



**HAL**  
open science

## L'urbanisme de projet(s) et le droit

Délia Caproni

► **To cite this version:**

Délia Caproni. L'urbanisme de projet(s) et le droit. Sciences de l'Homme et Société. 2018. dumas-01919644

**HAL Id: dumas-01919644**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01919644>**

Submitted on 12 Nov 2018

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

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



UNIVERSITE D'AIX-MARSEILLE

FACULTE DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE

INSTITUT D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT REGIONAL

MASTER DROIT ET METIERS DE L'URBANISME

## L'URBANISME DE PROJET(S) ET LE DROIT

Mémoire pour le Master

Mention : Droit patrimonial, immobilier et notarial

Spécialité : Droit et Métiers de l'Urbanisme

soutenu par

**Mme Délia CAPRONI**



DIRECTRICE DU MEMOIRE

**Françoise ZITOUNI**

*Maître de conférence HDR*

## **L'URBANISME DE PROJET(S) ET LE DROIT**

### **Résumé en français**

« *L'urbanisme de projet(s) et le droit* », cet intitulé fait appel à de nombreux concepts : règles, normes, documents d'urbanisme, planification, projet. Seule une analyse approfondie de chacune de ces notions permet réellement de déceler l'enjeu de ce sujet. D'ailleurs, la réflexion apportée au concept de projet permet d'apercevoir deux étapes fondamentales au sein de ce dernier : le processus et le résultat. Incontestablement révélatrices d'une importance majeure accordée à la temporalité, ce sont ces deux notions qui permettent de déceler le lien unissant normes et projet.

### **Mots-clés en français**

Urbanisme de projet – Urbanisme(s) – Droit – Règles – Normes – Documents d'urbanisme – Projet d'aménagement et de développement durable – Planification(s) – Projet – Projet-processus – Projet-résultat

## **MASTER DROIT ET METIERS DE L'URBANISME**

Site : 2 av. Henri Poncet, 13090 Aix-en-Provence

Adresse postale : 3 av. Robert Schumann 13628 Aix-en-Provence

Tél. 04 42 64 62 18/ Fax. 04 42 64 61 91

Secrétariat pédagogique : [s.barbotin@univ-amu.fr](mailto:s.barbotin@univ-amu.fr)

Tél. 04 42 64 61 94

*UNIVERSITE D'AIX-MARSEILLE*  
**FACULTE DE DROIT ET DE SCIENCE POLITIQUE**  
INSTITUT D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT REGIONAL  
MASTER DROIT ET METIERS DE L'URBANISME

# **L'URBANISME DE PROJET(S) ET LE DROIT**

Mémoire pour le Master  
Mention : Droit patrimonial, immobilier et notarial  
Spécialité : Droit et Métiers de l'Urbanisme  
soutenu par

**Mme Délia CAPRONI**

DIRECTRICE DU MÉMOIRE

**Françoise ZITOUNI**  
*Maître de conférences HDR*

**2017-2018**

*Je tiens à remercier tout particulièrement Madame Françoise Zitouni et Monsieur Jean-Pierre Ferrand qui m'ont accompagnée tout au long de mes questionnements malgré la distance.*

# SOMMAIRE

<b><u>INTRODUCTION</u></b> .....	7
<b><u>PARTIE I</u></b> .....	19
<b><u>LE PROJET-PROCESSUS OU LE PRODUIT D'UNE CONTINUELLE ÉVOLUTION DE LA PLANIFICATION</u></b> .....	19
<b><u>CHAPITRE I</u></b> .....	21
<b><u>LA CONFRONTATION CLASSIQUE DE LA NOTION DE PROJET ET DES DOCUMENTS D'URBANISME</u></b> .....	21
<b><u>SECTION I</u></b> .....	21
<b><u>Le projet comme aboutissement d'une remise en cause de deux piliers fondamentaux : l'urbanisme de masse et la centralisation</u></b> .....	21
<b><u>SECTION II</u></b> .....	25
<b><u>Le développement restreint de la notion de projet face aux enjeux urbanistiques naissants</u></b> .....	25
<b><u>CHAPITRE II</u></b> .....	29
<b><u>LA « PLANIFICATION CONTEMPORAINE » COMME SUBSTITUT A LA « PLANIFICATION TRADITIONNELLE »</u></b> .....	29
<b><u>SECTION I</u></b> .....	29
<b><u>L'indispensable réflexion conceptuelle en amont de tout procédé juridique</u></b> .....	29
<b><u>SECTION II. La traduction juridique du projet dans les documents de « nouvelle génération »</u></b> .....	32
<b><u>PARTIE II</u></b> .....	36
<b><u>LE PROJET-RÉSULTAT OU LA MANIFESTATION D'UN ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES</u></b> .....	36
<b><u>CHAPITRE I</u></b> .....	38
<b><u>LA SOLLICITATION D'UN AFFRANCHISSEMENT DES NORMES DANS LE CADRE D'OPERATIONS PONCTUELLES</u></b> .....	38
<b><u>SECTION I</u></b> .....	38
<b><u>La théorie de l'action au cœur de l'analyse</u></b> .....	38
<b><u>SECTION II</u></b> .....	42
<b><u>Les procédures d'évolution en faveur d'un document d'urbanisme adapté au projet</u></b> .....	42
<b><u>CHAPITRE II</u></b> .....	47
<b><u>LA CORRELATION ENTRE DEUX PROJETS INTERDEPENDANTS</u></b> .....	47
<b><u>SECTION I</u></b> .....	48
<b><u>L'attention du projet-résultat portée au projet-processus</u></b> .....	48
<b><u>SECTION II</u></b> .....	52
<b><u>Le projet-processus et le projet-résultat, les éléments d'une fusion</u></b> .....	52
<b><u>CONCLUSION GENERALE</u></b> .....	56
<b><u>BIBLIOGRAPHIE</u></b> .....	58
<b><u>TABLES DES MATIÈRES</u></b> .....	81

## LISTE DES ABREVIATIONS

Document d'orientation et d'objectifs.....	DOO
Établissement public de coopération intercommunale.....	EPCI
Loi d'orientation foncière.....	LOF
Loi portant engagement national pour l'environnement.....	Loi ENE
Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.....	Loi SRU
Orientation d'aménagement et de programmation.....	OAP
Plan d'aménagement de zone.....	PAZ
Plan d'aménagement et de développement durable.....	PADD
Plan d'occupation des sols.....	POS
Plan d'aménagement et de développement durable.....	PADD
Procédure intégrée pour le logement.....	PIL
Procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise.....	PIIE
Projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes.....	PAEE
Projet d'intérêt général.....	PIG
Schéma de cohérence territoriale.....	SCOT
Schéma directeur.....	SD
Schéma directeurs d'aménagement et d'urbanisme.....	SDAU
Zone d'aménagement concertée.....	ZAC
Zone à urbaniser en priorité.....	ZUP

*« Le chemin est long du projet à la chose. »*  
Jean Baptiste Poquelin dit Molière, *Le Tartuffe*, 1664

## **INTRODUCTION.**

« Refoulement de la normativité »<sup>1</sup>, « procès fait à l'urbanisme réglementaire »<sup>2</sup>, « urgence de simplifier »<sup>3</sup>, telles sont les expressions employées par les différents auteurs lors de leur réflexion sur l'« urbanisme de projet(s) ». Il existe donc, à première vue, une indéniable incompatibilité entre l'« urbanisme de projet(s) » et le droit. En effet, alors que Daniel Pinson atteste que, contrairement aux disciplines telles que le droit et la médecine, l'urbanisme n'assume pas sa normativité<sup>4</sup>, Patrick Hocreitere constate, à travers plusieurs réflexions d'urbanistes, d'architectes et de théoriciens, la présence d'une « antinomie entre un projet qui doit inévitablement évoluer et s'enrichir dans la durée et la non moins nécessaire rigidité du droit de l'urbanisme »<sup>5</sup>. Ainsi, sans même définir d'emblée l'expression « urbanisme de projet(s) », nous constatons une difficile alliance, non seulement entre l'urbanisme et le droit mais également entre le projet et le droit. Que dire alors de l'« urbanisme de projet(s) » ? Cette expression, réunion de deux notions présentées comme en opposition avec le droit, n'est-elle pas, elle aussi, par voie de conséquence, en désaccord avec ce dernier ? Tel est le premier sentiment venant à l'esprit lors de la lecture du sujet de ce mémoire, « L'urbanisme de projet(s) et le droit ». Toutefois, pour pouvoir se positionner sur le sujet, il s'avère indispensable de définir les notions de droit, de projet et d'« urbanisme de projet(s) ». Effectivement, seules ces définitions aux contours bien dessinés nous permettront de comprendre l'enjeu du sujet, de mener à bien notre réflexion et surtout de disputer notre postulat de départ, à savoir, l'existence d'un indubitable désaccord entre l'« urbanisme de projet(s) » et le droit.

Bien que l'« urbanisme de projet(s) » représente l'expression phare de cette étude, dans un souci d'intelligibilité, ce sont les définitions des notions de droit et de projet qui seront prioritairement mises en avant. En effet, l'expression « urbanisme de projet(s) » ne bénéficie pas d'une définition particulière et spécifique. Elle est le résultat d'une volonté, celle de « donner au projet la primauté sur la règle »<sup>6</sup>. Cette détermination revient à renverser la logique ordinaire, à savoir rendre une opération d'urbanisme « conforme aux orientations des plans d'urbanisme locaux, intercommunaux ou régionaux »<sup>7</sup>. Apparue dans les années 1970 avec la notion de projet urbain, l'idée d'un « urbanisme de projet(s) » n'est pas nouvelle. Toutefois, ce sont essentiellement les lois Grenelle<sup>8</sup> qui donnent de nouvelles ouvertures à ce type d'urbanisme. « Permettre à chacun de se loger »<sup>9</sup> et, conjointement, « préserver les ressources naturelles »<sup>10</sup>, tels sont les enjeux des nouveaux projets. Toutefois, ces objectifs sont-ils réalisables face à une incontestable accumulation des règles, règles qui, de surplus, selon les différentes critiques, ne prennent en compte ni les spécificités de chaque territoire ni le projet politique fondateur<sup>11</sup>? C'est dans ce contexte incertain que le Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) a lancé, en juin 2010, le chantier « pour un urbanisme de projet », piloté par Benoist Apparu, ancien Secrétaire d'État chargé du logement ainsi que quatre groupes de travail affectés aux thèmes de la planification,

<sup>1</sup> PINSON D., « L'urbanisme, ou le refoulement de la normativité », *Revue de géographie et d'aménagement*, 2018, <http://journals.openedition.org/tem/4507>.

<sup>2</sup> LE BRETON E., « La sociologie urbaine des Trente glorieuses contre l'urbanisme. Premiers éléments d'un chantier en cours », *ESO Travaux et documents*, n°28, mai 2009, pp. 7-18.

<sup>3</sup> CALVET F., DAUNIS M., « Droit de l'urbanisme et de la construction : l'urgence de simplifier », *Rapport d'information du Sénat*, n°720, Tome 1, 23 juin 2016, <https://www.senat.fr/notice-rapport/2015/r15-720-1-notice.html>.

<sup>4</sup> PINSON D., « L'urbanisme... », Op. Cit.

<sup>5</sup> HOCREITERE P., *Le plan local d'urbanisme*, Broché, Editions Berger-Levrault, Collection Les indispensables, 5 février 2009.

<sup>6</sup> FOUAD A., « Foisonnement de projets et impératif de cohérence », *Les Cahiers*, n°162, mai 2012.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ; Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

<sup>9</sup> FRANCOVILLE L., VERAN C., « Construire plus et mieux : Benoist Apparu explique sa réforme de l'urbanisme », *Le Monde*, 9 juin 2011, <https://www.lemoniteur.fr/article/construire-plus-et-mieux-benoist-apparu-explique-sa-reforme-de-l-urbanisme.744139>.

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> FRANCOVILLE L., VERAN C., « Construire plus et mieux : Benoist Apparu explique sa réforme de l'urbanisme », *Le Monde*, 9 juin 2011, <https://www.lemoniteur.fr/article/construire-plus-et-mieux-benoist-apparu-explique-sa-reforme-de-l-urbanisme.744139>.

de la mise en œuvre de projet, de la fiscalité et du foncier. Ce sont les deux premiers thèmes qui attireront toute notre attention au sein de ce mémoire.

Quoi qu'il en soit, « *le projet avant la règle* »<sup>12</sup>, telle est l'idée exclusive que nous retiendrons pour qualifier « *l'urbanisme de projet(s)* ». Toutefois, cette théorie implique-t-elle obligatoirement une « *déréglementation* » ? Ainsi, le projet et la norme seraient-ils en totale opposition ? « *L'urbanisme de projet n'est pas synonyme de déréglementation qui inscrirait le projet contre la norme mais vise à plus de souplesse dans la mise en œuvre de projets* »<sup>13</sup>. De ce fait, nous savons, dès à présent, que notre réflexion ne portera pas, comme nous aurions pu le penser au début de notre réflexion, sur une mise en exergue d'une exhaustive et incontestable opposition entre ces deux notions mais sur la volonté de déceler les circonstances et les conditions de leur association. Cette technique d'approche ne nous empêchera évidemment pas de confronter ces deux notions, voire même, de se questionner à nouveau sur leur éventuelle opposition.

Comme il l'a déjà été démontré, pour pouvoir analyser pleinement notre sujet, ce sont les notions de droit et de projet qui devront faire l'objet d'une véritable attention. Que dire de la notion d'urbanisme ? Pierre Merlin et Françoise Choay définissent l'urbanisme comme « *science, art et/ou technique de l'organisation spatiale des établissements humains* »<sup>14</sup>. Nous ajouterons à cette définition un point très important, à savoir l'organisation temporelle. En effet, au sein de ce mémoire l'accent ne sera pas seulement mis sur la spatialité mais également sur la temporalité.

Il est fondamental de préciser, dès l'amorce de cette réflexion, que la notion de droit ne sera pas étudiée dans son ensemble. L'objectif est de limiter l'acception de cette notion afin que cette dernière réponde parfaitement à l'enjeu de notre sujet. En effet, l'intérêt de ce mémoire ne réside pas dans l'étude des différentes acceptions de la notion de droit mais dans l'indispensable choix pragmatique à effectuer parmi les composantes de cette dernière. Ainsi, en corrélation avec le slogan « *le projet avant la règle* »<sup>15</sup>, ce sont les concepts de règles et de normes qui seront retenus au sein de cette réflexion. D'ailleurs, bien que ces deux notions soient au cœur de débats théoriques concernant leur différenciation, nous préférons admettre, le temps de notre réflexion, que la norme représente un terme synonyme à la règle de droit, « *règle juridique, obligatoire, générale et impersonnelle* »<sup>16</sup>. Ainsi, ces différentes notions seront utilisées indifféremment au sein de cette étude.

Dans le cadre de ce mémoire centré sur l'urbanisme, il est essentiel d'annoncer que l'accent mis sur les notions de normes et de règles nous mène directement à l'un des concepts-clés du sujet, à savoir les documents d'urbanisme. Dans un avis du 17 janvier 1997<sup>17</sup>, le Conseil d'État a considéré que ces derniers, élaborés à l'initiative d'une collectivité publique, déterminent les prévisions et les règles applicables à l'affectation et à l'occupation des sols sur un territoire donné. Le Conseil d'État ajoute que ces normes sont opposables aux personnes publiques et privées. Ainsi, de manière générale, il est possible d'affirmer que les documents d'urbanisme représentent un ensemble de règles ou de normes qui conditionnent la délivrance des autorisations d'occupation des sols. Les règles et les normes étant au cœur de notre réflexion, il en résulte incontestablement que les documents d'urbanisme représentent le noyau

---

<sup>12</sup> FOUAD A., Op. Cit.

<sup>13</sup> FRANCQUEVILLE L., VERAN C., Op. Cit.

<sup>14</sup> MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Quadrige dicos poche, Éditions PUF, 2015, p.792.

<sup>15</sup> FOUAD A., Op. Cit.

<sup>16</sup> GUINCHARD S., DEBARD T., *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 2013.

<sup>17</sup> CE, avis, 17 janv. 1997, Assoc. De défense du site de l'environnement de Galluis, req. N°183072.

de notre étude. De la même manière, Henri Jacquot soutient que les normes d'urbanisme caractérisent les « *conditions de fond de l'occupation des sols* »<sup>18</sup>. Ces dernières doivent être respectées par les personnes publiques et privées afin d'assurer une urbanisation harmonieuse<sup>19</sup>. Par ailleurs, il est également indispensable de préciser que, certes, certaines de ces normes d'urbanisme sont contenues dans le Code de l'urbanisme mais la majorité figure principalement dans les documents d'urbanisme<sup>20</sup>. Règles, normes et documents d'urbanisme se trouvent donc au cœur de notre réflexion.

Les notions de droit, de règles et de normes venant d'être explicitées, précisons que nos questionnements en début de réflexion restent les mêmes. Ainsi, l'incompatibilité entre « *l'urbanisme de projet(s)* » et le droit s'apparente désormais à un désaccord entre « *l'urbanisme de projet(s)* » et les documents d'urbanisme. D'ailleurs, à ce sujet, Daniel Pinson met en avant que la normativité, en urbanisme, représente ce qui « *devrait être* » afin d'améliorer une situation insatisfaisante, à savoir l'existant : « *ce qui est* »<sup>21</sup>. Ainsi, contrairement à notre postulat de départ, il est de nouveau possible de distinguer un lien existant entre la norme et le domaine de l'urbanisme. Puisque la normativité permet de transformer favorablement une situation existante ne devrait-elle pas être perçue comme un instrument au service de l'urbanisme et non comme une entrave à celui-ci ? Au contraire, la norme est-elle un obstacle à l'urbanisme de projet ? Dans ce cas, la mise en avant du projet au sein de l'urbanisme entraînera-t-elle assurément une atténuation des normes ? Plusieurs interrogations continuent de se heurter. Toutefois, même si les prémisses de l'enjeu du sujet apparaissent dès les premiers éléments de réflexion, il demeure indispensable de poursuivre la caractérisation des documents d'urbanisme et du projet.

La loi Cornudet de 1919<sup>22</sup> a donné naissance aux premiers documents d'urbanisme communaux : le projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes<sup>23</sup>. Elle marque la genèse de l'« *urbanisme réglementaire* »<sup>24</sup>. Bien qu'à l'origine de l'établissement de normes, notons dès à présent, l'existence, au sein de cette loi, de la notion de projet. Les documents d'urbanisme, sont donc emprunts, dès leur naissance, de ce concept. Ce constat nous permettra d'attester par la suite que cette notion n'est pas nouvelle dans le domaine de l'urbanisme. Surtout, cette première observation nous permet de démontrer combien il s'avère complexe de définir chaque notion de manière distincte. En effet, tandis que la réflexion concernant les documents d'urbanisme fait appel à la notion de projet, l'attention portée au projet nécessitera, elle aussi, d'évoquer la notion de documents d'urbanisme. Avec le décret-loi du 25 juillet 1935<sup>25</sup>, ce sont les documents intercommunaux qui voient le jour dans la France entière : les plans régionaux d'urbanisme<sup>26</sup>, initialement nommés « *projets régionaux d'urbanisme* ». Notons que ce sont les décrets de 1958<sup>27</sup> qui modifièrent les dénominations, le terme de « *plan* » se substituant à celui de « *projet* »<sup>28</sup>. Nous retiendrons donc, pour l'étude de

---

<sup>18</sup> JACQUOT H., « Synthèse – Planification et réglementation relatives à l'urbanisme », *JurisClasseur Collectivités territoriales*, 9 mai 2018, [https://www.lexis360.fr/Document/synthese\\_planification\\_et\\_reglementation\\_relatives\\_a\\_lurbanisme/jzETizqB0JUQOD6hQeHOSFTp3xkDB1gQRks2jvagxxM1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTE0OTk&rndNum=670060831&tsid=search13](https://www.lexis360.fr/Document/synthese_planification_et_reglementation_relatives_a_lurbanisme/jzETizqB0JUQOD6hQeHOSFTp3xkDB1gQRks2jvagxxM1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTE0OTk&rndNum=670060831&tsid=search13).

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> PINSON D., « L'urbanisme... », Op. Cit.

<sup>22</sup> Loi Cornudet du 17 mai 1919.

<sup>23</sup> MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Quadriga dicos poche, Editions PUF, 2015, p256

<sup>24</sup> « 1919 : La loi concernant les plans d'aménagement des villes », *La Semaine Juridique Edition Générale*, n°1, 1<sup>er</sup> décembre 2007, [https://www.lexis360.fr/Document/1919\\_la\\_loi\\_concernant\\_les\\_plans\\_damenagement\\_des\\_villes/AZwgPaU2WnjkoHqcFMpRU06iUdQ7wmCjAnffdozcSU1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTM2NCY=&rndNum=995527146&tsid=search16](https://www.lexis360.fr/Document/1919_la_loi_concernant_les_plans_damenagement_des_villes/AZwgPaU2WnjkoHqcFMpRU06iUdQ7wmCjAnffdozcSU1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTM2NCY=&rndNum=995527146&tsid=search16).

<sup>25</sup> Décret-loi du 25 juillet 1935 Création de projets régionaux d'urbanisme.

<sup>26</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p. 256.

<sup>27</sup> Décret n°58-1459 du 31 décembre 1958 Établissement de plans régionaux de développement économique et social et d'aménagement du territoire

<sup>28</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p.156.

ce mémoire, que la différence majeure entre un plan et un projet, repose essentiellement sur une question de terminologie. S'il ne fallait retenir qu'une loi concernant l'origine des documents d'urbanisme, ce serait la loi d'orientation foncière (LOF) de 1967<sup>29</sup>. Avec cette loi, trois nouveaux documents d'urbanismes sont apparus<sup>30</sup>: le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (SDAU), le plan d'occupation des sols (POS) et le plan d'aménagement de zones (PAZ). Le SDAU représentait un document d'orientation applicable sur le long terme, sur de vastes secteurs géographiques et uniquement opposables aux collectivités publiques<sup>31</sup>. Au contraire, les POS étaient imputables à tous les usagers du sol et donc opposables aux tiers. Ces derniers arrêtaient des règles générales d'utilisation du sol<sup>32</sup>. Ainsi, ils se présentaient comme beaucoup plus précis et juridiques<sup>33</sup>. Enfin, les PAZ contenaient des règles de même nature que les POS mais s'appliquaient uniquement aux zones d'aménagement concertées (ZAC), zones créées par cette même loi. Toutefois, c'est la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi SRU) de 2000<sup>34</sup> qui marque le véritable tournant dans la conception des documents d'urbanisme. En effet, en transformant les POS en plans locaux d'urbanisme (PLU), cette loi a restitué sa valeur au projet. Le PLU constitue désormais « *le projet d'aménagement et de développement durable de la commune* ».

Ce n'est pas la seule modification apportée par la loi SRU. En effet, cette dernière a également, par exemple, transformé les SDAU en SCOT. Toutefois, la volonté de définir les documents d'urbanisme ne doit pas être confondue avec celle d'établir une liste énumérative des différents documents d'urbanisme qui ont existé ou de ceux qui continuent d'exister. De plus, Jean-François Guet affirme qu'« *en France, il existe autant de niveaux de planification que de niveaux de collectivités publiques* »<sup>35</sup>. Ainsi, étudier l'ensemble des documents d'urbanisme s'avérerait être, non seulement, un travail d'une grande complexité, difficile à appréhender en un seul mémoire, mais surtout un travail sans réel intérêt pour notre étude portant sur le lien entre les documents d'urbanisme et le projet. De ce fait, ce sont, dans un premier temps, les SDAU et les POS qui retiendront toute notre attention pour ensuite laisser place à l'unique PLU. En effet, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) se trouve au cœur de notre réflexion. Or, ce dernier représente une pièce constitutive du PLU. C'est essentiellement pour cette raison que le PLU sera l'un des principaux documents d'urbanisme étudiés.

L'intérêt de cette réflexion sur les documents d'urbanisme est de mettre en exergue le fait que ces derniers aient toujours fait l'objet de modifications. Surtout, parallèlement à ces évolutions, c'est la planification qui s'en est trouvée transformée. En effet, les documents d'urbanisme, « *expression sans valeur juridique* »<sup>36</sup>, représentent les « *instruments de la planification* »<sup>37</sup>. Ainsi, une étude des documents d'urbanisme ne peut s'envisager sans attention portée à la planification.

La planification, telle est l'ultime notion fondamentale qui se révèle lors de notre étude sur la normativité et les documents d'urbanisme. Ainsi, planification et projet demeurent les

---

<sup>29</sup> Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière.

