par négation, de comprendre la structure urbaine dans laquelle nous sommes. Le parcellaire est en lien direct avec la voirie et la trame bâtie. Le bâti, dense, est implanté à l'alignement et entretient un lien étroit avec l'espace public. La hiérarchie entre les voies est facilement lisible, il est aisé de se repérer dans ce type de tissu urbain. On devine assez simplement que ces schémas correspondent au tissu traditionnel d'un bourg historique. Cette forme urbaine se caractérise par une absence de plan ordonné, une irrégularité du tissu urbain et par l'adaptation au site. Les rues sont étroites et sinueuses, reprenant souvent le tracé d'un ancien chemin rural. Ce sont des espaces où se mêlent habitat, équipements publics, activités artisanales et commerciales.

Cependant, aujourd'hui, ce type de tissu présente certains dsfonctionnements : mutabilité des espaces difficile, voiries étroites et difficulté de circulation, mixité des usages parfois complexe, rénovation délicate lorsque le bâti se trouve sur plusieurs parcelles, etc.

Le tissu pavillonnaire, qui s'est développé ces dernières décennies, s'organise de manière bien distincte du tissu traditionnel.

Les secteurs pavillonnaires correspondent à une juxtaposition de parcelles, de taille généralement importante, pouvant aller de 1000 à 3000 m² (alors que dans un tissu traditionnel, les parcelles ont des surfaces pouvant aller de 50 à 200 m²). Les pavillons sont souvent implantés au centre de la parcelle, en retrait de voirie. Le tissu urbain est, de fait, lâche et discontinu. La densité est particulièrement faible dans ces espaces.

Dans les quartiers pavillonnaires, l'espace public est largement occupé par le réseau viaire, le tissu est fréquemment structuré autour d'une voie principale repérable par son aménagement mais sinon, les voies sont peu distinctes, la lisibilité et l'orientation dans les quartiers, ne sont pas toujours aisées. La voirie forme généralement une boucle et certaines voies sont configurées en impasse pour desservir l'ensemble des lots. Cette organisation des voiries répond essentiellement à une logique de rentabilité. L'espace viaire est par ailleurs fortement occupé par le stationnement automobile mais, en cas de faible circulation, il devient un prolongement des usages privatifs (lieu de jeux et de rencontres).



Exemple à Vessey, vides et pleins



parcellaire



réseau viaire

Ces schémas montrent la faible lisibilité de la structure urbaine. En isolant le parcellaire, le viaire ou le bâti, il est en effet difficile de comprendre comment s'organise le site. La question qui traverse les époques et à laquelle les théories de l'urbanisme ont répondu de différentes manières est celle de la continuité avec l'histoire, question qui se pose aussi en architecture :

Doit-on concevoir un projet urbain dans la continuité historique ou doit-on s'en affranchir ? Un projet est-il considéré de qualité s'il est construit dans la continuité historique de ce qui a été construit ? Ou est-il considéré de qualité si, au contraire, il sait s'inscrire dans son époque ?

La ville historique, caractérisée par un tissu irrégulier, dense, adapté au site a beaucoup inspiré le courant culturaliste du 20^{ème} siècle. L'urbanisme culturaliste présente une vision nostalgique de la ville ancienne. Une grande importance est portée au site d'origine, à l'espace public, au caractère pittoresque des compositions.

L'urbanité (souvent assimilée aux interactions sociales que provoque la ville) est recherchée, ainsi que le détail dans l'architecture. Pour le courant culturaliste, « chaque ville est unique, chaque ville a une âme différente. Elle n'est pas homogène, chaque particularité l'enrichit ».¹

Dans leur ouvrage *Projet Urbain*, David Mangin et Philippe Panerai proposent de sortir de l'opposition entre la « ville ancienne, charmante mais dépassée » et « la ville moderne née du progrès technique ». Ils proposent une réponse à la question de la continuité avec le tissu historique : « si le tissu des villes historiques présente aujourd'hui des dispositions complexes, des imbrications, des irrégularités, ce sont en général le fruit de l'apport des générations plus qu'une volonté *a priori*. Aussi semble t-il un peu vain de prétendre recréer ex-nihilo la variété et la complexité des tissus anciens, et les tentatives pittoresques ne produisent, au mieux, qu'un décor de théâtre ».²

David Mangin et Philippe Panerai identifient des éléments permettant de déterminer des permanences dans la constitution des sites urbains de qualité. A partir d'une analyse réaliste des conditions de la construction, ils posent comme hypothèse qu'un travail mettant en relation le découpage du sol avec les types de bâtiments à édifier permet de donner le cadre initial d'un tissu urbain, favorise les appropriations et les adaptations et constitue un facteur d'économie important aussi bien pour les coûts initiaux que pour l'entretien et la gestion. Il s'agit de donner une place importante aux espaces publics, de hiérarchiser les voies de circulation, de respecter les tracés existants, de produire un découpage parcellaire en accord avec les types de bâtiments à édifier, de dessiner les façades et les dispositions typologiques en relation avec les « conventions » du quartier, afin de venir s'intégrer au mieux dans l'environnement immédiat, dans un temps et dans un espace.

À partir de ces analyses et des retours d'expérience du CAUE, il est possible d'identifier un certain nombre d'éléments concrets qui participent à la qualité urbaine d'un projet.

1. AUCAME, répertoire des formes urbaines résidentielles de Caen-Métropole, AUCAME, 2011

2. MANGIN David, PANERAI Philippe, Projet Urbain. Parenthèses, 2005

Proposer de nouvelles formes d'habitat

Pour proposer de véritables alternatives à la maison sur catalogue s'implantant au milieu de sa parcelle, il paraît essentiel de répondre à la question suivante :

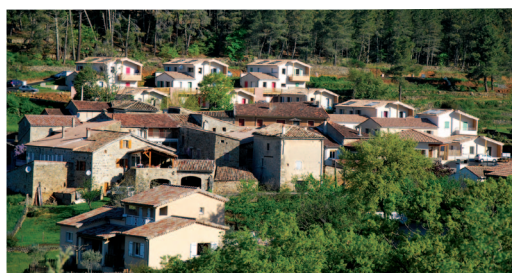
Que recherchent les personnes qui construisent une maison individuelle ? Qu'est-ce qui fait que ces personnes préfèrent la maison standardisée à un appartement ou une maison de ville ? Voici quelques éléments de réponse, qui permettront de formuler des propositions visant une qualité urbaine :

- une entrée individualisée,
- un jardin, un espace privé et sécurisé pour les enfants et les animaux de compagnie,
- une clôture préservant des voisins cet espace d'intimité,
- un garage si possible sinon une place sécurisée pour la voiture,
- un lieu de stockage (cave, garage ou grenier) accessible depuis le logement,
- une personnalisation pour rendre l'habitation unique.

Ces exigences économiques et sociales se traduisent généralement par un modèle : celui de la maison individuelle sur catalogue au milieu de son terrain. Les études menées par David Mangin et Philippe Panerai ou encore la récente étude « Les conditions de développement d'un habitat dense, étude de cas ardéchois et drômois », menée par l'ADIL, les CAUE de la Drôme et de l'Ardèche⁹ visent à trouver des formes d'habitat répondant à ces mêmes exigences tout en étant plus économe en foncier. Cela se concrétise par habitat dense individualisé appelé « habitat intermédiaire », qui paraît être une alternative concrète aux modèles traditionnels. L'habitat intermédiaire peut prendre diverses formes : maisons jumelées, accolées, superposées, imbriquées, juxtaposées, etc. et diverses typologies architecturales afin de s'adapter au mieux à la demande, aux usages, au contexte. Grâce à de multiples combinaisons de forme architecturale, il répond d'une part au désir de confort individuel et d'autonomie du logement, et d'autre part aux préoccupations collectives : rationaliser et densifier le foncier, éviter le déploiement des réseaux, etc.

Contexte

3. DESHAYES Marie-Anne et REHAULT Edouard. Les conditions de développement d'un habitat dense ? Etude de cas ardéchois et drômois. ADIL 26, CAUE 07, CAUE 26, 2015



Exemple de différents types d'habitat intermédiaire en Ardèche

Structurer et rendre lisible l'espace

La lisibilité

Il est important de produire des aménagements qui permettent à l'utilisateur de lire la structure, de s'orienter et d'évoluer dans l'espace. La qualité urbaine est en effet liée à la lisibilité de l'espace urbain. Cela passe par une composition urbaine qui donne une structure à l'espace, par un rythme, une organisation des formes et des usages. La lisibilité est considérée par de nombreux spécialistes, à la suite de Kevin Lynch, comme une qualité urbaine en soi qui offre aux usagers de la ville « une image claire de leur environnement » et une « sécurité émotionnelle (qui leur permet) d'établir des relations harmonieuses avec le monde extérieur ; c'est l'opposé de la peur née de la désorientation ». / L'espace se structure autour de la trame d'espace public, autour de voiries structurantes, hiérarchisées, de lieux repères, de lieux du quotidien qui organisent l'espace (équipements publics, bâtiments, voies de desserte, etc.).

*1. AUCAME.
Répertoire des formes
urbaines résidentielles
de Caen-Métropole.
AUCAME, 2011*

Structuration de l'espace par les voiries et les espaces publics

L'espace public est l'élément fondateur qui assure la continuité urbaine, en organisant et en qualifiant « les vides ». La trame d'espaces publics doit être une véritable armature urbaine, elle doit permettre de dégager des continuités visuelles et viaires et garantir une cohérence d'ensemble. Les espaces publics doivent être soignés et rythmés, un travail sur les usages et les ambiances est pour cela nécessaire. Il est par ailleurs important de dégager des espaces sécurisés dédiés aux pratiques piétonnes ainsi que des espaces de cohabitation entre les différents modes de déplacements et les différents usages.

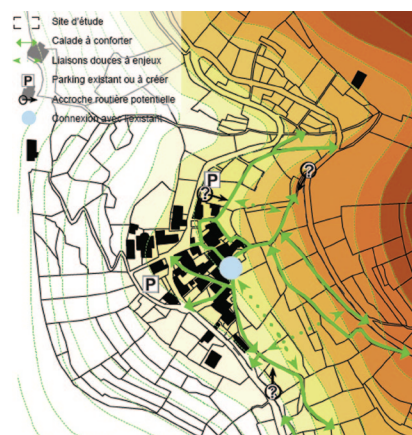
Continuité maillage et mutabilité

Les nouveaux espaces à desservir doivent être en continuité avec les quartiers existants. La qualité des relations entre les quartiers, le prolongement des voies existantes qui desservent les quartiers limitrophes permettent d'insérer le nouveau quartier dans un maillage global et cohérent. Il est conseillé de supprimer les voies en impasse et de créer un maillage continu qui permette de réduire les distances et les temps de déplacement, notamment piétons. Cependant, certains pétitionnaires et certains élus restent souvent en demande de ce type d'espace sécurisé pour les enfants.

Hierarchisation des voies

Les voiries, organisées de façon hiérarchique en distinguant les voies structurantes et secondaires, participent d'une meilleure structuration et lisibilité du site. Les rues au tracé rectiligne et régulier sont préférables aux voies courbes et sinueuses (mais plus adaptées aux sites pentus) qui perturbent l'orientation et génèrent des délaissés fonciers.

Organisation et hiérarchisation des voiries dans l'aménagement de l'extension de bourg de Chirols. Source : Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le désenclavement et l'extension du centre village, Commune de Chirols, BET mandataire : Urba-site



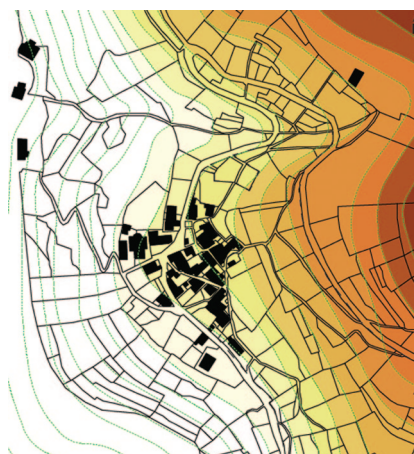
Prendre en compte et s'adapter au contexte

Gestion de la pente

Comme cela a été abordé dans la partie précédente, la prise en compte de la topographie est essentielle. En cas de pente importante, l'étagement des constructions dans la pente peut bénéficier aux habitants et ce, à plusieurs titres : cela permet de dégager des percées visuelles et cela préserve des vis-à-vis frontaux.

Prise en compte de la pente. Source : Orientation d'Aménagement et de programmation pour le désenclavement et l'extension du centre village, Commune de Chirols, BET mandataire : Urba-site

Contexte



Prise en compte du climat

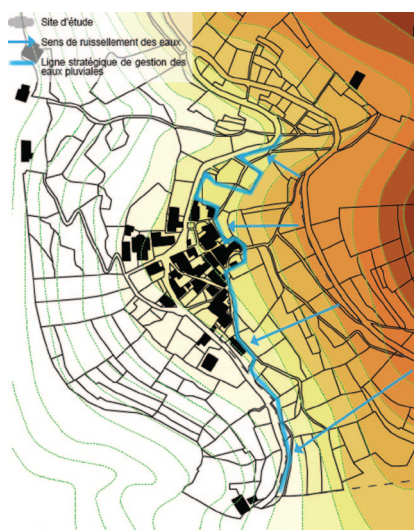
L'implantation du bâti, des voies, des espaces publics structurants doit prendre en compte les spécificités du climat : il est important de prendre en compte la prise au vent, l'ensoleillement en amont de la conception des espaces extérieurs et des bâtiments, en définissant les implantations préférentielles du bâti, les aménagements des espaces extérieurs et les plantations d'arbres en fonction de leurs usages et de l'orientation.

Prise en compte du climat. Source : Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le désenclavement et l'extension du centre village, Commune de Chirols, BET mandataire : Urba-site



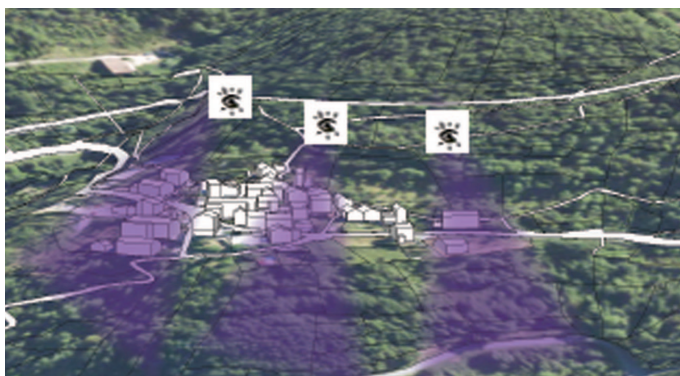
Il faut par ailleurs préférer les revêtements perméables permettant l'infiltration de l'eau et permettant d'assurer un bon écoulement des eaux. La gestion des eaux pluviales est essentielle et doit être pensée, en amont et de manière globale.

Gestion des eaux pluviales. Source : Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le désenclavement et l'extension du centre village, Commune de Chirols, BET mandataire : Urba-site



Mise en valeur des structures paysagères

L'objectif est de respecter et valoriser les structures paysagères existantes, de s'inscrire dans les courbes de niveau de manière à offrir des perspectives sur le paysage alentour.



Valorisation des cônes de vues. Source : Orientation d'Aménagement et de Programmation pour le désenclavement et l'extension du centre village, Commune de Chirols, BET mandataire : Urba-site

Contexte



Maillage vert

On préférera, si cela est possible, conserver les éléments végétaux et les haies paysagères existants. La continuité verte entre les jardins et les espaces agricoles alentour sont des facteurs favorables au maintien de la structure paysagère existante et à la préservation de la biodiversité.

Pour les clôtures et les haies, on conseillera des haies pluri-spécifiques, diversifiées (et non mono spécifiques en thuya ou en cyprès), composées d'essences locales, plus résistantes et mieux adaptées.

Continuité et diversité typologique

Il faut rechercher l'équilibre entre la compacité de l'opération et l'intégration à la trame urbaine existante. L'idée est de respecter la trame des parcelles en lien avec l'existant, de traiter des typologies variées dont les échelles sont adaptées au contexte, de favoriser une occupation plus dense et resserrée du bâti au voisinage des centralités, d'équipements ou de services. La densité, ponctuelle, apporte en effet une lisibilité et un caractère urbain au projet.

Dans le cas d'une greffe de bourg, on privilégie une disposition pyramidale comportant des formes plus denses en bordure des voies structurantes et de l'existant et en privilégiant les constructions basses au contact de l'habitat pavillonnaire riverain, ce qui permet à la fois de diversifier les formes urbaines et d'opérer la couture avec les quartiers existants.

Mixité sociale

Il s'agit d'offrir des logements à tous types de demandes, et donc de proposer une diversité de produits immobiliers. Cela nécessite une bonne connaissance du marché local. La mixité sociale va découler de l'équilibre entre les différents types de logements (privés/publics) et de leur intégration dans le projet et dans la commune.

Mixité fonctionnelle

La diversité fonctionnelle résulte de la capacité à faire cohabiter dans une même opération différentes typologies bâties répondant tour à tour à des fonctions d'habitat, d'activités, de commerces ou d'équipements réunies au sein d'un même bâtiment ou réparties dans plusieurs constructions. La réussite repose sur la cohérence dans la répartition de ces différentes typologies en lien avec la structure des espaces publics. Un des objectifs visés est de favoriser les trajets courts par la mixité des fonctions, d'encourager la rencontre, l'animation de l'espace en multipliant les usages.

L'implantation des bâtiments

L'implantation des bâtiments nécessite une large réflexion en amont afin de gérer au mieux la densité perçue, en évitant les vis-à-vis, et de veiller aux problématiques d'ensoleillement. Il s'agit tant de l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres (gérer la mitoyenneté) que par rapport aux voiries et à l'espace public. On préférera la mitoyenneté horizontale à la mitoyenneté verticale qui est moins bien acceptée car assimilée à du collectif. La mitoyenneté horizontale peut être gérée de différentes manières, en fonction du contexte et de la topographie : suivant les cas, on préférera une implantation irrégulière, une alternance de vides et de pleins régulière mais créant un rythme ou des décalages permettant de limiter les vis-à-vis.

Alignement et recul : implanter à l'alignement ou aménager des marges de recul

La question de l'implantation des bâtiments par rapport à la voirie est particulièrement importante : une implantation réfléchie et anticipée permettra de limiter les nuisances liées à la densité et d'optimiser l'utilisation de l'espace en fonction des usages. L'implantation à l'alignement permet la constitution d'un front bâti qui participe à l'urbanité du site. Si l'alignement n'est pas formé par le bâti, les clôtures (si elles sont bien traitées) peuvent participer à la formation des rues, du paysage urbain et des espaces publics.

Gestion des transitions

La gestion des limites est particulièrement importante : il s'agit tant de la transition entre l'espace urbanisé et l'espace rural ou naturel que de la transition entre espace public et espace privé.

Cette limite est souvent matérialisée par une clôture. La qualité de la clôture dépend de son contexte et doit répondre à la prise en compte de trois critères essentiels : le respect de l'identité du lieu ; l'insertion dans une séquence urbaine ; la cohérence avec la construction.

Il faut par ailleurs prévoir un espace végétalisé entre jardins et cultures, afin de préserver les paysages et d'éviter les conflits. Il faut aussi organiser le paysage des fonds de parcelles s'ils doivent être vus depuis les espaces publics. Pour cela, on peut imaginer une homogénéité des abris de jardins ou des haies végétales hautes composées d'essences locales variées. Il est aussi possible de définir la limite entre zone urbanisée et zone agricole ou naturelle en la marquant et créant un chemin public qui assure une transition douce grâce à un apport de végétation et qui permet de mettre en scène les vues sur le paysage.

Gestion des vis-à-vis

Il s'agit de gérer différemment les vis-à-vis directs entre habitations selon qu'ils concernent la face intime côté jardin (où un vis-à-vis est à proscrire) ou la face publique des habitations côté rue (vis-à-vis plus toléré). Il faut éviter les implantations qui placent les pièces principales directement face à l'espace public, ou face à une limite séparative proche. On organisera le bâti et le végétal de manière à ce qu'ils contribuent à la création d'espaces d'intimité. Et, autant que possible, et selon le contexte, on veillera à organiser l'orientation des habitations pour donner à chacun une vue lointaine, ce qui est facilité dans un contexte de pente.

Permettre la mutabilité des espaces

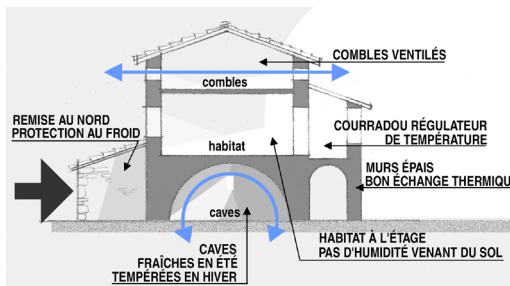
Dans un contexte où la demande, les besoins et usages évoluent très vite, il est indispensable d'anticiper d'éventuels changements et de prévoir la mutation des espaces. Il est indispensable d'anticiper les divisions parcellaires à venir qui permettront à une opération de muter progressivement. On peut donc prévoir un découpage susceptible de muter et d'évoluer en termes de densification. Cela se traduira par la possibilité de réaliser de nouvelles constructions sur des emprises réservées au moment des premières phases de l'opération. Il est aussi important de prévoir la mutabilité des logements, en offrant la possibilité aux habitants de faire évoluer ceux-ci. Il s'agira, quel que soit le cas de figure, d'associer au mieux le projet d'habitat au projet communal.

Le rôle de l'urbaniste, le rôle d'un organisme garant de l'intérêt général est d'intervenir sur l'aménagement du territoire, les formes urbaines, le tissu urbain, de faire en sorte qu'il soit lisible, mutable, que chaque projet privé puisse s'y intégrer, se l'approprier. Cependant, à l'échelle du bâti, du projet privé, le CAUE peut juste accompagner/conseiller/mettre à disposition des cahiers de recommandations architecturales.

En architecture comme en urbanisme, la question qui traverse les époques est celle de la continuité avec l'histoire :

Faut-il inscrire l'architecture dans son temps ou reproduire l'architecture traditionnelle au risque de faire du pastiche : construire en continuité ou s'affranchir de l'histoire ?

La maison paysanne traditionnelle était l'expression de l'orientation agricole locale et de choix des agriculteurs d'une époque. Elle était une forme d'adaptation de l'homme à son milieu, en fonction d'un contexte spécifique, d'un espace, d'un temps donné. La maison ouvrière était construite de manière à loger, à bon marché, le personnel ouvrier. Les maisons étaient simples et standardisées, de surface habitable réduite, construites avec des matériaux préfabriqués peu onéreux. Quel que soit le contexte, ces bâtiments étaient construits pour répondre à des usages : les formes correspondaient à une fonction économique, et traduisaient une adaptation au climat et à la topographie.



L'habitat traditionnel ardéchois, une organisation fonctionnelle.

Exemples d'habitat traditionnel ardéchois. Source : « PNR DES MONTS D'ARDECHE, CAUE 07. « Habiter dans les Boutières, cahier de recommandations architecturales », 2005



La maison des Basses-Cévennes

Illustration issue du Guide de l'Ardèche, M.Floq, la Manufacture, 1993



La maison du Bas-Vivarais

Illustration issue du Guide de l'Ardèche, M.Floq, la Manufacture, 1993



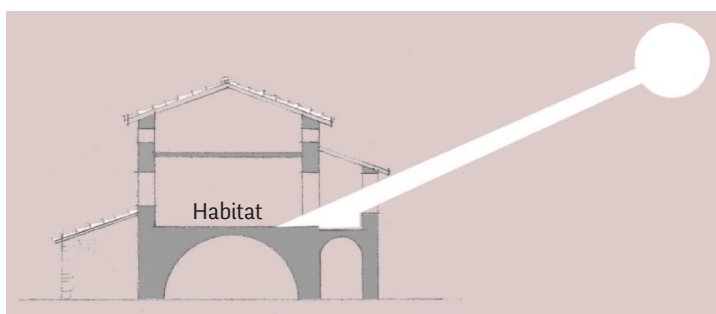
Maisons ouvrières au Teil, dans la vallée du Rhône

Les modes de vie ayant changé, il ne s'agit pas de reproduire une architecture nostalgique, donc pastiche, qui n'aurait plus de sens aujourd'hui puisqu'elle ne répondrait ni à des besoins, ni à des usages. Il s'agit, une fois de plus, de comprendre le contexte du projet pour opérer des choix pertinents. Il s'agit donc de s'inspirer de l'habitat traditionnel pour s'inscrire dans un environnement tout en s'ancrant dans une époque où les modes de vie, les attentes et besoins ont changé.

Les besoins ainsi que l'environnement dans lequel s'insère le projet sont des éléments essentiels à prendre en compte pour concevoir un bâtiment.

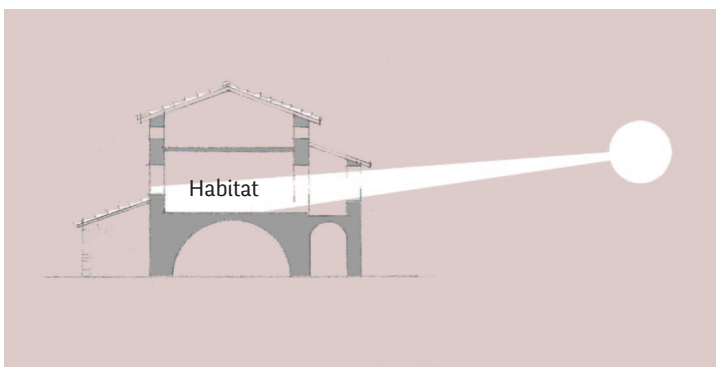
Il s'agira, dans un premier temps, de réfléchir aux besoins, d'élaborer un programme précis, d'analyser ses modes de vie et de les transcrire au travers d'un plan de fonctionnement.

Il s'agira ensuite de bien identifier les contraintes naturelles, de s'inspirer des principes du bioclimatisme pour s'adapter au mieux au climat, viser le confort et la performance énergétique : la rigueur du climat des Monts d'Ardèche n'est en effet pas la douceur méditerranéenne du Piémont Cévenol ni la chaleur de l'Ardèche Méridionale ou le mistral de la vallée du Rhône.



En été, le soleil est haut, l'habitation est protégée de la chaleur.

Source : PNR DES MONTS D'ARDECHE., CAUE 07. «Habiter dans les Boutières, cahier de recommandations architecturales », 2005



En hiver, le soleil est bas, il réchauffe l'ensemble de l'habitation.

Source : PNR DES MONTS D'ARDECHE., CAUE 07. «Habiter dans les Boutières, cahier de recommandations architecturales », 2005

Les contraintes induites par la topographie peuvent se révéler être des atouts : il faut en tirer parti pour bénéficier d'un meilleur ensoleillement et des vues plus lointaines sur le paysage. L'objectif est là d'éviter les décaissements et murs de soutènement, souvent coûteux et instables. Hormis les contraintes données par la topographie, il faut s'implanter par rapport à l'ensoleillement, les vues et les constructions voisines. Il faut également penser à l'extension possible du bâti et à l'aménagement du jardin.