<sup>30</sup> LARRALDE D., « Présentation des nouveaux documents de planification urbaine », *Construction – Urbanisme*, n°3, mars 2001, [https://www.lexis360.fr/Document/presentation\\_des\\_nouveaux\\_documents\\_de\\_planification\\_urbaine\\_par\\_d\\_larralde/iGTjhkGmpINx9vysL\\_KbDyiTbf9Cu8uEioVLTaXG\\_ce01?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTYvJg==&rndNum=372927273&tsid=search14](https://www.lexis360.fr/Document/presentation_des_nouveaux_documents_de_planification_urbaine_par_d_larralde/iGTjhkGmpINx9vysL_KbDyiTbf9Cu8uEioVLTaXG_ce01?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTYvJg==&rndNum=372927273&tsid=search14).

<sup>31</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p.258.

<sup>32</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p.561.

<sup>33</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p.256.

<sup>34</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

<sup>35</sup> GUET J.-F., « La planification urbaine en France : les paradoxes d'un système », *Villedurable.org*, 3 juin 2013, <https://villedurable.org/2013/06/03/la-planification-urbaine-en-france-les-paradoxes-dun-systeme/>.

<sup>36</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p.256.

<sup>37</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p. 256.

deux derniers concepts à analyser afin de discerner l'enjeu du sujet. Toutefois, avant même de tenter d'apporter une définition à ces concepts, il est primordial de souligner que la planification et le projet représentent des « *notions floues et souvent opposées* »<sup>38</sup>. En effet, à travers sa thèse et ses recherches, Stéphane Rabilloud démontre que la majorité des recherches urbaines et des discours de praticiens présentent le système de planification « *traditionnel* » comme étant en totale rupture avec le mécanisme du projet<sup>39</sup>. « *Planification* », « *planification économique* », « *planification spatiale* », « *planification temporelle* »<sup>40</sup>, le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement nous propose plusieurs définitions de cette notion polysémique. Ce dictionnaire prend également soin d'ajouter que l'expression « *planification urbaine* » « *n'a pas de signification précise* »<sup>41</sup>. Pour notre part, nous retiendrons que la planification constitue une « *démarche prévisionnelle* »<sup>42</sup> consistant à instaurer, pour les pouvoirs publics, des « *priorités d'intervention dans le temps et dans l'espace* »<sup>43</sup>. C'est la « *volonté de changement du réel* » qui qualifie la planification<sup>44</sup>. Afin d'atteindre cet objectif de grande envergure, le mécanisme de planification requiert un savoir spécifique sur les territoires en question, la mise en place d'outils conceptuels, opérationnels et institutionnels, et pour ce qui nous intéresse principalement, l'instauration de normes qui organisent l'urbanisation souhaitée.

Cette intention de définir la planification nous permet d'apercevoir la complexité et l'imprécision de cette notion. À elle seule, cette réflexion ne laisse pas place à l'exploration entière de notre sujet. En effet, le dessein de cette étude repose sur la place qu'occupe le projet au sein de la planification. À cette fin, une mise en lumière des différentes évolutions de la planification se présente comme étant indispensable. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, les premiers règlements de voirie et d'hygiène donnent naissance à la planification urbaine<sup>45</sup>. La loi des communes du 5 avril 1884 impose à chaque commune un plan général de nivellement et d'alignement. Pareillement, la loi du 15 février 1902 institue des règlements sanitaires départementaux ainsi que des permis de bâtir<sup>46</sup>. Avec ces lois, nous retrouvons une véritable volonté d'embellir ou de restructurer la ville. De ce fait, la planification urbaine s'avèrerait être antérieure aux documents d'urbanisme. Toutefois, ce sont les projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension, premiers documents d'urbanisme, qui marquent l'urbanisme en tant que gestion de la ville. Ainsi, la naissance des documents d'urbanisme et de la planification urbaine semblerait coïncider. Quoiqu'il en soit, ce n'est pas tant l'origine formelle de la planification urbaine qui nous importe mais ses évolutions successives. Or, ce sont les périodes concomitantes à la recherche urbaine qui permettent de mettre en exergue l'évolution de la planification urbaine. En effet, la recherche met en avant, pour chaque période, à la fois, les éléments constitutifs de la planification mais également ses éléments « *destructeurs* »<sup>47</sup>. Toujours dans un souci d'intelligibilité, quatre grandes périodes de planification seront mises en avant. Ces dernières occuperont un rôle fondamental dans notre étude puisqu'elles nous permettront d'appuyer nos arguments lors de la réflexion sur la place du projet au sein de la planification.

---

<sup>38</sup> RABILLOU S., *De la planification au projet : ruptures et continuités d'un mode d'action publique*, sous la direction de SCHERRER F., Université Lumière Lyon 2, 4 juillet 2007, 378 p., [www.theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php?id=1103&action=pdf](http://www.theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php?id=1103&action=pdf), p. 23.

<sup>39</sup> Ibid., p.24.

<sup>40</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p.574-580.

<sup>41</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p.580.

<sup>42</sup> RABILLOU S., Op. Cit. p.28.

<sup>43</sup> Ibid.

<sup>44</sup> JOLIVET D., *Maturité du projet d'urbanisme et temporalités – Détermination de la maturité du projet selon son épaisseur et sa transversalité temporelles*, sous la direction de HERNANDEZ F. et du Professeur MARTOUZET D., Université François-Rabelais de Tours, 26 novembre 2012, 533 p., <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00985753/document>, p.63.

<sup>45</sup> Ibid, p.80.

<sup>46</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p.580.

<sup>47</sup> RABILLOU S., p. 39.

Le débat sur la recherche urbaine débute à la fin des années 1960. Durant cette période, les chercheurs relèvent que la planification urbaine se trouve marquée par l'urgence<sup>48</sup>. De grands enjeux apparaissent : prévoir des surfaces industrielles, réserver des zones d'urbanisation prioritaires, programmer de grands équipements, répondre à la demande de logements<sup>49</sup>. Cette période correspond à la « *planification traditionnelle* ». Intervenue en 1965, la LOF, créatrice des premiers véritables documents d'urbanisme, à savoir les POS et les SDAU, donne naissance aux instruments clés de cette planification. Il n'est pas sans intérêt de préciser qu'il s'agit, jusqu'aux lois de décentralisation de 1983<sup>50</sup>, d'une « *planification centralisée* ». Qualifiée de sectorielle, linéaire, hiérarchique et standardisée<sup>51</sup>, la « *planification traditionnelle* » se montre en totale inadéquation avec la notion de projet. Le qualificatif « *traditionnel* » doit être entendu comme le synonyme de « *classique* », c'est-à-dire, qui s'oppose à ce qui est nouveau ou moderne<sup>52</sup> ou encore « *qui fait autorité, qui est considéré comme un modèle* »<sup>53</sup>. Ainsi, la planification traditionnelle, par opposition aux planifications postérieures, représente une planification dénuée d'innovations et utilisée comme modèle de comparaison. Afin d'interpréter l'évolution du lien entre les documents d'urbanisme et le projet, cette « *planification traditionnelle* » sera le pilier de notre démonstration. Durant les années 1970, les chercheurs mettent en avant plusieurs points noirs affectant la « *planification urbaine traditionnelle* », notamment la récession économique<sup>54</sup> faisant suite aux chocs pétroliers de 1973. Apparaît la « *critique du gigantisme* »<sup>55</sup>. Dans ce nouveau contexte, les instruments de planification habituels, POS et SCOT, perdent de leur rationalité et, par voie de conséquence, de leur efficacité. C'est également à cette période qu'est remise en cause la centralisation. Alors que les années 1980 représentent une période de faibles recherches sur la planification urbaine, les années 1990 marquent le « *retour des questionnements directs de la recherche urbaine sur la planification* »<sup>56</sup>. On parle de « *planification stratégique* »<sup>57</sup>. Tandis que la « *planification classique* » préfère l'action hiérarchique et l'utilisation massive de plans, documents et règlements, la « *planification stratégique* » repose sur un mode de management entrepreneurial mettant la notion de projet au cœur de la stratégie. Notons que cette démarche ne revient pas à mettre le projet au centre de la planification, cette dernière représentant un ensemble bien plus vaste et plus complexe que celui de la stratégie. Sans surprise, avec la loi SRU<sup>58</sup> et la naissance du PADD, une nouvelle planification s'esquisse la « *planification par projet(s)* »<sup>59</sup>. Cette planification se présente comme le résultat d'une remise en cause du « *principe de répartition des équipements et logements par zones découpées et inscrite dans un programme d'ensemble* »<sup>60</sup>. Elle débute dès les années 1970. Aujourd'hui, c'est la « *planification par projet(s)* » qui tente de s'imposer en France, planification qui incarne véritablement l'objet fondamental de notre réflexion.

Le recensement de ces différentes planifications représente une démarche capitale pour la compréhension de notre sujet. Premièrement, il démontre que la planification a toujours suscité des interrogations. C'est dans cette continuelle réflexion relative à la planification que

<sup>48</sup> Ibid., p.48.

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat \*loi Defferre\*.

<sup>51</sup> RABILLOU S., p.34.

<sup>52</sup> <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/classique/16417>.

<sup>53</sup> Dictionnaire français l'internaute <https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/definition/classique/>.

<sup>54</sup> RABILLOU S., Op. Cit., p.57.

<sup>55</sup> <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/classique/16417>.

<sup>56</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.81.

<sup>57</sup> RABILLOU S., p.61.

<sup>58</sup> Ibid.

<sup>59</sup> Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

<sup>60</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.82.

<sup>60</sup> Ibid.

s'inscrit notre sujet. Deuxièmement, toutes ces formes de planification seront confrontées entre elles tout au long de notre démonstration. Une présentation s'avérait donc être indispensable. D'ailleurs, à l'occasion de leur confrontation, ces formes de planification seront plus amplement spécifiées et analysées. De ce fait, ne pas évoquer toutes leurs particularités substantielles dès cette introduction constitue une démarche volontaire.

Droit, normes, règles, documents d'urbanisme, planification(s), ces termes venant d'être caractérisés, il est désormais possible de porter toute notre attention sur la notion de projet. Alors que, depuis le début de notre réflexion, une opposition entre le projet et les documents d'urbanisme a été mise en avant plus d'une fois, Patrick Hocreitere affirme que quels que soient son appellation, son champ d'application géographique, et son contenu plus ou moins prévisionnel, un document d'urbanisme constitue d'abord « *la rencontre d'un territoire et d'un projet* »<sup>61</sup>. Le document d'urbanisme ne se conçoit donc pas indépendamment de l'élaboration préalable d'un projet. Ainsi, au fur et à mesure de notre avancement, nous constatons inévitablement des divergences selon les auteurs concernant le lien entre documents d'urbanisme et projet. Un paradoxe apparaît. Les documents d'urbanisme et le projet se présentent comme littéralement adverses. Toutefois, le projet s'avère être incontestablement nécessaire aux documents d'urbanisme. Une analyse du concept de projet se révèle donc indispensable à la formation de notre propre conviction.

« *En opposition avec les sociétés traditionnelles, notre culture technologique parle de plus en plus de projets.* »<sup>62</sup> « *Projet de société* », « *projet individuel* », « *projet de formation* », « *projet d'entreprise* », « *projet politique* », « *projet urbain* »<sup>63</sup>, le projet s'avère être un concept présent au sein de domaines très diversifiés. Toute entreprise, individuelle ou collective, conceptuelle ou opérationnelle, peut, en effet, être apparentée à un projet. À titre d'exemple, l'élaboration de ce mémoire peut, elle aussi, être considérée comme la réalisation d'un projet. « *Utilisée à tous bouts de champ par les maires, appropriée par les architectes [...], discutée par les chercheurs des sciences sociales et d'autres intellectuels [...], cette notion devient de plus en plus confuse* »<sup>64</sup> ajoute Patrizia Ingallina. Quant à Stéphane Cadiou, il relève que « *la réalité des politiques urbaines semble devenue seconde par rapport aux discours dont elles font l'objet* »<sup>65</sup>. Qu'elle soit employée par les élus, les observateurs ou les praticiens, la notion de projet se présente comme un « *leitmotiv incontournable* »<sup>66</sup>. Le projet revient donc sans cesse, quel que soit le domaine. Face à ces constats, dessiner, tant bien que mal, les contours de ce concept s'avère être indispensable.

Afin de mener à bien cette opération, il convient de s'intéresser, dans un premier temps, à sa définition générale avant de se concentrer, dans un second temps, sur son sens propre au domaine de l'urbanisme. « *But que l'on se propose d'atteindre* »<sup>67</sup>, « *idée de quelque chose à faire* »<sup>68</sup>, « *première ébauche [...] destinée à être étudiée et corrigée* », ces définitions nous permettent de déceler les caractéristiques principales de tout projet. Ce dernier met en avant une création au-delà de la simple intention. Il incarne l'idée d'une concrétisation et vacille sans cesse entre le « *souhaité* » et le « *réalisable* »<sup>69</sup>. En contradiction avec la « *planification*

---

<sup>61</sup> HOCREITERE P., *Le plan...*, Op. Cit.

<sup>62</sup> BOUTINET J-P., *Anthropologie du projet*, 4<sup>ème</sup> édition PUF, 1996, 405P.

<sup>63</sup> Ibid.

<sup>64</sup> INGALLINA P., « Le projet urbain, une notion floue », *Le Projet Urbain*, n°3585, 2008, pp. 7-13, <https://www.cairn.info/le-projet-urbain--9782130566106-page-7.htm>.

<sup>65</sup> RABILLOU S., Op. Cit., p.38.

<sup>66</sup> RABILLOU S., Op. Cit., p.36.

<sup>67</sup> <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/projet/64232>.

<sup>68</sup> Ibid.

<sup>69</sup> RABILLOU S., Op. Cit., pp.29-30.

*traditionnelle* » présentée comme linéaire, rigide et standardisée, ces points fondamentaux permettent déjà de considérer le projet comme évolutif, souple et réactif<sup>70</sup>.

Au-delà de cette définition générale, il existe une définition propre au projet urbain. Il serait d'ailleurs plus légitime d'employer le pluriel de ce terme. En effet, il n'existe pas un projet urbain mais plusieurs projets urbains. Précision linguistique qui prendra tout son sens au fur et à mesure de notre démonstration. Les recherches de Patrizia Ingallina, Viviane Claude et Robert Prost établissent une classification des différents projets urbains en fonction de leur échelle d'intervention<sup>71</sup>. Le projet « *de territoire* » également dénommé projet « *de ville* » ou « *d'agglomération* » représente la notion la plus récente du « *projet urbain* ». Il définit une ambition pour la ville ainsi que des orientations pour le moyen ou long terme<sup>72</sup>. Il est à l'origine d'un projet global pour le territoire qu'il régit et incarne une volonté politique. Le projet de territoire s'exprime à travers le PADD. Il se trouve donc au cœur de notre analyse. Toutefois, l'étude des projets urbains ne doit pas se limiter à ce dernier. Bien que plus anciens et, par voie de conséquence, moins novateurs, les projets d'aménagement et les projets « *architecturaux* » trouvent également une place considérable au sein de notre réflexion. Les projets d'aménagement, également connus sous le nom de projets « *urbains complexes* » se manifestent par une « *transformation concrète de l'espace* »<sup>73</sup>. Ils s'étendent également sur de longues périodes. Enfin les projets « *architecturaux* », « *d'édifice* » ou encore de « *construction* » représentent l'acception la plus traditionnelle de la notion de projet urbain. Ils ont pour objet la construction d'un bâtiment sur un « *espace micro-localisé* »<sup>74</sup> et s'étendent sur une durée généralement courte. Notons qu'au sein de cette classification, c'est l'aspect spatial du projet qui a été mis en avant. Soulignons, surtout, une distinction fondamentale entre l'appréhension du projet et celle des projets. En effet, l'étude du projet au singulier et au pluriel ne s'avère pas être la même. Tandis que le « *projet de territoire* » doit être considéré de manière singulière, les projets « *urbains complexes* » et « *architecturaux* » nécessitent de faire l'objet d'une étude groupée. Ainsi, comme nous invite à le remarquer l'intitulé de ce mémoire, à savoir « *l'urbanisme de projet(s) et le droit* », la distinction entre pluriel et singulier constituera un élément de taille au sein de notre réflexion.

La mise en avant des caractéristiques fondamentales du projet, au sens général du terme mais aussi urbanistique, nous serviront tout au long de notre réflexion, notamment pour l'établissement de comparaisons avec les différentes planifications. Toutefois, ce ne sont pas ces propriétés qui nous permettront d'apporter une réponse à nos questionnements majeurs, ceux relatifs au lien prédominant entre normes et projet(s).

L'origine du concept de projet, volontairement occultée lors de l'étude des caractéristiques de ce dernier, représente le point de départ de notre réflexion. Jean-Pierre Boutinet attribue l'émergence du projet en tant que « *mode spécifique de production de l'espace* »<sup>75</sup> au « *Quattrocento* »<sup>76</sup>, siècle de la Première Renaissance. Cette naissance du projet architectural, œuvre de Brunelleschi et Alberti, permet de mettre un terme à une « *technique de production de l'espace* »<sup>77</sup> qui mêlait conception et réalisation. Le projet se formait « *construction faisante* »<sup>78</sup>, à savoir au fur et à mesure de sa réalisation. Au contraire, le projet

---

<sup>70</sup> Ibid., p.30.

<sup>71</sup> Ibid.

<sup>72</sup> Ibid.

<sup>73</sup> Ibid, p.31.

<sup>74</sup> Ibid., p.31.

<sup>75</sup> MARTOUZET D., *Le projet fait les acteurs*, Villes et territoires, Presses Universitaires François-Rabelais, 2018. p.112.

<sup>76</sup> Ibid.

<sup>77</sup> Ibid.

<sup>78</sup> Ibid.

architectural distingue deux entreprises : conception et réalisation. L'espace bâti est entièrement conçu avant d'être réalisé. Ainsi, notons que, dès son avènement, le projet architectural pouvait être scindé en deux temps. De la même manière, la notion même de projet invite à distinguer deux phases au sein de ce dernier. Le « *pro* » implique une anticipation tandis que le « *jet* » renvoie à la réalisation<sup>79</sup>. Ainsi, la phase de conception s'apparente à une phase d'anticipation. On peut déjà apercevoir une première étape mettant en avant un « *dessein intériorisé* », c'est-à-dire une intention, et une deuxième étape portant sur la réalisation d'un « *dessin extériorisé* »<sup>80</sup>, c'est-à-dire une production. « *Progetto* » et « *progettazione* » en italien, « *purpose* » et « *project* » en anglais, « *Entwurf* » et « *Projekt* » en allemand, autant de notions de langues étrangères qui confirment la distinction entre les activités de conception et celles de réalisation<sup>81</sup>. « *Au fond, le "ce qu'est le projet" reste dans l'ombre du "quand se fait le projet"* »<sup>82</sup>.

La temporalité s'avère donc être le point central de notre réflexion. Delphine Jolivet met en avant l'idée d'« *épaisseur temporelle* »<sup>83</sup>. Celle-ci atteste qu'en contradiction avec l'image d'une « *dimension temporelle du projet lissée* », « *il n'y a pas un temps du projet mais des temporalités du projet* »<sup>84</sup>. Une réflexion en termes de temporalités au sein de notre mémoire s'avère donc légitime. Mieux encore, de la même manière que Denis Martouzet<sup>85</sup>, notre considération portera sur deux projets distincts, le projet-processus et le projet résultat. À chaque temporalité, un projet. Alors que l'aspect spatial du projet avait déjà été mis en avant, c'est désormais l'aspect temporel qui retient toute notre attention. Le terme processus désigne une façon de procéder. Le projet-processus permet donc de mettre en avant les conditions de réalisation d'une intervention. Il représente la phase de conception telle que définie ultérieurement. Recherches, connaissances et normes sont au cœur de cette période. C'est donc inéluctablement en amont de tout procédé qu'intervient cette dernière. Quant à lui, le résultat dessine ce que l'on « *obtient en agissant dans un but défini* »<sup>86</sup>. Le résultat incarne la réalisation de l'objet projeté. Il repose sur l'idée d'opérationnalité. Ce procédé intervient donc en aval de tout cheminement. Sans surprise, nous pouvons indéniablement affirmer que le projet-processus précède le projet-résultat. Reste à déceler les enjeux mis en avant par cette temporalité.

« *L'enseignement de l'aménagement et de l'urbanisme se situe nécessairement dans un entre-deux qui peut fluctuer selon les options choisies, selon que l'on veuille se positionner comme étant plus près de l'exactitude, de la globalité ou plus près de l'opérationnalité* »<sup>87</sup>. Comme l'atteste Denis Martouzet, l'urbanisme est une question de choix. Que dire alors de notre projet-processus et de notre-projet-résultat ? Les objectifs qui leur sont assignés sont-ils les mêmes ? Herbert Alexander Simon affirme que la conception repose sur « *l'invention d'artefacts permettant d'atteindre des objectifs* »<sup>88</sup>. Or, « *le droit est un interfact* »<sup>89</sup>. Le projet-processus se présente donc incontestablement comme le projet étant le plus « *près de l'exactitude* » et « *de la globalité* ». De ce fait, afin de se rapprocher d'une vérité formelle, le projet-processus ne cessera jamais d'être en lien avec les concepts de règles et de normes. Au

<sup>79</sup> BOUTINET J-P., *Anthropologie du projet*, 4<sup>ème</sup> édition PUF, 1996.

<sup>80</sup> JOLIVET D., Op.Cit., p.31.

<sup>81</sup> BOUTINET J-P., Op. Cit.

<sup>82</sup> PINSON D., « Note de Lecture de "Le projet fait les acteurs – Urbanisme, complexité, incertitude" de MARTOUZET D. », *Presses universitaires de l'Université François-Rabelais de Tours*, 2018, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01817432/document>

<sup>83</sup> JOLIVET D., Op.Cit., p.8.

<sup>84</sup> JOLIVET D., Op.Cit., p.8.

<sup>85</sup> PINSON D., « Note de Lecture de "Le projet fait les acteurs – Urbanisme, complexité, incertitude" de MARTOUZET D. », *Presses universitaires de l'Université François-Rabelais de Tours*, 2018, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01817432/document>

<sup>86</sup> [www.larousse.fr](http://www.larousse.fr).

<sup>87</sup> PINSON D., « L'urbanisme... », Op. Cit.

<sup>88</sup> SIMON H.-A., *The sciences of the artificial*, Gallimard-Folio, première édition, Paris, 1969, pp. 201-207.

<sup>89</sup> <https://actu.dalloz-etudiant.fr/focus-sur/article/quel-enseignement-du-droit-demain/h/725d31fda02b88ee8e07f4aac853a0bd.html>

contraire, le projet-résultat se veut plus proche de l'opérationnalité, et, par voie de conséquence, plus détourné des règles. Importance incontestable des normes d'un côté, nécessité de s'en défaire de l'autre, c'est ici que réside l'intérêt fondamental de la distinction entre projet-processus et projet-résultat, à savoir dans l'application différenciée des normes.

Comme évoqué plus haut dans notre réflexion, le terme de projet apparaît dans une multitude de domaines. De la même manière, une réflexion en termes de processus et de résultat peut également s'opérer dans ces différents champs. Plus encore, il n'est nul besoin d'être en présence de véritables sciences ou de domaines d'études avérés pour appliquer cette réflexion en deux temps, réflexion basée sur la distinction fondamentale entre processus et résultat. À titre d'exemple, l'élaboration de ce mémoire peut, non seulement, être conçue comme un projet mais peut également, elle aussi, être scindée en deux phases distinctes : le processus et le résultat. Comme dans le domaine de l'urbanisme et du droit, le processus relatif à ce mémoire se compose essentiellement d'une réflexion en aval, la conception, que nous pouvons apparenter aux fameux « *brouillons* ». Les recherches, elles, en tant qu'accumulation des connaissances, s'apparentent au diagnostic, c'est à dire à l'étude de l'existant, notion reprise par la suite. Enfin, les règles à respecter lors de l'élaboration du mémoire sont, assurément, semblables aux documents d'urbanisme. Le résultat quant à lui s'apparente à la phase d'écriture, phase comparable aux opérations d'aménagement et de construction que nous étudierons par la suite. Ainsi, une distinction de la sorte serait sans nul doute opérable pour tous les projets envisagés, peu importe le domaine dans lequel ils se conçoivent.

Ce sont donc les conséquences de notre distinction entre processus et résultat qui représentent le véritable enjeu. En effet, bien qu'une dissociation entre projet et résultat s'avère être réalisable dans la majeure partie des domaines, elle se révèle être majoritairement théorique dans certains cas. C'est le cas de l'exemple utilisé : l'élaboration du mémoire. Peu importe la phase, processus ou résultat, les règles à appliquer demeurent les mêmes. Elles sont données au début de l'élaboration du mémoire et, même si une certaine souplesse peut être admise, ne sont pas remises en cause jusqu'au terme de celle-ci ou, mieux encore, adaptées à chaque étudiant. Au contraire, dans le cadre de la réflexion sur le projet en urbanisme, notre distinction temporelle trouve une dimension pratique : l'application de la règle normative. Apporter une réflexion sur la mise en pratique des documents d'urbanisme selon les différentes phases du projet, tel est l'enjeu du sujet. Notre réflexion aura donc pour objet de découvrir, dans chacune des étapes étudiées, à savoir, processus et résultat, la place accordée au projet par rapport aux normes qui l'encadrent.

Notre problématique se trouve donc déterminée. De quelle manière les normes envisagent-elles le projet ? Ou inversement, comment le concept de projet invite-t-il à considérer les normes ? L'une des notions doit-elle nécessairement prendre le pas sur la deuxième ?

Ce n'est que dans le concept de projet que la réponse à ces questions peut être décelée. De la même manière que la démarche « *pour un urbanisme de projet* »<sup>90</sup> a souhaité placer le projet au centre de la planification, nous plaçons le projet au cœur de notre étude. Ainsi, c'est ce concept qui détermine les axes de notre réflexion. Sans surprise, ce sont les notions de projet-résultat et de projet-processus qui mèneront notre débat. En effet, afin d'apporter une réponse pertinente et exhaustive à nos questionnements, et, comme il vient de l'être démontré, placer le projet au cœur de notre analyse ne s'avère pas suffisant, c'est sa temporalité qui doit être mise

---

<sup>90</sup> APPARU B., « Pour un Urbanisme de projet », *Dossier de presse*, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, 27 mai 2011, [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/DP\\_Urbanisme\\_de\\_projet.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/DP_Urbanisme_de_projet.pdf).

en avant. D'ailleurs, cette distinction temporelle présente un intérêt complémentaire majeur. Elle nous permet d'appréhender distinctement, et par voie de conséquence, de manière pertinente, le projet au singulier et le projet au pluriel.

La mise en exergue du projet processus, d'une part, et du projet-résultat, d'autre part, nous permet de constater, respectivement, tantôt une évolution des documents d'urbanisme, et, par voie de conséquence de la planification (**Partie I**), tantôt un assouplissement des normes, composantes des documents d'urbanisme (**Partie II**).

Comme l'énoncé de ce plan nous laisse l'apercevoir, il ne sera pas fait mention, au sein de ce mémoire, de la place occupée par les acteurs du projet. En effet, comme l'atteste l'ouvrage de Denis Martouzet, auteur à qui nous avons d'ailleurs emprunté la distinction entre projet-processus et projet-résultat, « *le projet fait les acteurs* »<sup>91</sup>, et non l'inverse. Le projet délaissé au profit des acteurs, Denis Martouzet a fait le choix de placer ces derniers au second plan afin d'établir une véritable « *théorie du projet* »<sup>92</sup>. C'est également ce choix que nous adopterons au sein de notre démarche. La « *culture du projet* »<sup>93</sup> ne sera pas non plus étudiée à travers ce mémoire. Ce concept encourageant les acteurs de la ville à faire évoluer leur approche face au projet, et par voie de conséquence, en lien direct avec les questionnements relatifs aux acteurs, n'apportera pas de réponse à notre problématique. Notre attention restera focalisée sur notre idée-clé : le projet et ses temporalités.

---

<sup>91</sup> MARTOUZET D., *Le projet fait les acteurs*, Villes et territoires, Presses Universitaires François-Rabelais, 2018. 478 p.

<sup>92</sup> Ibid.

<sup>93</sup> LION Y., THERY L., « Qu'est-ce que l'urbanisme de projet ? », *Cahiers de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France*, n°162, mai 2012, p. 28 p. 15.

## **PARTIE I.**

# **LE PROJET-PROCESSUS OU LE PRODUIT D'UNE CONTINUELLE ÉVOLUTION DE LA PLANIFICATION**

La coexistence des notions de projet et de documents d'urbanisme n'est pas nouvelle. Au contraire, depuis la naissance des documents d'urbanisme avec la loi Cornudet, ces deux notions se sont toujours fait face (**Chapitre I**). Toutefois, selon l'intérêt porté à chacune de ces notions, l'enjeu de la planification diffère. Ainsi, l'importance croissante apportée au projet, notion inévitablement comprise au singulier, se trouve nécessairement à l'origine d'une planification renouvelée (**Chapitre II**).

# CHAPITRE I.

## La confrontation classique de la notion de projet et des documents d'urbanisme

Il est essentiel de démontrer d'emblée que le projet urbain n'est pas le produit d'une remise en cause des règles d'urbanisme mais qu'il trouve ses sources dans la contestation de l'urbanisme de masse et de la centralisation. De ce fait, l'antinomie supposée entre ces deux notions se trouve contrecarrée (**Section I**). Toutefois, l'importance des documents d'urbanisme et de leurs règles a toujours prévalu sur celle du projet. Ainsi, face à un urbanisme en total renouvellement, le concept naissant de projet s'avère être infiniment restrictif (**Section II**).

### SECTION I.

#### Le projet comme aboutissement d'une remise en cause de deux piliers fondamentaux : l'urbanisme de masse et la centralisation

Tandis que l'urbanisme fonctionnaliste des années 1960 se révèle être anachronique (**Paragraphe I**), la planification centralisée fait l'objet d'une véritable contestation (**Paragraphe II**).

#### PARAGRAPHE I. L'urbanisme de masse, un urbanisme désuet

François Tomas atteste que la notion de projet s'affirme dans les années 1970 avec « *la contestation d'une architecture moderne et d'un urbanisme fonctionnaliste* »<sup>94</sup>. Cette controverse s'inscrit dans le cadre d'une lutte contre les opérations de « *rénovation-bulldozer* » et de « *tabula rasa* »<sup>95</sup>. La charte d'Athènes, rédigée en 1933 par Le Corbusier à l'occasion des congrès internationaux d'architecture moderne, témoigne de l'importance accordée à ces opérations<sup>96</sup>. Démolitions, tours et barres, conceptions socio-spatiales déterministes, sectorisation sociale et fonctionnelle, concepts de zonages, tels sont les maîtres-mots qualifiant l'« *urbanisme fonctionnaliste* »<sup>97</sup>. Nous assistons à la « *critique du gigantisme* »<sup>98</sup>.

« *Le plan voisin* » de Le Corbusier, plan d'urbanisme pour Paris, illustre parfaitement les enjeux de l'urbanisme fonctionnaliste. Ce plan prévoyait de raser entièrement le vieux Paris et ses immeubles Haussmanniens afin d'y construire, notamment, dix-huit gratte-ciels<sup>99</sup>. Ainsi, nous retrouvons, au sein de ce plan, les deux idées majeures de l'urbanisme fonctionnaliste : démolitions ainsi que tours et barres. Le Corbusier travaillera sur ce plan jusqu'au milieu des années 1940. Toutefois, à en lire certains titres d'articles tels que « *Le plan Voisin : une catastrophe à laquelle on a échappé...* »<sup>100</sup>, nous devrions nous réjouir que le Plan Corbusier soit resté à l'état de concept. « *Il en aurait été fini de Paris, connue dans le monde entier pour*

<sup>94</sup> TOMAS F « Du projet urbain au projet de ville », *Annales de la recherche urbaine*, Paris, 1995, n°68-69, p. 140.

<sup>95</sup> RABILLOUD S., *Op. Cit.*, p.33.

<sup>96</sup> « La charte d'Athènes : modèle de fonctionnalisme », *La charte d'Athènes, modèle de fonctionnalisme*, <http://projets-architecte-urbanisme.fr/la-charte-dathenes-modele-defonctionnalisme/>.

« charte d'athenes, modele de fonctionnalisme », <http://projets-architecte-urbanisme.fr/la-charte-dathenes-modele-de-fonctionnalisme/>.

<sup>97</sup> RABILLOUD S., *Op. Cit.*, p.33.

<sup>98</sup> JOLIVET D., p.81.

<sup>99</sup> « La charte d'Athènes : modèle de fonctionnalisme », *Op. Cit.*

<sup>100</sup> Le plan Voisin : une catastrophe à laquelle on a échappé ... <http://parisperdu.blogg.org/le-plan-voisin-une-catastrophe-a-laquelle-on-a-echappe-a118108230>.

*sa beauté et son romantisme* »<sup>101</sup>. Ainsi, aujourd'hui encore, l'« *urbanisme fonctionnaliste* » fait l'objet de nombreuses critiques. Notons, par ailleurs, que nous distinguons, à travers « *le plan Voisin* », une frontière manifeste entre la conception du projet et sa réalisation. Notre distinction entre projet-processus et projet-résultat s'en trouve donc confortée.

Bien que fortement contesté l'« *urbanisme fonctionnaliste* » répondait aux difficultés de la période de son application. Dans le cadre des Trente Glorieuses, période d'après-guerre, l'ambition était de répondre à la demande de logements afin d'améliorer les conditions de vie des ouvriers et de doter chaque quartier d'un niveau de services et d'équipements satisfaisants<sup>102</sup>. Reconstruction, expansion des villes, croissance économique, plein emploi, il est nécessaire de répondre à cette situation d'urgence. « *La période 1950/1975 est [...], précisément et plus que n'importe quelle autre, celle de l'urbanisme* »<sup>103</sup>. « *La production urbaine y est d'une ampleur inédite et reste inégalée* »<sup>104</sup>. Les grands ensembles et, par voie de conséquence, ce que nous appelons l'« *urbanisme de masse* », apparaissent donc non seulement légitimes mais également indispensables. En cohérence avec cette conjoncture, les SDAU, instruments clés de la planification et de l'urbanisation durant cette période, définissent, pour la majorité des grandes villes en France, des orientations d'aménagement urbain qui s'étendent jusqu'aux années 2000, leur programme et leur calendrier de réalisation<sup>105</sup>.

La critique de « *l'urbanisme de masse* » se trouve consolidée par la crise économique du milieu des années 1970. François Tomas souligne que le concept de projet prend également racine dans ce bouleversement<sup>106</sup>. État fluctuant de l'économie, fugacité des marchés, remise en cause dans plans sur le long terme, la planification doit faire face à une nouvelle conjoncture. Les contrecoups sociaux et économiques doivent être pris en compte et les horizons temporels courts, plus rationnels dans une situation de crise, doivent être privilégiés<sup>107</sup>. Adaptabilité et réactivité, « *recupero urbain* »<sup>108</sup> en opposition à « *tabula rasa* », nous apercevons déjà les nouveaux critères déterminants relatifs à cette période.

C'est donc dans ce contexte, et non dans la remise en cause des règles d'urbanisme, qu'émerge le concept de projet en tant qu'alternative à la « *planification traditionnelle* ». Ainsi, comme nous l'avons évoqué au début de notre réflexion, il n'est pas légitime d'évoquer une opposition catégorique entre les documents d'urbanisme et le projet. Toutefois, notons que la remise en cause de l'« *urbanisme de masse* » ne constitue pas la seule composante de la contestation de la « *planification traditionnelle* ». La centralisation en constitue le deuxième élément conséquent.

---

<sup>101</sup> « Le plan Voisin : une catastrophe à laquelle on a échappé », Parisperdu, 7 juillet 2015, <http://parisperdu.blogg.org/le-plan-voisin-une-catastrophe-a-laquelle-on-a-echappe-a118108230>.

<sup>102</sup> JOLIVET D., p.70.

<sup>103</sup> LE BRETON E., « La sociologie urbaine des Trente glorieuses contre l'urbanisme. Premiers éléments d'un chantier en cours », *ESO Travaux et documents*, n°28, mai 2009, pp. 7-18.

<sup>104</sup> Ibid.

<sup>105</sup> RABILLOUD S., Op. Cit., p33.

<sup>106</sup> TOMAS F., Op. Cit.

<sup>107</sup> JOLIVET D., Op. Cit.

<sup>108</sup> **Recupero urbain** : Fonder la ville sur la ville. Tenir compte de ce qui existe déjà pour concevoir ce qui devra exister.

## PARAGRAPHE II. La centralisation, une hiérarchie révoquée

Au milieu des années 1970, la recherche urbaine s'oriente vers l'« *objet local* »<sup>109</sup>. Pierre Calame constate l'existence d'un « *décalage considérable entre le document d'urbanisme et la réalité économique, politique, et sociale de la production de la ville* »<sup>110</sup>. Élaborés au niveau national, les documents d'urbanisme issus de la LOF, POS ET SDAU, pour ceux qui nous intéressent, dissimulent la diversité des contextes locaux. De la même manière, les normes mises en place s'adaptent peu aux particularités de chaque territoire<sup>111</sup>. De ce fait, les documents d'urbanisme en question « *mutilent une réalité différenciée en la forçant à s'adapter à des catégories qui ne sont pas faites pour elle* »<sup>112</sup>. L'existence d'un antagonisme entre les spécificités locales et la planification centralisée est également mise en avant par Michel Marie et Jean Viard<sup>113</sup>. L'urbanisation et la logique de planification qu'elle suscite n'ont « *d'impact sur la réalité paysanne qu'après un long processus de réinterprétation, propre et singulier à chaque commune* »<sup>114</sup> attestent-ils.

La « *planification centralisée* », composante de la « *planification traditionnelle* », symbolise l'« *urbanisme maîtrisé d'État* »<sup>115</sup>. Ce dernier trouve ses sources dans la loi du 15 juin 1943<sup>116</sup>, loi à l'origine de l'apparition d'un véritable « *droit de l'urbanisme* »<sup>117</sup>. Cette loi crée une administration consacrée aux problèmes d'urbanisme et institue une autorisation unique relative aux diverses règles auxquelles doit se soumettre toute construction. Les bases de l'« *urbanisme centralisé* » sont posées. Cet urbanisme qualifié de « *froid* »<sup>118</sup> correspond à la période d'après-guerre telle qu'explicitée ultérieurement dans notre réflexion. Cette fois encore, c'est la situation d'urgence qui imposait d'occulter les spécificités locales. En accord avec le contexte relatif aux Trente Glorieuses, cette « *planification centralisée* » se veut quantitative et fonctionnaliste. Surtout, elle s'inscrit dans une logique descendante. Les projets se trouvent assujettis au plan. L'intérêt est de partir du plan pour arriver au projet<sup>119</sup>. Toutefois, pour les mêmes raisons que celles évoquées dans le cadre de la remise en cause de l'« *urbanisme de masse* », cette démarche se trouve contrecarrée.

Le projet doit « *surgir de la dynamique locale* »<sup>120</sup>. Évolutif, souple et réactif, le projet ne se réduit pas à une application, une fois pour toute, d'objectifs de planification sur un territoire donné. Le projet se construit avec le temps et en fonction d'un contexte mouvant. À l'inverse de la planification traditionnelle, il procède d'une logique ascendante. Le projet ne part pas du plan. C'est lui qui le détermine. Surtout, il existe un « *aller-retour* » permanent entre projet et documents de planification<sup>121</sup>. Rien n'est figé à l'avance. Le contexte local, au rythme de ses évolutions, à la fois spatiales et temporelles, détermine le projet.

---

<sup>109</sup> RABILLOU S., Op. Cit., p. 57.

<sup>110</sup> CALAME P., « De la théorie à la pratique quotidienne de l'aménagement. La gestion des documents d'urbanisme », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1979, pp. 37-65, [https://www.persee.fr/doc/aru\\_0180-930x\\_1979\\_num\\_3\\_1\\_947](https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1979_num_3_1_947).

<sup>111</sup> RABILLOU S., Op. Cit., p. 57.

<sup>112</sup> CALAME P., Op. Cit.

<sup>113</sup> MARIE M., VIARD J., *La campagne inventée – ou ce qu'il advient des rapports entre les paysans, leurs communautés et l'environnement urbain dans quatre villages d'un pays de moyenne Provence*, Le Paradou, Editions Actes-Sud, 1977, 239 p.

<sup>114</sup> Ibid.

<sup>115</sup> PAQUOT T., « Jalons pour une histoire de l'urbanisme en France », *Le Moniteur*, 2002, pp. 12-19.

<sup>116</sup> Loi n°324 du 15 juin 1943.

<sup>117</sup> PAQUOT T., « Jalons... », Op. Cit.

<sup>118</sup> Ibid.

<sup>119</sup> COURCIER S., « Vers une définition du projet urbain, la planification du réaménagement du vieux port du Vieux-Port de Montréal », *Canadian Journal of Urban Research*, n°1, 2005.

<sup>120</sup> REMY J., « Avant-propos : le projet urbain : sens et signification », *Sprimont*, 1998.

<sup>121</sup> RABILLOU S., Op.Cit, pp. 39-42.

La loi du 7 janvier 1983<sup>122</sup> mit fin à cet « *urbanisme maîtrisé d'État* »<sup>123</sup>. Un transfert de la compétence urbanisme s'opère au profit des élus locaux. Ce sont désormais ces derniers qui donnent des affectations à l'espace, l'aménagent et délivrent des autorisations d'occupation du sol. Un contexte favorable au projet émerge. Toutefois, ce transfert n'est pas intégral. A titre d'exemple, seules les communes dotées d'un POS s'avéraient être recevables à un transfert exhaustif. Dans le cas contraire, la règle de la constructibilité limitée permettait d'interdire toute construction hors des parties urbanisées. « *Il est vrai qu'en France, l'urbanisme a été – et est encore – une affaire d'État ou de collectivités territoriales* »<sup>124</sup>. Cette affirmation s'avère-t-elle regrettable ? Quoi qu'il en soit, au sein de cet « *urbanisme partagé* », toutes les conditions semblent être réunies afin de favoriser l'émergence du projet.

En écho avec l'idée d'un concept de projet relativement flou, tel qu'exposé dans notre introduction, il semble intéressant de souligner que Patrizia Ingallina impute ce constat aux maires, et par voie de conséquence, à la décentralisation. En effet, selon l'analyse de Christian Devillers, sur laquelle se base Patrizia Ingallina, cette dernière soutient que les maires façonnent des projets urbains à titre de « *démonstration* »<sup>125</sup> de leur politique, l'objectif étant d'« *afficher de manière "éclatante" [...] une stratégie de développement dont le projet urbain est garant* »<sup>126</sup>. Les projets promis restaient au stade d'intentions dont la seule visée était « *de faire rêver les habitants par des images attrayantes* »<sup>127</sup>. Ce serait donc la mise en avant, de manière immodérée, voire infondée, de la volonté de concevoir des projets qui aurait vidé ces derniers de leur sens.

« *Urbanisme de masse* », « *urbanisme fonctionnaliste* », « *urbanisme quantitatif* », « *urbanisme froid* », « *urbanisme maîtrisé d'État* », par leur nature intrinsèque, ces expressions démontrent combien il s'avère nécessaire que la « *planification traditionnelle* » fasse l'objet d'une profonde évolution. Le projet-processus doit donc être remanié. C'est sur le concept de projet naissant que doit reposer cette évolution. Toutefois, bien que, par suite des différentes remises en cause, ce concept s'édifie de manière notable, il demeure tout de même limité face aux nouveaux enjeux urbanistiques.

---

<sup>122</sup>Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat \*loi Defferre\*.

<sup>123</sup> PAQUOT T., « Jalons ... », Op.Cit.

<sup>124</sup>PAQUOT T., « Urbanisme, Urbanologie, études urbaines : l'improbable classification », *Hermès, La Revue*, n°67, 2013, <https://www.caim.info/revue-hermes-la-revue-2013-3-page-95.htm>.

<sup>125</sup> INGALLINA P., « Le projet urbain, une notion floue », Op.Cit.

<sup>126</sup> Ibid.

<sup>127</sup> Ibid.

## SECTION II.

### Le développement restreint de la notion de projet face aux enjeux urbanistiques naissants

Depuis leur avènement, les documents d'urbanisme ont toujours fait place à la notion de projet. Toutefois, cette dernière n'a jamais été mise sur le devant de la scène (**Paragraphe I**). Ainsi, l'importance moindre accordée au concept de projet a nécessairement conduit à une inappropriation des outils traditionnels de planification (**Paragraphe II**).

#### PARAGRAPH I. La cohabitation continue mais déséquilibrée des notions de projet et de documents d'urbanisme

Telle qu'évoquée dans notre introduction, « *la première et emblématique loi d'urbanisme* »<sup>128</sup>, loi Cornudet datant du 14 mars 1919, à l'origine de la planification urbaine et, surtout, de l'urbanisme réglementaire, a donné naissance aux « *projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes* » (PAEE), premiers instruments de planification. Cette loi impose leur constitution dans un délai de trois ans et dans toutes les communes de plus de dix mille habitants<sup>129</sup>. L'élaboration de ces documents prescrit, d'une part, l'instauration de plans comportant, notamment voies, réserves foncières et équipements publics, et, d'autre part, l'établissement d'un programme concernant les servitudes d'urbanisme applicables<sup>130</sup>. Ainsi, avant tout travaux, l'obtention d'un permis de construire attestant le respect de ces derniers se présentait comme indispensable<sup>131</sup>. Plan délimitant la voirie, les places, les jardins, les réserves boisées, les servitudes, ce projet-processus est-il réellement porteur d'un projet tel qu'entendu dans notre introduction ? L'objectif de ces PAEE est-il, à l'instar du projet tel que nous l'avons défini, de prendre en compte l'évolution d'un contexte donné tant au niveau spatial que temporel ? Ne s'agit-il pas seulement d'une question de terminologie ? Bien que certains auteurs évoquent une « *modernité de l'approche* »<sup>132</sup>, le concept de projet ne détient pas encore une place prépondérante dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Au contraire, ce sont plutôt les normes et leur formalisme qui occupent une place de taille au sein de cette réflexion menée sur la planification. En effet, en réaction à la loi Cornudet, le Doyen Hauriou atteste « *que l'urbanisme est une nouvelle et grave manifestation de la tendance qu'a le régime d'État à remplacer la spontanéité intime de la vie par le formalisme extérieur de l'administration* »<sup>133</sup>. Ainsi, bien plus que la consécration d'un projet, la loi Cornudet marque la naissance d'un urbanisme réglementaire. Confrontation des notions de projet et de documents d'urbanisme ? Opposition ? Cohabitation ? Le débat sur le lien existant entre ces deux notions débute dès la naissance des documents d'urbanisme. Notons, toutefois, que, comme il vient de l'être démontré, le projet-processus est beaucoup plus enclin à contenir des normes que le projet-résultat. Quoi qu'il en soit, documents d'urbanisme et projet ne représentent pas deux notions indifférentes l'une à l'autre.

---

<sup>128</sup> LEBRETON J.-P., « Projet(s) et droit de la planification urbaine », *Urbanismes de projet – Cahiers de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France*, n°162, mai 2012, p. 28.

<sup>129</sup> BENCHENDIKH F., « Règles et documents d'urbanisme – Introduction », *JurisClasseur Administratif*, Fascicule 494, 30 juin 2018, [https://www.lexis360.fr/Document/fasc\\_494\\_regles\\_et\\_documents\\_durbanisme\\_introduction/U8uqix7RhI4Z0DfShSpCW9LhHbPOXkqSNm4pnb34cAs1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTQwMDYm&rndNum=1161905119&tsid=search12](https://www.lexis360.fr/Document/fasc_494_regles_et_documents_durbanisme_introduction/U8uqix7RhI4Z0DfShSpCW9LhHbPOXkqSNm4pnb34cAs1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTQwMDYm&rndNum=1161905119&tsid=search12).

<sup>130</sup> « 1919 : La loi ... », Op.Cit.

<sup>131</sup> BENCHENDIKH F., Op.Cit

<sup>132</sup> 1919 : La loi ... », Op.Cit.