Il s'agit par ailleurs de s'inspirer des volumes et formes simples du bâti mitoyen. Cette simplicité facilite la restauration ou l'extension d'un bâtiment. Elle permet aussi de bien répondre à des besoins plus contemporains, tant du point de vue des volumes que des matériaux.

Une observation attentive de toutes les sortes de couvertures présentes sur le territoire (lauzes, tuiles canal, tuiles mécaniques, etc.) permet par exemple de noter la couverture la plus utilisée, qui répond souvent le mieux aux contraintes locales.



Toit en lauzes dans les Cévennes ardéchoises



Toit en tuiles mécaniques dans les Boutières

exemple de rénovation



Exemple de rénovation à Cruas, dans la vallée du Rhône



Exemple de rénovation

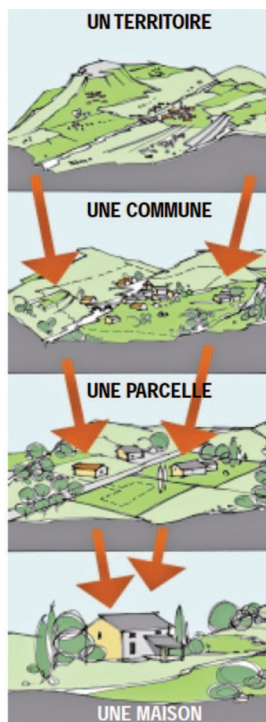


Exemple de rénovation

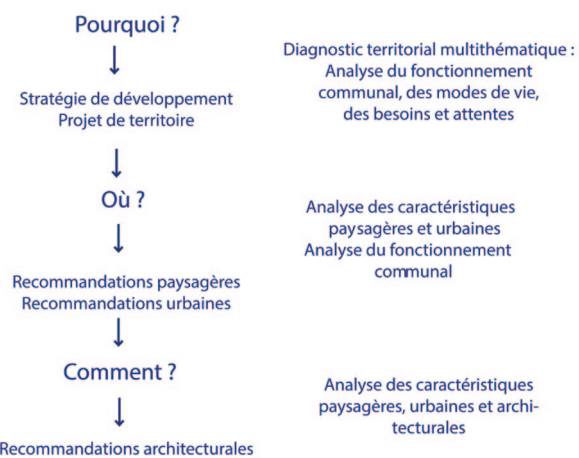


Exemple de construction contemporaine : le bâtiment répond à de nouvelles attentes et besoins tout en s'insérant dans son environnement

Ainsi, un projet de nouvelle construction nécessite une approche globale qui va du territoire à la parcelle.



Aménager / Construire



Un projet de construction qui s'intègre dans un projet de territoire

La qualité architecturale découle d'une démarche d'analyse qui vise à s'insérer au mieux dans le territoire.

2. ETUDE : EVALUATION DE L'IMPACT DES REGLEMENTS DE PLU SUR LES FORMES URBAINES ET SUR L'ARCHITECTURE

2.1 OBJECTIFS

L'objectif principal de cette étude est de pouvoir rédiger des règlements de PLU de manière efficiente. Une des missions du CAUE est en effet de conseiller au mieux les collectivités, donc de mettre à disposition les moyens nécessaires pour que les collectivités puissent adapter le contenu des PLU en fonction de leur contexte et des volontés politiques et ce, dans une logique de développement durable.

Il paraît de fait essentiel de mesurer les effets de certaines règles sur les formes urbaines et l'architecture :

Quelle règle produit quoi ?

L'objectif est par ailleurs de se doter des outils nécessaires pour produire de la qualité paysagère, urbaine et architecturale :

Dans quelle mesure un règlement de PLU peut-il être générateur de qualité-s ?

2.2 ETAT DE L'ART

Un certain nombre d'études ont récemment été réalisées ¹ dans le but d'évaluer l'impact des stratégies de planification locale sur l'évolution des zonages dans les documents d'urbanisme. Ces études identifient les liens existant entre les règles appliquées, les volontés politiques et justifications explicitées, et les tendances d'évolution des zonages (changements de zonage). Mais aucune de ces études n'analyse ce que les documents de planification produisent en terme de formes urbaines et d'architecture.

Un travail d'étudiante ² s'est par ailleurs concentré sur la manière de rédiger le rapport de présentation et le Plan d'Aménagement et de Développement Durable afin de produire de la qualité et de prendre au mieux en compte le contexte territorial dans la formulation du projet politique. Mais cette étude ne faisait pas l'articulation avec le règlement et ne questionnait pas la manière dont devait être rédigé le règlement afin de traduire au mieux le PADD.³

Il existe par ailleurs des études, récurrentes, qui questionnent la règle de manière générale : la règle peut-elle produire de la qualité ?

D'autres études analysent la relation entre la rédaction de l'article 11 du règlement de PLU et la qualité architecturale³ mais de telles études se limitent à l'incidence de l'article 11 et ne questionnent pas les autres articles du règlement.

1. LAPLAIGE
Isabelle. *Stratégies de planification locale et évolutions des zonages dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France. Travail de fin d'études, ESGT, 2013*
ou DEPLAIGNE
Isabelle, MELOT
Romain, DELATTRE
Laurence. *Des facteurs réglementaires de l'étalement urbain*

2. MEUNIER Eve. *La qualité des espaces peut-elle constituer un référentiel dans l'élaboration du PLU ?*, IUG, 2010

3. *Rapport du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable. Influence sur la qualité architecturale de la réglementation issue des documents d'urbanisme. Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable, 2010*

2.3 METHODE

Ici seront étudiés les contenus des règlements élaborés avant 2011 afin d'avoir assez de recul pour pouvoir évaluer leurs effets sur le territoire. De fait, ces règlements n'étaient pas encore soumis aux lois Grenelle 2 et ALUR. La règle de surface minimum et le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) n'étaient donc pas encore supprimés, la règle d'emprise au sol n'était pas encore modifiée. L'objectif de cette étude est d'analyser l'impact des règles de manière générale, de mieux cerner ce qu'elles produisent réellement sur le territoire.

Par ailleurs, seules les constructions neuves font l'objet de cette étude, de fait l'attention se focalisera sur les zones urbanisées à vocation ou dominante résidentielle, souvent notée UB dans les zonages de PLU et les zones à urbaniser, notée AU.

2.3.1 Identification des règles à étudier

Avant la loi ALUR du 24 mars 2014, le règlement de PLU comportait 14 articles, pouvant être regroupés en 5 ensembles :

- les articles relatifs à la nature de l'occupation du sol (art. 1 et 2),
- les articles sur les conditions relatives aux terrains (art. 3 à 5),
- ceux sur les conditions relatives au projet (art. 6 à 11),
- ceux sur les équipements d'accompagnement (art 12 et 13)
- et enfin l'article 14 sur la densité d'occupation des sols.

Seuls les articles 6 et 7 portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doivent obligatoirement être renseignés dans le règlement et par conséquent justifiés dans le rapport de présentation.

Ces règles sont, bien entendu, liées les unes aux autres et la plupart du temps complémentaires. C'est l'ensemble de ces règles qui modèlent l'espace.

Nous devons toutefois nous focaliser sur une partie seulement de ces articles, et analyser les règles ayant un impact sur la densité et la qualité architecturale. Le terme de règle de densité concerne tout article dont le contenu contribue à générer une typologie urbaine bien précise.

Le fait de réglementer l'article 5 sur la superficie minimale (souvent liée à des contraintes techniques d'assainissement non collectif) tend par exemple à imposer un parcellaire de grande taille. Cet article a toutefois été supprimé par la loi ALUR.

L'article 6 peut, ou non, contribuer à la constitution d'un front bâti en imposant l'implantation des constructions à l'alignement. « Si plusieurs constructions marquent un alignement par rapport à la limite séparative, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué » cet exemple de rédaction montre l'impact qu'un tel article peut avoir sur la forme urbaine.

L'article 7 peut contribuer à la création d'un front bâti via une implantation en limites séparatives ou, au contraire, favoriser la préservation d'espaces non bâtis par un retrait en fond de parcelle par exemple. Cet article joue un rôle primordial sur la morphologie du bâti car il permet de définir la partie potentiellement constructible d'un terrain.

L'article 9 porte sur l'emprise au sol des constructions et va définir quel pourcentage de la superficie totale d'un terrain pourra être construit. Il agit donc sur la surface au sol bâtie, calculée grâce au coefficient d'emprise au sol. La règle d'emprise au sol constitue, en l'absence de COS notamment, avec la hauteur, un outil de maîtrise de la densité.

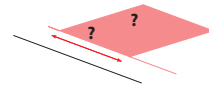
L'article 10, quant à lui, permet de réglementer la hauteur des constructions. Auparavant, elle pouvait être exprimée en niveaux, mais cette possibilité a disparu au profit d'une règle de hauteur en mètres, exprimée au faîtage et/ou à l'égout de toit.

L'article 12 régleme la stationnement, règle qui peut devenir particulièrement contraignant dans les projets, cet article peut en effet imposer de l'espace dédié sur la parcelle, ce qui tend à limiter la densité.

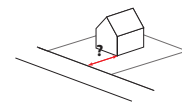
L'article 14 concerne le COS, ce coefficient va permettre de déterminer la superficie totale de plancher pouvant être construite sur le terrain mais loi ALUR a supprimé le COS pour inciter à la densité.

Seront donc étudiés les 8 articles suivants :

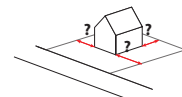
- l'article 5 : superficie minimale des terrains constructibles



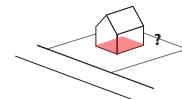
- l'article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



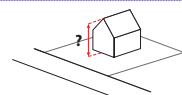
- l'article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



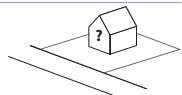
- l'article 9 : Emprise au sol



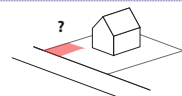
- l'article 10 : hauteur



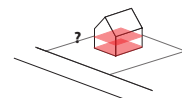
- l'article 11 : Aspect extérieur des constructions



- l'article 12 : obligations en matière de stationnement des véhicules



- l'article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (COS)



2.3.2 DEFINITION DE L'ECHANTILLON D'ETUDE

Les communes étudiées de manière plus approfondie ont été sélectionnées selon les critères suivants :

- le PLU doit avoir été approuvé avant l'année 2011, afin d'être assez vieux pour avoir pu encadrer un certain nombre de constructions
- la commune doit être soumise une certaine pression foncière afin de connaître un certain rythme de construction : elle doit donc se situer proche de la vallée du Rhône, en banlieue ou en périphérie des villes attractives que sont Annonay, Privas et Aubenas
- le zonage doit comprendre des zones AU ou UB
- afin d'avoir un échantillon représentatif des situations et diversifié (autant que peut l'être l'Ardèche), les communes ne doivent pas se situer dans le même secteur géographique (zones géographiques différentes, communes dans PNR/ hors PNR)
- les bureaux d'études techniques en charge de l'élaboration du PLU doivent être différents d'une commune à l'autre, afin d'avoir un panel

Seront donc analysés, dans un premier temps, les règlements des communes suivantes :

- Alissas, 02/04, BET : IATE (Aubenas)
- Saint Privat, 05/2009, IATE (Aubenas)
- Lavilledieu PLU 03/2006, ETUDES ACTIONS
- Le Teil, 09/2007, IATE
- Alba La Romaine, 05/2010, Atelier Philippe LOINTIER/ SARL TOURNEVIRE
- Toulaud, 05/2008, URBANIS
- Vesseaux, 05/2006, IATE
- Bourg Saint Andéol, 07/2008, URBANIS
- Joyeuse, 02/2008, IATE
- Saint-Marcel-lès-Annonay, 02/2008, Atelier ESPACE ARCHITECTURE Valérie SERRATRICE

2.4 RESULTATS DE L'ANALYSE DES CONTENUS DE REGLEMENTS

Les contenus complets des articles analysés se situent en annexe.

De l'analyse de cet échantillon de règlement, on peut observer que les règlements ne prennent que peu en compte les particularités des communes. Ils sont peu adaptés aux spécificités des territoires.

On retrouve en effet les mêmes formulations d'articles alors que le contexte territorial n'est pas forcément le même : les zones étudiées sont certes toutes des extensions urbaines à vocation résidentielle, mais les caractéristiques paysagères et urbaines ne sont pas toutes identiques. L'extension peut, en effet, se situer en continuité urbaine de quartiers ouvriers, en extension de bourg médiéval, en plaine ou sur des coteaux, etc.

On peut prendre l'exemple de l'article 7 ou de l'article 11, les formulations suivantes sont récurrentes :

«La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.»

«les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages»

On retrouve par ailleurs souvent des règles qui peuvent nuire à la qualité urbaine et empêcher de densifier le tissu urbain, par exemple :

- dans l'ensemble des règlements étudiés, le recul imposé des constructions de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques,
- dans la majorité des cas, le recul imposé de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives
- les hauteurs maximales de constructions fixées à 4,5 m (ce qui correspond à un bâtiment de plain-pied) ou 8 m au faîtage (ce qui correspond à un bâtiment de type R+1).

Certains règlements attestent toutefois d'une certaine volonté de produire des alternatives à la construction de maisons individuelles implantées au milieu de leur parcelle. Les règlements des communes d'Alissas, du Teil ou de Bourg-Saint-Andéol autorisent par exemple l'implantation en limites séparatives : «les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives», sans le rendre obligatoire. Une telle formulation questionne toutefois sur l'impact que peut avoir une telle règle.

Exceptée la commune de Lavilledieu qui impose des hauteurs maximales correspondant à des bâtiments de plain-pied, tous les règlements analysés autorisent des constructions de type R+1, et donc de l'habitat intermédiaire (les hauteurs maximales autorisées varient de 8 à 11 mètres, la commune du Teil autorisant des hauteurs maximales de 15 mètres).

On ne peut ainsi observer que peu de règlements qui permettraient, à priori, de faire émerger des projets urbains de qualité (recul obligatoire, aucune obligation d'alignement). Et ce, malgré des volontés politiques, exprimées dans tous les PADD étudiés, de produire de la qualité, d'enrayer le phénomène d'étalement résidentiel et de banalisation des paysages.

Seuls les règlements de Toulaud ou d'Alissas montrent une certaine volonté de produire de la qualité urbaine :

- la commune d'Alissas a formulé des Orientations d'Aménagement qui se substituent au règlement minimaliste du PLU et imposent un certains nombres de règles visant la qualité (alignements de rue, front bâti, cheminements, alignements d'arbres, etc.).
- la commune de Toulaud anticipe que « des impantations différentes seront admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus haut ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble. »

Enfin, les différences principales de contenu s'observent sur la manière de rédiger l'article 11 :

- L'article 11 est, dans le cas des communes de Vesseaux, Saint-Privat, Bourg-Saint-Andéol, Le Teil (en zone Ub), minimaliste. C'est une paraphrase du Code de l'urbanisme : « les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages »

Se pose alors la question de l'interprétation d'une telle formulation : que veut dire « compatible » ? Qu'est ce que « l'intérêt des lieux avoisinants » ?

Pour répondre à ces questions, des entretiens réalisés avec les personnes en charge d'instruire les demandes de permis de construire ont été réalisés dans le cadre de cette étude. Ils montrent la difficulté d'interpréter une telle formulation. Il se révèle qu'il est particulièrement difficile, voire impossible, de motiver un refus à partir de cette formulation.

- Dans le cas de communes comme Alba-la-Romaine, Lavilledieu ou Toulaud, l'article 11 est très détaillé, ce qui montre une certaine prise en compte du contexte architectural, de l'esprit du lieu, une volonté de conserver une cohérence d'ensemble.

Malgré le peu de diversité observée dans le contenu des règlements étudiés, on peut toutefois analyser la différence entre un règlement au contenu minimaliste et un

règlement au contenu «étouffé», traduisant une certaine prise en compte du contexte, de l'esprit du lieu.

Que produisent ces règlements sur le territoire ? Est-ce que cette différence de contenu se traduit en terme de formes urbaines et architecturales ?

A partir des résultats de cette première analyse, une seconde sélection a permis de focaliser l'étude sur l'impact spatial des règlements des deux communes que sont Vesseaux et Alba-la-Romaine, dont les règlements sont représentatifs de ce qui a pu être observé.

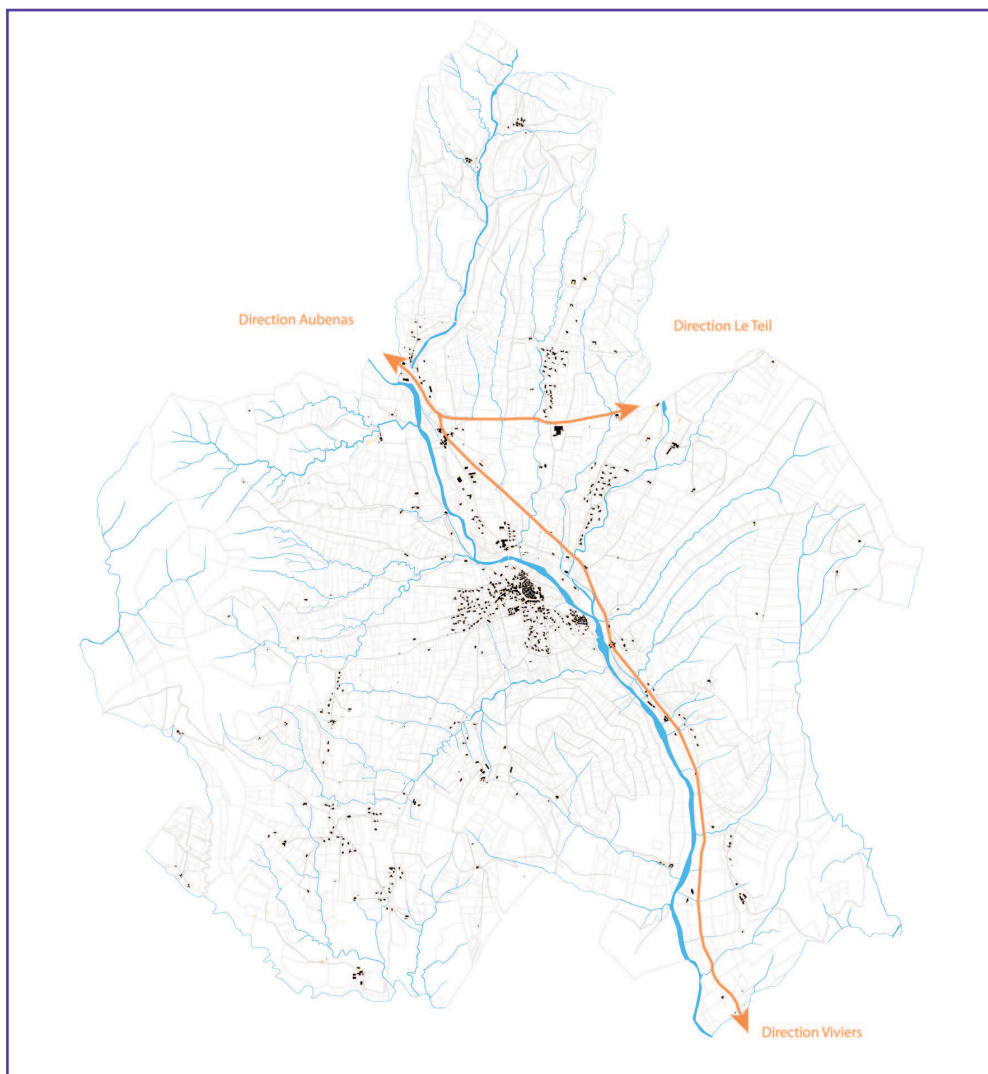
La seconde partie de cette étude portera sur l'analyse des formes urbaines et architecturales produites par ces règlements de PLU.

2.5 ETUDE DE CAS : ALBA-LA-ROMAINE

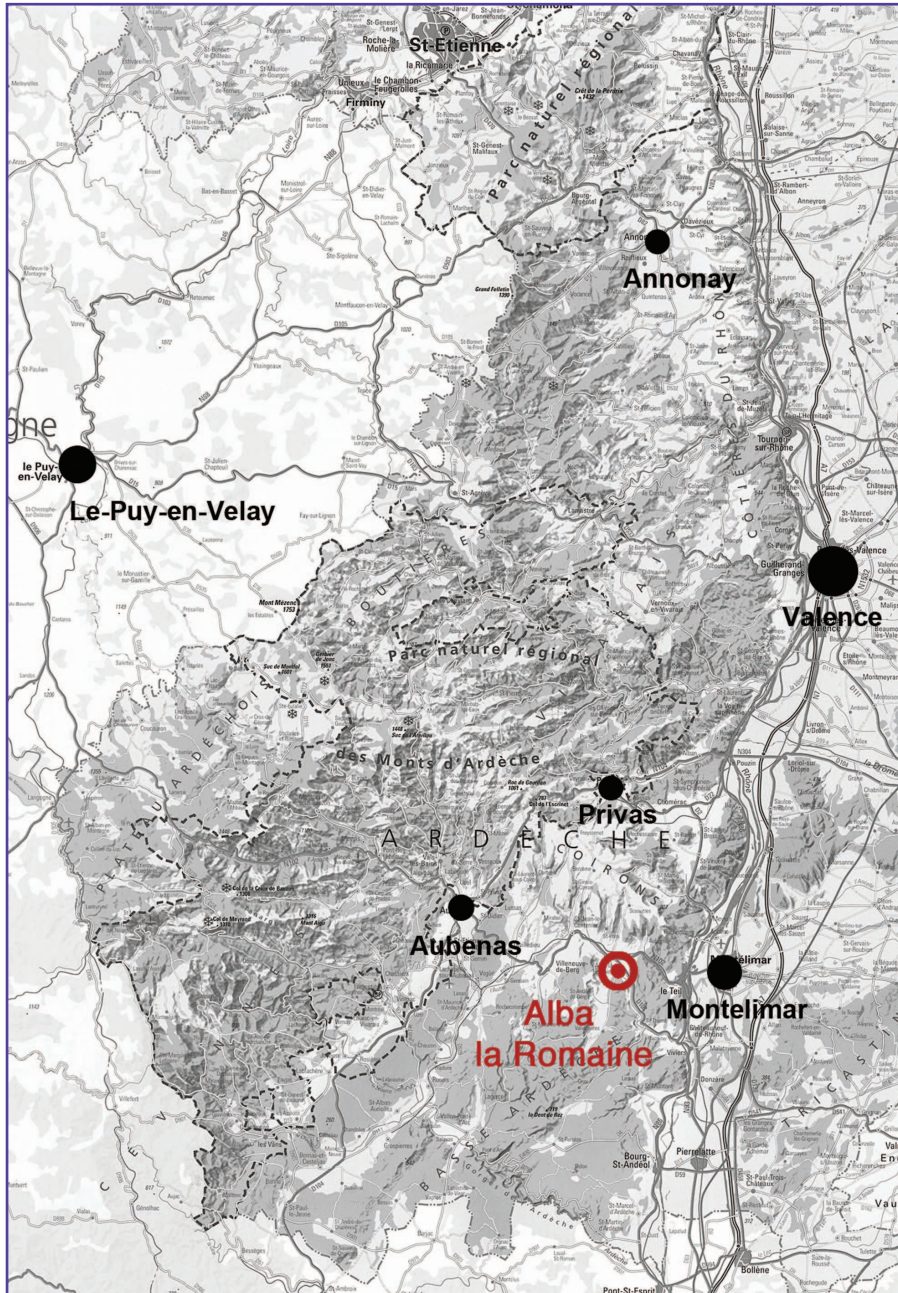
Étude



vue aérienne d'Alba-la-Romaine. Source : ECTM



Cadastré de la commune. Source : cadastre.gouv.fr



localisation de la commune d'Alba-la-Romaine

CONTEXTE

CHIFFRES-CLES

- bassin de vie : **Le Teil / Montélimar**
- nombre d'habitants : **1395 habitants**
- taux moyen de variation annuelle : **+0,9%**
- parc de logements : **755 logements**
- superficie : **30 km²**
- densité : **46 hab/km²**
- part résidences principales : **78 %**
- part maisons individuelles : **85 %**
- part propriétaires : **73%**
- âge du bâti : **53% avant 1974, 25% après 2000 (FILOCOM, estimation ADIL)**
- part individuel pur : **9 logements par an, soit 76% entre 1999 et 2014 puis 5 logements par an, soit 70% entre 2009 et 2014**
- consommation foncière individuel pur : **1891m²/logt en moyenne sur la période 2010-2012, 1100 m²/logt sur 2013-2014**
- part individuel groupé : **1 logement par an, soit 6 % entre 1999 et 2014 puis 1 logement par an, soit 11% entre 2009 et 2014**
- consommation foncière individuel groupé: **525 m²/logt sur la période 2013-2014**

Alba-la-Romaine est une commune de 1395 habitants (INSEE, 2012), située en Ardèche méridionale entre les bassins de vie de Montélimar et d'Aubenas, à une trentaine de minutes en voiture de ces deux villes.

Alba-la-Romaine s'étend au pied de son imposant château féodal qui surplombe la plaine viticole. Le château et le village médiéval qui le ceinture sont à l'origine du classement de la commune en tant que « village de caractère de l'Ardèche ». Ils sont en effet particulièrement bien conservés et ont une forte valeur patrimoniale. Le village est constitué de rues et ruelles étroites formées par des maisons à l'architecture traditionnelle des plaines alluviales proches du massif basaltique du Coiron : elles sont construites en basalte et calcaire.



Architecture traditionnelle d'Alba-la-Romaine. Source : mairie d'Alba-la-Romaine

La commune a suivi les mêmes tendances démographiques que le département : elle a connu son maximum démographique à la fin du 19^{ème} siècle, la population était en effet de 1607 habitants en 1861, le nombre d'habitants a ensuite chuté jusqu'en 1982 pour atteindre 824. La commune a, de fait, connu une importante croissance démographique à partir des années 1980, avec une variation moyenne annuelle de +2,5% entre 1982 et 2007.¹ Les nouveaux arrivants se sont installés de manière privilégiée en extension du bourg médiéval, mitant petit à petit la plaine viticole.