<sup>133</sup> HAURIOU M., *Précis élémentaire de droit administratif*, Librairie du Recueil Sirey, Paris, 1921

La prise en compte du projet par les documents d'urbanisme ne se limite pas à la loi Cornudet. La loi du 14 mai 1932<sup>134</sup> donne naissance au « *projet d'aménagement de la région parisienne* ». Les PAEE y sont soumis. L'objectif réside dans la volonté de maîtriser l'extension urbaine en Île de France, résultat d'un accroissement de la population et des implantations industrielles<sup>135</sup>. Par la suite, le décret-loi du 25 juillet 1935<sup>136</sup> permet d'établir des « *projets régionaux d'urbanisme* » dans la France entière, ces derniers étant déjà mentionnés dans notre introduction sous la dénomination de « *plans régionaux d'urbanisme* ». Ainsi, la notion de projet continue de se trouver au cœur de la législation en urbanisme. Dans cette continuité, la loi du 15 juin 1943 met en place deux niveaux de projets : le « *projet d'aménagement intercommunal* » et le « *projet d'aménagement communal* ». Toutefois, dès leur mise en place, ces projets se sont trouvés confrontés à plusieurs difficultés. Premièrement, leur trop grande précision les rendait inadaptés au contexte mouvant dans lequel ils s'appliquaient. En effet, du fait de la croissance urbaine, et, par voie de conséquence, de la modification constante des besoins, ces projets devenaient rapidement obsolètes<sup>137</sup>. Nous sommes donc loin du concept de projet tel que défini dans l'introduction, à savoir un projet nécessairement apte à l'évolution et à la transformation. Dans cette perspective, en 1955, un premier assouplissement a permis aux projets de ne prévoir que les « *lignes générales d'aménagement, précisées par la suite au fur et à mesure des besoins de l'urbanisation* ». Toutefois, malgré cette première tentative de faire prévaloir le projet au sein des documents d'urbanisme, les projets institués par la loi de 1943 rencontrent une deuxième difficulté non négligeable. Ces projets s'imposaient aux tiers comme de véritables règlements, les administrations devant accorder de nombreuses dérogations afin de pallier cette difficulté<sup>138</sup>. Une fois de plus, nous constatons la priorité accordée à la norme plutôt qu'au projet, ce dernier nécessitant un cadre souple et accommodant. Nous nous retrouvons donc face aux mêmes questionnements qu'en début de réflexion. La cohabitation des notions de projet et de document d'urbanisme nécessite-t-elle nécessairement l'emprise de l'une des notions sur la seconde ? Dans ce cas, le projet-processus, est-il, contrairement au projet-résultat, nécessairement dominé par son caractère normatif ? Notre distinction entre projet-processus et projet-résultat reviendrait-elle à légitimer la primauté des normes dans le premier et à favoriser un assouplissement de celles-ci dans le second ? Certes, le projet-processus, par sa fonction, se présente inévitablement comme plus normatif que le projet-résultat. Toutefois, ce n'est pas pour autant que ce dernier ne doit pas, inéluctablement, laisser une place au concept de projet. Quoi qu'il en soit, si le projet est présent dès le début du XXème siècle, il n'a jamais eu sa place au cœur de la planification.

« *Plan directeur d'urbanisme* », « *plan d'urbanisme de détail* », avec le décret du 31 décembre 1958<sup>139</sup>, la notion de projet disparaît. C'est la notion de plan qui s'impose désormais. Notre concept de projet se trouve-t-il réduit à une simple question de terminologie ? Quoi qu'il en soit, dans les trois dernières décennies du XXème siècle, la notion de projet s'éteint<sup>140</sup>. Que dire alors des instruments de planification issus de la LOF ? Nés dans un contexte émancipé du concept de projet, peuvent-ils répondre aux nouveaux enjeux urbanistiques ?

<sup>134</sup> Loi du 14 mai 1932 autorisant l'établissement d'un projet d'aménagement de la région parisienne.

<sup>135</sup> BENCHENDIKH F., Op.Cit.

<sup>136</sup> Décret-loi du 25 juillet 1935 Création des projets régionaux d'urbanisme.

<sup>137</sup> BENCHENDIKH F., Op.Cit.

<sup>138</sup> BENCHENDIKH F., Op.Cit.

<sup>139</sup> Décret n°58-1463 du 31 décembre 1958 UHA.

<sup>140</sup> LEBRETON J.-P., « *Projet(s)...* », Op. Cit.

## PARAGRAPHE II. Des outils de planification impropres aux nouveaux enjeux urbanistiques

De manière paradoxale, le concept de projet disparaît alors que la conjoncture le requiert fortement. En effet, comme nous l'avons d'ores et déjà démontré, la situation post Trente Glorieuses nécessite des documents d'urbanismes favorables aux idées essentielles d'évolution et d'adaptation. En 1968, la LOF donne naissance aux premiers véritables documents d'urbanisme, le POS et le SDAU, documents qui, sans surprise n'intègrent pas, à première vue, le concept de projet. Cette loi serait-elle intervenue quelques années trop tôt pour être en adéquation avec les nouveaux enjeux du milieu des années 1970 ? Au contraire, était-elle indispensable pour répondre aux difficultés de sa propre époque ?

La LOF répond aux objectifs de croissance urbaine rapide tels qu'exposés ultérieurement. Elle participe à une planification « fonctionnaliste » mais aussi « quantitative »<sup>141</sup>. Les instruments de planification qu'elle institue répondent parfaitement à cette logique. Leur principale fonction ? Anticiper et contrôler les conséquences de cette croissance<sup>142</sup>. En somme, « canaliser l'expansion spontanée, continue et durable de la ville »<sup>143</sup>, tel était le rôle qui leur était attribué. Coefficient d'occupation du sol, coefficient d'emprise, les règles quantifiées dominaient. À titre d'exemple, les POS fixaient le nombre d'hectares de zones constructibles à concevoir<sup>144</sup>. La quantité bien plus que la qualité permettait de répondre aux enjeux du moment. « L'utilisation de ces deux outils (POS et SDAU) a été fondamentale à une époque où il y avait encore très peu de plans, insuffisants pour gérer la croissance urbaine rapide d'alors. »<sup>145</sup> Nul doute sur la nécessité de ces documents d'urbanisme. Toutefois, proche de la crise du milieu des années 1970, fort courte fut leur période d'efficience.

La LOF distingue parfaitement les fonctions de prévision et de réglementation. Tandis que les premières se retrouvent exclusivement dans les SDAU, les secondes se retrouvent principalement dans les POS. Ainsi, ces deux documents forme le « couple principal de la planification urbaine »<sup>146</sup>. Les SDAU fixaient les orientations fondamentales de l'aménagement pour les territoires concernés. Ils étaient placés dans une optique de prévision et projetaient les différentes actions à entreprendre sur le long terme. Remplacés par les schémas directeurs (SD) avec la loi du 7 janvier 1983, ces nouveaux schémas ont pour ambition de mettre en avant des axes de développement ainsi qu'un « projet de consensus d'agglomération »<sup>147</sup>. Ainsi, nous apercevons déjà l'ambition d'accentuer la place accordée au projet au sein de ces documents d'urbanisme. De plus, par la fonction prévisionnelle qui leur est attribuée, les SD se révèlent inévitablement plus enclin à la conception d'un projet que leurs compagnons d'urbanisme, les POS.

Les POS constituaient des documents réglementaires. Ils déterminaient l'occupation des sols ainsi que les règles qui s'y affectaient. Ainsi, les POS ne contenaient ni orientation ni programme spécifique<sup>148</sup>. C'est au sein de cette absence, caractérisée par le parti d'urbanisme, que résidait le souci majeur inhérent aux POS. En effet, ces derniers ne mettaient, en aucun cas,

<sup>141</sup> JOLIVET D., Op.Cit, p.66

<sup>142</sup> Ibid.

<sup>143</sup> PALISSE J.-P., « Mettre la planification au service du projet », *Les Cahiers*, n°162, mai 2012

<sup>144</sup> JOLIVET D., Op.Cit, p.67

<sup>145</sup> INGALLINA P., « Le projet urbain, une notion floue », Op.Cit

<sup>146</sup> INSERGUET J.-F., « Plan local d'urbanisme – Contenu », *JurisClasseur Collectivités territoriales*, Fascicule n°1167-10, 2017, [https://www.lexis360.fr/Document/fasc\\_1167\\_10\\_plan\\_local\\_durbanisme\\_contenu/doJ1ucyY5WFcC9S88ANMsEjC7indZtJmIj2dI3PsI6U1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTE4MzQ0Jg==&rndNum=353491392&tsid=search8](https://www.lexis360.fr/Document/fasc_1167_10_plan_local_durbanisme_contenu/doJ1ucyY5WFcC9S88ANMsEjC7indZtJmIj2dI3PsI6U1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTE4MzQ0Jg==&rndNum=353491392&tsid=search8)

<sup>147</sup> ASCHER F., *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, Editions de l'Aube, 2013

<sup>148</sup> INGALLINA P., *Le projet urbain*, Presses Universitaires de France, deuxième édition, Paris, 2003, 127 p.

en avant un projet. Leur rôle restait cantonné à une application du droit des sols. À travers eux, la planification se présentait comme une accumulation de restrictions du droit de construire. De plus, leur pertinence perdait de l'ampleur face au nouveau contexte du milieu des années 1970. La période de forte croissance étant révolue, de nouvelles problématiques prenaient place. Attirer des entreprises, améliorer le cadre de vie, favoriser le lien social : la quantité est relayée au second plan. C'est la qualité qui prime désormais<sup>149</sup>. Les documents d'urbanisme de base, notamment le POS, se trouvent donc en totale désharmonie avec les nouveaux enjeux urbanistiques. Une évolution de la planification s'avère donc indispensable.

Notons tout de même que la LOF de 1967, avec la création de la ZAC, a donné naissance à une nouvelle forme d'urbanisme, « *l'urbanisme opérationnel* », urbanisme probant d'une volonté d'accorder une place croissante au projet dans le processus de planification. L'étude en sera faite dans notre seconde partie consacrée au projet-résultat. Soulignons également que, dans le cadre de la loi SRU, les SDAU constituaient déjà une « *promotion des démarches de planification plus stratégiques, par rapport aux anciens plans directeurs d'urbanisme et plans de détail* »<sup>150</sup>. Ces documents d'urbanisme permettent donc d'amorcer une nouvelle planification, la « *planification stratégique* », forme de planification mettant en œuvre une « *rationalité pragmatique* » plutôt qu'une « *rationalité normative* »<sup>151</sup>. Le POS a également fait l'objet d'aménagements. En effet, avant la loi SRU, un certain nombre de villes telles que Lyon, Amiens, Brest, Nancy avaient envisagé de rendre le POS plus performant en considération de la réalisation d'un projet<sup>152</sup>. À titre d'exemple, Paris s'était dotée d'un « *POS fin* » sur certains de ses secteurs. Plutôt que de se fonder sur des « *règlements stéréotypés* »<sup>153</sup>, les « *POS fins* » se basaient sur des études locales approfondies afin de permettre la mise en avant du projet<sup>154</sup>. À travers ces exemples, il est donc possible d'affirmer que les prémisses d'un « *urbanisme de projet(s)* » ont commencé à apparaître dès la LOF qui « *apparaît comme le symbole d'un nouvel état d'esprit et d'une nouvelle orientation de l'action étatique : entre l'urbanisme d'interdiction, purement négatif et l'urbanisme de laisser-faire [...]. La L.O.F. marque l'émergence d'un grand dessein volontariste et prospectif.* »<sup>155</sup>

Les successions de contextes, et, par voie de conséquence, d'enjeux urbains démontrent combien les documents d'urbanisme issus de la LOF ne s'avèrent pas adaptés à l'environnement naissant. « *Urbanisme opérationnel* », « *planification stratégique* », « *POS fins* », ces nouveaux concepts témoignent tout de même d'une volonté d'accorder plus d'ampleur au projet. L'évolution de la planification est amorcée. L'enjeu est désormais de la poursuivre. Cette continuation aboutira nécessairement à la mise en place d'une nouvelle planification, la « *planification par projet(s)* ».

---

<sup>149</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.79.

<sup>150</sup> ASCHER F., Op.Cit.

<sup>151</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.95

<sup>152</sup> HOCREITERE P., « Plan local d'urbanisme et projet d'aménagement et de développement durable », *RDI*, 2003.

<sup>153</sup> Ibid.

<sup>154</sup> Ibid.

<sup>155</sup> VELTZ P., *Histoire d'une réforme ambiguë : les plans d'occupation des sols*, Editions du CRU, Collection Méthodes & Techniques, Paris, 1978, p 11.

## CHAPITRE II.

### La « *planification contemporaine* » comme substitut à la « *planification traditionnelle* »

En totale inadéquation avec les enjeux urbanistiques naissants, la « *planification traditionnelle* » se trouve face à une incontournable évolution. La réflexion conceptuelle s'avère être au cœur de cette démarche (**Section I**). S'en suit nécessairement une traduction juridique au sein des documents d'urbanisme (**Section II**).

#### SECTION I.

##### L'indispensable réflexion conceptuelle en amont de tout procédé juridique

Le champ lexical attribué à chacune des planifications mise en avant nous démontre combien ces dernières se distinguent (**Paragraphe I**). « *Contexte* » et « *Incertitude* », telles sont les nouvelles notions au commandement de la « *planification contemporaine* » (**Paragraphe II**).

##### PARAGRAPHE I. La « *planifications par projet(s)* », une démarche régie par un nouveau champ notionnel

« *Exhaustive* », « *rigide* », « *imposée* », au contraire, « *heuristique, interactive, incrémentale et récurrente* »<sup>156</sup>, ou encore, « *sectorielle* », « *hiérarchisée* », en opposition à « *transversale* », « *itérative* » et « *négociée* »<sup>157</sup>, les notions caractérisant les deux planifications objet de notre étude se présentent comme totalement antinomiques. Cette étude sémantique démontre parfaitement que la « *planification par projet(s)* » ne peut se comprendre indépendamment de la critique de la « *planification traditionnelle* ». Les objectifs assignés aux POS et aux SD illustrent parfaitement les raisons de cette remise en cause. Le SD déterminait un programme intégral sur le long terme. Quant au POS, il établissait des règles aussi rigoureuses et impératives que possible, notamment zonage et densité. Au contraire, le projet repose sur « *des démarches plus réflexives, plus adaptées à une société complexe et un avenir incertain* »<sup>158</sup>. Le projet se veut malléable, adapté à une société en mouvement. Il crée et teste des hypothèses. Le projet se construit par étape et s'inscrit dans un processus de découverte plutôt que dans une optique de gouvernance. Ainsi, le projet est en totale rupture avec le modèle d'exécution « *standard* »<sup>159</sup> proposé par la « *planification traditionnelle* ». L'examen des problèmes, les prises de décisions fonctionnelles, la création d'instruments n'ont plus pour objet de permettre d'atteindre avec certitude les objectifs poursuivis<sup>160</sup>. L'incertitude inhérente à un contexte mouvant est désormais prise en compte.

La démarche sémantique qui vient d'être menée nous invite à discréditer toute idée d'une continuité conceptuelle entre la « *planification traditionnelle* » et la « *planification par*

---

<sup>156</sup> ASCHER F., Op. Cit.

**Méthode heuristique** : méthode relative à la découverte ; **Interaction** : propre à l'échange et à la correspondance ; **Incrément** : augmentation d'une variable donnée ; **Récurrente** : qui revient fréquemment.

<sup>157</sup> RABILLOU S., Op.Cit., p.6.

<sup>158</sup> ASCHER F., Op. Cit.

<sup>159</sup> PADIOLEAU J.-G., « Prospective de l'aménagement du territoire : fondations liminaires de l'action publique conventionnelle », *Repenser le territoire, Un dictionnaire critique*, 2000, pp.113-138.

<sup>160</sup> RABILLOU S., Op.Cit., p. 37.

*projet(s)* ». Bien que se positionner sur le principe d'une opposition radicale entre ces deux planifications s'avère tentant, ce n'est pas l'option que nous choisissons. Stéphane Rabilloud met en avant une « *rhétorique de de l'avènement* »<sup>161</sup>. Le principe repose sur un concept élémentaire : l'émergence d'une notion conduit nécessairement à l'affronter à ses prédécesseurs. « *Alors que s'affirme une notion, il est en effet de bon ton de l'opposer aux précédentes* » affirme Stéphane Rabilloud. Cette confrontation permet d'inscrire la notion naissante dans une perspective évolutive. De ce fait, sa participation au progrès, raison de son émergence, est mise en avant. Évolution, telle est la théorie que nous retiendrons pour qualifier cette réflexion sémantique. Notons, dès à présent, l'importance accréditée à cette théorie. Celle-ci prendra tout son sens lors de notre prochain raisonnement.

Bien que faisant appel à une multitude d'adjectifs qualificatifs, plus évocateurs les uns que les autres, et, comme il l'a déjà été démontré, il est possible de résumer notre réflexion sémantique en deux mots : « *contexte* » et « *incertitude* ».

## **PARAGRAPHE II. « Contexte » et « incertitude », les deux maîtres-mots de la « planification contemporaine »**

La notion d'« *épaisseur temporelle* » ayant déjà fait l'objet d'une analyse dans notre introduction, il est désormais opportun de s'intéresser à l'acception de sa partenaire, la « *transversalité temporelle* »<sup>162</sup>. Ce concept repose sur l'idée qu'un projet ne peut se passer d'une étude de son contexte. Ce dernier nourrit le projet et l'oriente dans ses transformations. Ce concept occupe une place primordiale au sein du projet-processus. Effectivement, afin de mettre en place les éléments favorables à une « *planification responsable* », ce dernier doit nécessairement appréhender une situation donnée, et ce, dans son entièreté, c'est-à-dire ses enjeux, ses problèmes et ses atouts<sup>163</sup>. Le projet tient compte des possibilités de sa réalisation en fonction d'un contexte donné. On repère ici une nette démarcation avec la démarche traditionnelle. « *Aller des choses aux idées plutôt que des idées aux choses* »<sup>164</sup>, comme nous invite à le faire Émile Durkheim, c'est sur ce point que réside le nouvel enjeu de la « *planification par projet(s)* ». L'étude du contexte se trouve être l'étape préalable indispensable à toute volonté de transformation. Elle représente donc une phase déterminante du projet-processus. Le diagnostic devient le véritable emblème de la « *planification par projet(s)* ». Incarné, au sein du PLU, par le rapport de présentation, il permet de « *prendre connaissance d'une situation territoriale qui fait problème, de l'identification d'un état insatisfaisant* »<sup>165</sup>. Son rôle ne se limite pas au simple constat. Il est l'instrument de la résolution des difficultés rencontrées. Par sa racine grecque<sup>166</sup>, le terme de diagnostic ne renvoie pas à une simple connaissance. Il révèle une « *connaissance ciblée* »<sup>167</sup>, l'objectif étant de constater un dysfonctionnement, d'identifier sa cause et d'y apporter un « *remède* »<sup>168</sup>. Le contexte donné, et les connaissances qu'il suppose, détermine la réalisation du projet. Il en est son instrument fondateur. Notons également la mise en avant de notre idée de projet-processus tel que défini dans l'introduction.

---

<sup>161</sup> RABILLOU S., Op.cit., p.7.

<sup>162</sup> JOLIVET D., Op. Cit, p.8.

<sup>163</sup> Ibid., pp.17-21.

<sup>164</sup> PINSON D., « L'urbanisme... », Op. Cit.

<sup>165</sup> PINSON D., « L'urbanisme... », Op. Cit.

<sup>166</sup> **Diagnose** : **dia-** : distinction **-gnose** : discernement, connaissance. L'idée étant de déceler le dénouement d'une situation à partir de sa cause.

<sup>167</sup> PINSON D., « L'urbanisme... », Op. Cit.

<sup>168</sup> PINSON D., « L'urbanisme... », Op. Cit.

Le contexte ne représente pas une situation figée. Il se révèle incertain. Évolutions démographiques, géographiques, sociales, économiques et culturelles, le contexte ne cesse de se mouvoir. Face à ce constat, la notion d'incertitude détermine le deuxième critère avec lequel le projet doit composer. La connaissance du contexte présente un caractère limité. Un décalage peut intervenir entre le « *projet imaginé selon l'intention première* », « *objet mental* », et le projet final, « *objet réel* »<sup>169</sup>. Le risque ? Que le projet devienne un « *leurre* »<sup>170</sup>. Le projet doit donc gérer les écarts incontournables entre ce qui est prévu au départ et ce qui est finalement réalisé. Ce balancement est continu, constant et incessant. Le contexte oscille tout au long du projet. Les possibilités de réalisation du projet se découvrent de façon séquentielle et par tâtonnement, au fur et à mesure de son avancement. La réalisation du projet révèle un « *caractère stochastique* », c'est-à-dire imprévisible et aléatoire. Le projet se veut donc « *une démarche incrémentale, qui se construit avec le temps et évolue en fonction d'un contexte mouvant* »<sup>171</sup>. « *Il s'agit de gérer un projet en redéfinition permanente, dont l'état final reste flou et non de réaliser quelque chose qui a été décidé au point de départ.* »<sup>172</sup>

Évolution, telle est donc l'idée que nous avons voulu mettre en avant lors de cette démarche linguistique et stylistique. Cette évolution sémantique, laisse, sans aucun doute, présager d'une évolution de la planification. Toutefois, planifier, et toutes les conséquences que ce terme engendre, reste incontestablement le rôle fondamental d'un document d'urbanisme. Pouvons-nous donc nous permettre d'envisager que l'ascension du concept de projet, au sein de notre projet-processus, a amené celui-ci à se défaire des normes ? Ce n'est, évidemment, pas une disparition des normes que nous mettrons en avant lors de notre étude sur les nouveaux documents d'urbanisme. Nous sommes incontestablement face à une évolution de ces dernières. Le projet-processus fluctue, se transforme, se modifie, progresse mais son fondement, à savoir la volonté de conceptualiser, reste le même. Ainsi, en parallèle à l'évolution sémantique mise en avant, nous sommes nécessairement face à une évolution des normes, et non, à un assouplissement comme ce sera le cas lors de l'analyse du projet-résultat. Promouvoir un « *urbanisme de projet(s)* », projet qui s'écrit au singulier dans ce cas, ne doit pas conduire à abandonner les documents d'urbanisme et, par voie de conséquence et pour ce qui nous intéresse, les normes qu'ils contiennent, mais à les concevoir autrement. Cette nouvelle perception permettra de laisser place à une « *planification par projet(s)* ».

---

<sup>169</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.32

<sup>170</sup> BOUTINET J-P., *Anthropologie...*, Op. Cit.

<sup>171</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.39.

<sup>172</sup> JANVIER Y., « L'aménagement urbain face aux nouveaux enjeux de société : évolution des concepts, rénovation des outils : rapport de synthèse », Direction des affaires économique et internationales, 1995.

## SECTION II. La traduction juridique du projet dans les documents de « nouvelle génération »

La LOF de 1967 a donné naissance au PADD, socle de la « *planification par projet(s)* » (**Paragraphe I**). Toutefois, ce n'est pas la seule innovation de cette dernière. Elle a également procédé au renouvellement des instruments nécessaires à la réalisation d'un projet (**Paragraphe II**).

### PARAGRAPHE I. Le nouveau plan local d'urbanisme érigé sur le concept de projet

« *Projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension des villes* », « *plans régionaux d'urbanisme* », « *projet d'aménagement communal* », « *projet d'aménagement intercommunal* », SDAU, SD, POS, alors que, jusque-là, notre réflexion s'est orientée tant sur les documents d'urbanisme au niveau communal que sur ceux au niveau intercommunal, notre attention portera, désormais, prioritairement sur le nouveau document d'urbanisme communal, le PLU. Non pas que l'échelle intercommunale ne s'avère pas enrichissante pour notre démonstration, toutefois, l'étude complète d'un seul document d'urbanisme et de ses pièces constitutives démontrera la vigueur de notre réflexion. Les comparaisons régulières effectuées avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT) ne feront que renforcer le choix de cette démarche.

« *Avec la loi solidarité et renouvellement urbain (loi SRU), la notion de projet revient en force dans le droit de l'urbanisme* »<sup>173</sup>. « *Projet d'aménagement et de développement durable* », la réapparition du concept de projet s'avère formelle. Ce dernier retrouve la place qui, historiquement, était la sienne, avec les premiers documents d'urbanisme, les « *projets d'aménagement, d'embellissement et d'extension* » de la loi Cornudet du 14 mars 1919, et les documents leur faisant suite les « *projets d'aménagement communal* » et « *intercommunal* » de la loi du 15 juin 1943. Nés avec la loi SRU, le PLU, successeur du POS, et son PADD, incarnent la volonté de placer le projet au cœur de la planification. Ainsi, en plus de la terminologie qui réapparaît dans la dénomination des documents d'urbanisme, c'est le concept de projet dans son entièreté qui se manifeste. Le PADD incarne un véritable « *projet politique ancré dans un territoire donné* »<sup>174</sup>. Ainsi, la loi SRU présente le PLU comme un « *instrument de mise en œuvre du projet urbain* »<sup>175</sup>. Notons d'ailleurs, afin de renforcer notre démonstration, que le SCOT, document d'urbanisme intercommunal, est également doté d'un PADD. Ainsi, documents d'urbanisme communaux mais également documents d'urbanisme intercommunaux doivent exposer un « *projet de territoire* » de l'agglomération ou de la commune. Aux travers de ces deux documents, la volonté des auteurs de la loi SRU s'inscrit remarquablement dans une « *démarche de projet* »<sup>176</sup>. Par cette ambition, la loi SRU a également le mérite de conjuguer urbanisme réglementaire et urbanisme opérationnel : « *la règle n'interdira plus le projet, elle le suscitera* »<sup>177</sup>. En effet, comment établir un « *projet-dessein* » sans concevoir la réalisation de son « *dessin* »<sup>178</sup>? La dimension opérationnelle d'un projet fera l'objet d'une étude particulière dans la seconde partie.

<sup>173</sup> HOCREITERE P., « Plan local d'urbanisme ... », Op. Cit.

<sup>174</sup> [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Le\\_contenu\\_du\\_PADD\\_cle5b393a.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Le_contenu_du_PADD_cle5b393a.pdf)

<sup>175</sup> LEBRETON J.-P., « Projet(s) et droit de la planification urbaine », *Urbanismes de projet – Cahiers de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France*, n°162, mai 2012, p. 28

<sup>176</sup> HOCREITERE P., « Plan local d'urbanisme ... », Op. Cit.

<sup>177</sup> LARRALDE D., « PLU : la contre-réforme », *Construction - Urbanisme*, n°9, septembre 2003,

[https://www.lexis360.fr/Document/plu\\_la\\_contre\\_reforme\\_par\\_dominique\\_larralde/1\\_zJb17lHnyK3t1aeZvu89fREt3sx7NRGb9LS4jRzRo1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PT11Jg==&rndNum=568460623&tsid=search6](https://www.lexis360.fr/Document/plu_la_contre_reforme_par_dominique_larralde/1_zJb17lHnyK3t1aeZvu89fREt3sx7NRGb9LS4jRzRo1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PT11Jg==&rndNum=568460623&tsid=search6)

<sup>178</sup> Emploi des termes **dessein** et **dessin** : figures de style employées au sein de mes différentes lectures. Elles opposent le **dessein**, objectif mis en avant dans la conception du projet, et le **dessin**, allégorie caractérisant la réalisation du projet.

Le POS, document de base de la planification urbaine depuis 1967, a donc été « débaptisé »<sup>179</sup> pour devenir le PLU. Tandis que le POS s'en tenait à l'élaboration d'un parti d'urbanisme, document méconnu et, de ce fait, peu significatif, le PLU définit le « *projet d'aménagement et de développement durable* » de la collectivité. La volonté du législateur est, sans conteste, de mettre un terme à l'aspiration du POS, à savoir définir principalement un zonage, sans réel projet<sup>180</sup>. Aussi, alors que le POS ne pouvait être appliqué qu'à une partie du territoire de la commune, le PLU s'impose à l'intégrité de ce territoire<sup>181</sup>. Nous décelons bien la mise en œuvre d'un projet urbain global. Alors que l'ancien article L.123-1(-3) du Code de l'urbanisme prévoyait que le PADD comporte les « *orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune* », la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a renforcé les exigences du PADD. Désormais, selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD définit « *les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques* » ainsi que « *les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs* ». Ainsi, le PADD devient un document beaucoup plus précis et diversifié. L'objectif du législateur étant de remédier au flou antérieur à la loi Grenelle II. Ne sommes-nous pas face à un risque ? Celui de tomber à nouveau dans le caractère « *exhaustif* » des documents d'urbanisme ? Le PADD étant un document récent, seule son utilisation au fil des années nous permettra de répondre à cette question. En l'état actuel des choses, retenons que le PADD demeure le principal document représentatif d'une « *démarche par projet(s)* », d'un projet de territoire.

Ce « *projet de territoire* » s'entend au singulier. Il incarne l'idée d'un projet global pour la commune. Ainsi, le projet-processus, phase de conception, détermine une étape propre à la création d'un projet unique. Toute l'attention se porte sur la mise en œuvre d'un projet applicable à l'ensemble du territoire. Nous percevons ici une distinction fondamentale avec le projet-résultat.

Quoi qu'il en soit, c'est tout autour de ce PADD, manifestation concrète de la volonté de réalisation d'un projet urbain, que les autres pièces du PLU se déclinent.

## **PARAGRAPHE II. La mise au point d'outils nécessaires à la réalisation de projets**

Tandis qu'à l'origine, la loi SRU avait prévu l'opposabilité directe du PADD aux décisions relatives à l'utilisation et à l'occupation du sol, il s'en suivait une réelle inquiétude en raison des risques contentieux suscités<sup>182</sup>. La loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003<sup>183</sup> a donc mis fin à cette opposabilité directe du PADD. La portée juridique du PADD s'en trouve-t-elle fragilisée ? Le PADD ne représente-il qu'un simple document d'orientations générales sans valeur normative ?

---

<sup>179</sup> LARRALDE D., « PLU... », Op. Cit.

<sup>180</sup> INSERGUET J.-F., Op. Cit.

<sup>181</sup> LEBRETON J.-P., « Projet(s)... », Op. Cit.

<sup>182</sup> INSERGUET J.-F., Op. Cit.

<sup>183</sup> Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

« *La réforme du 2 juillet 2003 a introduit dans le droit de l'urbanisme un nouveau "standard" : la cohérence* »<sup>184</sup>. Les instruments du PLU devront être « *en cohérence* » avec le PADD. Avant, toute réflexion, notons préalablement que ce rapport de cohérence est propre au PLU. Dans le cadre du SCOT, c'est dans le « *respect* » des orientations définies par son PADD que doit s'établir le document d'orientation et d'objectifs (DOO). Cet exemple démontre combien il s'avère important, pour déceler tous les enjeux et toute la complexité de notre démonstration, de porter notre attention sur un seul document d'urbanisme.

Le « *rapport de cohérence* », véritable « *élément de la légalité* »<sup>185</sup>, représente la clé de voûte de la normativité du PADD au sein du PLU. Le règlement du PLU retient prioritairement notre attention. Document existant dès la création du POS, qu'advient-il de lui au sein de ce contexte accordant au projet une place de plus en plus prépondérante ? N'avons-nous pas, jusqu'à maintenant, mis en avant une réelle réticence des normes à accorder de l'importance au projet ? L'article L.151-8 du Code de l'urbanisme prévoit que « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3* ». Ainsi, tandis que le PADD arrête les orientations générales, le règlement les transpose dans des termes plus précis et normatifs. Tout prête à penser que, d'un point de vue hiérarchique, le règlement se présente comme un « *document subalterne* »<sup>186</sup>. Nous pouvons d'ores et déjà affirmer que le lien entre normes et projet se renforce, les premières appuyant et renforçant le second. Se pose toutefois des interrogations sur la nature de ce lien normatif.

Alors que nous connaissions déjà les rapports de conformité, de compatibilité, et de prise en compte, il s'avère désormais nécessaire d'orienter notre réflexion sur le rapport de cohérence. Lors d'un arrêt rendu par le conseil d'État, en date du 02 octobre 2017<sup>187</sup>, un membre du Conseil d'État avait estimé que « *l'exigence de cohérence paraît aller au-delà de celle de compatibilité : la compatibilité implique la non-contrariété alors que la cohérence exige le rapprochement, l'union, l'harmonie* »<sup>188</sup>. Dans cet arrêt commenté, le Conseil d'État atteste qu'il n'existe pas un « *simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme* »<sup>189</sup>. Ainsi, au titre du rapport de cohérence, le contrôle opéré par le juge s'avère plus exigeant que celui exercé pour la compatibilité, sans pour autant relever du contrôle plus strict de conformité. Nul besoin de se positionner sur le rapport de prise en compte. Celui-ci étant moins exigeant que le rapport de compatibilité, il s'avère, de ce fait, beaucoup moins contraignant que le rapport de cohérence. En somme, dès lors que le règlement procède du PADD, les « *moyens* », à savoir les normes, doivent nécessairement se présenter en harmonie avec la réalisation des « *fins* », à savoir les orientations générales du PADD. Afin de mener notre analyse jusqu'à son terme, précisons que, dans un arrêt en date du 30 mai 2018<sup>190</sup>, le Conseil d'État met en avant la méthode mise en œuvre pour contrôler le rapport de cohérence interne. Il ressort de cette décision que le juge doit se livrer à une « *analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle du territoire* »<sup>191</sup>. L'enjeu n'est pas de confronter, une à une, les dispositions du règlement avec celles du PADD. Nous apercevons ici la volonté de respecter le projet dans sa globalité tel que le souhaitaient les rédacteurs de la loi SRU.

<sup>184</sup> LARRALDE D., « PLU... », Op. Cit.

<sup>185</sup> SOLER-COUTEAUX P., « L'appréciation de la cohérence entre le règlement et le PADD du PLU doit procéder d'une analyse globalisante », *RDI*, 2018, p. 403

<sup>186</sup> PEYNET P., « Le juge administratif contrôle la cohérence du règlement du PLU avec le PADD », Goutal, Alibert & Associés, 26 mars 2018, <http://www.goutal-alibert.net/le-juge-administratif-contrôle-la-cohérence-du-règlement-du-plu-avec-le-padd/>

<sup>187</sup> Conseil d'État, 2 octobre 2017, n°398322

<sup>188</sup> PEYNET P., Op. Cit.

<sup>189</sup> Ibid.

<sup>190</sup> Conseil d'État, *Commune de Sète*, 30 mai 2018, n°408068, Lebon, AJDA 2018

<sup>191</sup> SOLER-COUTEAUX P., Op. Cit.

La « *mise au point* » énoncée dans le titre de cette partie s'entend donc, pour le règlement, comme le « *réajustement* » d'un outil indispensable à la réalisation de projets. Toutefois, si cet outil a nécessité une adaptation, d'autres outils ont été conçus spécialement pour la mise en œuvre de projets.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme exige un lien de cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le PADD. Rapport de cohérence qui s'est, d'ailleurs, substitué au rapport plus impérieux de « *respect* », mis en place par la loi portant engagement national pour l'environnement (loi ENE) du 12 juillet 2010<sup>192</sup>, afin de renforcer les liens entre les OAP et le PADD. Toutefois, le lien de cohérence venant d'être analysé, il n'est plus, pour l'instant, au cœur de notre attention, ni même sa comparaison avec la notion de « *respect* ». En effet, c'est la naissance des OAP qui retient toute notre attention. Formellement créées par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003<sup>193</sup> en tant que composantes autonomes du PLU et sous la dénomination d'« *orientations d'aménagement* », les OAP représentent, comme leur nom l'indique, des « *orientations* », c'est à dire des objectifs à atteindre. Par leur caractère intrinsèque, ces orientations ne peuvent être qu'« *appréciatives* » ou « *qualitatives* »<sup>194</sup>. Notons ici la différence remarquable avec la « *planification traditionnelle* » qui plaçait la quantité avant la qualité. La loi ENE du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie leur dénomination. Elles deviennent les « *orientations d'aménagement et de programmation* » (OAP) telles que nous les connaissons. Constitutives d'une pièce obligatoire au sein du PLU ? Cette question fait l'objet de nombreuses controverses. Toutefois, elle ne représente pas un point essentiel au sein de notre réflexion.

Orientations : ce sont donc les mêmes éléments qui gouvernent OAP et PADD. Ce constat nous permet de ne pas douter de la vocation des OAP à favoriser la concrétisation de projet. D'ailleurs, les OAP ne sont-elles pas originaires du PADD ? En effet, c'est la loi SRU qui a créé, avant même la mise en place d'une terminologie distincte, le concept des OAP. Celles-ci représentaient une partie facultative du PADD portant sur des projets particuliers. Le PADD représentant, par sa dénomination même, la volonté de placer le projet au cœur de la planification, que dire de ses éléments constitutifs ? Les OAP constituent incontestablement des outils au service du projet. Pour le reste, nous attendrons l'étude du projet-résultat. C'est au cœur de cette réflexion que les OAP révéleront leur second atout.

Document-socle de la mise en œuvre du projet, PAAD, ou instruments de sa réalisation, règlement et OAP, l'objectif demeure celui de « *mettre le projet au cœur de l'urbanisme* »<sup>195</sup>. Cet objectif ne se limite pas au projet-processus qui, comme nous venons de le démontrer, a su relever le défi. Il s'étend également au projet-résultat. Alors que nous avons établi que la planification s'inscrit désormais dans une logique autre que celle de la « *planification traditionnelle* », à savoir placer une « *intention finale prioritaire par rapport aux modalités de réalisation* »<sup>196</sup>, que dire du projet-résultat ? Bien que relayé au second plan par les nouveaux objectifs de planification, ce dernier ne doit-il pas également accréditer de l'importance au projet ? Alors que nous venons de démontrer, au sein du projet-processus, une incontestable évolution du lien entre normes et projet, qu'en est-il du projet résultat ?

---

<sup>192</sup> Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

<sup>193</sup> Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

<sup>194</sup> GODFRIN G., « Insaisissables orientations d'aménagement et de programmation – Pour une réunification du règlement du plan local d'urbanisme », *Actualité juridique Droit administratif*, n°22, 26 juin 2017.

<sup>195</sup> APPARU B., « Discours prononcé à l'occasion du Séminaire Urbanisme de projet », Plan bâtiment durable, 27 mai 2011, [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/270511\\_Discours\\_Urbanisme\\_de\\_Projet.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/270511_Discours_Urbanisme_de_Projet.pdf).

<sup>196</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.96.

## **PARTIE II.**

### **LE PROJET-RÉSULTAT OU LA MANIFESTATION D'UN ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES**

Tandis que l'évolution du lien entre projet et normes au sein du projet-processus vient d'être établie, il n'en est pas de même pour le projet-résultat. Au sein de ce dernier, plus que sur une évolution, la correspondance entre normes et projet repose sur une émancipation progressive des normes en faveur du projet (**Chapitre I**). Toutefois, cette dernière n'entraîne pas pour autant un non-respect du projet-processus, projet qui, comme nous venons de le démontrer, s'avère être le projet porteur de normes. C'est un remarquable synchronisme qui s'avère exister entre ces deux projets (**Chapitre II**).

# CHAPITRE I.

## La sollicitation d'un affranchissement des normes dans le cadre d'opérations ponctuelles

Une étude du concept de l'« *action* » s'avère indispensable pour percevoir les enjeux inhérents au projet-résultat (**Section I**). C'est sur cette dernière que reposera la justification d'un « *urbanisme sur mesure* », à savoir un urbanisme adapté aux projets (**Section II**).

### SECTION I.

#### La théorie de l'action au cœur de l'analyse

Dans le domaine de l'urbanisme, la notion d'action se comprend tant par son acception que par son histoire (**Paragraphe I**). D'ailleurs, elle participe des notions caractéristiques de ce domaine (**Paragraphe II**).

#### PARAGRAPHE I. L'action, notion au centre d'une recherche conceptuelle et historique

Le projet est un « *acte volontariste* »<sup>197</sup>. Il relève du champ de l'action. « *L'action qualifie un passage à l'acte.* »<sup>198</sup> Combinaison de « *poïesis* » et « *praxis* » en grec, l'action se révèle être, de manière incontestable, la continuité de notre projet-processus. « *Poïesis* » : « *action de faire en fonction d'un savoir* »<sup>199</sup>, « *production d'un objet artificiel* »<sup>200</sup> ; « *Praxis* » : « *objet produit* »<sup>201</sup>. Ne repérons-nous pas, à travers ces définitions, la conséquence probante de notre projet-processus ? Le projet-processus symbolise l'artefact, l'objet artificiel. Il représente également la réunion indispensable de connaissances, notamment, comme nous l'avons d'ores et déjà démontré, celle de connaissances territoriales. C'est de ce processus que « *résulte* » notre objet produit, ou plutôt devrions-nous emprunter, pour l'instant, l'emploi du terme « *objet à produire* ». En somme, notre action, activité concrète, « *résulte* », de notre artefact, processus de réalisation. Relevons l'emploi, à plusieurs reprises, du verbe « *résulter* ». L'action s'avère être l'instrument fondamental de notre projet-résultat. Elle permet de transformer l'objet artificiel en objet concret. L'action permet donc d'atteindre le résultat. Plus encore, elle représente le lien incontournable entre le projet-processus et le projet-résultat. « *Elle a conduit à mieux lier deux moments de la pratique urbaniste, les études préliminaires (diagnostic) et l'action opérationnelle (projet)* »<sup>202</sup>. En cohérence avec les arguments qui viennent d'être énoncés, c'est au cœur de notre projet-résultat que nous placerons la théorie de l'action.

Soulignons que l'importance accordée à l'action s'avère résulter d'un long cheminement. Bien que les premiers outils juridiques spécifiques à l'urbanisme opérationnel, à savoir les zones à urbaniser en priorité (ZUP), les opérations de rénovation urbaine ou encore les associations syndicales, soient nés dans les années 1950<sup>203</sup>, la LOF, en instituant la zone d'aménagement concertée (ZAC), marque véritablement la volonté d'accorder une place

<sup>197</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.31.

<sup>198</sup> PINSON D., « L'urbanisme ... », Op. Cit.

<sup>199</sup> <http://www.philagora.net/ph-prepa/dissert-prepas/poiesis-praxis.php>.

<sup>200</sup> Ibid.

<sup>201</sup> Ibid.

<sup>202</sup> D PINSON D., « L'urbanisme ... », Op. Cit.

<sup>203</sup> AWADA F., Op. Cit.

capitale à l'opérationnalisme. Ainsi, avec l'émergence officielle d'un « *urbanisme opérationnel* », la « *planification traditionnelle* » commence, d'ores et déjà, à placer l'opération au cœur de sa démarche. Notons que l'opération suppose une « *coupure nette entre conception et réalisation de l'objet projeté* »<sup>204</sup>. Ainsi, le projet-résultat représentant la phase de réalisation de « *l'objet à produire* », nul doute à avoir quant au choix d'étudier l'opération dans cette partie relative au projet-résultat. Cette notion fera d'ailleurs l'objet d'une analyse complète lors de notre prochaine réflexion. La « *planification stratégique* » succédant, tel que démontré dans l'introduction, à la « *planification traditionnelle* », témoigne, elle aussi, de cette volonté d'accorder une place toute particulière à l'action. En effet, en promouvant un « *management public urbain* »<sup>205</sup>, méthodes de décision et de gestion empruntées au management des entreprises, la « *planification stratégique* » place l'« *action collective* »<sup>206</sup> au cœur de sa démarche. « *Rationalité pragmatique* »<sup>207</sup> plutôt que « *rationalité normative* »<sup>208</sup>, c'est l'action concrète qui domine. Pour accentuer notre réflexion, une dernière notion nécessite d'être mise en lumière : la programmation. À l'interface entre planification urbaine et urbanisme opérationnel, cette notion d'urbanisme, certes aux contours flous, témoigne également d'une volonté d'assigner à l'action une importance particulière. Nous retiendrons, pour l'essentiel, que la programmation permet au porteur d'un projet d'identifier les besoins, les exigences et les contraintes inhérents à son opération afin de définir les bases nécessaires à sa concrétisation<sup>209</sup>. Programme : le terme est proche d'« *opérationnel* »<sup>210</sup>. Le programme représente une « *liste d'intentions couchées sur papier* »<sup>211</sup>. La programmation peut donc être qualifiée d'instrument au service de la réalisation du projet urbain. Ces exemples démontrent combien le résultat, et par voie de conséquence, l'action, ont toujours occupé une place majeure au sein de la planification. Toutefois, notre réflexion démontrera que le concept de projet n'a fait qu'accentuer le rôle attribué au résultat et à l'action.

Le choix de prêter une attention privilégiée à l'action s'explique par la situation dans laquelle cette dernière se situe, à savoir, dans un entre-deux entre les finalités poursuivies par les documents d'urbanisme et la réalisation authentique de l'objet. Jean-Pierre Boutinet évoque un compromis entre « *le souhaitable* » et « *le réalisable* ».<sup>212</sup> Afin de permettre le passage de l'un à l'autre, l'action provoque nécessairement une optimisation, et par voie de conséquence, un aménagement du projet-processus. Toutefois, avant d'orienter notre réflexion sur ce point, il est indispensable de se questionner sur la manière dont se concrétise l'action dans le domaine de l'urbanisme.

## PARAGRAPHE II. L'action, notion révélatrice de l'enjeu urbanistique

« *L'urbanisme, une discipline de l'action ?* »<sup>213</sup>, telle est la question que se pose Daniel Pinson. La réponse à cette question s'avère capitale pour notre démonstration. Elle déterminera les enjeux d'une adaptation des documents d'urbanisme au projet.

Action ? Opération ? Qu'en est-il de ces termes au sein d'un contexte mêlant exclusivement l'urbain et le droit ? Ont-ils une place qui leur est accordée ? L'article L.300-1

<sup>204</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.37.

<sup>205</sup> RABILLOUD S., Op. Cit., p. 21.

<sup>206</sup> Ibid., p.64.

<sup>207</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.95.

<sup>208</sup> Ibid.

<sup>209</sup> « Programmation urbaine », Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, septembre 2017, <http://outil2amenagement.cerema.fr/programmation-urbaine-r299.html>.

<sup>210</sup> Code de l'urbanisme, commentaire, p.269.

<sup>211</sup> PINSON D., « Note... », Op. Cit.

<sup>212</sup> BOUTINET J-P., *Anthropologie du projet*, 4<sup>ème</sup> édition PUF, 2005.

<sup>213</sup> PINSON D., « L'urbanisme... », Op. Cit.

du Code de l'urbanisme, introduit par la loi aménagement urbain du 18 juillet 1985<sup>214</sup>, dispose que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objet de mettre en œuvre "un projet urbain", une politique locale de l'habitat, d'organiser l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. » Nul doute à avoir quant à la question que nous nous posons. Les notions d'action et d'opération occupent bel et bien une place qui leur est propre dans le domaine de l'urbanisme. Mieux encore, elles permettent la mise en œuvre d'un projet urbain. Le projet de territoire ayant déjà été analysé et, de ce fait, attribué au rôle qui lui est propre, à savoir, la conception d'un projet, les actions et opérations concerneraient donc l'un des deux projets urbains restants, à savoir les « projets d'aménagement », « projets urbains complexes » et les « projets de construction », « projets architecturaux » ou « d'édifice ». Comme leurs noms l'indiquent, il s'agit d'actions et d'opérations relatives à l'aménagement. De ce fait, c'est l'opération d'aménagement qui serait mise en avant à travers elles. Ainsi, à la simple lecture de cet article, nous pourrions apporter la conclusion souhaitée, à savoir, les projets d'aménagement reposent bel et bien sur le concept d'action. À ce titre, et tel que démontré ultérieurement, elles justifient, de manière fondée, un aménagement du projet-processus. Toutefois, comme la majorité des notions exploitées au sein de ce mémoire, les concepts d'action et d'opération nécessitent d'être approfondis, ne serait-ce pour légitimer notre raisonnement mais également pour déterminer ce qu'il advient des « projets de construction ».

Le Code de l'urbanisme distingue ces deux notions au cœur de notre réflexion : l'action et l'opération. Avant de les distinguer, notons tout de même que ces notions reposent, toutes deux, sur le concept d'aménagement. En plus de poursuivre l'un des objectifs visés par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, pour être qualifiées d'actions ou d'opérations d'aménagement, ces dernières doivent, selon le juge administratif, répondre à un enjeu ou à une volonté d'aménagement, c'est-à-dire « avoir une incidence sur un territoire à partir d'un projet réfléchi »<sup>215</sup>. Nous retrouvons, ici, l'idée de projet-processus et de projet-résultat, l'un étant, respectivement, le « projet réfléchi », et l'autre, l'« incidence sur le territoire ».

Outre ce trait commun, c'est la notion d'opération qui, au sein de la jurisprudence et de la doctrine, a suscité le plus de réflexion. « Il n'y a pas, de meilleure définition de cette notion que celle qui en est donnée par M. le commissaire du gouvernement Lavisgnes dans ses conclusions sous l'arrêt du Conseil d'État du 28 juillet 1993, Commune de Chamonix-Mont Blanc »<sup>216</sup>. Selon ces conclusions, afin d'être qualifiée d'opération d'aménagement, cette dernière doit se présenter comme une « combinaison d'interventions sur le tissu urbain », ce qui inclut notamment, et surtout, la réalisation d'équipements, ainsi que de bénéficier d'une « ampleur suffisante pour avoir un impact significatif sur le site concerné »<sup>217</sup>. Ce sont donc l'ampleur de l'opération ainsi que sa complexité qui permettent de qualifier cette dernière d'opération d'aménagement. Opération, intervention, impact, ce champ lexical démontre parfaitement que l'opération d'aménagement repose sur notre concept d'action, action qui permet de concrétiser notre projet-processus. D'ailleurs, qu'en est-il de la notion d'action telle qu'entendue par le Code de l'urbanisme ? Le législateur n'ayant pas donné de définitions à ces deux termes, la distinction opérée par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme reste floue. Bien que l'opération d'aménagement ait fait l'objet

<sup>214</sup> Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.

<sup>215</sup> « Projet d'ordonnance EPA/EPF. Note sur la notion d'aménagement », *Contrat de recherche*, Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, 2010, [http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/contrats\\_de\\_recherche/4cd953b15e6a6.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/contrats_de_recherche/4cd953b15e6a6.pdf).