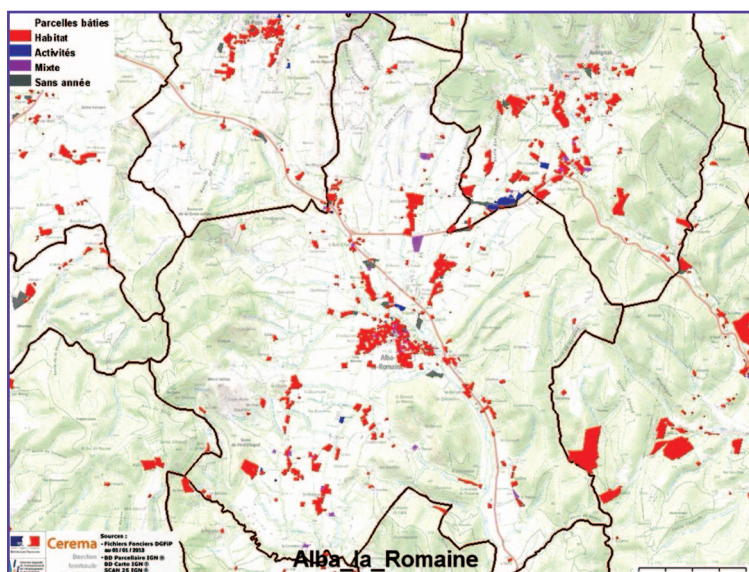
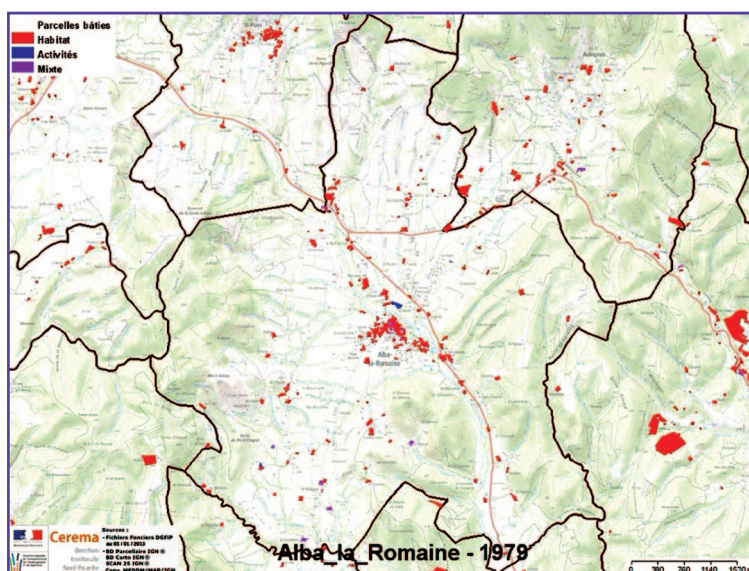
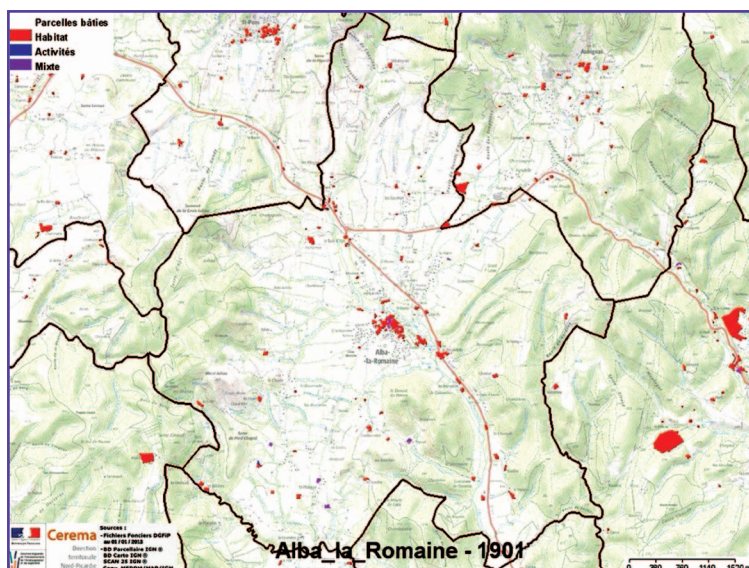
1. données INSEE



Vue aérienne de la commune d'Alba-la-Romaine, on peut identifier le château et le bourg médiéval, l'extension récente sous forme d'habitat pavillonnaire ainsi que la plaine agricole. La partie délimitée en noir est aujourd'hui urbanisée, celle en rouge est ouverte à l'urbanisation. Source : commune d'Alba-la-Romaine



Les nouvelles constructions empiètent sur la plaine agricole



Evolution de l'urbanisation de la commune : nombre de parcelles construites en 1901, 1979 et 2012.

1. DREAL RHONE ALPES, à partir des vidéos foncier des communes, conçues par le CEREMA Direction Territoriale Nord Picardie/RDT/IGS Rémi BOREL et Jérôme DOUCHE

- date d'approbation : mai 2010
- bureau d'études techniques en charge de l'élaboration du PLU : Atelier Philippe LOINTIER/ SARL TOURNEVIRE

Dans son PADD, la commune exprime les objectifs de son projet de territoire :

« La qualité des paysages et le niveau d'équipements constituent des atouts indéniables que la commune se doit de préserver ».

« Le PADD de la commune a pour objectif de :

- structurer l'urbanisation existante pour assurer la cohérence des différents quartiers en périphérie du bourg et la cohésion sociale des habitants
- limiter strictement le développement des hameaux afin d'éviter les conséquences néfastes sur le paysage et la gestion des coûts
- préserver et mettre en valeur le centre ancien [...]
- favoriser le développement de l'activité économique [...]
- préserver les terres agricoles pour pérenniser l'activité agricole et maintenir le paysage agricole
- préserver et valoriser les richesses naturelles et paysagères qui constituent le cadre de vie des habitants »¹

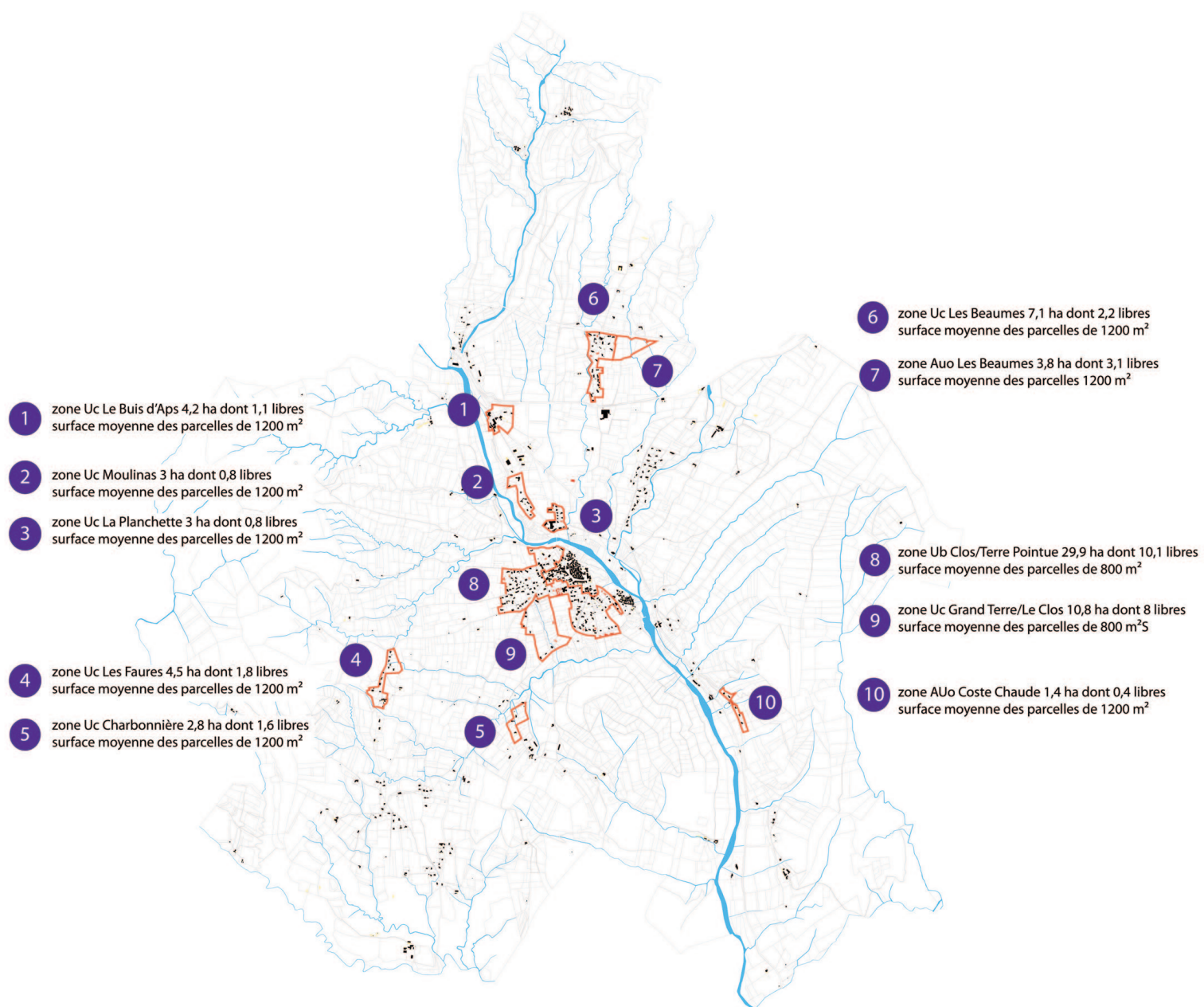
Ces intentions politiques sont territorialisées et se traduisent notamment dans le zonage et le règlement :

« La totalité des zones urbanisées à dominante d'habitat, classées U, est quantifiée à 64,5 hectares et les zones à urbaniser AUo à 17,3 hectares. La zone agricole A représente 1197 hectares et la zone naturelle N s'étend sur 1813 hectares. Ainsi le PLU organise l'urbanisation de 2,7% de la superficie communale de 3094 hectares. »

En comparaison, l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) classait 89 hectares en zones urbanisées (zones U et zones NB) et prévoyait l'urbanisation de 20 hectares (zones NA). Ce qui portait l'urbanisation du territoire à 109 hectares, contre 81,8 hectares dans le PLU en vigueur.

La réduction des surfaces constructibles a donc été de 27,2 hectares.

1- l'ensemble des passages cités dans cette partie «Étude de cas : Alba-la-Romaine» sont extraits du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2010



Ensemble des zones Ua, Ub et Auo, l'étude se focalisera sur les zones Ub Clos/Terre pointue et la zone Auo de Grand Terre/Le Clos, numérotées respectivement 8 et 9

« **La zone Ub** [...] représente l'extension urbaine entamée à partir des années 70. [...] L'urbanisation nouvelle s'est réalisée uniquement sous forme d'habitat individuel et a cependant laissé des terrains libres entre les habitations. En prolongement du bourg, les quartiers présentent une ambiance sur le modèle de l'habitat pavillonnaire dispersé en rupture avec le centre ancien. De densité moyenne, la taille des parcelles varie de 800 à 1200 m². En extrémité de la zone, moins d'une dizaine de terrains présente des superficies de 2500 à 7000 m² pour le plus vaste. Les bâtiments sont implantés en ordre relativement discontinu, de manière plus prononcée dans les quartiers urbanisés au début des années 1990. Les constructions offrent un intérêt architectural nettement moindre que dans le village. Au Sud, cette zone assure la transition de la partie dense avec les espaces naturels et agricoles. »

« Les objectifs pour cette zone sont de :

- Développer son caractère multifonctionnel, de créer les conditions de son dynamisme dans un juste équilibre, afin de renforcer sa cohésion urbaine.
- Assurer une transition en harmonie avec le centre ancien dont les bâtiments constituent son prolongement et une homogénéité du paysage péri-urbain malgré la discontinuité du bâti.
- Maintenir une urbanisation relativement aérée pour assurer une transition plus lâche vers les espaces agricoles et naturels.
- Programmer l'aménagement d'espaces publics et de secteurs de jeux à proximité de l'école, mais aussi l'extension du stationnement.

Ces objectifs se traduisent par un ensemble de dispositions réglementaires :

[...] Le développement de l'urbanisation est essentiellement organisé par les règles de prospect et d'emprise au sol, celles concernant la hauteur, l'aspect et l'obligation de planter permettent une insertion correcte dans le paysage. Le coefficient du sol assure par la densité relative l'homogénéité de l'ensemble.

Les Prospects (articles 6,7,8).

Ces articles sont rédigés de manière à prendre en compte la dominante d'implantation des constructions et donc de manière à éviter la création de dents creuses ou de linéaires hétérogène ou de blocage lors d'extension ultérieure. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives autorisent les implantations sur limites séparatives pour laisser plus de latitude de façon à préserver les surfaces en herbes, toutefois la façade ne doit pas comporter de baies. [...]

L'emprise au sol (article 9).

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 35% des terrains pour éviter une imperméabilisation des sols trop importante qui conduirait à un ruissellement pluvial [...]. Cette disposition permet de réduire l'impact visuel des constructions et conserver un aspect relativement aéré dans les différents quartiers malgré un coefficient d'occupation des sols de 0,30 conduisant à des constructions avec un étage en accord avec les bâtiments traditionnels du village.

La hauteur (article 10).

[...] La hauteur maximale de 8 mètres, destinée à permettre la construction de maison à un étage, permet un jeu de volumes pour les terrains en pente et de préserver dans ce cas la vue depuis les bâtiments voisins . Enfin, elle préserve les vues sur la plaine et la perception des collines entourant le site d'Alba.

L'aspect des constructions (article 11).

Cette règle vise à offrir au bourg d'Alba la Romaine l'aspect d'un développement harmonieux respectant le patrimoine bâti vivarois. La recherche d'une unité architecturale de qualité prenant en compte les caractéristiques du bâti existant est de ce fait imposé par le respect :

- de composition des façades et de l'alignement des volumes ;
- des pentes des toitures et de leur aspect ;
- de l'aspect des murs et des ouvrages annexes ;
- d'une palette de colories et de détails d'architecture traditionnelle.

Le coefficient d'occupation du sol (article 14).

Le COS est de 0,30 afin de conduire à une urbanisation moins dense que dans le noyau ancien en accord avec les bâtiments existants.

« **La zone Uc** [...] est l'expression de l'extension récente des surfaces bâties qui s'est opérée souvent à partir d'un hameau ou d'un embryon de quelques habitations. [...] De densité moyenne, la taille des parcelles varie de 600 m² à 2000m², exceptionnellement 2500m². Les bâtiments sont implantés en ordre discontinu, de manière plus prononcée dans les quartiers excentrés. »

Les objectifs pour cette zone sont de :

- développer et de renforcer la cohésion des bâtiments existants, mais aussi de gérer les poches d'urbanisation existante pour les quartiers excentrés ;
- assurer une homogénéité du paysage périurbain malgré la discontinuité du bâti ;
- limiter l'urbanisation des collines ;
- maintenir une urbanisation relativement aérée qui s'étage suivant les versants et assure une transition plus lâche vers les espaces agricoles et naturels ;
- imposer une surface minimale de 1200 m² pour pouvoir construire, contrainte imposée par les prescriptions du schéma général d'assainissement.

Ces objectifs se traduisent par un ensemble de dispositions réglementaires :

« Il s'agit de réaliser une transition vers les espaces naturels ou agricoles tout en conservant une ambiance résidentielle. Le développement de l'urbanisation est essentiellement organisé par les règles de prospect et d'emprise au sol, celles concernant la hauteur, l'aspect et l'obligation de planter permettent une insertion correcte dans le paysage. Le coefficient du sol assure par la densité relative l'homogénéité de l'ensemble. »

Le contenu des articles du règlement est sensiblement le même que celui des zones Ub. La différence notable est le COS fixé à 0,2 « afin de conduire une urbanisation en accord avec l'existant permettant une transition plus lâche vers les espaces agricoles et naturels. Dans le secteur du Buis d'Aps le COS est de 0,30 pour assurer une homogénéité avec les bâtiments existants et conserver l'aspect de ce petit faubourg. »

« **La zone à urbaniser** : les possibilités d'extension urbaine sur le territoire communal sont restreintes au regard des secteurs de protections archéologiques, des contraintes environnementales portant sur le paysage, de l'organisation nécessaire des nouvelles installations à venir à partir du bourg et des réseaux existants.»

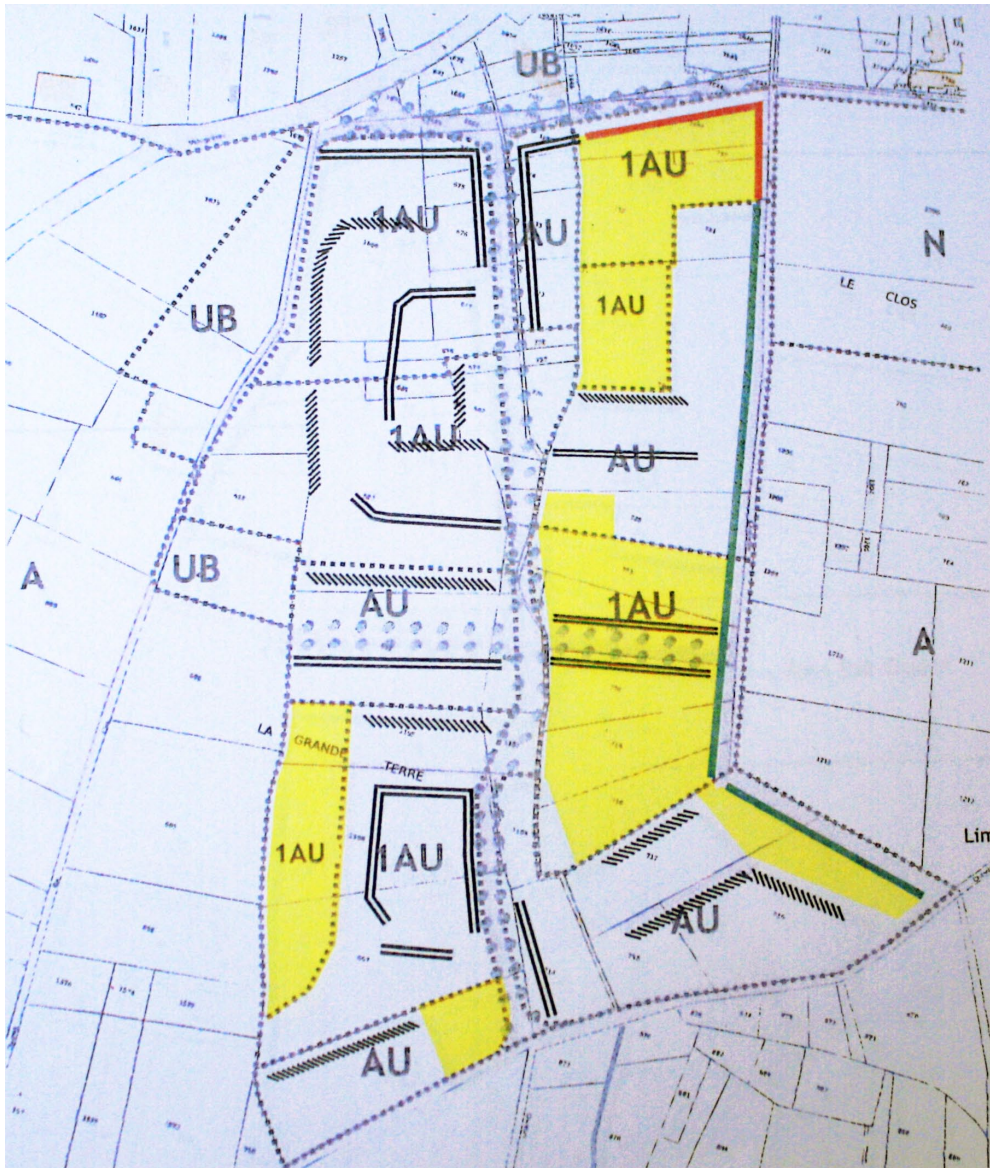
« L'ouverture à l'urbanisation du nouveau quartier de Grand Terre est prévue au Sud du bourg ancien. Il représente le développement urbain cohérent de l'agglomération et constituera dans les prochaines années son extension normale y étant relié directement. Le secteur de Grand Terre se situe entre les quartiers urbanisés de Terre Pointue et du Clos, classés en zone Ub. [...] Il convient, avant l'ouverture à l'urbanisation, d'organiser le quartier suivant un plan d'aménagement des voies internes réalisé suivant le schéma proposé dans les Orientations d'Aménagement et les emplacements réservés pour les voies d'intérêt communal [...]»

Cette zone AUo fait donc l'objet d'une Orientation d'Aménagement, celle-ci prévoit des aménagements de voirie et piétons, la création et la requalification d'espaces publics et communs et se donne des objectifs de densité : « l'objectif est de présenter un ensemble urbain cohérent par son aspect, ses dessertes et ses liaisons avec la partie déjà bâtie du bourg. L'urbanisation de cette zone doit présenter un habitat plus dense que la zone Ub située en mitoyenneté, notamment par la programmation de petites opérations d'habitat dense ou moyennement dense. La densité sera décroissante au fur et à mesure que l'on s'éloignera du centre d'Alba.

L'orientation d'aménagement impose par ailleurs « l'implantation d'un front bâti en R+1 minimum suivant un alignement implanté à 5 mètres par rapport à la voirie. »

« L'analyse de la socio-démographie de la commune a mis en évidence un manque de logements aidés soit en accession, soit en locatif accessible notamment à une jeune population. [...] A partir de ce constat, la collectivité envisage une opération qui comportera :

- sur 30 % de sa superficie, des logements aidés en locatifs et en accession réalisés en groupes d'habitations, soit 2,4 hectares, après étude d'un plan d'aménagement conçu dans le cadre de l'opération d'ensemble sur ce secteur.
- 40 % de terrains de l'ordre de 500 m² destinés à recevoir des maisons de village conçues de manière à former un îlot fédérateur de ce nouveau quartier,
- 30 % de terrains de l'ordre de 800 à 1000 m² pour un habitat individuel organisé suivant une trame générale assurant la continuité villageoise. »



Annexe 2 de l'Orientation d'Aménagement

Orientation n°10 :

L'implantation du bâti :

— Implantation imposée le long d'un alignement décalé à 5 mètres par rapport à l'alignement de la voirie.

▨ Implantation imposée en fond de parcelle

Orientation n°8 :

Secteurs réservés à la construction de logements aidés par l'Etat en application de l'article L123-2 b du code de l'urbanisme.

Orientation n°9 : —

Obligation d'implantation d'un front bâti en R+1 minimum suivant une règle d'alignement à 5 mètres de l'alignement futur de la voirie

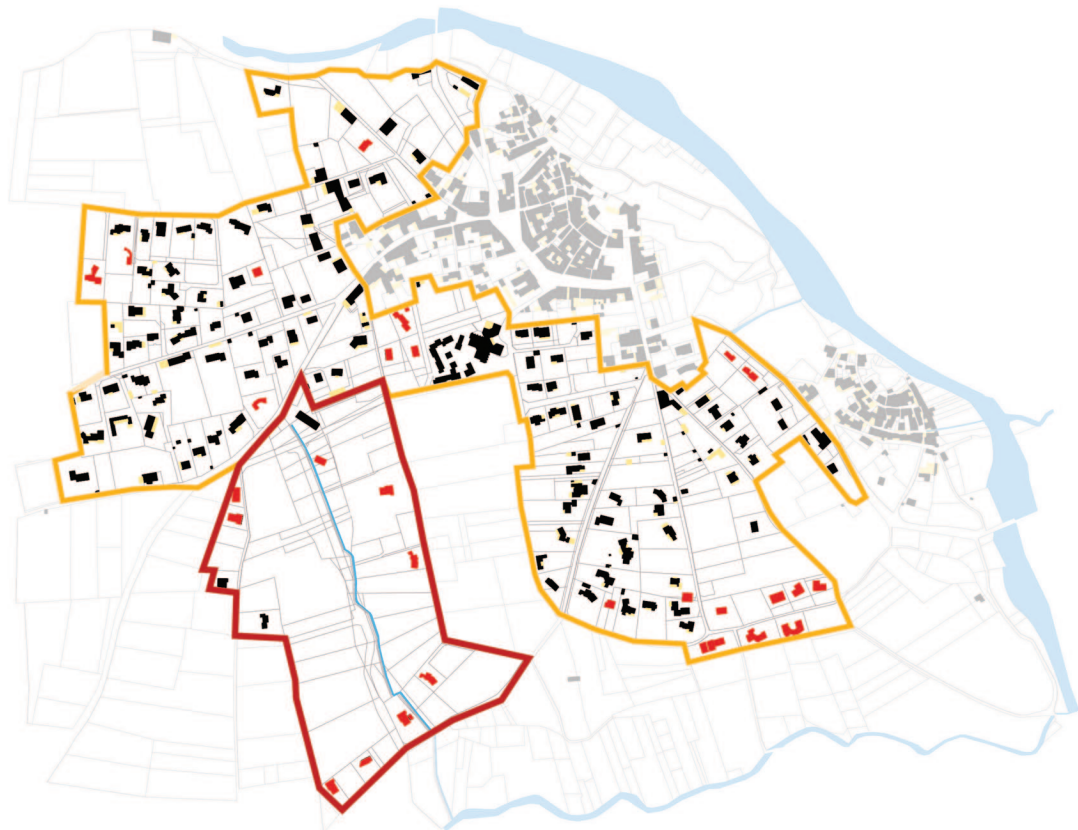
Orientation n°11 : —

Obligation de planter un bosquet d'arbres de haute-tige au niveau de chaque limite séparative (en fonction du futur découpage foncier).

Les bosquets doivent s'implanter dans un carré de 5 mètres de côté par rapport à la limite séparative et l'alignement futur de la voirie (emplacement réservé n°9).

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES ISSUES DU REGLEMENT ETUDIE

Les formes urbaines et architecturales produites par le règlement ont été étudiées dans les zones Ub du Clos et de Terre Pointue et dans la zone AUo Grand Terre.



Zone AUo de Grand Terre

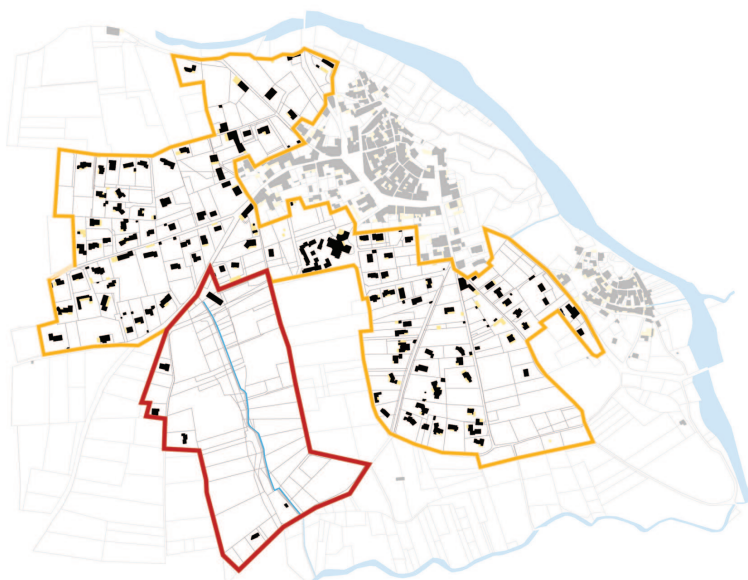


Zone Ub quartier du Clos et de Terre Pointue

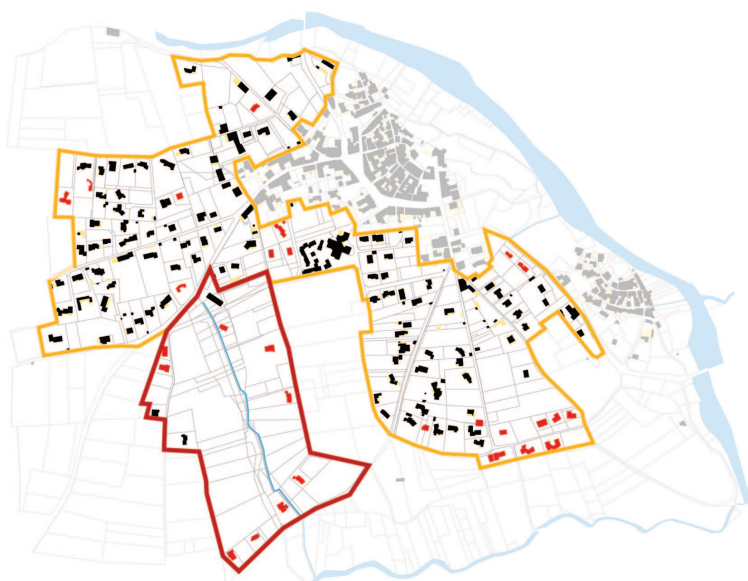


Bâtiment construit entre mai 2010 et mai 2015

Afin de pouvoir évaluer l'impact des règles sur les formes urbaines et architecturales, il est nécessaire d'identifier les constructions réalisées dans le cadre du PLU en vigueur :



Occupation du sol dans les zones étudiées à la date d'approbation du PLU, soit en mai 2010



Occupation du sol en mai 2015

La carte ci-dessus a été construite par comparaison entre le cadastre à la date d'approbation du PLU, tout en prenant en compte les autorisations délivrées, et le cadastre en mai 2015, consolidée par une analyse de photographies aériennes. L'identification des constructions autorisées entre mai 2010 et mai 2015 a été confortée par une analyse des fichiers de demande d'autorisations de construire, fournis par la Direction Départementale des Territoires.

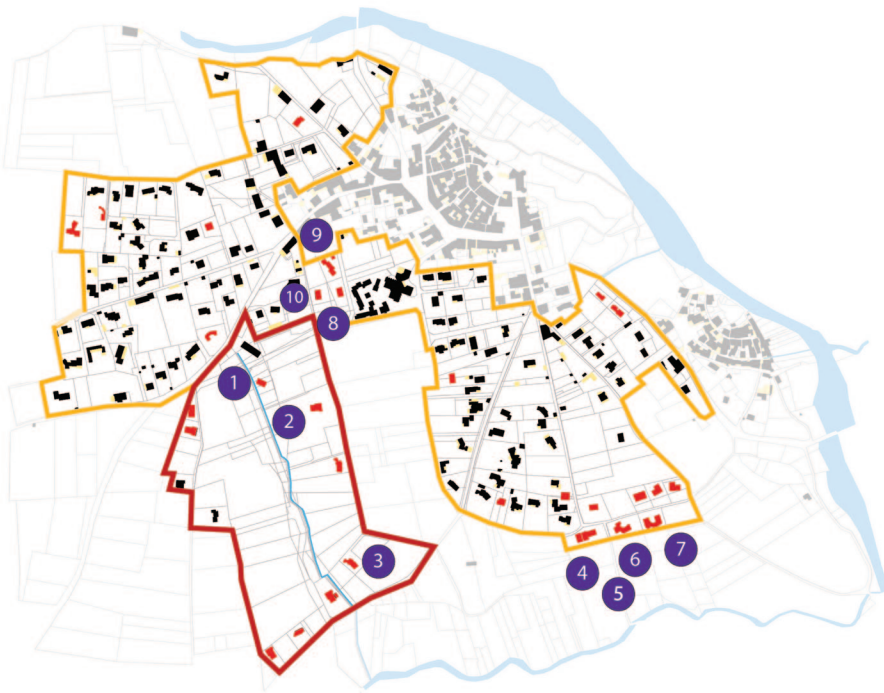
La lecture de cette carte nous permet :

- d'identifier le contexte urbain des zones Ub et AUo : on voit que ces zones sont des extensions urbaines du centre ancien, à l'interface entre l'espace urbain du centre ancien et l'espace rural des exploitations agricoles. On observe rapidement que les tissus urbains du centre ancien et de la périphérie sont radicalement différents.
- de qualifier le tissu urbain des zones Ub et AUo : dans les zones péri-urbaines Ub et AUo, le tissu est peu dense, formé par un réseau viaire lâche, constitué de voiries qui reprennent les anciens tracés agricoles, sans hiérarchie apparente. On peut qualifier ce tissu de pavillonnaire, c'est à dire composé uniquement de maisons individuelles de type pavillon, implantées en milieu de parcelles, en ordre discontinu. L'emprise au sol des constructions ne révèle pas de cohérence d'ensemble dans les formes architecturales.
- d'identifier une opération d'aménagement plus dense que le reste de la zone : elle est située en continuité du centre ancien. Les logements suivent un plan d'aménagement d'ensemble, facilement identifiable sur la carte.
- de qualifier la manière dont s'est urbanisée la zone AUo : à la lecture de la carte, les constructions ont été construites au coup par coup, en fonction des opportunités foncières, sans réflexion d'ensemble. On ne peut identifier aucune logique dans le processus d'urbanisation de cette zone, seulement des projets isolés de construction de maisons individuelles. On ne lit aucune cohérence d'ensemble, ni dans le réseau viaire, ni dans l'aménagement d'ensemble. La forme urbaine induite renvoie à de l'habitat dispersé.

De fait, à la lecture de la carte d'occupation du sol de la zone Ub, et excepté l'opération dense, il semble que l'objectif de « maintenir une urbanisation relativement aérée pour assurer une transition plus lâche vers les espaces agricoles et naturels » soit atteint. En effet, la distance comptée horizontalement entre deux constructions voisines varie de 10 à 40 mètres, ce qui est bien supérieur au seuil minimal de 3 mètres. La surface des parcelles récemment édifiées varie de 500 m² à 3400 m², la moyenne étant de 1300 m². Le tissu ainsi constitué est particulièrement lâche, « aéré ». Les constructions sont toutes implantées en milieu de parcelle, malgré les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui « autorisent les implantations sur limites séparatives pour laisser plus de latitude de façon à préserver les surfaces en herbe », règles qui pourraient participer à la constitution d'un front bâti, en continuité du centre ancien.

Par ailleurs, l'objectif de qualité exprimé dans le PADD qui est « d'assurer une transition en harmonie avec le centre ancien dont les bâtiments constituent son prolongement » n'est, à priori, que peu pris en compte. Cet objectif est à lier à l'exigence « d'offrir au bourg d'Alba-la-Romaine l'aspect d'un développement harmonieux respectant le patrimoine bâti vivarois. La recherche d'une unité architecturale de qualité prenant en compte les caractéristiques du bâti existant est de ce fait imposé par le respect :

- de composition des façades et de l'alignement des volumes ;
- des pentes des toitures et de leur aspect ;
- de l'aspect des murs et des ouvrages annexes ;
- d'une palette de coloris et de détails d'architecture traditionnelle. »



Exemples de constructions neuves de maisons individuelles



L'analyse des édifices (volumes, dimensions, systèmes constructifs, aspect extérieur, clôtures, etc.) révèle l'absence de « transition en harmonie avec le centre ancien » et de prise en compte du « patrimoine bâti vivarois ». Les édifices sont particulièrement hétérogènes, tant dans les volumes, les couleurs, les détails architecturaux que dans les clôtures édifiées.



Vue du même point sur le centre ancien au Nord Est de la rue et le quartier pavillonnaire au Sud Ouest, dans le prolongement immédiat du centre historique. On observe d'un côté le château médiéval d'Alba-la-Romaine, les murs et l'architecture traditionnelle de la région, mêlant basalte et calcaire et de l'autre côté l'habitat pavillonnaire, très contrasté.



En ce qui concerne la zone AUo de Grand Terre, l'éparpillement des constructions dans les anciennes terres agricoles paraît opposé à l'objectif de «promouvoir un mode d'urbanisation de densité supérieure à la zone Ub située en mitoyenneté» et à la volonté «d'organiser le quartier suivant un plan d'aménagement des voies internes».

Le règlement traduit une volonté de garantir une certaine unité architecturale par les volumes, l'aspect des façades, des clôtures, les couleurs, la présence de génoises, mais, malgré la relative précision du règlement, les constructions montrent l'étendu du champ des possibles interprétations de ces règles, quand elles sont respectées.



La palette de couleurs, disponible en mairie à destination des pétitionnaires, permet une variété de couleurs, allant des tons clairs et froids à des tons chauds, très différents des couleurs du basalte et du calcaire locaux.



Construction neuve en 4 volumes



Façade présentant trois percements, certes alignés verticalement, mais aux encadrements disproportionnés, de forme carrée ayant peu à voir avec l'architecture locale



L'article 11 impose que «l'égoût de toiture du bâtiment principal possède une génoise à simple ou double rangée», ce qui n'est pas le cas de ce pavillon.



Détail architectural à connotation urbaine

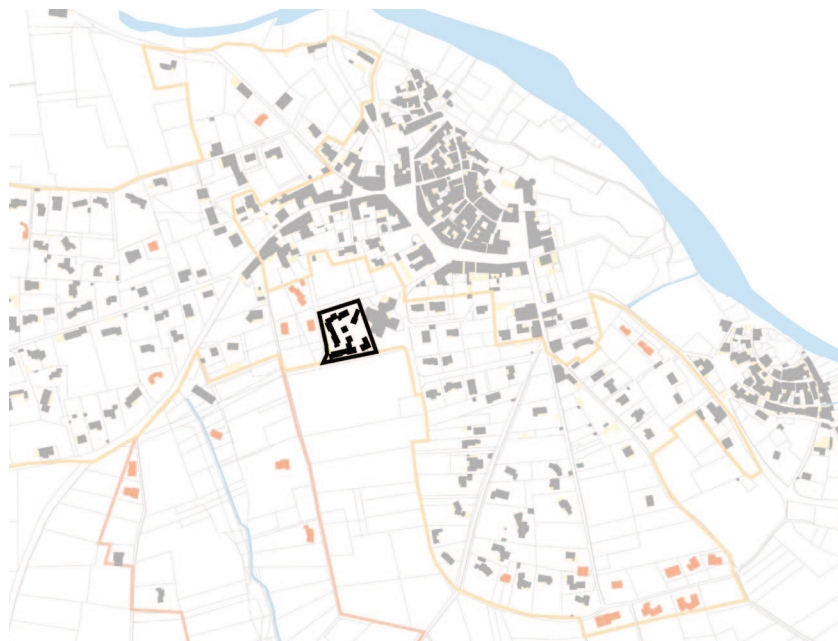


Diversité de traitement des clôtures, sans cohérence d'ensemble : des grillages viennent se fixer sur des murs de hauteur et de revêtements différents, en continuité d'une haie de cyprès



Diversité de traitement des murs de soutènements, qui pourtant doivent être «en pierres ou d'aspect équivalents» d'après l'article 11 du règlement

Comme cela a été observé, on peut identifier une opération plus dense au cœur de la zone Ub étudiée :



Localisation de l'opération dense que l'on nommera par la suite « Les Clos

Cette opération comprend 16 logements sur une surface de 4500 m², la densité est donc de 35 logements/ha. Pour comparer, la densité de la zone Ub, hors opération Les Clos et maison de repos adjacente, est d'environ 4 logements/ha. Les logements sont sous formes d'habitat intermédiaire en R+1.

Cette opération, intéressante par ce qu'elle a de différent avec la forme urbaine pavillonnaire prédominante dans la zone Ub, date de 2005. Elle a donc été autorisée lorsque l'ancien document, le Plan d'Occupation des Sols, était en vigueur. Le règlement de ce document était bien moins contraignant que le règlement actuel et l'opération ne faisait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagements. Cela pose donc question sur les modalités de production de formes urbaines alternatives.



Le bâti, organisé en front autour de l'espace public, confère un caractère urbain au site et rappelle l'organisation du centre ancien situé à proximité immédiate.



Une placette vient faire le lien entre le nouveau quartier et la résidence pour personnes âgées existantes. Aménagée simplement autour d'un mobilier urbain traditionnel ardéchois, la placette invite à des appropriations variées.



Le quartier est organisé autour de cheminements piétons qui le relie aux équipements publics de proximité et au centre ancien. De fait certains logements sont accessibles en voiture par l'entrée principale, d'autres par l'arrière du logement alors que d'autres ne sont pas accessibles directement.



La conception architecturale, reprenant quelques éléments d'architecture locale (volumes simples, utilisation de pierres apparentes en calcaire et basalte sur certains pans de murs, génoises) permet d'inscrire le projet dans la continuité du centre ancien. La mitoyenneté entre les logements se fait par le garage, garantissant une certaine indépendance des habitations et une bonne isolation phonique



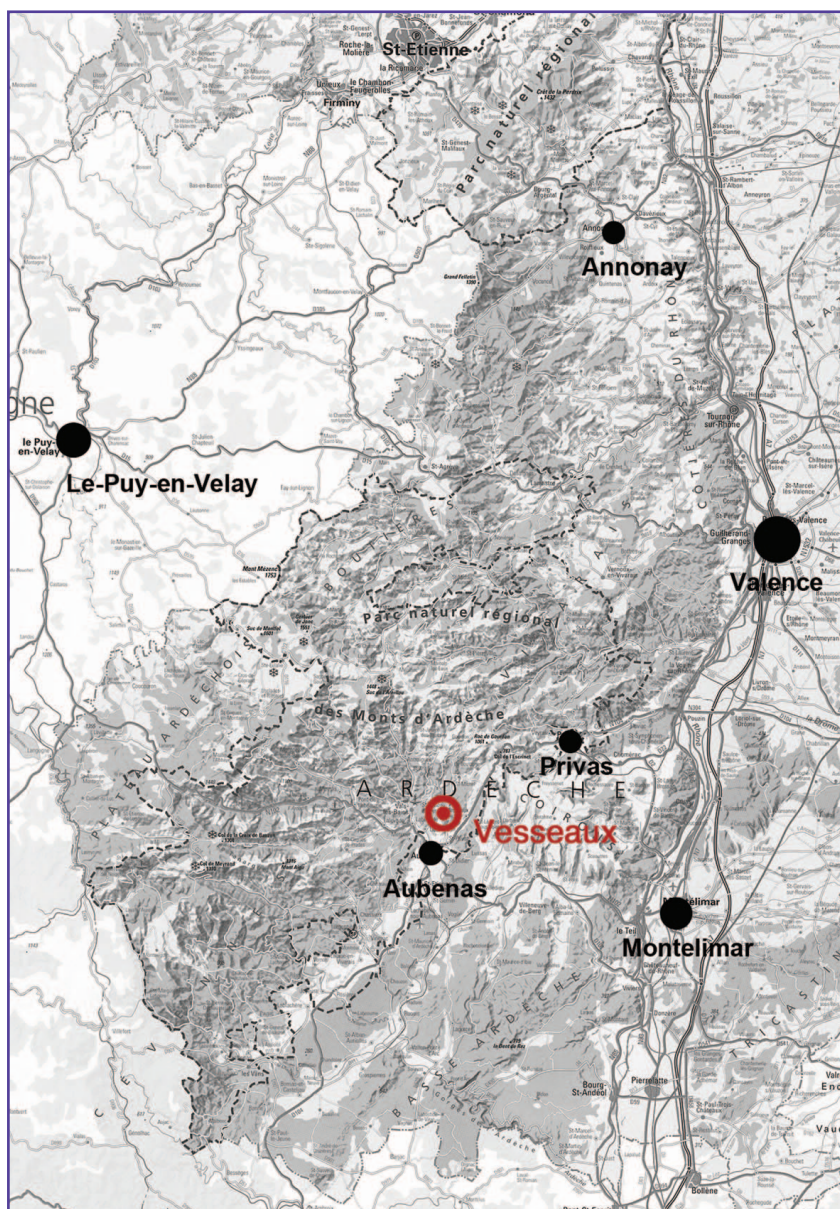
Les entrées des logements sont individualisées et relativement personnalisées.



Chaque logement a accès à un espace privatif, une terrasse en prolongement de la cuisine ou un jardin en continuité du salon. Des murs protègent certes ces espaces des regards des voisins mais non des nuisances sonores. Les espaces privés ne sont toutefois pas tous protégés des vis-à-vis. Les limites existantes ne paraissent pas suffire à assurer l'intimité des résidents, très proches, tant en terme de vues que de bruit. La maîtrise des limites ne relève pas du détail dans ce type d'habitat : il s'agit même d'un point clé de la conception d'habitat intermédiaire.

Enfin, se pose la question de l'impact de l'Orientation d'Aménagement sur l'urbanisation de la zone AUo : la volonté politique de « présenter un ensemble urbain cohérent par son aspect, ses dessertes et ses liaisons avec la partie déjà bâtie du bourg » va-t-elle se traduire spatialement ? Comment ?

Il est prématuré de tirer une conclusion étant donné que seules les parcelles en lots libres sont actuellement construites ou viabilisées. Les secteurs stratégiques de l'Orientation d'Aménagement n'ont pas encore été urbanisés, notamment les secteurs réservés à la construction de logements aidés par l'Etat et ceux faisant l'objet d'une orientation visant une organisation urbaine sous forme de logements intermédiaires. De fait, à l'heure actuelle, on ne peut qu'observer des projets isolés de construction de maisons individuelles, sans cohérence d'ensemble.



CONTEXTE

CHIFFRES-CLES

- nombre d'habitants : **1746 habitants** (INSEE, RGP, 2012)
- taux moyen de variation annuelle : **+2,3%**
- densité : **93 hab/km²**
- part résidences principales : **81 %**
- part maisons individuelles : **93 %**
- part propriétaires : **80 %**
- âge du bâti : **41% avant 1974, 30% après 2000** (FILOCOM, estimation ADIL)
- part individuel pur : **17 logements par an**, soit 97% entre 1999 et 2014 puis 11 logements par an, soit 55% entre 2009 et 2014
- consommation foncière individuel pur : **1819m²/logt** en moyenne sur la période 2010-2012, 1614 m²/logt sur 2013-2014
- part individuel groupé : **1 logement par an, soit 3 %** entre 1999 et 2014 puis 2 logements par an, soit 8 % entre 2009 et 2014
- consommation foncière individuel groupé : **650 m²/logt** sur la période 2010-2012



Vesseaux. Source : ECTM

La commune de Vesseaux compte 1746 habitants et se situe dans le Sud de l'Ardèche, à 10km de Aubenas sur l'axe Aubenas/Privas.

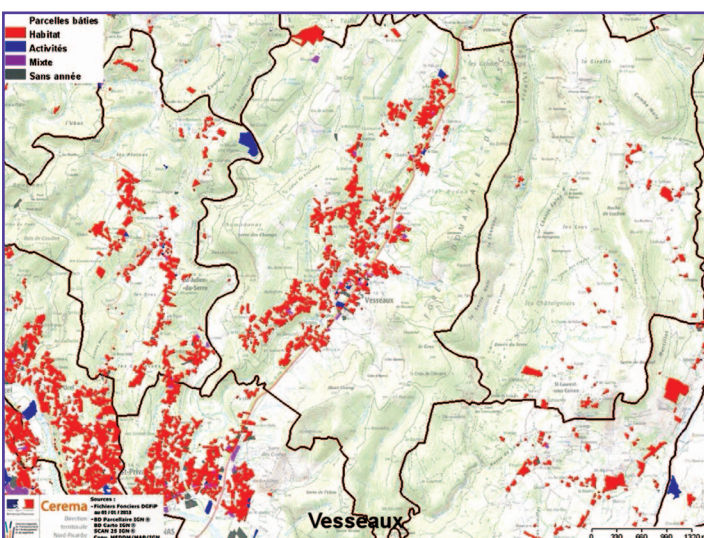
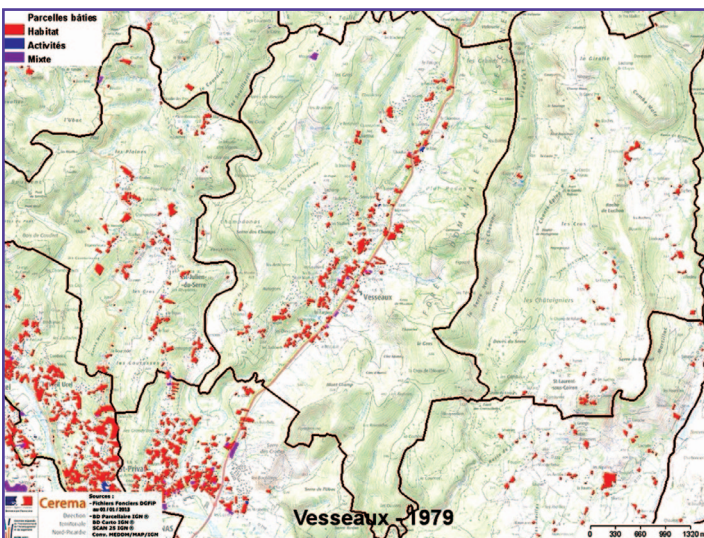
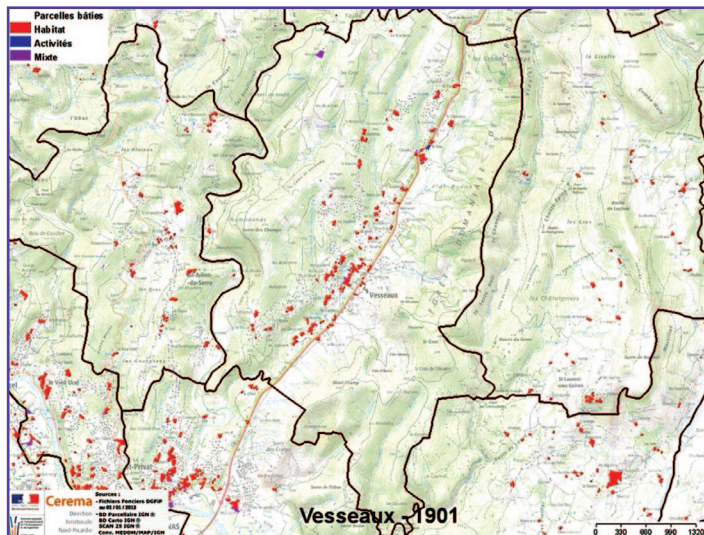
Vesseaux a connu une forte croissance démographique à partir des années 1980. L'apport migratoire était en effet de +3% par an entre 1982 et 1990. L'augmentation de la population s'est stabilisée à 2,5% depuis 1999 (INSEE). Cette augmentation est exclusivement due à l'arrivée de nouveaux résidents.

La proximité du bassin d'emploi d'Aubenas peut expliquer cette attractivité résidentielle. La commune compte en effet peu d'emplois, en témoigne le nombre d'emplois sur la commune (seuls 17% des résidents ont un emploi dans la commune) et l'importance des migrations quotidiennes : environ 65% des habitants de la commune travaillent à Aubenas.

Les nouveaux habitants conservent leur travail à Aubenas et viennent chercher un meilleur cadre de vie, accessible financièrement.

La commune, historiquement urbanisée le long de la route départementale, à proximité de la rivière Lipoux, a ainsi vu doubler son parc de logements entre 1982 et 2012, actuellement composé à 93% de maisons individuelles.

La commune présente aujourd'hui une structure urbaine relativement simple : elle est composée d'un centre bourg implanté dans la vallée, de plusieurs hameaux historiques et d'une zone d'habitat diffus, qui s'est développée en continuité du centre ancien et entre les secteurs traditionnels, le long des voies communales, puis sur les coteaux, provoquant, de fait, de forts phénomènes de co-visibilité.



Evolution de l'urbanisation de la commune : nombre de parcelles construites en 1901, 1979 et 2012. Source : DREAL RHONE-ALPES à partir des vidéos foncier des communes conçues par le CEREMA Direction territoriale Nord Picardie/RDT/IGS Rémi BOREL et Jérôme DOUCHE

ELEMENTS CLES - PLAN LOCAL D'URBANISME

- date d'approbation : mai 2006
- bureau d'études en charge de l'élaboration du PLU : IATE (basé à Aubenas)
- nombre de demandes de permis de construire sur la période : 144
- nombre de demandes refusées sur la période : 24
- nombre de demandes accordées sous condition : 58

Les objectifs de développement de la commune, explicités dans le PADD, sont de : ¹

- «canaliser l'urbanisation autour du centre bourg et donc densifier la trame bâtie : la municipalité souhaite «canaliser» l'essor de la construction et en profiter pour densifier les zones d'habitat actuelles, en redéfinissant des zones urbanisables plus resserrées autour du centre bourg et en remplissant les dents creuses.»
- «continuer sur le même rythme de construction actuellement constaté (20 maisons individuelles par an depuis 2001)

1. L'ensemble des passages cités dans cette partie «Etude de cas : Vesseaux» sont extraits du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006

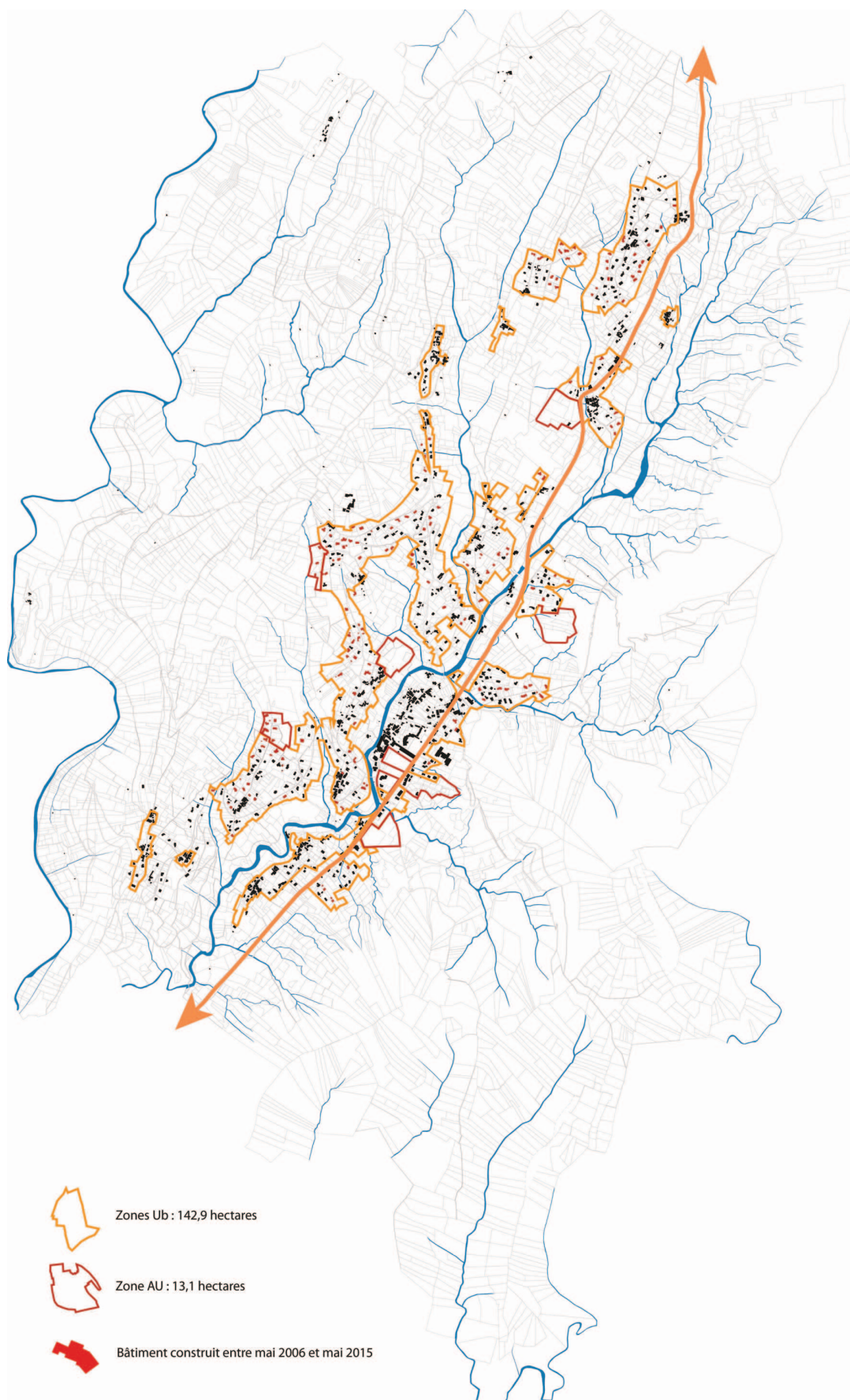
L'objectif est ainsi de renforcer la vocation résidentielle de Vesseaux en continuant de répondre au rythme de construction actuel mais en s'appuyant sur une politique d'urbanisation moins distendue. Ce type de développement urbain aura également comme conséquence de limiter le mitage de l'urbanisation, qui progressivement tend à banaliser le paysage de Vesseaux.