<sup>216</sup> HOCREITERE P., « Déclaration de projet et évaluation environnementale appliqués aux plans locaux d'urbanisme : un abîme de complexité et de perplexité », *Construction-Urbanisme*, 2013, [https://lexis360.lexisnexis.fr/droit-document/article/construction-urbanisme/07-2013/007\\_PS\\_CUR\\_CUR1307ET00007.htm#\\_W5mCnK2ovq0](https://lexis360.lexisnexis.fr/droit-document/article/construction-urbanisme/07-2013/007_PS_CUR_CUR1307ET00007.htm#_W5mCnK2ovq0).

<sup>217</sup> FATOME E., RICHER L., « Question sur les nouvelles concessions d'aménagement », *AJDA*, 2006, p. 926.

d'une définition, il s'avère souvent difficile de distinguer ce qui relève de l'action d'aménagement et ce qui relève de l'opération d'aménagement. « *Aller plus avant dans l'analyse de la distinction entre action et opération d'aménagement relève de l'utopie.*<sup>218</sup> » D'ailleurs, notre démarche étant de démontrer que les actions et opérations d'aménagement, et par voie de conséquence, les projets d'aménagement reposent sur le concept d'action, est-il vraiment nécessaire de définir la notion d'action d'aménagement ? La terminologie de cette notion ne suffit-elle pas, à elle seule, à démontrer qu'elle repose bien sur notre concept d'action ? Nous retiendrons que l'action détermine un acte élémentaire qui s'inscrit dans un ensemble coordonné, l'opération d'aménagement. Cette dernière regroupe « *différents types d'actions : la réalisation d'équipements, la restauration d'immeubles, l'aménagement de terrains etc...* »<sup>219</sup>. L'action d'aménagement se révèle être une composante de l'opération d'aménagement. Inversement, l'opération d'aménagement repose sur une combinaison d'actions d'aménagement. Inutile de démontrer, une fois de plus, combien ces deux concepts reposent sur la notion d'action. Pouvons-nous en dire autant des « *projets de construction* » ?

À la lecture des conclusions de Serge Lavisgnes, une caractéristique principale distinguerait les « *projets d'aménagement* » des « *projets de construction* » : la réalisation d'équipements. L'aménagement comprend uniquement des travaux d'équipements, à l'exclusion des travaux de construction. La phase relative à l'aménagement précède celle de la construction, elle en constitue la « *phase préparatoire à la construction* »<sup>220</sup>. Outre cette distinction, aucun argument ne remet en cause le rôle fondamental de l'action au sein des « *projets de construction* ». Une fois de plus, à lui seul, le terme « *construction* » suppose inévitablement, une réalisation, c'est-à-dire une concrétisation du projet-processus.

Soulignons d'ailleurs que l'analyse de l'action nous permet d'évoquer le projet au pluriel.

« *Projets urbains complexes* » ou « *projets d'édifice* », tous deux se présentent comme des modèles d'action. Tel qu'il l'a été démontré, afin d'allier « *souhaitable* » et « *réalisable* », ces deux projets urbains peuvent légitimement amener à une modification du projet-processus.

---

<sup>218</sup> COUTON X., « 20 ans après Chamonix Mont-Blanc, qu'est devenue la notion d'«opération d'aménagement» », *Construction-Urbanisme*, n°4, avril 2014, [http://serviceInfl.lexisnexis.fr/droit-document/article/construction-urbanisme/04-2014/004\\_PS\\_CUR\\_CUR1404ET00004.htm#.W5mGAq2ovq0](http://serviceInfl.lexisnexis.fr/droit-document/article/construction-urbanisme/04-2014/004_PS_CUR_CUR1404ET00004.htm#.W5mGAq2ovq0)

<sup>219</sup> LAVISGNES S., « Conclusions sur C.E, Sect, 28 juillet 1993, Commune de Chamonix Mont-Blanc », *BJDU*, 1994.

<sup>220</sup> Projet d'ordonnance EPA/EPF. », Op. Cit.

## SECTION II.

### Les procédures d'évolution en faveur d'un document d'urbanisme adapté au projet

La « *cohérence après-coup* » du projet-processus s'opère par différents procédés. La déclaration de projet constitue l'instrument principal de cette démarche (**Paragraphe I**). S'en suivent continûment les procédures intégrées pour le logement et pour l'immobilier d'entreprise (**Paragraphe II**).

#### PARAGRAPHE I. La déclaration de projet, l'outil phare au service du projet

L'opération ou l'action, entendues au sens large en tant qu'objets du projet-résultat, à savoir la réalisation de « *l'objet à produire* », mettent en avant une conception temporelle au sein de laquelle la réflexion s'effectue « *du futur vers le présent* »<sup>221</sup>. Le projet-résultat, symbole du futur, est défini dès le départ. En opposition avec le projet-processus conçu en temps réel, Yves Janvier qualifie notre projet-résultat de « *temps à l'envers* »<sup>222</sup>. De retour dans le présent, notre projet-résultat doit inévitablement s'adapter aux données du moment. De ce fait, et en accord avec l'idée d'un projet évolutif, qu'il soit processus ou résultat, le projet-résultat requiert inévitablement un remaniement du projet-processus et plus particulièrement, et c'est là que réside l'objet de notre étude, des normes qu'il contient.

« *Définition d'un seul mode de calcul des surfaces constructibles* », « *réduction des délais d'instruction des contentieux* », « *différenciation de la fiscalité des terrains non bâtis selon qu'ils soient constructibles ou non constructibles* »<sup>223</sup>, etc., notre attention aurait pu se porter entièrement sur chacune des mesures favorables à un « *urbanisme de projet(s)* ». Toutefois, ce n'est pas le choix que nous opérons dans le cadre de cette étude. En effet, cette démarche ne servirait pas la finalité escomptée : apporter une réflexion sur le projet-résultat dans son entièreté et non sur les opérations ponctuelles qui le composent. Notre attention s'étant portée, dès le début de notre réflexion, sur les documents d'urbanisme, « *contenant* » du projet dans sa globalité, c'est sur cette voie qu'il convient de poursuivre notre argumentation.

Les opérations d'urbanisme ont toujours fait l'objet d'un encadrement croissant. Comme en témoigne l'obligation de compatibilité des ZAC aux PLU, notamment au PADD, instaurée avec la loi SRU de 2000, l'urbanisme opérationnel se trouve soumis à la planification. Constat qui, d'ailleurs, nous permettra de démontrer, par la suite, une réelle attention du projet-résultat portée au projet-processus. Toutefois, la démarche d'« *urbanisme de projet(s)* » implique nécessairement une atténuation des contraintes imposées au projet-résultat. Cette demande peut trouver réponse en deux points : l'allègement du contenu du PLU et la programmation de procédures de déclaration de projet<sup>224</sup>. Pour les mêmes arguments que ceux évoqués ultérieurement, l'analyse du contenu du PLU, normes après normes, ne nous permettrait pas d'atteindre l'objectif escompté au sein de ce mémoire. En effet, l'analyse globalisante des documents d'urbanisme guide notre réflexion. Le général prime sur le particulier. À cette fin, les procédures de déclaration de projet symbolisent la pierre angulaire du mécanisme d'optimisation de notre projet-résultat.

---

<sup>221</sup> JOLIVET D., Op. Cit, p.37.

<sup>222</sup> JANVIER Y., *Crise de l'aménagement et transformation des temporalités de l'action publique*, Editions de l'Aube, 1998

<sup>223</sup> FOUAD A., Op. Cit.

<sup>224</sup> Ibid.

La déclaration de projet a « *une histoire récente et singulière* »<sup>225</sup>. Née dans le Code de l'environnement, elle a donné naissance à une déclaration de projet propre au Code de l'urbanisme. En considération des enjeux soulevés par notre problématique, notre attention portera exclusivement sur cette dernière. L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, institué par la loi du 1<sup>er</sup> août 2013<sup>226</sup>, dispose, en son alinéa 1<sup>er</sup>, que l'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent « *se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction* ». Opération d'aménagement et programme de construction, publics ou privés, notre projet-résultat, et par voie de conséquence, la théorie de l'action qu'il implique, se trouvent bien au cœur de cette mesure. L'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L.300-6 ajoute également que, dans ce cas, à savoir, l'adoption de la déclaration de projet, les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme, relatifs à la mise en compatibilité du SCOT et du PLU avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général, sont applicables. Ainsi, la finalité première de la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 a été de mettre en place, en présence d'opérations d'aménagement et de construction, une mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme avec le projet en question. Originellement conçue en faveur des seules actions et opérations d'aménagement des collectivités territoriales, ce sont, respectivement les lois du 13 juillet 2006<sup>227</sup> et du 25 mars 2009<sup>228</sup> qui ont élargi cette procédure à l'État et aux programmes de construction, donc à des opérations privées.

Quoi qu'il en soit, la déclaration de projet représente le moyen de mettre en compatibilité un projet d'opération caractérisé par un intérêt général et un document d'urbanisme, par l'intermédiaire d'une procédure plus confortable que celles normalement applicables, à savoir la procédure de modification ou de modification simplifiée, applicables uniquement dans certains cas strictement délimités, et la procédure de révision, procédure ordinaire et intégrale mais beaucoup plus conséquente. Notons que la frontière fondamentale entre ces deux types de procédure demeure l'atteinte portée aux orientations du PADD. Cette précision nous permet de souligner, une fois de plus, l'attention particulière portée au projet. Pour en revenir à notre procédure, objet de notre analyse, la mise en compatibilité par déclaration de projet ne nécessite, contrairement à la procédure de révision, ni de concertation publique préalable, ni de délibération de lancement, ni de consultation des personnes publiques associées, elle-même suppléée par une réunion d'examen conjoint. Semblable à une déclaration d'utilité publique sans expropriation nécessaire, la déclaration de projet représente l'instrument privilégié de la réalisation de projets. Soulignons d'ailleurs que, depuis l'ordonnance du 5 janvier 2012 et le décret du 29 février 2012, à l'exclusion de la procédure de révision simplifiée, la déclaration de projet demeure la seule procédure permettant d'adapter le PLU pour prendre en compte des projets publics ou privés de travaux à caractère d'intérêt général. La déclaration de projet permet donc d'adapter un document d'urbanisme, en particulier POS et PLU, lorsque ces derniers empêchent la réalisation du projet en question.

Cette procédure ne doit pas être confondue avec celle du projet d'intérêt général (PIG) qui constitue, depuis les lois de décentralisation, l'un des outils dont dispose l'État, et uniquement l'État, pour mener à bien la réalisation de projets dotés d'un caractère d'utilité publique, notion qui ne trouve pas un réel intérêt au sein de notre argumentation. En effet, bien que favorisant, lui aussi, des projets, notamment d'équipement, d'aménagement ou de protection, cette procédure nous sert principalement d'argument pour mettre en avant les limites

<sup>225</sup> LEBRETON J.-P., « Projet(s)... », Op. Cit.

<sup>226</sup> Loi n° 2003-710 du 1 août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

<sup>227</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

<sup>228</sup> Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

du transfert de compétences en matière d'urbanisme. Le PIG ne participe pas à la transformation des documents d'urbanisme en faveur de la place accordée au projet mais, au contraire, « *s'impose aux collectivités locales à l'occasion de l'élaboration des documents d'urbanisme* »<sup>229</sup>. Les documents d'urbanisme ne doivent pas empêcher la réalisation dudit projet. Normes et projet n'évoluent donc pas ensemble mais distinctement. Le PIG invite donc à un autre débat, celui de savoir si le projet se trouve supérieur à la norme, c'est-à-dire s'impose à elle de manière incontestable. Le lien existant entre projet et normes, objet essentiel de notre étude, occuperait donc une seconde place au sein de ce débat.

La déclaration de projet se révèle être un atout majeur pour le développement d'un « *urbanisme de projet(s)* ». Elle permet, par l'intermédiaire de la mise en compatibilité du PLU, un véritable affranchissement des normes originaires. Toutefois, il ne faut pas omettre un point essentiel : cette dernière repose sur l'intérêt général. Cette notion constitue une condition *sine qua non* de la mise en œuvre de cette procédure. Ce n'est donc pas le projet en soi qui est favorisé mais un type particulier de projet. L'arrêt du Conseil d'État, Commune de Crolles, en date du 23 octobre 2013<sup>230</sup>, et relatif à la procédure de révision simplifiée, témoigne de la manière dont le juge doit apprécier l'intérêt général lors de la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du PLU. Le juge administratif se doit de contrôler l'existence d'un intérêt général « *au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis* ». Le juge administratif exerce donc un contrôle sans réserve sur l'intérêt général. Il va de soi que cette exigence se justifie par la mise en place d'importants allègements procéduraux en comparaison avec la procédure de révision, que ce soit pour la procédure de révision simplifiée ou la procédure de mise en compatibilité.

Bien que limitée par la notion d'intérêt général, la déclaration de projet témoigne d'une réelle volonté de placer le projet au cœur de la procédure de planification, si bien que cette démarche a appuyé l'émergence de ses corollaires, la procédure intégrée pour le logement et la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise.

## **PARAGRAPHE II. Les procédures intégrées pour le logement et pour l'immobilier d'entreprise, les épigones de la déclaration de projet**

Issu de l'ordonnance du 3 octobre 2013<sup>231</sup>, l'alinéa premier de l'article L.300-6-1 dispose que « *lorsque la réalisation dans une unité urbaine d'une opération d'aménagement ou d'une construction comportant principalement des logements et présentant un caractère d'intérêt général nécessite la mise en compatibilité du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, d'un schéma d'aménagement régional, d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, cette mise en compatibilité peut être réalisée dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement définie au présent article.* » Réalisation d'une unité urbaine, opération d'aménagement ou de construction dotée d'un caractère d'intérêt général, et par voie de conséquence, concrétisation de notre projet-résultat, ainsi que la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, nous retrouvons les mêmes concepts fondamentaux que pour la déclaration d'intérêt général. Inutile, ainsi, de revenir sur le concept d'intérêt général tel que mis en avant par l'arrêt du Conseil d'État, Commune de Crolles, ou sur les caractéristiques de la procédure de mise en compatibilité. En revanche, il est indispensable d'attirer notre attention sur un point : la possible adaptation des documents de rang supérieur. Alors que cette aisance, n'était envisageable, dans la déclaration de projet, seulement lorsque

<sup>229</sup> MERLIN P., CHOAY F., Op. Cit., p.632.

<sup>230</sup> CE, 23 octobre 2013, *Commune de crolles*, n°350077.

<sup>231</sup> Ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement.

cette dernière était adoptée par l'État et sur un nombre de documents, plans, programmes, servitudes, plus limité, la procédure intégrée pour le logement (PIL) offre cet avantage à toutes les procédures, peu importe l'institution de laquelle elles émanent. Toutefois, dans un souci de sécurité juridique, seul l'État procède à l'adaptation des différentes normes énoncées. C'est donc ici que réside la distinction fondamentale entre déclaration d'intérêt général et la PIL. La PIL ne permet pas seulement un affranchissement des normes initiales du PLU ou du SCOT mais de tous les documents d'urbanisme en tenant lieu. Pour le reste, bien que ces procédures reposent sur des mécanismes communs, la PIL applique des concepts qui lui sont propres.

Déficit structurel de l'offre de logement, chute des mises en chantier relative à la crise des années 2007-2008, la PIL trouve ses origines dans un contexte où la relance de construction de logements s'avère indispensable. C'est, sans surprise, dans l'optique d'encourager et d'accélérer, au sein de zones tendues, des projets de construction, qu'elle a été instituée. Entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et parachevée par un décret du 25 février 2015<sup>232</sup>, la PIL ne peut donc s'opérer qu'au sein d'« unités urbaines ». Ces dernières reposent sur l'idée de continuité du bâti, c'est-à-dire sans séparation de plus de 200 mètres entre deux constructions. Ainsi, l'unité urbaine caractérise « une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu qui compte au moins 2000 habitants »<sup>233</sup>. Cette référence aux unités urbaines permet donc de discerner les secteurs tendus dans lesquels l'offre de logements est inférieure à la demande, et par voie de conséquence, ceux au sein desquels les loyers font l'objet d'une hausse régulière<sup>234</sup>. Outre cette notion d'unité urbaine, la PIL repose nécessairement sur des concepts propres à la construction et aux logements. Les projets consistant en une opération d'aménagement ou de construction doivent principalement comporter des logements. De ce fait, la destination principale du projet, sans pour autant être la destination majoritaire, devra être « habitation » et la sous-destination « logement ». Aussi, ces projets devront, en accord avec le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme, « concourir à la mixité sociale dans l'habitat dans le respect de la diversité des fonctions urbaines ». La PIL devra donc contribuer à la production de logements sociaux, sans pour autant se limiter à la création de ces derniers. La PIL permettra ainsi d'offrir une diversité de logements : différences relatives à la taille de l'habitat, au statut d'occupation, à la forme de l'habitat et au mode de financement<sup>235</sup>. Enfin, toujours en accord avec le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.300-6-1 du Code de l'urbanisme, les maîtres d'ouvrage en charge de l'opération d'aménagement ou de construction relevant de la PIL pourront être indifféremment de nature publique ou privée.

La PIL, procédure d'exception devant répondre à un cumul de critères, représente un outil caractéristique, en ce sens qu'elle ne concerne qu'un domaine très précis, le logement. La procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise représente le deuxième outil spécifique favorable à un « urbanisme de projet(s) ».

La création d'une telle procédure applicable aux projets d'immobilier d'entreprise est issue de la loi du 2 janvier 2014<sup>236</sup> et de l'ordonnance du 17 juillet 2014<sup>237</sup>. Cette dernière est intervenue en réponse à une étude réalisée en 2013 selon laquelle une majorité d'entreprises perçoit les démarches administratives relatives à la construction de locaux comme complexes.

---

<sup>232</sup> Décret n° 2015-218 du 25 février 2015 relatif à la procédure intégrée pour le logement.

<sup>233</sup> <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1501>.

<sup>234</sup> « Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme », Ministère du Logement et de l'Habitat durable, septembre 2016, [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/dgaln\\_-\\_fiche\\_technique\\_-\\_declaration\\_de\\_projet\\_au\\_titre\\_du\\_code\\_de\\_l\\_urbanisme\\_cle09f113.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/dgaln_-_fiche_technique_-_declaration_de_projet_au_titre_du_code_de_l_urbanisme_cle09f113.pdf).

<sup>235</sup> « Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat », Ministère du Logement, de l'Égalité, des territoires et de la Ruralité, avril 2015, [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_3.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_3.pdf).

<sup>236</sup> Loi n° 2014-1 du 2 janvier 2014 habitant le Gouvernement à simplifier et sécuriser la vie des entreprises.

<sup>237</sup> Ordonnance n° 2014-811 du 17 juillet 2014 relative à la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise.

Cette procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise (PIIE) est établie sur le modèle de la procédure intégrée pour le logement qu'il s'agisse des documents d'urbanisme susceptibles d'être mis en compatibilité ou des modalités d'engagement de la procédure. Il n'est donc pas utile de revenir sur son régime juridique. Toutefois, tout comme la PIL repose sur des concepts qui lui sont propres, il en va de même pour la PIIE. Elle concerne, selon l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 17 juillet 2014, la « *création ou l'extension de locaux d'activités économiques* »<sup>238</sup>. Surtout, cette opération doit présenter « *un caractère d'intérêt général en raison de son intérêt majeur pour l'activité économique locale ou nationale et au regard de l'objectif de développement durable* »<sup>239</sup>. C'est donc la notion d'intérêt économique majeur qui se trouve au cœur de cette procédure. Plusieurs critères entrent en compte dans l'appréciation de cet intérêt économique majeur : la création et la préservation d'emplois, la production réalisée sur le site ou la dynamisation de l'activité économique. Ainsi, seuls les projets présentant un enjeu suffisamment avéré seront éligibles à cette procédure. La PIIE constitue donc un instrument spécifique de plus au service du projet.

Déclaration de projet, d'une part, procédures intégrées pour le logement et l'immobilier d'entreprise, d'autre part, ces trois procédures démontrent l'influence considérable du projet sur les documents d'urbanisme. Ce ne sont pas ces derniers qui commandent et déterminent les évolutions du projet. C'est le projet qui conduit à la modification des documents de planification<sup>240</sup>. Ils se transforment au fil du temps, en fonction du projet, et de manière favorable à celui-ci. Le projet-résultat représente donc l'étape durant laquelle le projet doit prévaloir. Non pas qu'il soit supérieur aux normes, le projet-résultat nécessite, simplement, un renversement des préséances par rapport au projet-processus. Évolution du lien entre normes et projet quant au projet-processus, atténuation des normes quant au projet-résultat, qu'en est-il de l'attention portée l'un à l'autre ? « *Donner au projet la primauté sur la règle, au risque de fragiliser la cohérence d'ensemble.* »<sup>241</sup>, tel est le dessein de la « *planifications par projet(s)* ». Dans ce cas, la réalisation du projet-résultat entraîne-t-elle nécessairement une remise en cause du projet-processus ?

---

<sup>238</sup> Ibid.

<sup>239</sup> Ibid.

<sup>240</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.54.

<sup>241</sup> FOUAD A., Op. Cit.

## CHAPITRE II.

### La corrélation entre deux projets interdépendants

Tandis que les trois procédures relatives à la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme témoignent nécessairement d'une remise en cause du projet-processus, cette dernière trouve ses limites dans la considération que porte le projet-résultat envers le projet-processus (**Section I**). D'ailleurs, face à un projet-processus et un projet-résultat constitutifs d'un même ensemble, cette remise en cause se trouve infondée (**Section II**).

## SECTION I.

### L'attention du projet-résultat portée au projet-processus

L'économie générale du PADD représente une restriction incontestable à la remise en cause du projet-processus (**Paragraphe I**). Il en va de même pour les opérations d'aménagement effectuées dans le cadre d'une OAP. Elles doivent inévitablement attester d'un rapport de compatibilité avec ses dernières, elles-mêmes établies dans un rapport de cohérence avec le PADD (**Paragraphe II**).

#### PARAGRAPHE I. Le respect de l'économie générale du PADD

D'un point de vue opérationnel, les procédures, objet de notre réflexion, à savoir, la déclaration de projet et les procédures intégrées pour le logement et l'immobilier d'entreprise, présentent un intérêt certain. Elles permettent la mise en œuvre opérationnelle de projets urbains. De ce fait, nous pouvons légitimement considérer ces procédures telles que des outils propres à l'urbanisme opérationnel. Or, comme nous l'avons déjà énoncé, ce dernier fait preuve, et, paradoxalement, plus encore depuis la loi SRU avec la naissance du PADD, d'une soumission à la planification. Toutefois, ne décelons-nous pas, dans cette subordination, la volonté de faire valoir le projet urbain, ce projet qui ne se conçoit qu'au singulier et qui symbolise une ambition souhaitée idéale pour le territoire concerné ? De ce point de vue, nous pouvons légitimer, sans conteste, cette relation de cause à effet. Reste à déceler, de quelle manière s'envisage cette dernière, dans le cadre de nos trois procédures mises en avant.

L'article L.300-6 du Code de l'urbanisme dispose que, dans le cadre d'une déclaration de projet, la procédure de mise en compatibilité du PLU et du SCOT est applicable « *sauf si la déclaration de projet adoptée par l'État, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme* ». Il résulte de ces dispositions qu'une procédure qui porte atteinte à l'économie générale du PADD ne peut faire l'objet d'une déclaration de projet et doit donc être soumise à une procédure de révision. Antérieurement à l'ordonnance du 5 janvier 2012<sup>242</sup>, les procédures de modification et de révision simplifiée ne devaient, elles aussi, porter « *atteinte à l'économie générale du PADD* ». Depuis cette réforme, cette notion a été abandonnée pour les procédures de modification. Désormais, elles ne peuvent être mises en œuvre uniquement si elles ne modifient pas les orientations définies dans le PADD. Cette évolution nous interroge. En effet, la question se pose de savoir où se situe la frontière intangible entre « *économie générale du PADD* » et « *orientations du PADD* ». Dans un arrêt portant sur la législation antérieure, mais toujours applicable, le Conseil d'État a précisé les contours de cette notion emblématique, à savoir l'« *économie générale du projet* ». Le Conseil d'État atteste que « *l'atteinte à l'économie générale d'un plan d'occupation des sols peut résulter de changements qui, par leur nature ou leur ampleur, eu égard à leurs effets propres ou combinés, modifient substantiellement les possibilités de construction et d'usage du sol sur le territoire de la commune par rapport aux choix antérieurs* »<sup>243</sup>. L'atteinte à l'économie générale du PADD résulte donc d'une modification substantielle du projet. Le nombre, la nature et l'importance des changements, représentent, à cet égard, des indices de la remise en cause de l'économie

<sup>242</sup> Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

<sup>243</sup> Conseil d'État, *Commune Saint-Bon-Tarentaise*, 23 mars 2009, n°311346, JurisData n°2009-075160, JCP A 2009, act.448.

générale du projet<sup>244</sup>. Le caractère substantiel du changement, c'est-à-dire son caractère décisif, constitue donc la frontière à ne pas franchir. C'est un contrôle sur le PADD, dans son entièreté, qui s'opère. Au contraire, dans le cadre de la modification, le contrôle s'opère sur les orientations du PADD en elles-mêmes : ces dernières ne doivent pas être changées. Le contrôle s'avère plus strict. La notion d'« économie générale » laisse donc plus de marge à nos trois procédures. Elles disposent de plus de liberté pour se développer et donner naissance à l'accomplissement du projet qu'elles poursuivent.