« En 1999, on comptabilisait 1276 habitants pour 496 résidences principales, soit une moyenne de 2,72 personnes par habitation. Le PLU propose un zonage « constructible » qui devrait permettre d'atteindre 1800 habitants à une échéance de 10/15 ans (d'après les données de l'INSEE, on compte 174,6 habitants au recensement de 2012) pour 167,2 hectares de zones constructibles. Ces données représentent (en se basant sur 2,72 personnes par logement) :

- 10,76 personnes par hectare
- une maison consomme ainsi 2500m² de terrain environ
- 3,95 maisons par hectare

Ces résultats confirment la vocation résidentielle de la commune de Vesseaux et sa structure urbanisée diffuse. »

Le PLU prévoit ainsi d'ouvrir à l'urbanisation 167,2 hectares, dont 11,2 hectares en zone Ua, 14,2,9 hectares en zone Ub et 13,1 hectares en zone AU.



Ensemble des zones Ub et AU prévues dans le PLU

« **Les zones Ub** correspondent aux secteurs d'extension pavillonnaire et aux hameaux de Vesseaux [...]. Ces zones concernent essentiellement les secteurs d'habitat diffus qui se sont développés le long des voies communales entre les hameaux traditionnels. Afin de respecter les orientations générales du PADD (« canaliser l'urbanisation autour du centre bourg et donc densifier la trame bâtie »), les parties les plus excentrées ont été « déclassées » en zone naturelle. »

On distingue par ailleurs plusieurs zones AU, où seules les opérations d'aménagement sont autorisées. On recense huit zones AU qui devront « respecter des grands principes d'aménagement, notamment afin de s'assurer de la compatibilité avec la loi Barnier [...] »

« **Les zones AU** situées à proximité directe du centre bourg présentent des enjeux urbains très importants. Effectivement, ces secteurs se composent de grandes parcelles vierges situées à deux pas du centre de Vesseaux. Il s'agit de ne pas laisser une urbanisation incontrôlée se développer dans ce secteur mais plutôt de fixer des principes généraux et simples d'aménagement :

- imposer de la densité urbaine le long de la RN 304 [...] afin que la traversée de la commune devienne une véritable voie urbaine [...] L'enjeu est de véritablement donner de « la vie » à ce secteur en maximisant la densification urbaine et en favorisant les échanges piétons le long de la traverse urbaine.
- développer les services à la population et les commerces de proximité. »

Chacune de ces zones est soumise à un règlement particulièrement simple. Seuls les articles 5, 6, 7, 9 et 11 sont renseignés. L'article 11 étant une paraphrase du Code de l'urbanisme :

- l'article 5 impose une surface minimale nécessaire à l'assainissement individuel, en l'absence de raccordement possible au réseau collectif. La surface minimale imposée est de 1200 m² en zone Ub et 1000 m² en zone AU.
- l'article 6 impose une marge de recul par rapport aux voies communales d'au minimum 8 mètres. On note une volonté de conserver le front bâti s'il existe : « si plusieurs constructions marquent un alignement par rapport à la limite séparative, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué ».
- l'article 7 impose une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives mais « encourage » l'implantation en limite pour constituer un front bâti.
- enfin, l'article 10 impose une hauteur maximale de 8 mètres, ce qui correspond à un bâtiment de type R+1.

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES ISSUES DU REGLEMENT ETUDIE

Les intentions politiques exprimées dans le PADD sont traduites exclusivement par le zonage qui vise à « canaliser l'urbanisation autour du centre bourg et donc densifier la trame bâtie, en redéfinissant des zones urbanisables plus resserrées autour du centre bourg. » Il y a effectivement une diminution des surfaces ouvertes à l'urbanisation par rapport au document d'urbanisme précédent mais les surfaces constructibles restent importantes - et pratiquement non réglementées - à proximité immédiate du centre bourg.




Un certain nombre d'éléments pouvant générer par la suite une certaine qualité paysagère et urbaine avaient pourtant été repérés dans le rapport de présentation :

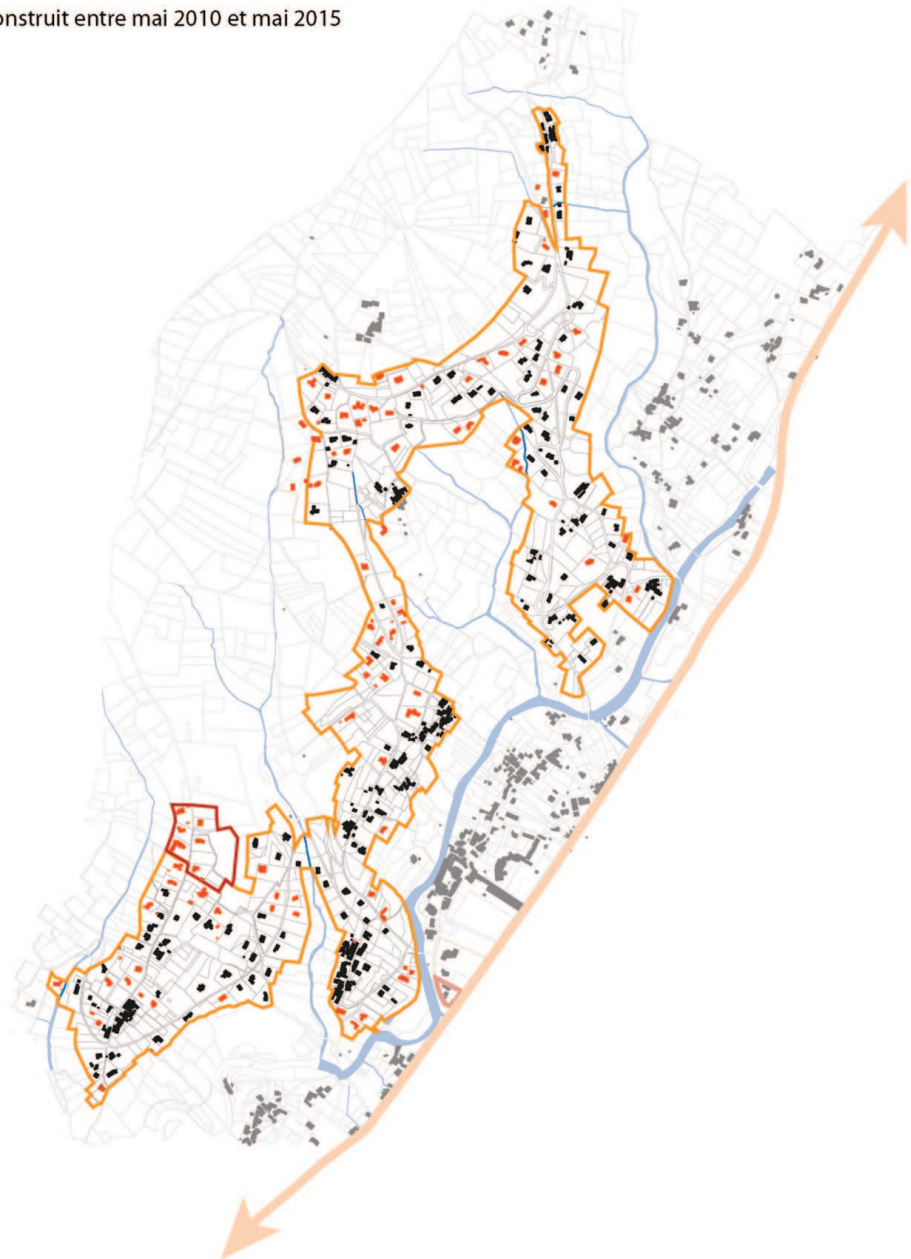
« Etant donné la configuration topographique de la commune, on dispose de nombreux points de vue surplombant le village, il est donc primordial de préserver la silhouette urbaine actuelle. »

« Le développement de l'urbanisme diffus , même s'il a des répercussions très largement positive sur la commune, risque, à terme, de banaliser le paysage de Vessaux avec un étirement de l'agglomération en longueur et le non respect des grandes composantes du paysage (espaces agricoles vierges, boisements, etc.)

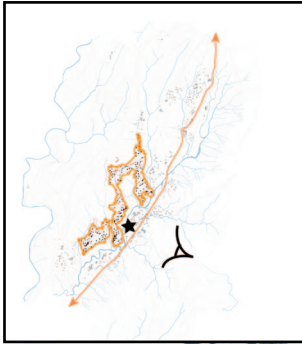
S'ils ont été en partie repris dans le PADD, ces éléments n'ont été traduits ni dans le zonage ni dans le règlement.

Prenons l'exemple de la zone Ub Barras/Cournarède/Reyniers/Monteils, étudiée plus en détail. Celle-ci, située en continuité visuelle du centre bourg, s'étale sur 65 hectares du Sud-Ouest au Nord-Ouest du centre ancien, comme on peut le voir sur la carte suivante.

-  Zone AU de Cournarède
-  Zone Ub Barras/Cournarède/Reyniers/Monteils
-  Bâtiment construit entre mai 2010 et mai 2015



Localisation des zones Ub Barras/Cournarède/ Reyniers/Monteils que l'on appellera par la suite zone Ub de Cournarède, et AU de Cournarède



Vue vers l'Ouest sur le centre bourg en premier plan, dont on distingue le clocher de l'église, et la zone Ub de Cournarède depuis le versant Est du territoire communal. On observe ainsi le mitage du coteau, à proximité immédiate du centre bourg

Cette photo montre bien que la volonté politique de « canaliser » l'urbanisation ne s'est pas traduite spatialement.

Par ailleurs, s'il y a eu volonté politique de préserver la silhouette urbaine du centre bourg, il est regrettable que celles des hameaux n'aient fait l'objet que de peu d'attention.

Sur la carte de localisation de la zone Ub étudiée, on identifie facilement les hameaux traditionnels, plus denses : on peut observer que l'urbanisation diffuse s'est faite de part et d'autre de la plupart des hameaux, effaçant ainsi la silhouette historique du hameau.



Silhouette d'un hameau effacée par la diffusion de l'urbanisation sur le coteau



Architecture traditionnelle d'un hameau de la commune

Il est à noter que les constructions récentes se sont implantées sur les coteaux et les crêtes, elles sont donc très visibles depuis le versant d'en face, comme en témoignent les deux photos précédentes. À l'inverse, si les nouveaux habitants sont venus s'installer sur la commune pour pouvoir réaliser leur projet de maison individuelle et bénéficier d'un meilleur cadre de vie, la vue qui leur est offerte n'est pas celle d'un paysage rural préservé.



Vue depuis les constructions récemment implantées dans la zone Ub de Cournarède

Étude

Si les articles 6 et 7 « encouragent » la constitution d'un front bâti, ou, en tout cas, l'identifient et le permettent, on note que l'ensemble des constructions sont implantées en milieu de parcelle, quel que soit le contexte. De fait, cela produit un habitat très peu dense, un tissu relativement « lâche ». Les surfaces des parcelles sont en moyenne de 1500 m², ce qui est largement supérieur aux surfaces minimales imposées (dans le cas d'une impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif).¹

Par ailleurs, alors que dans les hameaux on note un alignement des constructions les plus anciennes par rapport à la limite séparative, les nouvelles constructions ne respectent pas l'alignement (contrairement à ce que prescrit l'article 6), ce qui rompt le front bâti. Ceci peut s'expliquer par la manière dont sont instruits les projets : on note une différence nette entre une lecture sur plan de l'implantation des maisons et ce qui est perçu physiquement : sur un plan, un cadastre, on devine l'alignement mais il n'est pas net, on peut donc y déroger. Sur place, l'alignement est une réalité : il est constitué de façades et de murs en pierres sèches qui font le lien entre les constructions, ce qui ne peut être lu en plan.

1. Moyenne des 70 parcelles construites entre 2006 et 2015 dans les zones Ub et AU. La moyenne a été calculée à partir des données disponibles sur le site cadastrer.gouv.fr



Différence entre l'absence de d'alignement sur plan et sa réalité sur le terrain

La différence notable sur le terrain en terme de qualité paysagère et urbaine est la préservation ou non de murets en pierres sèches qui constituent un alignement, en continuité du front bâti existant dans les hameaux, et participent ainsi à la structuration du paysage, à une cohérence d'ensemble. La préservation ou la reconstitution de ces murets est laissée à la bonne volonté des habitants.



Murets en pierres sèches en continuité du front bâti des hameaux



Mur en parpaing, rompant le linéaire créé par les murs en pierres sèches



Murets conservés et rénovés en limites parcellaires de maisons individuelles récemment construites

Les constructions récentes montrent une forte hétérogénéité, tant dans les volumes que dans le nombre de pans des toitures, les ouvertures, les enduits utilisés ou la manière de s'intégrer dans la pente. Cette diversité architecturale est autorisée par un règlement de PLU particulièrement peu contraignant.



Exemples de constructions neuves de maisons individuelles dans la zone Ub de Cournarède

3. CONCLUSION DE L'ETUDE

Conclusion étude

Au vu de la taille de l'échantillon étudié, il n'est pas possible de tirer des conclusions sur des tendances générales à l'échelle du département de l'Ardèche. Cependant, les documents consultés ainsi que l'ensemble des acteurs rencontrés permettent d'appréhender les dynamiques à l'oeuvre et d'ébaucher des pistes de réflexion et d'action à investir par la suite.

A travers les règlements étudiés, on s'aperçoit que la volonté politique de produire un urbanisme de qualité ou d'enrayer l'étalement résidentiel, volonté souvent exprimée dans le PADD, n'est que très peu traduite dans les règlements de PLU. Est-ce par manque de courage politique de traduire réglementairement des intentions politiques ? Ou est-ce par manque d'outils juridiques à disposition, par manque de marges de manoeuvre juridiques ?

Par ailleurs, on observe qu'en dehors des opérations de promotion ou d'habitat individuel aménagé, lorsque l'urbanisation se fait suivant des logiques individuelles, au coup par coup, le contenu du règlement n'a que peu d'impacts : dans les zones d'extension urbaine, on identifie les mêmes formes urbaines et architecturales, quel que soient le territoire et le règlement de PLU.

Lorsque qu'il y a une réelle intention politique de limiter la diffusion d'habitat pavillonnaire, de produire plus de qualité urbaine, on observe que la différence se fait essentiellement sur la taille des surfaces ouvertes à l'urbanisation. C'est celle-ci qui fait alors vraiment la différence en terme de qualité paysagère et urbaine, notamment lorsqu'il y a une réelle réflexion sur les modalités de préservation des silhouettes villageoises ou de mise en valeur des structures paysagères.

Dans des secteurs où le marché est presque inexistant, où l'on peut compter le nombre d'opérateurs sur les doigts de la main, seules quelques opérations d'individuel groupé ou d'individuel aménagé voient le jour. Pour ces opérations, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) paraissent être un outil intéressant pour réaliser de l'urbanisme opérationnel de qualité. Cependant, la part d'individuel pur reste particulièrement importante et l'impact des OAP reste encore à évaluer dans ces secteurs. **Le règlement de PLU se trouve alors être un des seuls outils permettant de garantir de la qualité et on se rend compte qu'il ne suffit pas.**

Si cette étude ne permet pas de conclure catégoriquement que la règle ne suffit pas à produire un urbanisme de qualité, il est toutefois possible de discuter des pistes d'évolution, puisque des marges de manœuvre existent. Plusieurs perspectives sont en effet envisageables, des pistes de réflexion et d'action sont à investir pour produire et promouvoir la qualité dans les territoires et trouver des alternatives au modèle pavillonnaire. Certaines pistes de réflexion concernent le PLU tel qu'il existe aujourd'hui et la façon dont il pourrait évoluer, d'autres concernent la manière de fabriquer l'urbanisme de manière plus générale, elles concernent tant les acteurs que les processus et procédures en jeu.

- l'étude a mis en valeur le fait que les documents constituant les PLU (rapport de présentation, PADD, OAP, zonage, règlement) ne sont encore que trop peu articulés entre eux : le zonage ne prend pas toujours en compte les éléments clés identifiés dans le rapport de présentation, le règlement ne traduit pas complètement les intentions politiques exprimées dans le PADD, ni certaines spécificités territoriales identifiées dans le rapport de présentation.

La géologie renseigne par exemple sur des éléments essentiels tels que les couleurs et les matériaux à utiliser pour s'inscrire dans le territoire. L'analyse du foncier agricole est à recouper avec les dynamiques économiques ainsi que la pédologie qui permet d'établir la valeur agronomique des sols. Ce sont tout autant de données qui donnent des éléments de qualification concrète de « l'esprit du lieu ».

Dès lors, on peut déjà faire évoluer ces documents vers plus de qualité : on peut imposer un diagnostic qui ne soit pas juste une liste à la Prévert, trop exhaustive, mais qui arrive à croiser les entrées, à être pluridisciplinaire, avec une entrée paysage et une réelle portée opérationnelle.

- Pour cela, il paraît nécessaire de sensibiliser et de former les BET pour qu'ils soient à même de mieux articuler le rapport de présentation, le PADD, le zonage et le règlement, mais aussi pour qu'ils puissent mieux prendre en compte les caractéristiques architecturales et paysagères du territoire. Toutefois la responsabilité n'incombe pas aux seuls BET. Les élus doivent aussi être à même d'être exigeants en terme de qualité paysagère, urbaine et architecturale, et envers leurs assistants à maîtrise d'ouvrage. Ils doivent être formés pour pouvoir porter un projet qui vise l'intérêt général et dépasse les intérêts individuels. C'est un des rôles du CAUE que de former, sensibiliser, donner aux élus les moyens de connaître et de se saisir des outils qu'ils ont à disposition pour produire de la qualité. Ce rôle paraît essentiel.
- L'exercice d'élaboration de projet de territoire comme les PLU est encore neuf dans certaines communes, les BET (Bureaux d'Études Techniques) n'ont pas toujours des retours d'expériences sur l'impact spatial des documents rédigés. On note parfois la volonté de vouloir être exhaustif, de vouloir aborder toutes les thématiques, tous les espaces. Le règlement devrait permettre de dire ce qu'on veut consolider et ce qu'on veut faire évoluer, et de se concentrer essentiellement là-dessus.

- Par ailleurs, la première partie de ce mémoire montre le poids du marché immobilier et foncier dans la diffusion du modèle pavillonnaire (même si cela ne suffit pas à déterminer les formes d'urbanisation pavillonnaire, cela apporte un éclairage sur la territorialisation du marché de la maison individuelle) : dès lors que les prix du foncier sont trop bas, les aménageurs et les promoteurs n'ont que peu d'intérêt commercial à intervenir, puisqu'il n'y aura pas de marché pour revendre des parcelles aménagées à un prix plus élevé qu'en diffus.¹ Dans ces territoires, les projets qui émergent sont donc généralement des constructions en diffus. L'OAP d'Alba-le-Romaine en est un exemple : seules les maisons individuelles en diffus ont été construites, les opérations de promotion n'ont toujours pas vu le jour. De fait, il paraît essentiel d'associer de l'ingénierie financière à l'élaboration des PLU pour anticiper cela et trouver un équilibre entre l'objectif de qualité et la faisabilité économique : cela peut être le rôle des Assistants à Maîtrise d'Ouvrage, des BET qui doivent être formés à cela. Cela peut aussi être le rôle des conseils, des organismes comme les CAUE d'apporter cette ingénierie (et ce, notamment dans un contexte de structuration et de montée en compétences des intercommunalités, où les métiers sont amenés à changer).
- L'étude de cas sur la commune de Vesseaux ainsi que plusieurs rencontres avec des personnes en charge de l'instruction des demandes de permis de construire montrent qu'il y a une réelle marge de manoeuvre pour faire évoluer le processus d'instruction. Les acteurs rencontrés sont unanimes sur le fait que la manière dont se passe l'instruction des dossiers aujourd'hui n'est pas satisfaisante. Et ce, notamment depuis que les moyens alloués à l'instruction des dossiers par la DDT ont été réduits. Une instructrice explique : « Il y a déjà quelques années (avant les années 2000), on prenait beaucoup plus de temps pour instruire un dossier. On allait sur le terrain systématiquement, pour chaque dossier. On rencontrait les pétitionnaires, on pouvait discuter avec eux sur l'aspect extérieur, leur donner des palettes de couleurs à respecter, etc. Aujourd'hui l'instruction se fait au bureau, on n'a plus du tout le temps d'aller sur le terrain et ce n'est plus une priorité. On prend le projet et on vérifie une à une que les règles du PLU sont respectées. »² Ceci explique en partie ce qui a pu se passer sur la commune de Vesseaux : l'instruction se fait « hors sol », à partir de plans et de cartes, les instructeurs n'ont ni le temps, ni les moyens de s'imprégner du règlement, de comprendre l'économie générale du PLU et d'instruire en conséquence. Ils n'ont plus les moyens de voir l'effet spatial d'une règle, ni de contrôler. De fait, aujourd'hui, la manière dont sont instruits les dossiers ne vise pas et ne permet pas la production de qualité urbaine et architecturale. Dans ce domaine, les missions du service instruction ont été réduites au minimum : conformité ou non du projet avec le règlement de PLU et contrôle pour, exclusivement, éviter la mise en danger des personnes. Une autre personne du service est particulièrement sceptique quant à la pertinence, l'utilité du règlement de PLU. « Il y a deux problèmes avec le règlement et la règle en général : sa rédaction et son application. Comme on n'est pas convaincu de l'application de la règle, on sait (du fait de l'absence de contrôle, de l'absence de cas d'infractions au titre du patrimoine) que celle-ci n'est pas toujours respectée, on ne s'embête pas à rédiger des règlements détaillés. De fait, les règlements sont sensiblement les mêmes d'une commune à l'autre et paraphrasent souvent le code. »³ Enfin, les urbanistes et les géomètres experts

*1-2. CEREMA.
Maison individuelle et
qualité urbaine, vers des
opérations d'aménagement
contextualisées.
CEREMA, 2015*

*3. voir l'intégralité
du compte rendu des
entretiens situés en
annexes 2 à 4*

en charge de l'élaboration des PLU dans des bureaux d'études citent plusieurs cas où une règle avait été rédigée de manière détaillée pour garantir une certaine qualité mais le service instruction n'avait pas bien cerné l'esprit de la règle et avait dû refuser plusieurs projets (par interprétation stricte de la règle), pourtant de qualité. Dès lors, plusieurs pistes d'évolution sont envisageables :

> une première est déjà investie : le transfert de l'instruction des permis de construire aux intercommunalités. Il va donc y avoir un rapprochement entre l'instruction et le territoire. Les personnes qui auront élaboré le PLU et le règlement seront plus proches de celles qui instruiront les dossiers. Ceci peut garantir une instruction plus ancrée dans un territoire et permettre un dialogue pédagogique avec les pétitionnaires.

> une autre peut être envisageable : l'idée serait de supprimer les permis de construire, la règle de manière plus générale mais de rendre obligatoire la certification du projet par un professionnel qui valide le projet, puis la certification de la réalisation conforme au projet. Ceci n'impliquerait pas de surcoût important dans la réalisation d'un projet (le professionnel n'est pas maître d'oeuvre, il certifie seulement la qualité du projet et renvoie vers un conseil tel le CAUE si besoin) mais pose question de la manière dont seront accrédités les professionnels.

> une troisième piste envisageable pourrait être mise en place et généralisée à plus long terme puisqu'elle nécessite une transformation de notre rapport au droit des sols. L'idée est de substituer aux actuels services instructeurs, des commissions ayant pour rôle d'instruire les permis de construire dans un objectif qualitatif de respect de la structure et de l'esprit du lieu. Ces commissions seraient composées d'habitants, d'experts, de professionnels, de responsables politiques, qui pourraient être tirés au sort pour éviter tout phénomènes de corruption ou de clientélisme. L'objectif est là de mettre en place une instruction collective des permis de construire. Cela nécessite une formation de tous les habitants à l'intérêt général, un travail de fond, de sensibilisation, de formation pour élaborer une vision, une culture partagée de la qualité urbaine et architecturale. Cela implique de poser collectivement les questions suivantes : qu'est-ce que l'esprit du lieu, qu'est-ce que la qualité ? Ces commissions, consultatives dans un premier temps, pourraient ensuite se substituer totalement à la décision des élus. Elles pourraient être mises en place à l'échelle intercommunale.

Il existe des exemples d'instruction collective des permis de construire. On peut citer l'exemple du village de Monte Carasso où a longtemps travaillé l'architecte Luigi SNOZZI, en étroite collaboration avec le maire et les élus. Pour Luigi SNOZZI « le projet est le commencement, et la règle, un provisoire aboutissement. Chaque intervention retrouve ainsi une liberté que la normalisation lui confisque habituellement. » « Luigi Snozzi responsabilise le projet : la plus petite parcelle prend en charge le territoire, et les règles qu'il invente pour la ville ne sont pas des textes à appliquer, mais des principes à interpréter. »¹ « Le plan d'affectation de Monte Carasso est constitué par un cadre normatif caractérisé par un nombre réduit de règles et d'articles . [...] Afin de gérer la marge de manœuvre laissée aux citoyens par une réglementation réduite au strict minimum, le rôle d'un organe capable d'accompagner tout projet édicatoire devient fondamentale. [...] »² Cet organe est défini comme suit : « L'art. 38 NAP désigne une commission d'experts ayant les buts suivant :

> assurer aux citoyens un support technique en matière d'exploitation des parcelles ;

> analyser et fournir un avis sur tout projet édicatoire (public et privé).

La commission d'experts permet l'ajustement des projets posant des problèmes d'insertion dans le tissu urbain du village. Grâce à l'effet tampon engendré par cette commission sur les concepteurs des projets, la Municipalité dispose d'un organe capable de suggérer des solutions et de remédier à des situations conflictuelles menant à des recours au Tribunal.»³

- Si une telle piste d'action ne paraît généralisable sur le territoire qu'à assez long terme, puisque cela nécessite un changement de mentalité et un réel effort pédagogique, à plus court terme, on peut envisager d'autres évolutions des documents et des pratiques : on s'aperçoit que la qualité s'améliore quand le projet fait l'objet d'un échange entre le maître d'ouvrage public ou privé, le maître d'oeuvre, les architectes conseil et la commune. Il est donc nécessaire de créer les conditions pour nouer le dialogue. L'utilité principale d'un outil comme le règlement peut être justement de légitimer le dialogue sur des objectifs qualitatifs : la règle comme moyen de rentrer en négociation. L'idée est là de mieux prendre en compte l'urbanisme de projet dans le règlement de PLU. On peut alors envisager un règlement qui amène de la souplesse :

> soit en identifiant seulement un élément, une règle qui fait l'harmonie, en laissant de la liberté sur le reste, mais en élaborant des OAP ou des cahiers des charges sur les périmètres de projet, en se concentrant sur des invariants de projet. L'idée est d'éviter la formulation d'OAP trop contraignantes, qui empêchent finalement la réalisation de certains projets. On voit en effet émerger des OAP avec des emplacements réservés, la jurisprudence a petit à petit réduit la souplesse apportée par les OAP. L'urbanisme français a effectivement horreur de l'incertitude, a tendance à contrôler, réglementer et réduire la souplesse pourtant essentielle pour faire émerger des projets qualitatifs, répondant au mieux à l'esprit du lieu. Il est nécessaire de réintroduire de la souplesse dans les règles actuelles.

1. BASBOUS Karim, «Editorial», Le Visiteur n°16, 2010

2. ALXAKIS Emanuele, membre du conseil municipal. «34 ans du Plan d'affectation de la commune de Monte Carasso du concept de densification aux enjeux socio-économiques Monze Carasso, MONTE CARASSO, 24 septembre 2013

3. ALXAKIS Emanuele, membre du conseil municipal. «34 ans du Plan d'affectation de la commune de Monte Carasso du concept de densification aux enjeux socio-économiques Monze Carasso, MONTE CARASSO, 24 septembre 2013

> soit en rendant facultatif l'ensemble des articles du règlement, chaque disposition du règlement devrait par ailleurs, pouvoir être réglementée en « positif » ou en « négatif », avec la possibilité d'imposer un COS minimum par exemple. Les OAP se substitueraient alors à la règle écrite, et ce, à la discrétion du rédacteur du PLU. L'idée est de conserver le caractère compatible et non conforme des projets face à l'OAP, pour garder de la souplesse et des marges de négociation dans l'élaboration du projet.

L'avantage de telles mesures est que le règlement aurait un poids moindre, cela minimiserait l'impact d'évolution constante des règles. Les services sont en effet en permanence en quête d'appropriation de nouveaux outils juridiques, alors que d'autres outils et documents sophistiqués sont déjà en cours de fabrication. ¹ Quel que soit l'outil mis en place, il faut du temps pour que celui-ci puisse s'installer dans la durée, pour qu'il soit à la fois intelligent sur le fond et sécurisé sur le plan juridique.

- L'affirmation des OAP comme outil garantissant la qualité des projets urbains implique toutefois un certain engagement des élus pour porter leurs projets, leurs OAP. Comme le raconte un urbaniste travaillant dans un BET : « cela nous est déjà arrivé de formuler avec des élus des OAP assez ambitieuses qui ne sont par la suite pas respectées : face à un opérateur en position de force, les élus ne tiennent pas la négociation et lâchent sur des points pourtant essentiels. Ce type de situation n'est pas évident, il faut des élus particulièrement engagés pour tenir dans la négociation. » ² Un nécessaire travail de formation, de sensibilisation est là encore nécessaire. C'est le rôle d'organismes comme le CAUE, cela peut aussi être leur rôle d'accompagner, d'outiller les élus dans les négociations avec les opérateurs.
- Enfin, un point important qu'essaient de résoudre les pistes proposées précédemment est la question de la proximité entre décideurs et pétitionnaires, le clientélisme et la corruption qui peuvent en découler, notamment en milieu rural. La formation des élus à l'intérêt général, la mise en place de commissions d'instruction collective, la formation des habitants à une culture partagée de la qualité sont des solutions envisageables pour limiter ces phénomènes. Une autre piste, déjà investie par la dernière réforme territoriale est l'affirmation des intercommunalités, des PLUi et des SCoT. Élaborer des documents de planification à l'échelle intercommunale permet de « faire passer la pilule », d'éviter la proximité sociale qu'il peut y avoir entre décideurs et habitants, et la difficulté que peuvent avoir les élus à faire face aux doléances des citoyens pour une pérennisation des droits à construire.

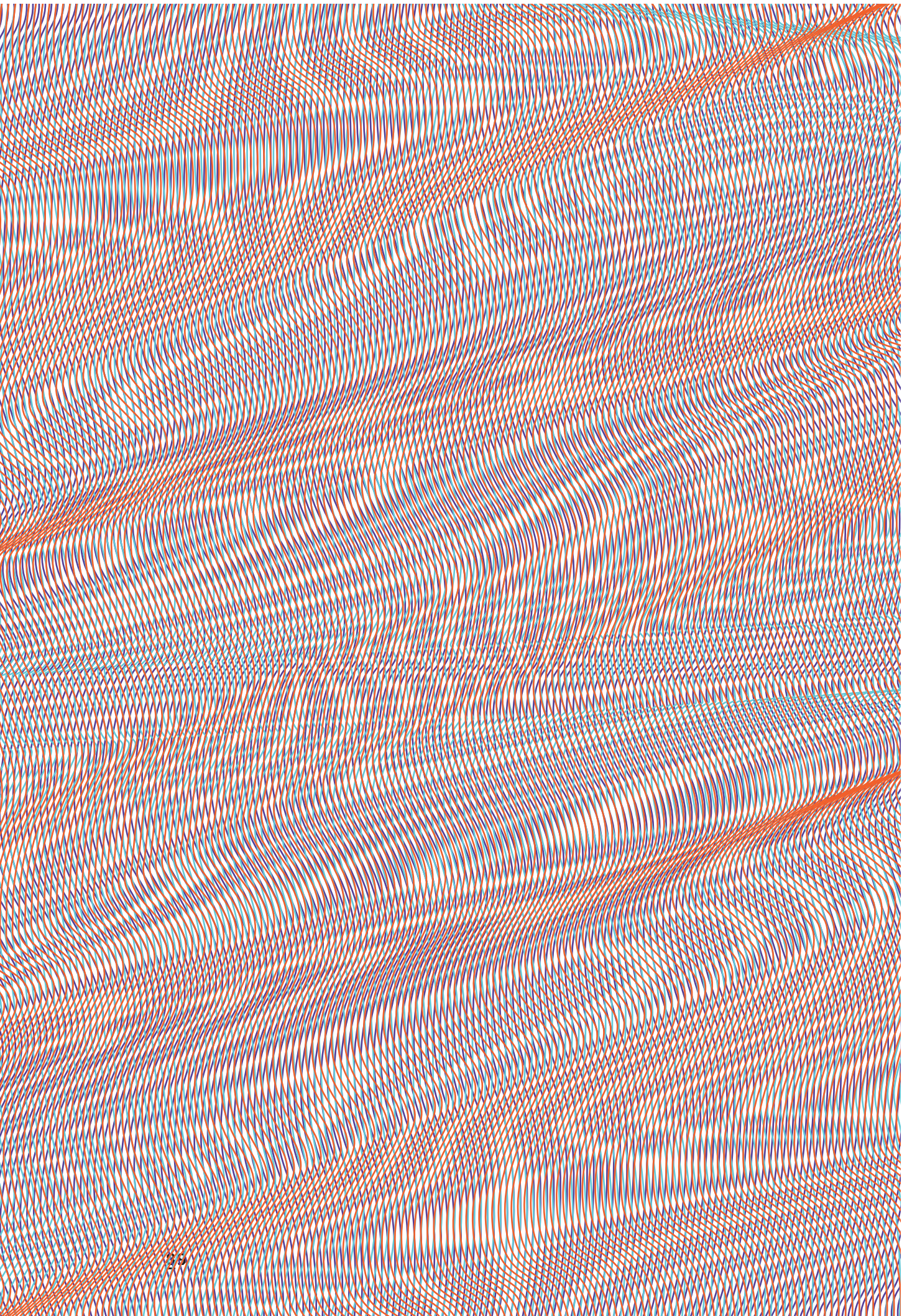
Si tous les acteurs de l'aménagement de nos territoires sont mus par des intérêts divergents, les différentes rencontres et contributions montrent une volonté commune de produire plus de qualité paysagère, urbaine et architecturale sur les territoires. Le chemin à parcourir reste certes long, mais il paraît possible de trouver un équilibre entre l'objectif de qualité et la faisabilité économique, les envies de chacun, les logiques individuelles et l'intérêt général.

Pour cela, un travail important de coordination et de collaboration entre acteurs est nécessaire ainsi qu'un long processus de formation, de sensibilisation, pour tendre vers une culture commune et faire de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages, des biens communs.

1. ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS.

« Concertation sur la rénovation du règlement de PLU », 2 mars 2015, l'intégralité de la contribution de l'ordre des géomètres experts se trouve en annexe 6

2. L'intégralité du compte rendu de l'entretien situé en annexe 4



BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES CONSULTÉS

BOUNET Michel. *Ardèche : 20 000 habitants de plus en sept ans*. INSEE, 2006

CAUE, *Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche. Analyse des systèmes d'organisation et de fonctionnement du paysage*. 2003

CEREMA. *Maison individuelle et qualité urbaine, vers des opérations d'aménagement contextualisées*. CEREMA, 2015

CHARMES Eric. *L'artificialisation est-elle vraiment un problème quantitatif ? Etudes foncières n°162*, 2013

CHARMES Eric. *Le malthusianisme foncier. Etudes foncières n°125*, 2007

COLLECTIF PAYSAGES DE L'APRES PETROLE. *Actes du colloque «Solutions paysagères pour territoires en transition»*. 20 novembre 2014

DEBRY Jean-Luc. *Le cauchemar pavillonnaire. L'Echappée*, 2012

DEPLAIGNE Isabelle, MELOT Romain, DELATTRE Laurence. *Des facteurs réglementaires de l'étalement urbain*.

DESJARDINS Xavier. *Ville rêvée et ville réelle : veut-on vraiment lutter contre l'étalement urbain ?*

DEZES Marie-Geneviève. *La politique pavillonnaire*. L'harmattan, Paris, 2001

DUFIEUX Ph. et GARAIX L. *Le rêve de la maison. CAUE du Rhône*, 2007

FUSSERY Stéphane, ROSEAU Nathalie. *Faut-il lutter contre l'étalement urbain ? Entretien avec Eric Charmes. La Vie des idées*, 2010.

GUILLOT Xavier (dir.). *Espace rural & projet spatial Vol.1, 2 et 3*. Université de Saint Etienne

HAUMONT N. *Les pavillonnaires*. 2001

IAU Ile de France, *La densification pavillonnaire à la loupe. Dynamiques régionales, stratégies locales et formes urbaines*. IAU Ile de France

LAPLAIGE Isabelle. *Stratégies de planification locale et évolutions des zonages dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France. Travail de fin d'études, ESGT*, 2013

LE GUENNIC Thomas, LAMBERT Anne, « Tous propriétaires ! ». *L'envers du décor pavillonnaire. Lectures [En ligne], Les comptes rendus*, 2015, mis en ligne le 31 mars 2015, consulté le 31 mai 2015. URL : <http://lectures.revues.org/17528>

MANGIN David, PANERAI Philippe. *Projet Urbain. Parenthèses*, 2005

MANGIN David. *La ville franchisée. La Vilette*, Paris, 2004

NUSSAUME Yann (dir.). *La maison individuelle. Groupe Moniteur*, Paris, 2006

ROTBART Judith, SALOMON Laurent. *Le territoire, le maire et l'architecte. Le Visiteur n°16*

SAVARIT-BOURGEOIS Isabelle. *La préservation des espaces naturels et agricoles, utopie ou réalité? - La planification et le zonage. Droit Rural n°410*, 2013

TAPIE Guy (dir.). *Maison individuelle, Architecture, Urbanité*. Editions L'Aube, 2005

SCHNETZLER Jacques. *A l'intérieur de la région Rhône-Alpes, un département en crise : l'Ardèche In: Revue de géographie alpine*. 1964, Tome 52 N°3. pp. 463-496.

VAUTRIN Brigitte. *La qualité urbaine à l'épreuve de la fabrique pavillonnaire. Techni.cités n°264*, 2002

SITES CONSULTÉS

www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/fncaue.fr

www.salomon-architectes.com

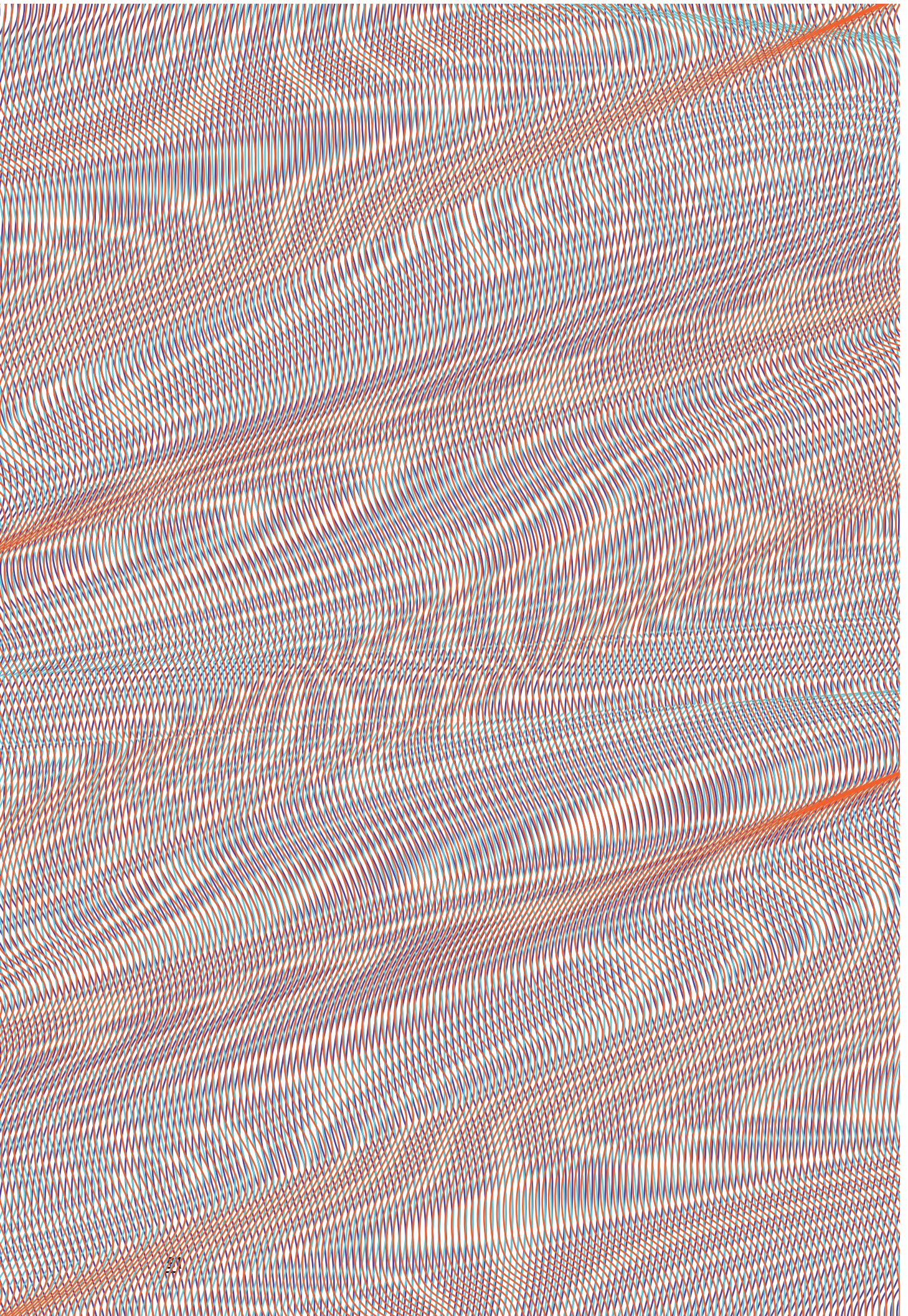
urbainserre.blog.lemonde.fr

vimeo.com/25394012

miscellaneereflexions.fr

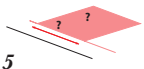
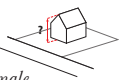
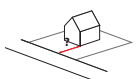


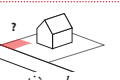
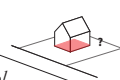
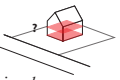
www.vacarme.org/article1481.html

www.contrepoints.org/2014/02/17/156892-faut-il-vraiment-lutter-contre-letalement-urbain

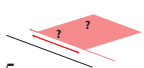
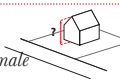
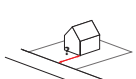


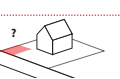
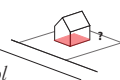
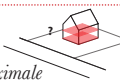


Commune : ALISSAS
zone d'extensions récentes UB
PLU 5/02/04

Annexe 1

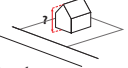
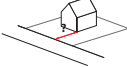

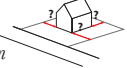
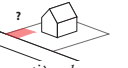
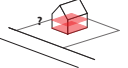
<p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p> 	<p>non réglementé</p>	<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p> 	<p>L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières.</p> <p>Zone UBI : hauteur < 9m</p>
<p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> 	<p>12 m au moins de l'axe CD2 3m par rapport à l'alignement des autres voies</p>	<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p> 	<p>L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain. Teintes des enduits ne devront pas porter atteinte au paysage. En façade, couleurs claires et vives interdites, en particulier le blanc. Unité des couleurs des menuiseries obligatoire.</p> <p>Conduits de fumée, ventilation, écoulement ne doivent pas être en saillie sur les façades.</p> <p>Toitures à 2 pentes. Sens du faîtage suivant OA</p> <p>Tuiles canal obligatoires, rouge cru interdit, couleur homogène. Parabole et antenne gris foncé.</p> <p>Ruptures artificiel de terrain > 50m interdit, sauf mur de soutènement qui doivent avoir un aspect traditionnel. Soutènement gros blocs interdits.</p> <p>Hauteur clôtures < 1,8m. Matériaux enduits.</p>
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> 	<p>« Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres. »</p>	<p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p> 	<p>2 emplacements obligatoires.</p> <p>Pour les réhabilitation/extension peut être aménagé dans r < 1, 50m.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p> 	<p>non réglementé</p>	<p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p> 	<p>non réglementé</p>

Commune : ALISSAS
zones d'extension récentes AUo

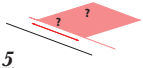

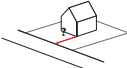

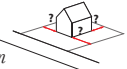
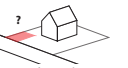
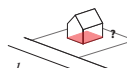
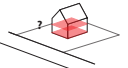
<p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p> 	<p>AUo1a AUo1b doivent être réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p>	<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p> 	<p>L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes est refusée ou subordonnée à des conditions particulières</p> <p>Zone AUo1a AUo1b : hauteur < 9m.</p>
<p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> 	<p>12 m au moins de l'axe CD2 3m par rapport à l'alignement des autres voies.</p> <p>Exceptions possibles en AUo1a AUo1b pour respecter PADD et OA (alignement de rue).</p>	<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p> 	<p>L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain. Teintes des enduits ne devront pas porter atteinte au paysage. En façade, couleurs claires et vives interdites, en particulier le blanc. Unité des couleurs des menuiseries obligatoire.</p> <p>Conduits de fumée, ventilation, écoulement ne doivent pas être en saillie sur les façades.</p> <p>Volumes simples de base carrée ou rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Façades volume principal parallèle aux voies publiques et implantés suivant OA</p> <p>Toitures à 2 pentes. Sens du faîtage suivant OA</p> <p>Tuiles canal obligatoires, rouge cru interdit, couleur homogène. Parabole et antenne gris foncé.</p> <p>Ruptures artificiel de terrain > 50m interdit, sauf mur de soutènement qui doivent avoir un aspect traditionnel. Soutènement gros blocs interdits.</p> <p>Hauteur clôtures < 1,8m. Matériaux enduits.</p>
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> 	<p>« Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres. »</p> <p>Exceptions possibles en AUo1a AUo1b pour respecter PADD et OA (mitoyenneté, semi mitoyenneté).</p>	<p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p> 	<p>2 emplacements obligatoires.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p> 	<p>non réglementé</p>	<p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p> 	<p>non réglementé</p>

Commune : SAINT PRIVAT
zone d'extensions récentes UB
PLU 05/2009

Annexe 1

 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p>raccord au réseau ou assainissement individuel</p>	 <p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>hauteur < 7 m</p> <p>Zone UBc : hauteur annexe < 3m</p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>25 m au moins de l'axe RD104 10 m des autres voies départementales 3,5 m par rapport à l'alignement des autres voies</p>	 <p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>D'une manière générale, les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.</p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>« Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres. »</p> <p>Pour la zone UBc, seules les annexes peuvent s'implanter en limite séparative.</p>	 <p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p>	<p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.</p>
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>non réglementé</p>	 <p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p>	<p>non réglementé</p>

Commune : SAINT PRIVAT
zone UA
PLU 05/2009

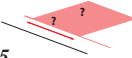
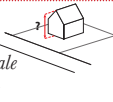
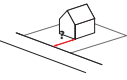


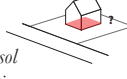

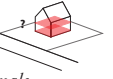
 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p>raccord au réseau ou assainissement individuel</p>	 <p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>hauteur < 7 m</p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>25 m au moins de l'axe RD104 10 m des autres voies départementales 3,5 m par rapport à l'alignement des autres voies</p>	 <p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>D'une manière générale, les constructions doivent respecter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages.</p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>« Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres. »</p> <p>Pour la zone UBc, seules les annexes peuvent s'implanter en limite séparative.</p>	 <p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p>	<p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.</p>
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>non réglementé</p>	 <p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p>	<p>non réglementé</p>

Commune : LAVILLEDIEU,

zone UB

PLU 02/2006

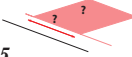
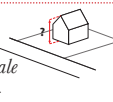
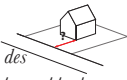



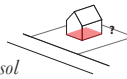
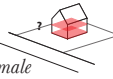
Annexe 1

 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p>$S > 1000 \text{ m}^2$ assainissement individuel</p>	 <p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>UB : $h < 11 \text{ m}$ (Fournahe) UC : $h < 4,5 \text{ m}$ au faitage UB : $h < 4,5 \text{ m}$ au faitage UC : $h < 9 \text{ m}$ (Chabrols) annexes $< 4,5 \text{ m}$</p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>recul $> 15 \text{ m}$ / RN 102 (peut aller jusqu'à 25 ou 35m) recul $> 35 \text{ m}$ / RD 103 recul $> 15 \text{ m}$ / RD 224 recul $> 7 \text{ m}$ / autres voies</p>	 <p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Soutènements limités teintes des enduits, couvertures et menuiseries harmonisées avec les constructions environnantes. Teintes dominantes ni vives, ni claires. Interdits : les pastiches d'architecture ancienne et étrangère à la région, l'emploi à nu de matériaux en vue d'être recouverts. Murs séparatifs et aveugles harmonisés avec le reste. Toitures 2 pans égaux, forme convexe, pente entre 30 et 40 %. Toitures terrasses et toitures un seul pan admises que pour extensions limitées. Toitures tuiles canal, teintes = tuiles vieilles relevées dans le paysage de la commune (variées d'ocre à rose) panneaux solaires/serres/antennes/paraboles intégrées au mieux. Annexes harmonisées avec construction principale. Toitures terrasses interdites. Les projets présentant un caractère innovant d'un point de vue bioclimatique, bâtiments de service, etc. doivent justifier leur cohérence globale et dans l'environnement. Teintes dominantes ni vives ni claires. Afin de conserver un caractère ouvert, clôtures de haies vives éventuellement bordées d'un simple muret $< 0,7 \text{ m}$ sur voirie $< 1,4 \text{ m}$ sur limite séparative surmonté ou non d'un dispositif de claire voie simple $< 2 \text{ m}$. Mais exception possible.</p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à $H/2$ sans être inférieure à 3 mètres.</p>		
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>40 %</p>	 <p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p>	<p>Il est exigé, au minimum : une place pour 60 m^2 de SHON sauf pour logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, 1 place seulement exigée si impossible, peut être aménagée dans $r < 300 \text{ m}$.</p>
		 <p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p>	<p>SHON $< 200 \text{ m}^2$</p>

Commune : LAVILLEDIEU,

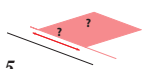
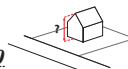
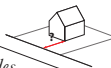


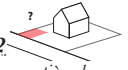

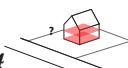
zone AUB

PLU 02/2006


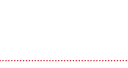
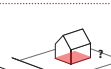
 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p>$S > 1000 \text{ m}^2$ assainissement individuel</p>	 <p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>$h < 11 \text{ m}$</p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>recul $> 25 \text{ m}$ / RN recul $> 7 \text{ m}$ / autres voies</p>	 <p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>idem*1</p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à $H/2$ sans être inférieure à 3 mètres. Les constructions dont la hauteur ne dépassent pas $4,5 \text{ m}$ peuvent jouxter la limite séparative.</p>	 <p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p>	<p>idem*2</p>
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>40 %</p>	 <p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p>	<p>SHON $< 200 \text{ m}^2$</p>

Commune : LE TEIL,
zone UB
09/2007

Annexe 1

 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p><i>Si pas de raccord au réseau collectif, forme, surface nature doivent permettre assainissement individuel.</i></p>	 <p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p><i>Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.</i></p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><i>à l'alignement pour voies > 8m de plateforme future recul > 5m autres voies recul > 20m RN 102</i></p>	 <p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p><i>Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</i></p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><i>Sauf cas d'implantation en limite séparative, La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.</i></p>	 <p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p>	<p><i>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.</i></p>
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p><i>non réglementé</i></p>	 <p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p>	<p><i>non réglementé</i></p>

Commune : LE TEIL,
zone AU
09/2007

 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p><i>non réglementé</i></p>	 <p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p><i>en rive gauche du Frayol : h < 15m en rive droite du Frayol : h < 10m</i></p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p><i>recul > 20m RN 102 recul > 5m autres voies</i></p>	 <p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p><i>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible.</i></p> <p><i>Intégration des toitures, installations solaires autorisées, toitures terrasses autorisées si font partie d'un ensemble ou si toitures végétalisées parabolique, antenne gris foncé.</i></p> <p><i>Teintes des enduits de devront pas porter atteinte au paysage, enduit ou peinture extérieure de même valeur que le site.</i></p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><i>Sauf cas d'implantation en limite séparative, La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.</i></p>	 <p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p>	<p><i>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.</i></p>
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p><i>non réglementé</i></p>	 <p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p>	<p><i>non réglementé</i></p>