Quoi qu'il en soit, ces trois procédures, objet de notre analyse, doivent respecter l'« économie générale du PADD » et ne peuvent donc apporter de modifications capitales à ce dernier. La cohérence du projet dans son entièreté s'en trouve totalement respectée. Toutefois, une observation reste à faire. En accord avec l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet adoptée par la commune ou l'EPCI, en charge du PLU ou du SCOT, peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Que dire alors de la cohérence de notre « projet de territoire » ? Cette cohérence doit-elle être respectée uniquement par les institutions autres que celles en charge du PLU ou du SCOT ? Cet argument ne semble pas si burlesque. N'est-ce pas cette même commune, pour ce qui la concerne, qui se trouve à l'initiative de notre « projet de territoire » ? Dans ce cas, ne peut-elle pas se permettre, selon le contexte et les opportunités qui se présentent, d'apporter des modifications à son propre « projet de territoire » ? D'ailleurs, dans l'intérêt de ce dernier, la commune ou l'EPCI compétent en charge du PLU ou du SCOT, occasionneraient-ils réellement des contradictions manifestes entre leur PADD et la déclaration de projet mise en œuvre ? En toute logique, cette possibilité de porter atteinte à l'« économie générale du PADD » représenterait la possibilité pour les communes et les EPCI en charge du PLU ou du SCOT de s'adapter à un projet en continu renouvellement, l'intérêt porté au « projet de territoire » étant supérieur à celui des normes édictées. De ce fait, l'absence d'obligation de respecter l'« économie générale du PADD » pour les communes ou EPCI en charge du SCOT ou du PLU ne constitue pas, à elle seule, une circonstance allant à l'encontre du respect du « projet de territoire ». Toutefois, qu'en est-il des épigones de la déclaration de projet, les procédures intégrées pour le logement et l'immobilier d'entreprise ?

Le régime juridique s'appliquant à la PIL s'avère plus souple. Quelle que soit la personne publique à l'initiative de cette procédure, le Code de l'urbanisme n'interdit pas une atteinte portée au PADD du SCOT ou du PLU. La PIIE reposant sur les mêmes bases juridiques que la PIL, il en va de même pour cette dernière. Face à ces constats, de réels questionnements se posent quant à l'intérêt accordé au projet originaire, le « projet de territoire ». Doit-il s'effacer au profit des projets ponctuels mis en œuvre par ces deux procédures ? Telles sont les interrogations que laisse en suspens le régime juridique applicable aux procédures intégrées pour le logement et pour l'immobilier d'entreprise.

En somme, il est possible de mettre en avant, mais de manière relative, une prise en compte des exigences du projet-processus par le projet-résultat. L'étude des opérations d'aménagement et de construction mises en place dans le cadre d'OAP nous permettront-elles d'aboutir au même constat ?

---

<sup>244</sup> TESSIER V., « Le titre I du projet de loi Elan : l'urbanisme et l'aménagement enrichis et assouplis », *Droit de l'urbanisme et de l'aménagement*, 13 mars 2018, <https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2018/03/13/le-titre-i-du-projet-de-loi-elan-lurbanisme-et-lamenagement-enrichis-et-assouplis/>.

## PARAGRAPHE II. La mise en compatibilité des opérations d'urbanisme avec les prescriptions des OAP

Comme énoncé ultérieurement, les OAP constituent l'expression positive de la mise en place d'un « *urbanisme de projet(s)* ». Elles représentent l'« *instrument majeur* »<sup>245</sup> de cet urbanisme. Toutefois, si l'analyse de ces outils ne trouvent sa place qu'à ce stade de notre réflexion, c'est afin de mettre en avant leur caractère opérationnel.

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme détaille de manière très précise les objectifs assignés à ces OAP. Toutefois, c'est l'alinéa 1<sup>er</sup> qui attire le plus notre attention. Celui-ci dispose que les OAP peuvent « *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune* ». « *Du long et verbeux article L.151-7, on croit cependant comprendre que la vocation première – et peut-être bien unique – des OAP soit de "définir les actions et opérations"* »<sup>246</sup>. Ce sont vraisemblablement les actions et opérations d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, et telles que définies ultérieurement, qui se trouvent au sein de cette disposition. Quant à lui l'alinéa 4 de cet article dispose que l'OAP peut porter sur des « *quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou aménager* ». Une fois de plus, c'est le concept d'aménagement qui retient notre attention au sein de cette disposition<sup>247</sup>. Ainsi, l'OAP se présente comme principal outil du projet d'aménagement au sein du PLU. D'ailleurs, ne nous méprenons pas, notre réflexion ne porte pas sur la distinction entre les différentes OAP et leurs enjeux respectifs. Un seul caractère nous intéresse à travers elle : l'opérationnalité de cet instrument. À ce sujet, nous pouvons également écarter le questionnement relatif à leur champ d'application. La question, récurrente chez les différents auteurs<sup>248</sup>, de savoir si ces OAP, en accord avec les articles R.151-6 et R.151-8 du Code de l'urbanisme, s'opèrent nécessairement et uniquement sur un périmètre déterminé, bien que très respectable, ne trouve pas sa place au sein de notre analyse.

La loi urbanisme et habitat intervenue en 2003<sup>249</sup> a soumis les opérations d'urbanisme aux prescriptions des OAP. Ces dernières s'imposent dans un rapport de compatibilité. En effet, l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les « *travaux ou opérations sont [...] compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement ou de programmation* ». Elles sont donc opposables aux utilisateurs du sol. Soulignons, d'ailleurs, qu'il n'y a pas lieu d'opérer une distinction entre les travaux et opérations d'initiative publique ou privée. Le « *rapport de compatibilité* », déjà explicité lors de notre réflexion, est perçu comme un rapport d'opposabilité plus souple que le « *rapport de conformité* » qui, toujours selon l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, s'impose pour le règlement et ses documents graphiques. « *Le contrôle de la compatibilité est différent du contrôle de la conformité (...) La compatibilité se distingue de la conformité en ce que la seconde implique un rapport de stricte identité alors que la première se satisfait d'une non contrariété.* »<sup>250</sup> Le rapport de compatibilité est donc appliqué avec plus de souplesse que celui de conformité. Ce constat ne semble-t-il pas évident en présence d'« *orientations* » ? En somme, « *une règle précise s'applique précisément,*

<sup>245</sup> GODFRIN G., « Insaisissables... », Op. Cit.

<sup>246</sup> Ibid.

<sup>247</sup> La distinction entre OAP de secteur d'aménagement, OAP sectorielles, et OAP patrimoniales ne s'avère pas nécessaire à notre étude. Le dessein étant de mettre en avant le caractère opérationnel des OAP.

<sup>248</sup> Ibid.

<sup>249</sup> Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.

<sup>250</sup> SAVOIE H., « Conclusion sur CE », *BJDU*, 1998, p. 242.

*et une règle souple s'applique simplement* »<sup>251</sup>. Cette simplification extrême des rapports de compatibilité et de conformité a le mérite de mettre en avant la souplesse d'application des OAP. Exprimées sous forme d'orientations laissant une marge d'appréciation à l'utilisateur du sol et à l'administration compétente, celles-ci ne doivent pas s'apparenter à un règlement. Le rapport de compatibilité qui incombe aux travaux et opérations relève donc de la nature même du concept inhérent à l'« *orientation* ». Quoi qu'il en soit, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un lien de compatibilité. Les OAP représentant un véritable instrument au service du projet, ce rapport de comptabilité démontre l'attention considérable que doit porter le projet-résultat, travaux et opérations, envers le projet-processus, « *projet de territoire* ». D'ailleurs, cette attention n'est-elle pas elle-même renforcée par le rapport de cohérence liant les OAP et le PADD ?

Dans notre première partie, le lien de « *cohérence* » unissant les OAP et le règlement avec le PADD a été mis en avant. Ce lien de cohérence témoigne d'une réelle attention portée envers le projet global, c'est-à-dire le « *projet de territoire* ». De ce fait, les opérations d'urbanisme étant elles-mêmes soumises à un rapport de compatibilité avec les OAP, leur harmonie avec le PADD ne peut être qu'attestée. Toutefois, il semble important de soulever un point. En effet, la loi ENE avait renforcé les liens entre les OAP et le PADD en imposant un « *respect* » des premières envers le second. Nous nous retrouvons ainsi dans le même rapport de légalité que celui exposé à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, article relatif aux principes généraux du droit de l'urbanisme, c'est dire le sérieux prêté à ce concept de « *respect* ». Ainsi, les OAP n'étaient légales que si elles contribuaient à la mise en œuvre du PADD. Cette notion de « *respect* » supposait, en effet, un contrôle plus strict de conformité des OAP au PADD. Nous ne pouvions que nous réjouir de l'importance accordée au respect du « *projet de territoire* ». Toutefois, n'était-ce pas aller à l'encontre de l'essence même des OAP ? Ces dernières représentent, comme leur nom l'indique, des orientations et ne sont donc pas nettement définies. Quoi qu'il en soit, l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme impose désormais un lien de cohérence entre les OAP et le PADD. Le respect du projet global dans son entièreté se retrouve-t-il mis en cause ? Comme évoqué dans notre première partie, l'obligation de « *cohérence* » ne s'apparente pas à une simple obligation de non-contrariété. Elle impose une harmonie. Ainsi, les OAP doivent concourir à la réalisation du « *projet de territoire* ». Par le rapprochement vigoureux qu'il implique entre OAP et PADD, le rapport de cohérence s'avère nettement suffisant pour garantir la cohérence du « *projet de territoire* » dans son entièreté.

Le respect de l'économie générale du PADD ainsi que la mise en compatibilité des opérations d'urbanisme avec les OAP témoignent d'un réel souci de ne pas remettre en cause la cohésion du projet-résultat. Toutefois, qu'en serait-il si nous considérions le projet comme un tout indissociable ? Devrions-nous réellement nous soucier de l'attention portée d'une phase du projet envers l'autre ?

---

<sup>251</sup> GODFRIN G., Op. Cit.

## SECTION II.

### Le projet-processus et le projet-résultat, les éléments d'une fusion

La distinction opérée entre évolutions des normes dans le projet-processus et assouplissement des normes dans le projet-résultat semble être remise en cause (**Paragraphe I**). En effet, le projet s'avère être une véritable entité (**Paragraphe II**).

#### PARAGRAPHE I. La remise en cause de la neutralité axiologique

Le 7 novembre 1917, Max Weber présente sa fameuse conférence sur le métier et la profession de savant. Ce texte constituera le plus célèbre de ses écrits : « *La science, profession et vocation* »<sup>252</sup>. Surtout, il se retrouvera au sein du célèbre ouvrage « *Le savant et le politique* »<sup>253</sup>, ouvrage mêlant les deux conférences notoires instrumentées par Max Weber, la seconde représentant le célèbre codicille de la première<sup>254</sup>. Ce discours original marque la naissance de la célèbre théorie du « *Wertfreiheit* ». Traduite aux États-Unis, en 1949, par le terme « *axiological neutrality* », Julien Freund en reprend l'expression et donne naissance à la première traduction française de cette conférence sous la terminologie « *neutralité axiologique* »<sup>255</sup>.

Max Weber cloisonne le savant et le politique. Le savant analyse, étudie, critique, explore. Au contraire, le politique est un homme d'action, par voie de conséquence, un homme qui agit. « *Prendre une position politique pratique est une chose, analyser scientifiquement des structures politiques de partis en est une autre.* »<sup>256</sup> Nous retrouvons au sein de cette analyse, la distinction qui a fait l'objet de notre réflexion, à savoir le projet-processus et le projet-résultat. Alors que le premier repose sur l'étude et l'inspection des territoires, étude caractérisée par la réunion de connaissances, le projet-résultat se fonde sur le concept d'action, notion indispensable à la concrétisation du projet. « *On ne peut pas être en même temps homme d'action et homme d'études, sans porter atteinte à la dignité de l'un et de l'autre métier, sans manquer à la vocation de l'un et de l'autre.* »<sup>257</sup> La science de l'action doit donc s'en tenir à cette neutralité axiologique pour une compréhension intégrale des faits. Ainsi, la neutralité axiologique sacralise notre distinction fondamentale entre projet-processus et projet-résultat opérée au sein de ce mémoire. Plus encore, selon les termes du sociologue Fabrice Muller, Max Weber établit une distinction entre la sphère « *où règne l'évaluation normative* », et la sphère « *des faits régie par les lois de causalités* »<sup>258</sup>. La distinction entre « *être* » et « *devoir être* » s'avère fondamentale<sup>259</sup>. La science, science de l'action pour ce qui nous concerne, doit être « *autonome par rapport aux valeurs* »<sup>260</sup>. Cette démarcation démontre une fois de plus le bien-fondé de notre distinction. Tandis que le projet-processus repose nécessairement sur l'établissement de normes, le projet-résultat, au contraire, en nécessite une considérable

<sup>252</sup> WEBER M., KALINOWSKI I., *La science, profession et vocation*, Agone, Collection « Banc d'essais », 2005, 300 p.

<sup>253</sup> WEBER M., FREUND J., *Essais sur la théorie de la science*, Presses pocket, 1992, 478 p.

<sup>254</sup> « *Le savant et le politique* » constitue un recueil des deux conférences orchestrées par Max WEBER : l'une en date du 7 novembre 1917 concernant « *Le métier et la vocation de savant* », l'autre, en date du 29 janvier 1919, sur « *Le métier et la vocation d'homme politique* ». Ces deux conférences distinctes marquent, par elles-mêmes, une analysée différenciée selon qu'il s'agisse du **savant** ou du **politique**.

<sup>255</sup> WEBER M., FREUND J., *Essais sur la théorie de la science*, Presses pocket, 1992, 478 p.

<sup>256</sup> WEBER M., FREUND J., *Essais sur la théorie de la science*, Presses pocket, 1992, 478 p.

<sup>257</sup> ARON R., *Introduction*, dans WEBER M., *Le savant et le politique*, 1919.

<sup>258</sup> PINSON D., « L'urbanisme... », Op. Cit.

<sup>259</sup> BEITONE A., MARTIN-BAILLON A., « La neutralité axiologique dans les sciences sociales – Une exigence incontournable et incompressible », *Journal du MAUSS*, 18 décembre 2016, <http://www.journaldumauss.net/?La-neutralite-axiologique-dans-les-1340>.

<sup>260</sup> WEBER M., FREUND J., *Essais sur la théorie de la science*, Presses pocket, 1992, 478 p.

atténuation. Les arguments énoncés nous invitent à retenir vigoureusement cette théorie de la distinction entre savant et politique, et pour ce qui nous concerne, entre projet-processus et projet-résultat. Toutefois, la « *neutralité axiologique* » a fait l'objet de nombreuses remises en cause.

Hilary Putnam<sup>261</sup>, Roland Pfefferkon<sup>262</sup> ou encore Pierre Bourdieu<sup>263</sup>, pour citer l'un des sociologues les plus notoires de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, nombreux sont les auteurs qui se sont adonnés à la critique du concept de « *neutralité axiologique* ». Ces auteurs qui refusent ce concept et la distinction entre faits et valeurs relèvent de la « *sociologie critique* »<sup>264</sup>. Pierre Bourdieu utilise les termes de « *scholarship* » et « *commitment* » afin de désigner, d'une part, le savoir, et d'autre part, l'agissement. Selon lui, le morcellement entre ces deux concepts se révèle artificiel. Il met en avant une dichotomie « *funeste* »<sup>265</sup> « *entre ceux qui se consacrent au travail scientifique, qui est fait selon des méthodes savantes à l'intention d'autres savants, et ceux qui s'engagent et portent au dehors leur savoir* »<sup>266</sup>. Cette division drastique entre savoirs et pratique entraîne nécessairement des conséquences néfastes. Comment entreprendre une action fondée sans détenir le savoir nécessaire ? Pouvons-nous légitimement scinder ces deux entités allant de pair ? « *Il faut être un savant autonome qui travaille selon les règles du scholarship pour pouvoir produire un savoir engagé, c'est à dire un scholarship with commitment.* »<sup>267</sup>. Le savoir s'avère donc indispensable à tout engagement raisonné. Seul le savoir peut donner naissance à un agissement pertinent, convenable et approprié.

D'ailleurs, la « *neutralité axiologique* », telle que définie par Weber, reposait-elle véritablement sur cette dichotomie fondamentale ? Les réponses à cette question sont à la fois récurrentes et divergentes. Toutefois, nous pouvons noter l'importance considérable des auteurs qui nous invitent à ne pas nous méprendre sur la portée du concept de « *neutralité axiologique* ». Selon eux, ce concept ne doit pas faire l'objet d'une « *lecture simpliste* »<sup>268</sup>. Hans Albert souligne que la neutralité axiologique « *n'a jamais conduit Weber à affirmer que la science serait en tant que telle "indépendante à l'égard des valeurs"* »<sup>269</sup>. Si nous suivons cette partie de la doctrine, le débat sur la dichotomie entre savoirs et agissement n'aurait, ainsi, pas lieu d'être. Le projet-processus et le projet-résultat devraient nécessairement être apparentés et réunis. D'ailleurs, Fabrice Muller affirme que, lors d'un congrès à Vienne, en 1909, Max Weber « *remet en cause la possibilité de séparer de manière tranchée le domaine des faits de celui des valeurs, et donc le procédé de neutralité axiologique en tant que tel* ».<sup>270</sup> Selon ces dires, avant même d'avoir formellement émergé, le concept de neutralité axiologique ne supposait donc pas une dichotomie fondamentale entre le champ relevant des faits et celui relevant des valeurs. Notre distinction entre projet-résultat et projet-processus s'en trouve fortement impactée.

---

<sup>261</sup> PUTNAM H., *Fait valeur la fin d'un dogme*, Éditions de l'éclat, 2004, 192 p.

<sup>262</sup> PFEFFERKORN R., « L'impossible neutralité axiologique », *Raison présente*, n°191, 2000, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01294305/document>.

<sup>263</sup> BOURDIEU P., « Pour un savoir engagé », *Interventions (1961-2001). Sciences sociales et action politique*, Marseille, 2002.

<sup>264</sup> BEITONE A., MARTIN-BAILLON A., « La neutralité axiologique dans les sciences sociales – Une exigence incontournable et incomprise », *Journal du MAUSS*, 18 décembre 2016, <http://www.journaldumauss.net/?La-neutralite-axiologique-dans-les-1340>.

<sup>265</sup> BOURDIEU P., Op. Cit.

<sup>266</sup> Ibid.

<sup>267</sup> Ibid.

<sup>268</sup> BEITONE A., MARTIN-BAILLON A., « La neutralité axiologique dans les sciences sociales – Une exigence incontournable et incomprise », *Journal du MAUSS*, 18 décembre 2016, <http://www.journaldumauss.net/?La-neutralite-axiologique-dans-les-1340>.

<sup>269</sup> ALBERT H., *La sociologie critique en question, traduit de l'allemand par Jean Amsler, Jean-Rodolphe Amsler et Lilyane Deroche*, Editions PUF, Collection Sociologies, Paris, 1987.

<sup>270</sup> MULLER F., « Durkheim, Weber et la normativité du savoir », *L'Homme et la société*, n°138, octobre-décembre 2000, [https://www.persee.fr/doc/homso\\_0018-4306\\_2000\\_num\\_138\\_4\\_3245](https://www.persee.fr/doc/homso_0018-4306_2000_num_138_4_3245).

Cette distinction initiale doit nécessairement être reconsidérée. Devons-nous réellement considérer que les normes s'avèrent être l'objet du projet-processus, à l'exclusion du projet-résultat qui, lui, tente de s'en défaire ? Devons-nous réellement évoquer une évolution des normes pour l'un et un assouplissement de ces dernières pour l'autre ? Ne serait-il pas plus légitime d'évoquer une évolution pour l'entièreté du projet, projet-processus et projet-résultat confondus ?

## PARAGRAPHE II. L'entité cohérente incarnée par le projet

« *Enchaînement ordonné de faits ou de phénomènes, répondant à un certain schéma et aboutissant à quelque chose* »<sup>271</sup>, « *suite continue d'opérations, d'actions constituant la manière de faire, de fabriquer quelque chose* »<sup>272</sup>, ces définitions inhérentes à la notion de processus nous interrogent. En effet, « *aboutissant à quelque chose* », « *faire* », « *fabriquer quelque chose* », ces finalités mises en avant dans les définitions étudiées ne nous indiquent-elles pas que le résultat fait partie intégrante du processus ? Le projet serait donc un processus dans son entièreté. Nul besoin de distinguer le résultat. D'ailleurs, afin de former la locution « *projet* » n'est-il pas nécessaire d'attacher le « *pro* » de l'anticipation et le « *jet* » de la réalisation<sup>273</sup> ? Cette terminologie démontre, à elle seule, combien le projet forme un indissociable tout. Le projet n'est donc pas divisible. Il doit être étudié comme un processus à part entière, un processus portant à la fois sur la réflexion, réflexion normative notamment, et sur l'action.

« *L'objet visé est la réalisation d'un processus, plus que la production de produits finis* »<sup>274</sup>. C'est bel et bien le processus qui se trouve au centre de notre étude relative à l'« *urbanisme de projet(s)* ». Toutefois, telles que nous l'ont démontré les définitions de ce dernier, il ne faut pas s'égarer. Le processus ne se limite pas à la simple conception. Il se situe « *au-delà de l'intention et de la simple ambition* »<sup>275</sup>. Il implique une portée opérationnelle. « *Le projet ne peut se passer [...] complètement d'un objectif de résultat.* »<sup>276</sup> À cette fin, le processus s'interroge sur la faisabilité du projet et sur les moyens de sa concrétisation. Il anime une réflexion sur le « *chemin d'accès* »<sup>277</sup> au but poursuivi. Concevoir le projet comme un processus implique donc de se soumettre à l'idée que le résultat puisse ne pas aboutir comme prévu. Il reste soumis à des remaniements, les mêmes que ceux évoqués dans notre réflexion sur le projet-résultat. Toutefois, dans ce cas, ces modifications ne sont plus affectées à une phase particulière du projet. Elles forment des composantes essentielles du processus. Ainsi, ces modifications peuvent entraîner une transformation du projet dans son entièreté sans que nous évoquions, pour autant, une remise en cause. Des évolutions peuvent se produire entre le projet de départ et sa concrétisation, et occasionner, par voie de conséquence, une altération de la « *structure d'ensemble du projet* »<sup>278</sup>. Malgré ces modifications, le projet qui en ressort finalement est appréhendé comme relevant du même projet que celui conçu originellement<sup>279</sup>. Le projet est alors perçu dans « *son unité et sa continuité* »<sup>280</sup>. L'unification du concept de projet nous permet alors de ne pas dissocier inéluctablement projet-processus et projet-résultat. Le concept de processus, suffit, à lui seul, à définir le projet.

<sup>271</sup> <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/processus/64066>.

<sup>272</sup> <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/processus/64066>.

<sup>273</sup> BOUTINET J-P., *Anthropologie du projet*, 4<sup>ème</sup> édition PUF, 1996

<sup>274</sup> AVITABILE A., *La mise en scène du projet urbain : pour une structuration des démarches*, Éditions L'Harmattan, Paris, 2005, 329 p.

<sup>275</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.3.

<sup>276</sup> Ibid.

<sup>277</sup> Ibid.

<sup>278</sup> Ibid. p.20.

<sup>279</sup> JOLIVET D., Op. Cit., p.20.

<sup>280</sup> Ibid.

Mieux encore, ce processus unifié ne se conçoit pas de manière linéaire. Alors que durant notre réflexion en deux temps, à savoir projet-processus et projet-résultat, nous avons attesté que le premier, caractérisé par la collecte de connaissances et l'établissement de normes, précédait nécessairement le second, défini par la concrétisation de l'objet visé, le fait de considérer le projet comme un tout global et cohérent ne nous permet-il pas de reconsidérer cette approche ? Certains projets, tels que la Sucrière à Lyon, ont permis d'apporter un renouveau au projet global de la commune. Le projet urbain Lyon Confluence se conçoit et se réalise depuis plus de 10 ans sous l'impulsion et la coordination de la collectivité. Toutefois, c'est la réhabilitation succincte de l'entrepôt de la Sucrière ainsi que la création d'une grande promenade temporaire le long de la Saône qui ont inspiré le projet urbain global. Aménagement temporaire et réhabilitation ont suscité un réel intérêt auprès du grand public, notamment avec la mise à disposition de porteurs de projets culturels. Spectacle de théâtre Foire 2040, festival de musique électronique Arty Farty, organisation de la Biennale d'Art contemporain, la Sucrière devient l'élément emblématique du projet Lyon Confluence<sup>281</sup>. Cet exemple démontre parfaitement qu'un projet urbain architectural peut avoir une portée et des conséquences qui dépassent l'échelle spatiale du site pour lequel il avait été prévu. La réunion du projet-résultat et du projet-processus permet donc également de remettre en cause une quelconque temporalité au sein du projet. Ce dernier formant un tout interactif : la conception impacte le résultat mais ce dernier peut également affecter la conception. Notre conception temporelle s'en trouve évidemment affectée.