 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p>non réglementé</p>	 <p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>$h < 8m$</p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>Recul «distance minimale de 5m sans être supérieure à 8m de l'axe des voies».</p> <p>$5m < \text{recul} < 8m \text{ RD}$ $3m < \text{recul} < 6m$ voies communales ou privées pour les bâtiments existants, extension située dans marge de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30% de la surface hors oeuvre nette existante.</p>		<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible.</p> <p>Le bâtiment respectera les dénivellations de terrain matériaux placage ou peinture interdit une des façades ou un des pignons sera // voies publiques si façade > 12m : décroché toitures tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, rouge cru interdit panneaux photovoltaïques en partie haute si intégrés dans l'épaisseur du rampant et pas > 30% de la surface du versant 33% < pente du toit < 40% faitage // façade la plus longue au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes toit une seule pente admis souches de cheminées enduites ou en pierre égout de toiture avec génoise simple ou double rangée aucun bois de charpente ne sera visible en égout ou en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents toits terrasses autorisés pour assurer liaison difficile entre 2 bâtiments murs soit en pierre calcaire local mélangées avec des galets de basalte ou d'aspect équivalent, soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traité par badigeon de chaux, couleur donnée par le sable et le liant du produit employé, enduit de finition d'aspect taloché fin et traité avec un badigeon de chaux soubassements identiques à la façade pans de bois constitués de lame verticale sont autorisés sur 20% au max de la surface totale de façade percements : alignements verticaux doivent être respectés barreaux de grilles de défense, percements, gardes corps dans un plan vertical clôtures en murs de pierre ou aériaux enduits identiques à la façade, $h < 1,6m$, soit végétaux d'essence locales doublées de grillage, plastique interdit murs de soutènements en pierre ou d'aspect équivalent ensuits : palette échantillons en mairie.</p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Sauf cas d'implantation en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.</p>	 <p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>< 35%</p>	 <p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p>	<p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol, à raison de 25m² par emplacement. Exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places pour logement 1 place par 10m² de SHON pour restaurant 1 place par 25m² de SHON pour commerces, bureaux, services 1 place par 50m² SHON pour atelier ou hôtellerie 2 places pour entrepôt.
		 <p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p>	<p>COS = 0,25 hors équipements publics</p>

<p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p> 	<p>$S > 1200 \text{ m}^2$ peut être augmentée si contraintes d'assainissement</p>	<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p> 	<p>$h < 8\text{m}$ $h < 9\text{m}$ si activité artisanale</p>
<p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> 	<p>recul > 3,5m départementales $3\text{m} < \text{recul} < 8\text{m}$ voies comunales ou privées Pour les bâtiments existants, extension située dans marge de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30% de la surface hors oeuvre nette existante.</p>		<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations de terrain matériaux placage ou peinture interdit une des façades ou un des pignons sera // voies publiques, dans quartier du Bois d'Aps, la façade principale doit être // voie communale 11 ou RD107 si façade > 12m : décroché toitures tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, rouge cru interdit panneaux photovoltaïques en partie haute si intégrés dans l'épaisseur du rampant et pas > 30% de la surface du versant $33\% < \text{pente du toit} < 40\%$ faîtage//façade la plus longue, dans quartier du Buis d'Aps disposition impérative</p>
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> 	<p>Sauf cas d'implantation en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.</p>	<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p> 	<p>au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes toit une seule pente admis souches de cheminées enduites ou en pierre égout de toiture avec génoise simple ou double rangée aucun bois de charpente ne sera visible en égout ou en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents toits terrasses autorisés pour assurer liaison difficile entre 2 bâtiments murs soit en pierre calcaire local mélangées avec des galets de basalte ou d'aspect équivalent, soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traité par badigeon de chaux, couleur donnée par le sable et le liant du produit employé, enduite finition d'aspect taloché fin et traité avec un badigeon de chaux soubassements identiques à la façade pans de bois constitués de lame verticales sont autorisés sur 20% au max de la surface totale de façade perçements : alignements verticaux doivent être res</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p> 	<p>< 25%</p>	<p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p> 	<p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol, à raison de 25m² par emplacement. Exigé : 2 places pour logement 1 place par 25m² de SHON pour commerces, bureaux, services 1 place par 50m² SHON pour atelier ou hôtellerie 1 place par 100m² SHON pour entrepôt.</p>
		<p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p> 	<p>COS = 0,25 hors équipements publics</p>

<p>Article 5 <i>Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</i></p> 	<p><i>Grand Terre : non réglementé</i></p> <p><i>Baumes : S > 1200m²</i></p>	<p>Article 10 <i>Hauteur maximale des constructions</i></p> 	<p><i>h < 8m</i></p>
<p>Article 6 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> 	<p><i>3m < recul < 8m des voies publiques ou communales</i></p>		<p><i>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible le bâtiment s'adaptant au sol et respectera les dénivellations de terrain matériaux placage ou peinture interdit les façades seront // aux voies publiques ou bien suivant l'alignement général des bâtiments mitoyens, en l'absence elles seront fonction de la direction des limites du parcellaire sauf contradictions notables ; les extensions seront réalisées en continuité de l'existant, si façade > 12m : décroché toitures tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, rouge cru interdit panneaux photovoltaïques uniquement si intégrés et en partie haute sur toute la largeur et si intégrés dans l'épaisseur du rampant et pas > 30% de la surface du versant 33% < pente du toit < 40% faitage // façade la plus longue, dans quartier du Buis d'Aps disposition impérative au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes toit une seule pente admis souches de cheminées enduites ou en pierre égout de toiture avec gènoise simple ou double rangée aucun bois de charpente ne sera visible en égout ou en rve à l'exception des terrasses couvertes et auvents toits terrasses autorisés pour assurer liaison difficile entre 2 bâtiments murs soit en pierre calcaire local mélangées avec des galets de basalte ou d'aspect équivalent, soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traité par badigeon de chaux, couleur donnée par le sable et le liant du produit employé, enduite finition d'aspect taloché fin et traité avec un badigeon de chaux soubassements identiques à la façade pans de bois constitués de lame verticales sont autorisés sur 20% au max de la surface totale de façade percements : alignements verticaux doivent être respectés barreaux de grilles de défense, percements, gardes corps dans un plan vertical clôtures en murs de pierre ou aériaux enduits identiques à la façade, h < 1,6m, soit végétaux d'essence locales doublées de grillage, plastique.</i></p>
<p>Article 7 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> 	<p><i>Sauf cas d'implantation en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.</i></p>	<p>Article 11 <i>Aspect extérieur des constructions</i></p> 	
<p>Article 9 <i>Emprise au sol des constructions</i></p> 	<p><i>< 25%</i></p>	<p>Article 12 <i>Obligations en matière de stationnement des véhicules</i></p> 	<p><i>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol, à raison de 25m² par emplacement. Exigé : 2 places pour logement une place par 50m² SHON pour atelier ou hôtellerie 2 places pour entrepôt</i></p>
		<p>Article 14 <i>Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</i></p> 	<p><i>Grand Terre : COS = 0,20 baumes : COS = 0,15 hors équipements publics</i></p>

<p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p> 	<p>non réglementé</p>	<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p> 	<p>hauteur limité à R+1 murs de clôture : < 1m à l'alignement des voies départementales < 0,6m des autres voies h totale < 1,8m</p>
<p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> 	<p>recul > 1,5m départementales recul > 5m domaine public</p>	<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p> 	<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible.</p> <p>Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations de terrain, matériaux placage ou peinture interdits faïtage // ou perpendiculaire à l'axe de la voie, aligné sur la plus grande façade tuiles rondes imposées, de teintes vieilles, pente = 30% environ souche de cheminée enduite le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour garage une seule pente permis toits terrasses exceptionnellement autorisés.</p>
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> 	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>annexe en limite séparative si h < 2,5m</p> <p>piscine > 1m de la limite</p>	<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p> 	<p>Murs : soit en pierre, joints exécutés avec mortier sans contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits, soit en enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux, couleur donnée par sable et liant soubassements, terrasses, garde corps maçonnés doivent être identiques à la façade volets battants à barres et écharpes interdits conduits doivent être intégrés et non en saillie clôture constituées : > sur voie et rue de murs indentiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, > entre murs mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage,</p> <p>couleurs : vives et blanc interdits, unité extérieur obligatoire.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p> 	<p>non réglementé</p>	<p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p> 	<p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol : il devra aménager à l'entrée de son terrain une aire de stationnement non close à l'entrée de son terrain. Cette aire soit un caré de 5m*5m soit 13m*2,5m implanté longitudinalement à la voie de desserte pour les autres, le stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p> 	<p>non réglementé</p>	<p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p> 	<p>COS < 0,35</p>

<p>Article 5 <i>Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</i></p> 	<p><i>non réglementé</i></p>	<p>Article 10 <i>Hauteur maximale des constructions</i></p> 	<p><i>hauteur limité à R+1</i> <i>murs de clôture :</i> <i>< 1m à l'alignement des voies départementales</i> <i>< 0,6m des autres voies</i> <i>h totale < 1,8m</i></p>
<p>Article 6 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> 	<p><i>recul > 15m de la départementale sauf dans village</i> <i>recul > 5m pour autres voies</i></p>		<p><i>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible.</i></p> <p><i>Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations de terrain</i> <i>matériaux placage ou peinture interdit</i> <i>faîtage // ou perpendiculaire à l'axe de la voie, aligné sur la plus grande façade</i> <i>tuiles rondes imposées, de teintes vieilles, pente = 30% environ</i> <i>souche de cheminée enduite</i> <i>le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour garage une seule pente permis</i> <i>toits terrasses exceptionnellement autorisés.</i></p>
<p>Article 7 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> 	<p><i>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.</i></p> <p><i>annexe en limite séparative si</i> <i>h < un niveau et que longueur sur limite < 5m</i></p> <p><i>piscine > 1m de la limite</i></p>	<p>Article 11 <i>Aspect extérieur des constructions</i></p> 	<p><i>Murs : soit en pierre, joints exécutés avec mortier sans contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits, soit en enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux, couleur donnée par sable et liant</i> <i>soubassements, terrasses, garde corps maçonnés doivent être identiques à la façade</i> <i>volets battants à barres et écharpes interdits</i> <i>conduits doivent être intégrés et non en saillie</i> <i>clôture constituées :</i> <i>> sur voie et rue de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé,</i> <i>> entre murs mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage,</i></p> <p><i>couleurs : vives et blanc interdits, unité extérieur obligatoire.</i></p>
<p>Article 9 <i>Emprise au sol des constructions</i></p> 	<p><i>non réglementé</i></p>	<p>Article 12 <i>Obligations en matière de stationnement des véhicules</i></p> 	<p><i>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol :</i> <i>2 places par logement</i> <i>pour les autres, le stationnement doit correspondre aux besoins.</i></p>
		<p>Article 14 <i>Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</i></p> 	<p><i>non réglementé</i></p>

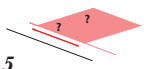
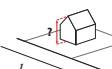
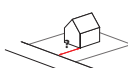


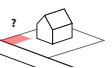
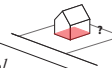
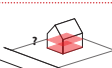
<p>Article 5 <i>Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</i></p> 	<p><i>non règlementé</i></p>	<p>Article 10 <i>Hauteur maximale des constructions</i></p> 	<p>$h < R+I+C$ par rapport à la voie aval</p> <p>murs de clôture : $< 1m$ à l'alignement des voies départementales $< 0,6m$ des autres voies h totale $< 1,8m$</p>
<p>Article 6 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> 	<p>$recul > 15m$ de la départementale sauf dans village $recul > 5m$ pour autres voies et domaine public</p> <p>$piscine > 1m$ de la limite</p>		<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible.</p> <p>Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations de terrain</p> <p>matériaux placage ou peinture interdit</p> <p>faïtage // ou perpendiculaire à l'axe de la voie, aligné sur la plus grande façade</p> <p>tuiles rondes imposées, de teintes vieillies, pente = 30% environ</p> <p>souche de cheminée enduite</p> <p>le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour garage une seule pente permis</p> <p>toits terrasses exceptionnellement autorisés.</p>
<p>Article 7 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> 	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à $H/2$ sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>annexe en limite séparative si $h < 2,5m$</p> <p>$piscine > 1m$ de la limite</p>	<p>Article 11 <i>Aspect extérieur des constructions</i></p> 	<p>Murs : soit en pierre, joints exécutés avec mortier sans contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits, soit en enduit avec une finition talochée, grattée ou traitée par badigeon de chaux, couleur donnée par sable et liant</p> <p>soubassements, terrasses, garde corps maçonnés doivent être identiques à la façade</p> <p>volets battants à barres et écharpes interdits</p> <p>conduits doivent être intégrés et non en saillie</p> <p>clôture constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> $>$ sur voie et rue de murs indentiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, $>$ entre murs mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage, <p>couleurs : vives et blanc interdits, unité extérieur obligatoire.</p>
<p>Article 9 <i>Emprise au sol des constructions</i></p> 	<p><i>non règlementé</i></p>	<p>Article 12 <i>Obligations en matière de stationnement des véhicules</i></p> 	<p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol :</p> <p>il devra aménager à l'entrée de son terrain une aire de stationnement non close à l'entrée de son terrain. Cette aire soit un caré de $5m*5m$ soit $13m*2,5m$ implanté longitudinalement à la voie de desserte</p> <p>pour les autres, le stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
		<p>Article 14 <i>Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</i></p> 	<p>$COS < 0,35$</p>

<p>Article 5 <i>Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</i></p> 	<p><i>En l'absence de raccordement possible au réseau collectif, la surface, la topographie et la forme des parcelles doivent permettre assainissement individuel.</i></p>	<p>Article 10 <i>Hauteur maximale des constructions</i></p> 	<p><i>hauteur limité à R+1 murs de clôture : < 1m à l'alignement des voies départementales < 0,6m des autres voies h totale < 1,8m</i></p>
<p>Article 6 <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i></p> 	<p><i>recul > 15m de la départementale sauf dans village recul > 5m pour autres voies et domaine public</i></p> <p><i>piscine > 1m de la limite</i></p>	<p>Article 11 <i>Aspect extérieur des constructions</i></p> 	<p><i>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible.</i></p> <p><i>Le bâtiment s'adapte au sol et respectera les dénivellations de terrain</i> matériaux placage ou peinture interdit faîtage // ou perpendiculaire à l'axe de la voie, aligné sur la plus grande façade tuiles rondes imposées, de teintes vieilles, pente = 30% environ souche de cheminée enduite le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour garage une seule pente permis toits terrasses exceptionnellement autorisés.</p>
<p>Article 7 <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i></p> 	<p><i>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.</i></p> <p><i>annexe en limite séparative si h < un niveau et que longueur sur limite < 5m</i></p> <p><i>piscine > 1m de la limite</i></p>	<p>Article 11 <i>Aspect extérieur des constructions</i></p>	<p><i>Murs : soit en pierre, joints exécutés avec mortier sans contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits, soit en enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux, couleur donnée par sable et liant</i> soubassements, terrasses, garde corps maçonnés doivent être identiques à la façade volets battants à barres et écharpes interdits conduits doivent être intégrés et non en saillie clôture constituées : > sur voie et rue de murs identiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, > entre murs mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage,</p> <p><i>couleurs : vives et blanc interdits, unité extérieur obligatoire.</i></p>
<p>Article 9 <i>Emprise au sol des constructions</i></p> 	<p><i>non réglementé</i></p>	<p>Article 12 <i>Obligations en matière de stationnement des véhicules</i></p> 	<p><i>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol : il devra aménager à l'entrée de son terrain une aire de stationnement non close à l'entrée de son terrain. Cette aire soit un caré de 5m*5m soit 13m*2,5m implanté longitudinalement à la voie de desserte pour les autres, le stationnement doit correspondre aux besoins.</i></p>
<p>Article 14 <i>Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</i></p> 	<p><i>non réglementé</i></p>	<p>Article 14 <i>Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</i></p>	<p><i>COS < 0,35</i></p>

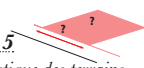
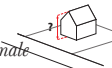
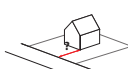




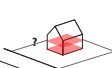
 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p>non réglementé</p>	<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p> 	<p>$h < R+I+C$ par rapport à la voie aval</p> <p>murs de clôture : $< 1m$ à l'alignement des voies départementales $< 0,6m$ des autres voies h totale $< 1,8m$</p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>recul $> 1,5m$ de la départementale sauf dans village recul $> 5m$ pour autres voies et domaine public</p> <p>piscine $> 1m$ de la limite</p>		<p>Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible.</p> <p>Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations de terrain matériaux placage ou peinture interdits faîtage // ou perpendiculaire à l'axe de la voie, aligné sur la plus grande façade tuiles rondes imposées, de teintes vieilles, pente = 30% environ souche de cheminée enduite le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour garage une seule pente permis toits terrasses exceptionnellement autorisés.</p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à $H/2$ sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>annexe en limite séparative si $h < 2,5m$</p> <p>piscine $> 1m$ de la limite</p> <p>« Des implantations différentes seront admises dans le cadre d'opérations d'ensemble. Dans ce cas, les reculs définis plus hauts ne s'appliquent qu'aux limites séparatives de l'unité foncière faisant l'objet de l'opération d'ensemble. »</p>	<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p> 	<p>Murs : soit en pierre, joints exécutés avec mortier sans contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits, soit en enduit avec une finition talochée, grattée ou traitée par badigeon de chaux, couleur donnée par sable et liant</p> <p>soubassements, terrasses, garde corps maçonnés doivent être identiques à la façade</p> <p>volets battants à barres et écharpes interdits</p> <p>conduits doivent être intégrés et non en saillie</p> <p>clôture constituées : $>$ sur voie et rue de murs indentiques à la façade ou pierres, implantées à l'alignement du domaine public ou privé, $>$ entre murs mitoyens : de murs identiques à ceux sur voie ou de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage,</p> <p>couleurs : vives et blanc interdits, unité extérieur obligatoire.</p>
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>non réglementé</p>	<p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p> 	<p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol : 2 places par logement pour les autres, le stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
		<p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p> 	<p>non réglementé</p>

Commune : Bourg Saint Andéol
Zone UDa et UDC (Béarnaise, En Cros, Loannade, sous Morelle) 07/2008
(révision simple, modification en 2011)

Annexe 1

<p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p> 	<p>En l'absence de raccordement possible au réseau collectif, la surface, la topographie et la forme des parcelles doivent permettre assainissement individuel.</p>	<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p> 	<p>$h < 6m$ et limitée à R+1</p>
<p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> 	<p>recul > 5m de l'alignement recul > 15m chemins départementaux recul > 75m RD 86</p>	<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p> 	<p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.</p> <p>Clôtures < 2m, obligatoirement enduites lorsqu'elles sont à claire voie, les clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, devront être constituées d'un muret enduit ou en pierre, 40cm < h < 1m surmontées éventuellement d'un grillage.</p> <p>Les murs et murets traditionnels de pierre existants en bon état doivent être en priorité préservés et restaurés.</p>
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> 	<p>À moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4m (L=H/2 mini 4m).</p>	<p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p> 	<p>2 places par logement une place par 10m² de salle de restaurant, une place par chambre d'hôtel, une place par 30m² SHON de bureaux, services un eplace pour 60m² pour constructions à usage artisanal, 2 places par classe pour établissements scolaires.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p> 	<p>non réglementé</p>	<p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p> 	<p>Hors établissements publics si impossibilité, possibilité d'aménager un terrain situé à < 200m.</p> <p>COS = 0,25</p>

Commune : Bourg Saint Andéol
Zone UDa et UDC (Béarnaise, En Cros, Loannade, sous Morelle)
07/2008 (révision simple, modification en 2011)

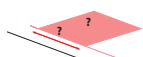
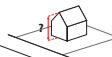





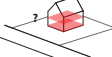
<p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p> 	<p>non réglementé</p>	<p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p> 	<p>$h < 6m$ et limitée à R+1</p>
<p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> 	<p>recul < 5m de l'alignement recul < 15m berges ruisseaux</p>	<p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p> 	<p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.</p> <p>Clôtures < 2m, obligatoirement enduites lorsqu'elles sont à claire voie, les clôtures à l'alignement des voies publiques ou privées, devront être constituées d'un muret enduit ou en pierre, 40cm < h < 1m surmontées éventuellement d'un grillage.</p> <p>Les murs et murets traditionnels de pierre existants en bon état doivent être en priorité préservés et restaurés.</p>
<p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> 	<p>À moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4m (L=H/2 mini 4m).</p>	<p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p> 	<p>2 places par logement une place de stationnement par 30m² SHON de bureaux, services, commerces.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p> 	<p>non réglementé</p>	<p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p> 	<p>COS = 0,25</p>

Commune : VESSEaux

Zone UB

05/2006








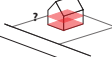
Annexe 1

 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p>En l'absence de raccordement possible au réseau collectif, la surface, la topographie et la forme des parcelles doivent permettre assainissement collectif. Dans ce cas, $S > 1200m^2$.</p>	 <p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>$h < 8m$</p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>$r > 15m$ de la RN304 $r > 8m$ des voies communales et chemins ruraux si plusieurs constructions marquent un alignement par rapport à la limite séparative, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.</p>	 <p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>Les constructions doivent s'adapter à la topographie.</p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à $H/2$ sans être inférieure à 3 mètres.</p>	 <p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p>	<p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.</p>
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>non réglementé</p>	 <p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p>	<p>article inexistant</p>

Commune : VESSEaux

Zone AU

05/2006

 <p>Article 5 Caractéristique des terrains, superficie et largeurs minimales</p>	<p>En l'absence de raccordement possible au réseau collectif, la surface, la topographie et la forme des parcelles doivent permettre assainissement collectif. Dans ce cas, $S > 1200m^2$.</p>	 <p>Article 10 Hauteur maximale des constructions</p>	<p>$h < 8m$</p>
 <p>Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>$r > 15m$ de la RN304 $r > 8m$ des voies communales et chemins ruraux si plusieurs constructions marquent un alignement par rapport à la limite séparative, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.</p>	 <p>Article 11 Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>Les constructions doivent s'adapter à la topographie.</p>
 <p>Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à $H/2$ sans être inférieure à 3 mètres.</p>	 <p>Article 12 Obligations en matière de stationnement des véhicules</p>	<p>D'une manière générale, chaque constructeur doit assurer le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.</p>
 <p>Article 9 Emprise au sol des constructions</p>	<p>non réglementé</p>	 <p>Article 14 Possibilité maximale d'occupation du sol (densité)</p>	<p>article inexistant</p>

ENTRETIEN AVEC MR FRÉDÉRIC DEROUX - TECHNICIEN SUPÉRIEUR EN CHEF DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, SUT, APPLICATION DU DROIT DES SOLS À LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)

- *Devez-vous instruire beaucoup de permis de construire ? Combien environ ?*
- *Combien de temps prenez-vous pour instruire un dossier ?*

Cette année a été marquée par le transfert de l'instruction des permis de construire : les communes de moins de 10 000 habitants, c'était la DDT qui se chargeait d'étudier les dossiers. A partir de juillet 2015, les communes dotées d'un PLU, situées dans une intercommunalité vont devoir instruire les demandes de permis de construire elles-mêmes. Pour les communes titulaires d'une carte communale, ce transfert de compétences s'opérera à partir du 1er janvier 2017. De fait, la charge de travail n'est plus la même à la DDT.

Au cours des dernières années, la moyenne était de 500 dossiers instruits par agent et par an. La sollicitation des agents était fonction du rythme de construction et donc des fluctuations du marché immobilier. Alors que 2008 avait été marquée par la crise économique (- 45% de demandes), il y avait eu une reprise en 2010 (+ 30%), les années suivantes ont connu un ralentissement.

Un rythme de 500 dossiers/agents/an empêche toute réflexion, remise dans le contexte territorial et ce n'est pas ce qui est demandé aux agents. L'instruction des permis est une instruction en chambre, 100% réglementaire, l'idée est de vérifier que rien, dans le règlement, n'empêche l'autorisation. La responsabilité de la prise en compte du contexte territorial, du projet communal revient donc à la rédaction du règlement. Depuis les années 2000, le contrôle de conformité a été abandonné, ce qui limite les moyens de faire respecter l'avis de la DDT, de vérifier que celui-ci est pris en compte, cela limite donc l'impact de la règle.

- *Les règlements prennent-ils en compte les spécificités du territoire ou sont-ils des « copier-coller » les uns des autres ? / s'agit-il d'une véritable traduction du projet ou d'une simple rédaction type ? (adéquation par rapport aux objectifs affichés)*
- *Avez-vous les moyens de vous imprégner des spécificités du document d'urbanisme, de la commune? Si oui, quels sont les éléments vous permettant de comprendre l'économie générale du règlement ?*
- *Quels pourraient être les moyens pour que le rapport de présentation, le PADD se traduit plus concrètement dans le règlement ?*
- *Lorsque l'article est une paraphrase du code, comment l'interprétez vous ? Avez-vous une marge d'appréciation des règles ?*
- *Avez-vous des critères pour assurer l'intégration du bâti dans son environnement, dans le tissu, le bâti existant ?*

Il y a deux problèmes avec le règlement et la règle en général : sa rédaction et son application. Comme on n'est pas convaincu de l'application de la règle, on sait (du fait de l'absence de contrôle, de l'absence de cas d'infractions au titre du patrimoine) que celle-ci n'est pas toujours respectée, on ne s'embête pas à rédiger des règlements détaillés. De fait, les règlements sont sensiblement les mêmes d'une commune à l'autre et paraphrasent souvent le code.

Les règlements ne prennent pas en compte le territoire et ne traduisent en rien le projet communal, le PADD, les règlements sont des copier-coller les uns des autres. Il n'y a pas d'éléments pour prendre en compte les spécificités de la commune. Depuis que l'on ne va plus sur le terrain, on n'a plus de lien avec le territoire.

- *Refusez-vous parfois des demandes de permis de construire ?*
- *Quel est le pourcentage d'avis défavorables ? A quel titre sont-ils refusés ? Les refus sont fondés en général sur quels articles ?*

La DDT peut émettre trois types d'avis : soit un refus, soit un accord, soit des prescriptions. Environ 15% des demandes sont refusées. Il y a trois grandes familles de refus :

Annexe 2

- en grande majorité, du fait du non respect des règles du PLU, par méconnaissance de celles-ci (les pétitionnaires n'ont même pas pris connaissance du PLU). Le plus souvent, c'est par non respect des règles d'implantation ou des règles de hauteur, et de manière moins fréquente par non respect de l'article 11 (notamment dans le périmètre de monuments historiques).
- une partie des refus est due à l'absence ou à un problème de desserte par les réseaux (assainissement, eau potable, voirie, etc.) mais ce sont de mauvais motifs de refus
- par un problème de vocation de la zone : la demande concerne un projet en zone N ou A
- Accessoirement, certains refus sont motivés par un avis défavorable du SDIS, de l'ABF, de la prévention des risques, du SUE ou SUT (Service Urbanisme Environnement aujourd'hui Service Urbanisme et Territoires)

- *Est-ce que vous pensez que ce qui est réalisé est conforme au PC ? Comment le vérifiez-vous ?*
- *Réalisez vous, parfois, des visites de terrain pouvant rendre plus concrète l'instruction ?*
- *Pensez-vous qu'il y a beaucoup de constructions réalisées sans PC ?*
- *Sur quel type de dossier sollicitez-vous l'architecte conseil ?*
- *Avez-vous en tête des cas où vous auriez souhaité que le règlement empêche une demande ? L'autorise ?*
- *Pour vous, le règlement et, de manière plus globale, le PLU, peut-il être un outil pour produire de la qualité ? Tant architecturale que urbaine ? Comment ?*
- *Avez-vous en tête des règlements, expériences d'articles plus détaillés, travaillés visant à produire de la qualité ?*
- *Quelles sont les plus-values du règlement ? Et notamment des articles 6, 7 ou 11 ?*

Nous n'avons aucun moyen aujourd'hui de vérifier que ce qui est réalisé est conforme au projet déposé puisqu'il n'y a plus de contrôle de conformité.

Il y a une part de constructions illicites, nous le savons mais n'avons pas les moyens de le contrôler. Environ 30 procès-verbaux sont dressés chaque année par des agents assermentés de la DDT. Ils sont réalisés soit suite à des dénonciations, soit suite à une demande du maire, soit suite à des visites sur le terrain d'agents assermentés. Mais la DDT n'a aujourd'hui plus de moyens pour cela. Les agents sont donc obligés de cibler les parcelles à forts enjeux (risques/insécurité personnes ou sites classés).

L'architecte conseil, qui n'est présent à la DDT que 2 jours par mois, est sollicité seulement pour des gros projets.

L'organisation actuelle ne permet pas de produire de la qualité. Il faudrait des documents de planification définissant un zonage et quelques règles et surtout une justice efficace et un contrôle de ce qu'il se passe. Il faudrait supprimer les permis de construire mais rendre obligatoire la certification du projet par un professionnel qui valide le projet, puis la certification de la réalisation conforme au projet.

**ENTRETIEN AVEC
UNE INSTRUCTRICE DE LA DDT**

- *Devez-vous instruire beaucoup de permis de construire ? Combien environ ?*
- *Combien de temps prenez-vous pour instruire un dossier ?*

Du fait du transfert de l'instruction des permis de construire, une baisse de 20% de dossiers à instruire est annoncée. Il y a déjà quelques années (avant les années 2000), on prenait beaucoup plus le temps d'instruire un dossier. On allait sur le terrain systématiquement, pour chaque dossier. On rencontrait les pétitionnaires, on pouvait discuter avec eux sur l'aspect extérieur, leur donner des palettes de couleurs à respecter, etc. Aujourd'hui l'instruction se fait au bureau, on n'a plus du tout le temps d'aller sur le terrain. On prend le projet et on vérifie une à une que les règles sont respectées.

- *Rencontrez-vous des difficultés pour interpréter le règlement ? Qualité rédactionnelle (clarté, applicabilité, régularité juridique) ?*

Parfois les règlements ne sont effectivement pas faciles à comprendre. Pour des non spécialistes de l'architecture comme les instructeurs, cela n'est pas évident. On avait demandé des formations mais cela n'a jamais pu se faire. Des formules alambiquées, peuvent être sources de conflit avec le pétitionnaire ou l'architecte. Les PLU approuvés récemment sont un peu plus clairs et parfois illustrés, ce qui facilite l'instruction.

- *Les règlements prennent-ils en compte les spécificités du territoire ou sont-ils des « copier-coller » les uns des autres ? / s'agit-il d'une véritable traduction du projet ou d'une simple rédaction type ? (adéquation par rapport aux objectifs affichés)*
- *Avez-vous les moyens de vous imprégner des spécificités du document d'urbanisme, de la commune ? Si oui, quels sont les éléments vous permettant de comprendre l'économie générale du règlement ?*

Même si une grande partie des règlements sont rédigés à minima et se ressemblent beaucoup les uns des autres, on note quelques différences. Certains règlements sont très détaillés dans une volonté de prendre au mieux en compte les spécificités du territoire. On peut prendre le cas de Jaujac, commune dont l'article 11 du règlement fait plus de 4 pages. Mais dans ce cas, instruire un dossier devient infernal. Il faut sans cesse demander des pièces complémentaires pour pouvoir accepter la demande, ce qui prolonge les délais et ne paraît pas amener de réelle plus-value. Un grand nombre de demandes sont refusées, et ça ne va pas souvent dans le sens de la qualité. Des pétitionnaires avec des projets ambitieux ou innovants (architectures contemporaines) doivent revoir à la baisse leur ambition et parfois, à la fin, on a des projets bien moins intéressants que ce qu'ils étaient initialement.

- *Lorsque l'article est une paraphrase du code, comment l'interprétez-vous ? Avez-vous une marge d'appréciation des règles ?*

La formulation « si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » paraphrase de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme laisse toutes les interprétations possibles, laisse tout passer. Il est particulièrement difficile de motiver un refus à partir de cette formulation.

Aujourd'hui, on ne peut plus justifier de rien, qu'est ce que « les lieux avoisinants » quand ceux-ci sont hétéroclites, composés de maisons aux enduits, façades, toitures tous différents ? Il aurait fallu faire quelque chose il y a 30 ans lorsque le phénomène de banalisation du territoire et de diffusion pavillonnaire commençait mais maintenant c'est trop tard.

Annexe 3

- *Est-ce que vous pensez que ce qui est réalisé est conforme au PC ? Comment le vérifiez-vous ?*

Aujourd'hui, comme on ne fait plus de contrôle de conformité, il est difficile de savoir ce qu'il se passe concrètement sur le territoire. Il y a bien un certain nombre de communes qui font elles-mêmes des contrôles de conformité. Mais ce n'est pas évident, cela demande du courage politique que d'aller asseoir les habitants. C'est plus simple pour des élus de rédiger un règlement contraignant que d'aller faire des contrôles de conformité. Il est récurrent que les mairies compétentes passent outre l'avis de la DDT, pour celles qui n'ont pas la compétence, cela arrive moins souvent. Avant, les banques conditionnaient le prêt des derniers 10% au certificat de conformité, ce qui garantissait une certaine qualité, en tout cas le respect des règles.

- *Avez-vous en tête des cas où vous auriez souhaité que le règlement empêche une demande ? L'auto-prise ?*

Sur le plateau, on voit fleurir de plus en plus de projets de petits chalets en bois, comme on en voit dans les Alpes. Ces chalets n'ont rien à voir avec l'architecture traditionnelle du plateau. Ce type de construction est autorisée, en tout cas, il est particulièrement difficile de motiver un refus.

- *Pour vous, le règlement et, de manière plus globale, le PLU, peut-il être un outil pour produire de la qualité ? Tant architecturale que urbaine ? Comment ?*

A une époque, il y a quelques années, les instructeurs travaillaient avec le CAUE. Pour chaque CU déposé, le CAUE venait donner un avis, conseiller, c'était particulièrement enrichissant, à la fois pour nous et pour le pétitionnaire.

- *Avez-vous en tête des règlements, expériences d'articles plus détaillés, travaillés visant à produire de la qualité ?*

On peut citer de nouveau l'exemple de Jaujac, où les élus ont voulu traduire dans le règlement leur forte intention de respecter le tissu urbain et l'architecture traditionnelle. Mais, au final, cela se traduit par un règlement beaucoup trop contraignant, qui empêche beaucoup de « beaux » projets. Si on compare ce qui se fait sur la commune de Jaujac et sur celle de Prades, qui a un règlement « à minima », on voit que ça produit la même chose. Il faut trouver un juste milieu entre un règlement trop peu contraignant et un règlement beaucoup trop détaillé.

**ENTRETIEN AVEC
UN CHARGE DE MISSION DANS UN BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
EN CHARGE DE L'ELABORATION DE PLU**

- *Rencontrez-vous des difficultés pour rédiger des règlements de PLU ?*
- *Rencontrez-vous des freins pour faire en sorte que le règlement permette de produire de la qualité ?*

Nous nous sommes confrontés plusieurs fois à des problèmes d'interprétation, de la part des instructeurs, des règlements que nous avons rédigés. Ces règlements, de part certaines formulations, visaient pourtant la qualité urbaine et architecturale. On peut prendre l'exemple de la commune de Salavas : pour éviter des horreurs, des murs de soutènement avec des blocs d'enrochements qui n'ont rien à voir avec la géologie locale, nous avons spécifié dans le règlement que les murs de terrassement de plus de 1,5 m étaient interdits sauf s'ils revêtaient un caractère traditionnel. Mais du fait d'une telle formulation, un permis a été refusé parce que la construction, qui paraissait de qualité en s'intégrant au mieux dans la pente, nécessitait un excavement de plus d'1,5 m. Ce n'est pas la seule expérience de ce type, cela est déjà arrivé plusieurs fois que des formulations visant la qualité, la prise en compte du contexte local (patrimoine, relief, alignement, etc.) empêchent la construction de bâtiments de qualité. De fait, depuis, nous simplifions ces formulations, au risque de laisser aussi passer des horreurs.

L'idéal serait donc d'associer les instructeurs en amont, lors de la rédaction du règlement, afin qu'ils comprennent bien la logique suivant laquelle le document a été rédigé.

- *D'après vous, le règlement peut-il être un outil pour produire de la qualité ? Si oui, comment peut-il l'être ?*

Ce qui est sûr, c'est qu'un règlement permet de limiter les catastrophes, c'est mieux que rien. Certes, un règlement n'empêchera jamais la construction de maisons sur catalogue mais il peut permettre une certaine sélection dans le catalogue.

Aujourd'hui, depuis les lois Grenelle et ALUR, la différence se fait surtout sur le zonage. La taille des zones ouvertes à la construction, et potentiellement ouvertes à la construction en diffus, s'est considérablement réduite. Et pour ces zones, il faut maintenant réaliser des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui, pour nous, sont de véritables outils d'urbanisme de projet, de négociation et permettent la réalisation d'opérations beaucoup plus qualitatives que ce qui était fait jusque là. Par contre le problème reste important pour les dents creuses en zone pavillonnaire. Dans ces espaces, il est difficile de faire autre chose que du pavillon, même s'il est toujours possible de faire des OAP sur des petites surfaces.

A notre sens, il faut un règlement pas trop détaillé mais se concentrant sur certains éléments qui permettent d'aller vers de la qualité urbaine et architecturale :

- > donner des règles d'alignement, pour essayer de créer des ambiances de rues, pour créer de l'urbanité. Si cela n'est pas fait sur le bâti, cela peut être des règles sur les clôtures ou murs
- > donner des règles sur le sens des faitages, en prenant tant en considération l'ensoleillement que le sens des faitages des constructions environnantes
- > donner des règles sur les couleurs, en proposant une palette de couleurs
- > donner des règles sur les volumes, on peut ainsi éviter les maisons en angle, en U ou en V.

Certains points comme le respect des principes bioclimatiques («implanter de manière à favoriser les apports solaires») nous paraissent importants mais ne doivent pas figurer dans le règlement, au risque parfois de ne pas prendre en compte la topographie, ou d'autres éléments beaucoup plus importants en terme d'intégration dans l'environnement. Ces éléments doivent venir en conseil. Dans ce sens, les permanences mutualisées Polénergie / CAUE sont particulièrement importantes, elles permettent d'associer des conseils de performance énergétique et de qualité urbaine et architecturale.

Annexe 4

- *Avez-vous déjà travaillé avec des élus ayant une forte volonté politique de préservation et de mise en valeur de la qualité paysagère, urbaine et architecturale ? Comment l'avez-vous traduit dans le règlement ?*

Cela nous est déjà arrivé de travailler avec des élus volontaires sur ces questions. Cela se traduit le plus souvent par la formulation d'OAP. Par contre, cela nous est aussi déjà arrivé de formuler avec des élus des OAP assez ambitieuses qui ne sont par la suite pas respectées : face à un opérateur en position de force, les élus ne tiennent pas la négociation et lâchent sur des points pourtant essentiels. Ce type de situation n'est pas évident, il faut des élus particulièrement engagés pour tenir dans la négociation.

Cela nous arrive aussi de travailler avec des élus qui demandent à ce qu'il n'y ait aucune règle d'alignement, pour éviter toute contrainte qui empêcherait l'installation de nouveaux arrivants. Le rôle de formation des élus est alors essentiel. Le CAUE doit jouer ce rôle là, de pédagogie, de formation, afin de sensibiliser les élus sur les questions de densité, de qualité et de les faire monter en compétence.

- *Sentez-vous que les élus sont mobilisés sur la phase de rédaction du règlement ? Comment les mobilisez-vous ?*

La phase de rédaction du règlement n'est pas une phase évidente, mobilisatrice. D'où l'importance de former les élus, afin qu'ils puissent être exigeants et puissent bien saisir les tenants et aboutissants de certaines formulations.

- *D'après vous, quels sont les outils à disposition pour produire de la qualité urbaine et architecturale ?*

Vu qu'il n'est pas évident de rédiger certaines règles, qu'elles ne sont pas toutes bien interprétées au moment de l'instruction ni respectées, l'idéal serait de former une commission d'instruction, composée de personnes ayant suivi l'élaboration du PLU et ayant bien en tête la philosophie du document. Cela nécessite la formation des membres de la commission mais pose aussi la question de la composition de la commission : comment faire pour éviter le clientélisme ?

On peut donc imaginer un PLU composé :

- > d'un zonage bien soigné, fruit d'une réflexion sur l'implantation des constructions neuves
- > d'un règlement à minima, réduit à certaines règles essentielles sur les volumes, les faîtes, les couleurs et l'alignement
- > des OAP sur les zones ouvertes à l'urbanisation, outil permettant de faire de l'urbanisme de projet



CONCERTATION SUR
LA RENOVATION DU
REGLEMENT DU PLU

Sommaire

Sommaire

p.1

I Les Propositions de l'Ordre des Géomètres Experts

p.5

1.1. Un effort de simplification de procédures chronophages

p.5

1.2. Une meilleure prise en compte de l'urbanisme de projet à travers le règlement du PLU

p.6

1.3. Une meilleure prise en compte de la problématique du développement des communes rurales.

p.8

1.4. Propositions de modification du code de l'urbanisme

p.11

En conclusion, nous rappelons ici les mots de Jean Philippe STREBER :

p.14

Note rédigée par Claude BARNERON et Laurent GAUBERT,
Géomètres-Experts-Urbanistes OPQU.

Relue et amendée par le Bureau du Conseil Supérieur de l'OGE, par
Gervais DOLIGEZ, Président de la Commission Urbanisme et par Me
Jean-François ROUHAUD, consultant de la commission.

Cela fait maintenant une douzaine d'années que les premiers Plan Locaux d'Urbanisme qui ont succédé aux Plans d'Occupation des Sols sont en vigueur. Ces documents, pensés par la loi Solidarité Renouvellement Urbain, ont connu de nombreuses évolutions avec notamment la Loi Urbanisme Habitat, puis la loi « Grenelle de l'environnement », la loi « ALUR », déjà amendée par la loi du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, par la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, et par la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives...

Le droit de l'Urbanisme est en perpétuel mouvement, tant sur le plan de l'urbanisme réglementaire que sur le plan de l'urbanisme opérationnel (réformes de 2007, de 2012 et décret balai). De ce fait, les élus locaux sont désorientés, les praticiens sont contraints à une remise en question permanente et les citoyens sont, pour la grande majorité, tenus à l'écart de ce droit inintelligible qui régleme nte pourtant leur cadre de vie ;

Loin de nous l'idée de remettre en cause la nécessité d'une adaptation du contenu réglementaire des PLU aux nouvelles exigences introduites par les lois Grenelle et ALUR. Mais cette adaptation ne doit pas s'accompagner d'une nouvelle remise en cause fondamentale de la règle d'urbanisme. Le développement urbain, l'aménagement du territoire et la production de logements pour l'ensemble de nos concitoyens nécessitent stabilité juridique et sécurisation des procédures.

Les géomètres-experts sont non seulement utilisateurs des documents d'urbanisme dans leur exercice quotidien, mais également concepteurs de PLU, de Cartes Communales et parfois de SCoT. De nombreux géomètres-experts disposent de la qualification OPQU mais plus nombreux encore sont ceux qui pratiquent l'urbanisme réglementaire quotidiennement.

Le maillage des membres de l'Ordre des Géomètres-Experts sur l'ensemble du territoire national permet de faire remonter de manière pragmatique les difficultés générées sur le terrain par le droit de l'urbanisme et par ses perpétuelles évolutions. L'Ordre des Géomètres-Experts se veut force de propositions pour apporter les améliorations qui apparaissent nécessaires à l'outil PLU, d'une part pour tendre vers un urbanisme qualitatif et performantiel et augmenter la production de logements et d'autre part pour permettre également le développement de l'espace rural.

I. Les Propositions de l'Ordre des Géomètres-Experts

Annexe 5

1.1. Un effort de simplification de procédures chronophages

Cette simplification pourrait prendre corps en agissant sur différents leviers :

- la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU s'avérant extrêmement complexe, en pratique, à mettre en oeuvre, la réintroduction de la révision simplifiée qui était particulièrement efficace et dont les collectivités locales sont désormais privées, est préconisée. la nécessité de clarifier la procédure de la déclaration de projet (qui mène l'enquête publique ?)
- la nécessité de permettre de faire des révisions allégées sans « Grenelliser » ou « Aluriser » les PLU afin de faire sauter un frein au développement économique et à la production de logements
- la nécessité de permettre aux élus de lancer quand ils le jugent utile une révision ou plusieurs modifications dans les communes qui ont décidé de mettre en oeuvre un PLUI afin d'éviter le blocage du foncier dans les communes qui n'auraient pas délibéré au sein des EPCI en charge des PLUI.
- Il ne semblerait pas absurde d'autoriser la procédure de modification pour les projets réduisant de manière modérée les espaces agricoles ou naturels qui sont en mitoyenneté des zones U.
- La nécessité d'ouvrir une procédure de cadrage de l'évaluation environnementale des PLU à l'instar de la procédure du cas par cas.
- Aujourd'hui, ces études ont un poids économique et calendaire souvent en décalage par rapport aux réels enjeux environnementaux de terrain. Il conviendrait d'organiser une réunion de concertation avec la DREAL pour cibler le contenu de l'étude.

1.2. Une meilleure prise en compte de l'urbanisme de projet à travers le règlement du PLU

La simplification du règlement pourrait consister à ce que les Orientations d'Aménagement et de Programmation se substituent à la règle écrite, et ce, à la discrétion du rédacteur du PLU.

Nous proposons donc des améliorations qui pourraient être apportées aux règlements des PLU pour en augmenter l'efficacité :

1. L'ensemble des articles du règlement du PLU devrait être facultatif afin que les auteurs aient le choix de règlementer ou de ne pas le faire selon les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, selon les circonstances de chaque zone, de chaque contexte. Y compris les articles liés au recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

2. Chaque disposition du règlement devrait pouvoir être règlementée en « positif » ou en « négatif ». En « négatif », pour limiter la hauteur des constructions à 9 mètres ; en « positif », pour imposer que la hauteur des constructions soit d'au moins de 9 mètres ou qu'elle soit comprise entre 12 et 14 mètres ;

3. Réintroduire le COS afin de pouvoir imposer un COS minimum : l'idée étant que le règlement du PLU doit pouvoir imposer une certaine densité, sur certains secteurs de la commune. Cela serait autrement plus efficace que le VSD qui ne sera jamais utilisé. Sinon, il faudrait au moins traduire la possibilité offerte par le 3°) du III de l'article L.123-1-5 et si possible élargir son champs d'application qui est actuellement trop limité.

4. Pour aller plus loin, le règlement du PLU devrait pouvoir « inciter fortement » le propriétaire à construire, dans certains cas et dans un délai défini : terrain vierge, équipé totalement et situé au coeur de la zone urbaine ; ou bien dans le cas d'une parcelle située au sein d'une zone AUa, dont la construction est nécessaire pour assurer la cohérence d'une opération d'ensemble. Certes, nous ne voyons pas encore comment on pourrait « inciter fortement » un propriétaire à construire, mais la question devrait être étudiée. Il existe déjà la possibilité pour la commune de mettre en place une fiscalité dissuadant le propriétaire de conserver son terrain sans construction, mais cette incitation n'est pas suffisante dans tous les cas

5. Une meilleure prise en compte de l'urbanisme de projet à travers le règlement du PLU, avec, pour certaines zones, effacement possible du règlement au profit de l'OAP qui s'y substitue à la discrétion du rédacteur du PLU (attention à bien conserver le caractère compatible et non conforme des projets face à l'OAP).

1.3. Une meilleure prise en compte de la problématique du développement des communes rurales

Il convient, en préambule, de rappeler que le rôle des SCOT et des PLU est, notamment, de gérer sans discrimination l'équilibre entre le développement urbain maîtrisé et l'économie de la ressource foncière.

Bien évidemment, chaque région comporte des spécificités et la France comprend une grande diversité de territoires et paysages qui ont été façonnés par l'homme et son histoire.

Dans l'espace rural, on trouve aussi bien des communes extrêmement agglomérées où la population se concentre quasi exclusivement dans un bourg, ou, au contraire, des communes où l'on trouve parfois une population plus importante hors de l'agglomération que dans son centre.

Ne pas prendre en compte ces aspects traditionnels d'habitat groupé ou dispersé revient à nier l'histoire et l'identité de ces villages.

L'outil PLU pose aujourd'hui problème pour intégrer certaines des problématiques du monde rural, débouchant sur des situations ubuesques ainsi que le montrent les exemples ci-après :

- Le propriétaire d'une maison située dans la campagne en zone N ou à ne peut pas construire de piscine ou d'annexe séparée (garage par exemple), alors qu'il le pourrait en carte communale.
- Les communes dont le territoire est composé de hameaux plus ou moins étoffés situés dans des écarts par rapport au centre du village ne peuvent plus se développer ou se densifier du fait d'une lecture restrictive de ce qu'est une zone U.
- La volonté de certains services déconcentrés de l'Etat de limiter la vision prospective d'un PLU à une dizaine d'années est contreproductive (une station d'épuration s'amortit sur 20 à 30 ans, par exemple, il n'apparaît pas inopportun de caler la durée de vie d'un PLU sur celle de ce type d'équipement).

Par ailleurs, l'assainissement non collectif est trop souvent regardé avec un oeil trop méfiant conduisant à proscrire tout développement en secteur non collecté. Cette perception se base sur une vision dépassée consistant à proscrire ces solutions d'assainissement. Là encore, le résultat est contre-productif pour les raisons suivantes : depuis le développement des SPANC, les problèmes connus par le passé de pollutions liées à des assainissements autonomes défailants sont derrière nous. De nouveaux systèmes très performants ont été mis sur le marché ouvrant de nouveaux horizons. Non seulement, ils offrent des solutions sanitaires satisfaisantes, mais en plus consomment peu de terrain. En outre, l'assainissement autonome, quand il est maîtrisé, semble générer moins de problème de pollution que les stations d'épuration qui concentrent tous les effluents en un même lieu. Dans ces conditions, il apparaît souhaitable de permettre aux quartiers excentrés existants de se développer, principalement en se densifiant. Dans de nombreuses communes, ces quartiers se sont développés obéissant, alors, à une règle de surface minimale très importante (de 1500 à 10000 m² par unité d'habitation selon les retours d'expérience en notre possession). Ils recèlent donc un gisement foncier important qui pourrait être mobilisé extrêmement facilement, sans consommer de terres agricoles ou d'espace naturel.

S'il est évident que l'on ne peut baser une politique de développement d'un village uniquement sur la mobilisation de ce foncier déjà urbanisé, cela permettrait toutefois :

- De mieux amortir les réseaux et équipements qui ont déjà été réalisés à grands frais par la collectivité pour viabiliser ces écarts et hameaux. Ces réseaux sont à ce jour sous exploités, c'est dommage.
- De mieux amortir l'ensemble des infrastructures existantes et sousutilisées (routes, transports scolaires, ramassage des déchets).
- De résoudre un problème social en favorisant l'implantation de jeunes issus de ces villages par le jeu des donations qui seraient facilitées.
- De créer des emplois par le développement d'une demande de construction facilitée en milieu rural.
- D'optimiser une consommation foncière déjà actée et de ne pas gaspiller de foncier supplémentaire ;
- De moins consommer de foncier nouveau par l'ouverture de zones AU en continuité des agglomérations en prenant sur des terres agricoles ou naturelles.

En outre, cela ne poserait pas de problème :

- De salubrité puisque les filières modernes d'assainissement autonomes sont maîtrisées et contrôlées par les SPANC.
- Vis-à-vis de l'agriculture puisque ces zones concernent un foncier déjà bâti pour lequel les agriculteurs doivent déjà faire avec les habitants présents.
- Vis-à-vis de la consommation d'espaces naturels puisque ces zones concernent un foncier déjà bâti qui n'a plus rien de naturel et se trouve entre des constructions existantes.

Concertation sur la rénovation du règlement du PLU – OGE – 2 mars 2015 10

Sur la problématique des déplacements puisque les résidents de zone rurale sont obligés de recourir à leur véhicules ; qu'on les accueille dans les quartiers excentrés ou dans les centres de village est sans incidence.

1.4. Propositions de modification du code de l'urbanisme

Voici quelques propositions de modification du code de l'urbanisme qui peuvent être mises à l'étude :

*Article R*123-5*

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. En zone rurale, peuvent être classés en zone urbaine les secteurs comportant déjà des constructions qui peuvent être densifiées à condition, qu'une telle densification ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, ni aux conditions d'exploitation agricole.

*Article R*123-6*

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et éventuellement le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et éventuellement le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

*Article R*123-7*

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions liées à l'habitation de l'exploitant ;
- les logements destinés aux employés saisonniers
- les logements touristiques liés à l'économie de l'exploitation agricole
- la transformation de grange en gîtes liés à l'économie de l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où

elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° 6° du II de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

*Article R*123-8*

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

Concertation sur la rénovation du règlement du PLU – OGE – 2 mars 2015 13

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En conclusion, nous rappelons ici les mots de Jean-Philippe STREBER :

« Dira-t-on jamais assez pour être entendu des services ministériels qu'il est temps de stabiliser la matrice qui préside à la confection des documents d'urbanisme ? Celle-ci évolue en effet de manière constante depuis la loi SRU, si bien que, alors que des documents déjà sophistiqués sont en cours de fabrication, les services sont en permanence en quête d'appropriation d'un outil juridique mouvant. Pour quel profit ? Est-ce que la plus-value apportée par la loi justifie vraiment cette perturbation de l'élaboration des documents d'urbanisme qui a besoin de s'installer dans la durée pour qu'ils soient à la fois intelligents au fond et sécurisés sur le plan juridique ? On a l'impression détestable que, en dehors de ceux qui sont au contact de la réalité, cette considération est indifférente ! Ce constat nourrit le sentiment qu'une forme d'emportement idéologique prime désormais sur tout argument de l'ordre de la raison et du pragmatisme. »

JP Strebler dans RDI – 6 juin 2014.