Admettre que le projet repose sur un processus global ne remet pas en cause les arguments mis en avant pour comprendre l'état actuel du lien unissant normes et projet. Toutefois, ce constat invite à reconsidérer la façon d'exposer cette union. L'appréhension de cette dernière ne se base, désormais, ni sur une distinction entre projet-processus et projet-résultat, ni sur une quelconque temporalité. Qu'advient-il alors de nos concepts d'« *évolution* » et d'« *assouplissement* » ? Ne serait-il pas plus juste d'évoquer une « *interaction* » entre les normes et le projet ? Traiter de l'« *urbanisme de projet(s)* » invite certainement à mettre en avant un « *urbanisme interactif* ». Le projet, perçu comme un processus à part entière, comprend à la fois l'idée d'« *évolution* » mais également celle d'« *assouplissement* ». Le concept d'« *interaction* » ne permet-il pas de joindre ces deux notions ? « *Réaction réciproque de deux phénomènes l'un sur l'autre* »<sup>282</sup>, cette définition semble parfaitement convenir à notre réflexion. Alors que nous avons démontré que le projet tient nécessairement compte des normes, nous avons également mis en avant que les normes s'adaptent au projet. Nous sommes en présence d'un véritable écho entre ces deux notions. Évolution ou assouplissement, ces adjectifs s'avèrent secondaires, le plus important étant la mise en avant d'une véritable corrélation entre les normes et le projet.

---

<sup>281</sup> <http://www.claudinecolin.com/fr/495-projet-urbain-lyon-confluence>.

<sup>282</sup> <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/interaction/43595>.

## **CONCLUSION GENERALE**

« *Le culte de la norme n'est rien d'autre que la négation du bon sens* »<sup>283</sup>. Tel était notre esprit de départ face à la notion d'« *urbanisme de projet(s)* » : une antinomie catégorique entre les normes imposées et le projet souhaité. Notre réflexion nous a permis de contrecarrer ce sentiment. La distinction entre projet-processus et projet-résultat nous a démontré que, dans le cas le plus critique, le lien entre normes et projet s'apparentait à un assouplissement des normes. Nous voilà bien loin de l'antinomie supposée. Nul besoin de préciser que le concept d'évolution mis en avant dans notre première partie rejoint d'autant moins l'idée d'une opposition fondamentale entre nos deux notions objet de ce mémoire. Que dire alors de notre concept d'interaction ? Ce dernier démontre, à lui seul, combien normes et projet s'avèrent complémentaires. Tandis que les normes déterminent la mise en œuvre du projet, ce dernier occasionne nécessairement leur adaptation. Toutefois, ce concept d'interaction, semble, lui aussi, confronté à certaines limites.

« *Pathologie de la règle locale d'urbanisme* »<sup>284</sup>, « *abondance réglementaire* »<sup>285</sup>, « *prolixité réglementaire* »<sup>286</sup>, la règle locale d'urbanisme est fondamentalement remise en question. Considérées comme complexes et excessivement limitatives, les dispositions contenues dans le PLU font l'objet d'un réel débat depuis plusieurs années. Le ministère de l'Écologie a déploré « *l'accumulation des règles qui ne sont pas pensées en fonction des besoins de chaque territoire et qui ne traduisent pas un projet politique* »<sup>287</sup>. L'atténuation des normes nécessitée par l'« *urbanisme de projet(s)* » repose, sans nul doute, sur un allègement du contenu du PLU. L'« *urbanisme de projet(s)* » conduit-il à concevoir les règles différemment, notamment par la mise en place de simples directives ? Au contraire, amène-t-il à envisager une application des règles plus souple au moyen de dérogations ? Ces nouveaux questionnements nous démontrent à quel point « *le chemin est long du projet à la chose* »<sup>288</sup>.

---

<sup>283</sup> BELOT C., « La maladie de la norme », Rapport du Sénat, n°317, 2011

<sup>284</sup> « La règle locale d'urbanisme en question », *Chroniques*, Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, janvier 2012, [http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/Publications/Regle\\_locale\\_d\\_urbanisme\\_en\\_question\\_Rapport\\_definitif.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/Publications/Regle_locale_d_urbanisme_en_question_Rapport_definitif.pdf)

<sup>285</sup> Ibid.

<sup>286</sup> Ibid.

<sup>287</sup> Ministère de l'Écologie, Dossier de presse du séminaire, « Pour un urbanisme de projet », 27 mai 2011 p.3, [www.developpementdurable.gouv.fr](http://www.developpementdurable.gouv.fr)

<sup>288</sup> Jean Baptiste Poquelin dit Molière, *Le Tartuffe*, 1664

## **BIBLIOGRAPHIE**

## I - OUVRAGES

ALBERT H., *La sociologie critique en question, traduit de l'allemand par Jean Amsler, Jean-Rodolphe Amsler et Lilyane Deroche*, Editions PUF, Collection Sociologies, Paris, 1987

ARON R., *Introduction*, dans WEBER M., *Le savant et le politique*, 1919

ASCHER F., *Les nouveaux principes de l'urbanisme*, Editions de l'Aube, 2013

AVITABILE A., *La mise en scène du projet urbain : pour une structuration des démarches*, Editions L'Harmattan, Paris, 2005, 329 p.

BEAUDET G., *Naissance et développement de l'urbanisme : jalons*, Presses de l'Université de Montréal, 2007

BOUTINET J.-P., *Anthropologie du projet*, 4<sup>ème</sup> édition PUF, 1996

BOUTINET J.-P., *Psychologies des conduites à projet*, Presses universitaires de France, quatrième édition, Paris, 2004, 126 p.

GUINCHARD S., DEBARD T., *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 2013

HAURIOU M., *Précis élémentaire de droit administratif*, Librairie du Recueil Sirey, Paris, 1921

HOCREITERE P., *Le plan local d'urbanisme*, Broché, Editions Berger-Levrault, Collection Les indispensables, 5 février 2009

INGALLINA P., *Le projet urbain*, Presses Universitaires de France, deuxième édition, Paris, 2003, 127 p.

JANVIER Y., *Crise de l'aménagement et transformation des temporalités de l'action publique*, Editions de l'Aube, 1998

LACAZE J.-P., *Les méthodes de l'urbanisme*, Editions PUF, Collection Que sais-je ?, n°2524, 29 août 2012

MARTOUZET D., *Le projet fait les acteurs*, Villes et territoires, Presses Universitaires François-Rabelais, 2018. 478 p.

MARIE M., VIARD J., *La campagne inventée – ou ce qu'il advient des rapports entre les paysans, leurs communautés et l'environnement urbain dans quatre villages d'un pays de moyenne Provence*, Le Paradou, Editions Actes-Sud, 1977, 239 p.

MERLIN P., CHOAY F., *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Quadrige dicos poche, Editions PUF, 2015, 880 p.  
Molière, *Le Tartuffe*, 1664

PUTNAM H., *Fait valeur la fin d'un dogme*, Éditions de l'éclat, 2004, 192 p.

SIMON H.-A., *The sciences of the artificial*, Gallimard-Folio, première édition, Paris, 1969, pp. 201-207

VELTZ P., *Histoire d'une réforme ambiguë : les plans d'occupation des sols*, Editions du CRU, Collection Méthodes & Techniques, Paris, 1978

WEBER M., KALINOWSKI I., *La science, profession et vocation*, Agone, Collection « Banc d'essais », 2005, 300 p.

WEBER M., FREUND J., *Essais sur la théorie de la science*, Presses pocket, 1992, 478 p.

WEBER M., Freund J., *Le savant et le politique*, Paris, Plon, 1959.

## II - THÈSES ET MÉMOIRES

ARAB N., *L'activité de projet dans l'aménagement urbain : processus d'élaboration et modes de pilotage. Les cas de la ligne B du tramway strasbourgeois et d'Odysseum à Montpellier*, sous la direction de OFFNER J.-M., École nationale des ponts et chaussées, 2004, 510 p., <https://pastel.archives-ouvertes.fr/tel-00086535/document> (consulté le 3 juillet 2018)

DOUAY N., *La planification urbaine à l'épreuve de la métropolisation : enjeux, acteurs et stratégies à Marseille et à Montréal*, sous la direction de MOTTE A. et de TREPANIER M.-O., Université Paul Cézanne et Université de Montréal, 2007, 397 p., [https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00348703/file/N\\_Douay\\_PhD\\_planif\\_Marseille-Montreal.pdf](https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00348703/file/N_Douay_PhD_planif_Marseille-Montreal.pdf) (consulté le 2 septembre 2018)

FENESTRE F., *La notion d'aménagement et de composition urbaine dans les documents d'urbanisme – Retour sur un siècle d'évolution*, sous la direction du Professeur SCHMIDT P., Université Lumière Lyon 2, septembre 2002, [http://doc.sciencespo-lyon.fr/Web/Php/Xiti/cadre-haut.php?page=/WWW/Doc/Webdoc///Ressources/Documents/Etudiants/Memoires/Cyberdocs/MSPCP/fenestref/these\\_front.html](http://doc.sciencespo-lyon.fr/Web/Php/Xiti/cadre-haut.php?page=/WWW/Doc/Webdoc///Ressources/Documents/Etudiants/Memoires/Cyberdocs/MSPCP/fenestref/these_front.html) (consulté le 4 août 2018)

JOLIVET D., *Maturité du projet d'urbanisme et temporalités – Détermination de la maturité du projet selon son épaisseur et sa transversalité temporelles*, sous la direction de HERNANDEZ F. et du Professeur MARTOUZET D., Université François-Rabelais de Tours, 26 novembre 2012, 533 p., <https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00985753/document> (consulté le 10 juillet 2018)

RABILLOUD S., *De la planification au projet : ruptures et continuités d'un mode d'action publique*, sous la direction de SCHERRER F., Université Lumière Lyon 2, 4 juillet 2007, 378 p., [www.theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php?id=1103&action=pdf](http://www.theses.univ-lyon2.fr/documents/getpart.php?id=1103&action=pdf) (consulté le 13 juin 2018)

RAHIM K., *Le renouveau de la planification urbaine et la notion de projet urbain entre architecture et urbanisme*, sous la direction du Professeur FREY J.-P., Université de Val-de-Marne – Paris 12, 14 décembre 2014, 456 p., <http://www.crh.archi.fr/IMG/pdf/th-rahim-kamel.pdf> (consulté le 3 août 2018)

TOUPILLIER A., *Projets d'aménagement opérationnels : entre modèles et arts de faire*, sous la direction de THIBAUT S., Université de Tours, 2009, 81 p., [http://www.applis.univ-tours.fr/scd/EPU\\_DA/2009PFE\\_Toupillier\\_Antonin.pdf](http://www.applis.univ-tours.fr/scd/EPU_DA/2009PFE_Toupillier_Antonin.pdf) (consulté le 3 septembre 2018)

### III - ARTICLES DE DOCTRINE

#### Articles collectifs

BARBE C., BORIES Y., DAOU S., FAURE A., SERRE M., BADUEL M., DAUXAIS A., ECHANOVE M., SRIVASTAVA R., PARIS D., TURMINEL R., « La planification à bout de souffle ? », *Urbanisme*, n°408, 2018, <https://www.urbanisme.fr/la-planification-a-bout-de-souffle/auteurs-408> (consulté le 10 août 2018)

FATOME E., JEGOUZO Y., LEBRETON J.-P., « Les modes d'évolution des plans locaux d'urbanisme des grandes villes », *Recherche pour le compte de la Ville de Paris*, Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, septembre 2009, [http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/contrats\\_de\\_recherche/modes\\_d\\_evolution\\_plu/4b0ea8e0c128a.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/contrats_de_recherche/modes_d_evolution_plu/4b0ea8e0c128a.pdf) (consulté le 6 août 2018)

FATOME E., LEBRETON J.-P., MARIE S., « Les difficultés de mise en œuvre des nouvelles procédures d'adaptation des PLU », *Recherche pour le compte de la Ville de Paris*, Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, 2013, [http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/Publications/Contrats/ETUDE\\_PLU\\_PUBLICATION.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/Publications/Contrats/ETUDE_PLU_PUBLICATION.pdf) (consulté le 9 août 2018)

#### Autres articles

ARAB N., « Activité de projet et aménagement urbain : les sciences de gestion à l'épreuve de l'urbanisme », *Management et Avenir*, n°12, février 2007, pp. 147-164, <https://www.cairn.info/revue-management-et-avenir-2007-2-page-147.htm> (consulté le 2 mai 2018)

ASCHER F., « Projet public et réalisations privées : le renouveau de la planification des villes », *Annales de la recherche urbaine*, 1991

BAUDELLE G., « Comprendre le retour de la planification territoriale en Europe », *EspacesTemps*, 2011, <https://www.espacestemp.net/articles/comprendre-le-retour-de-la-planification-territoriale-en-europe/> (consulté le 10 août 2018)

BEITONE A., MARTIN-BAILLON A., « La neutralité axiologique dans les sciences sociales – Une exigence incontournable et incomprise », *Journal du MAUSS*, 18 décembre 2016, <http://www.journaldumauss.net/?La-neutralite-axiologique-dans-les-1340> (consulté le 27 juin 2018)

BENCHENDIKH F., « Règles et documents d'urbanisme – Introduction », *JurisClasseur Administratif*, Fascicule 494, 30 juin 2018, [https://www.lexis360.fr/Document/fasc\\_494\\_regles\\_et\\_documents\\_durbanisme\\_introduction/U8uqix7RhI4Z0DfShSpCW9LhHbPQXkqSNm4pnb34cAs1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTQwMDYm&rndNum=1161905119&tsid=search12\\_](https://www.lexis360.fr/Document/fasc_494_regles_et_documents_durbanisme_introduction/U8uqix7RhI4Z0DfShSpCW9LhHbPQXkqSNm4pnb34cAs1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTQwMDYm&rndNum=1161905119&tsid=search12_) (consulté le 2 septembre 2018)

BELLANTE J., « Concilier urbanisme de projet et habitat », *Le Moniteur*, 15 juin 2005, <https://www.lemoniteur.fr/article/concilier-urbanisme-de-projet-et-habitat.448049> (consulté le 18 juillet 2018)

BOURDIEU P., « Pour un savoir engagé », *Interventions (1961-2001). Sciences sociales et action politique*, Marseille, 2002

BOUYSSOU F., « Les cinq crises de la planification urbaine », *La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales*, n°25, 23 juin 2014, [https://www.lexis360.fr/Document/urbanisme les cinq crises de la planification urbaine e tude etude redigee par fernand/IsUsSuInqVZ-cWBhegkbSsvzvs\\_PnOIKSobEZ-DOCc1?data=c0luZGV4PTEyJnJDb3VudD03MTIm&rndNum=862851810&tsid=search4](https://www.lexis360.fr/Document/urbanisme%20les%20cinq%20crises%20de%20la%20planification%20urbaine%20e%20tude%20redigee%20par%20fernand%20IsUsSuInqVZ-cWBhegkbSsvzvs_PnOIKSobEZ-DOCc1?data=c0luZGV4PTEyJnJDb3VudD03MTIm&rndNum=862851810&tsid=search4) (consulté le 3 août 2018)

BOUYSSOU F., « Plan d'urbanisme ou projet d'urbanisme ? La planification urbaine à bout de souffle ? », *AJDA*, 2013, p. 1493, [https://www-dalloz-fr.lama.univ-amu.fr/documentation/Document?id=AJDA/CHRON/2013/0279&ctxt=0\\_YSR0MT11cmJhbmlzbWUgZGUgcHJvamV0wqd4JHNmPXNpbXBsZS1zZWYyY2g=&ctxtl=0\\_cyRwYWdlTnVtPTHc3MkdHJpZGF0ZT1GYWxzZcKncyRzb3J0PcKncyRzbE5iUGFnPTIwwqdzJGlzYWJvPVRYdWXCp3MkcGFnaW5nPVRYdWXCp3Mkb25nbGV0PcKncyRmcmVlc2NvcGU9RmFsc2XCp3Mkd29JUz1GYWxzZcKncyRicT0=&nrf=0\\_TGlzdGU](https://www-dalloz-fr.lama.univ-amu.fr/documentation/Document?id=AJDA/CHRON/2013/0279&ctxt=0_YSR0MT11cmJhbmlzbWUgZGUgcHJvamV0wqd4JHNmPXNpbXBsZS1zZWYyY2g=&ctxtl=0_cyRwYWdlTnVtPTHc3MkdHJpZGF0ZT1GYWxzZcKncyRzb3J0PcKncyRzbE5iUGFnPTIwwqdzJGlzYWJvPVRYdWXCp3MkcGFnaW5nPVRYdWXCp3Mkb25nbGV0PcKncyRmcmVlc2NvcGU9RmFsc2XCp3Mkd29JUz1GYWxzZcKncyRicT0=&nrf=0_TGlzdGU) (consulté le 3 août 2018)

BRAUDO S., « Définition – Norme, Normatif, Normative », *Dictionnaire de droit privé*, 2018, <https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/norme-normatif-normative.php> (consulté le 25 juillet 2018)

CALAME P., « De la théorie à la pratique quotidienne de l'aménagement. La gestion des documents d'urbanisme », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1979, pp. 37-65, [https://www.persee.fr/doc/aru\\_0180-930x\\_1979\\_num\\_3\\_1\\_947](https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1979_num_3_1_947) (consulté le 5 août 2018)

CALVET F., DAUNIS M., « Droit de l'urbanisme et de la construction : l'urgence de simplifier », *Rapports d'information du Sénat*, n°720, 23 juin 2016, <http://www.senat.fr/rap/r15-720-1/r15-720-1.html> (consulté le 3 août 2018)

CARVAIS R., « L'ancien droit de l'urbanisme et ses composantes constructive et architecturale, socle d'un nouvel « ars » urbain aux XVIIe et XVIIIe siècles. Jalons pour une histoire totale du droit de l'urbanisme », *Revue d'histoire des sciences humaines*, n°12, janvier 2005, <https://www.cairn.info/revue-histoire-des-sciences-humaines-2005-1-page-17.htm> (consulté le 3 juillet 2018)

CASSIN I., « Permis de construire et urbanisme de projet », *Droit de l'urbanisme et de l'aménagement*, 7 novembre 2011, <https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2011/11/07/permis-de-construire-et-urbanisme-de-projet/> (consulté le 3 août 2018)

CHOAY F., « L'histoire et la méthode en urbanisme », *Histoire et urbanisation*, 1970, pp. 1143-1154, [https://www.persee.fr/doc/ahess\\_0395-2649\\_1970\\_num\\_25\\_4\\_422350](https://www.persee.fr/doc/ahess_0395-2649_1970_num_25_4_422350) (consulté le 17 juillet 2018)

CLEMENDOT M., « Déclaration d'intérêt général des projets privés emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme », *Droit administratif*, juillet 2015, [http://www.bf2a-avocats.fr/doc/2015\\_07\\_rda](http://www.bf2a-avocats.fr/doc/2015_07_rda) (consulté le 31 juillet 2018)

COULAUD N., « PADD (projet d'aménagement et de développement durable) : un guide stratégique pour les villes », *Le Moniteur*, 2003, <https://www.lemoniteur.fr/article/padd-projet-d-amenagement-et-de-developpement-durable-un-guide-strategique-pour-les-villes.430674> (consulté le 8 août 2018)

COUTON X., « Plan local d'urbanisme – Portée des orientations d'aménagement et de programmation », *Construction – Urbanisme*, n°3, mars 2014, [https://www.lexis360.fr/Document/plan\\_local\\_durbanisme\\_portee\\_des\\_orientations\\_damenagement\\_et\\_de\\_programmation\\_commentaire\\_par\\_xavier/7f8ZuTNhkHpdV2in0eoUz4QIAMzZIV\\_tI\\_Zam-fCHsE1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTQ2MjMm&rndNum=124380666&tsid=search7](https://www.lexis360.fr/Document/plan_local_durbanisme_portee_des_orientations_damenagement_et_de_programmation_commentaire_par_xavier/7f8ZuTNhkHpdV2in0eoUz4QIAMzZIV_tI_Zam-fCHsE1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTQ2MjMm&rndNum=124380666&tsid=search7) (consulté le 5 septembre 2018)

COUTON X., SANTONI L., « 20 ans après Chamonix Mont-Blanc, qu'est devenue la notion d'"opération d'aménagement" ? », *Construction – Urbanisme*, n°4, avril 2014, [https://www.lexis360.fr/Document/urbanisme\\_20\\_ans\\_apres\\_chamonix\\_mont\\_blanc\\_quest\\_d\\_evenue\\_la\\_notion\\_d\\_operation\\_damenagement\\_/ScvrELiGU4Rev8aTJDhqWcY6hYdaKFNmDspIhe3OiYA1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTI0MSY=&rndNum=1660955719&tsid=search1](https://www.lexis360.fr/Document/urbanisme_20_ans_apres_chamonix_mont_blanc_quest_d_evenue_la_notion_d_operation_damenagement_/ScvrELiGU4Rev8aTJDhqWcY6hYdaKFNmDspIhe3OiYA1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTI0MSY=&rndNum=1660955719&tsid=search1) (consulté le 9 septembre 2018)

COURCIER S., « Vers une définition du projet urbain, la planification du réaménagement du vieux port du Vieux-Port de Montréal », *Canadian Journal of Urban Research*, n°1, 2005

CUSIN J., « Echech d'un projet isolé et processus d'apprentissage », *Management & Avenir*, n°12, février 2007, <https://www.cairn.info/revue-management-et-avenir-2007-2-page-127.htm> (consulté le 6 juillet 2018)

D'AUZON S., « La procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise pleinement opérationnelle », *Le Moniteur*, 2016, <https://www.lemoniteur.fr/article/la-procedure-integree-pour-l-immobilier-d-entreprise-pleinement-operationnelle.1211944> (consulté le 5 août 2018)

D'AUZON S., « Urbanisme : les dérogations pour les projets de construction "verte" évoluent », *Le Moniteur*, 2014, <https://www.lemoniteur.fr/article/urbanisme-les-derogations-pour-les-projets-de-construction-verte-evoluent.1480634#> (consulté le 11 août 2018)

DEL PRETE D., BOREL J.-V., « Outil de développement économique adapté pour la réalisation de projet sur le territoire d'une collectivité territoriale », *La Rédaction*, 23 mars 2018, <https://www.borel-delprete.com/articles/outil-de-developpement-economique-adapte-pour-la-realisation-de-projet-sur-le-territoire-dune-collectivite-territoriale-53.htm> (consulté le 6 août 2018)

DOUAY N., « La planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique », *L'Information géographique*, n°77, 2013, <https://www.cairn.info/revue-l-information-geographique-2013-3-page-45.htm> (consulté le 11 août 2018)

- EPSTEIN R., « (Dé)politisation d'une politique de peuplement : la rénovation urbaine de XIX<sup>e</sup> au XXI<sup>e</sup> siècle », *Le peuplement comme politiques*, Presses Universitaires de Rennes, 2014, pp. 329-354, <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01071407/document> (consulté le 12 août 2018)
- FATOME E., RICHER L., « Question sur les nouvelles concessions d'aménagement », *AJDA*, 2006, p. 926
- FOUAD A., « Foisonnement de projets et impératif de cohérence », *Les Cahiers*, n°162, mai 2012
- FRANQUEVILLE L., VERAN C., « Construire plus et mieux : Benoist Apparu explique sa réforme de l'urbanisme », *Le Moniteur*, 9 juin 2011, <https://www.lemoniteur.fr/article/construire-plus-et-mieux-benoist-apparu-explique-sa-reforme-de-l-urbanisme.744139> (consulté le 6 juillet 2018)
- GARES A., MANGIN D., POLDEVIN J.-L., « Les limites du projet urbain à la française », *Urbanisme*, n°396, 2016, [http://www.seura.fr/wp-content/uploads/URBANISME-n%C2%B0396\\_p40-44.pdf](http://www.seura.fr/wp-content/uploads/URBANISME-n%C2%B0396_p40-44.pdf) (consulté le 25 juillet 2018)
- GODFRIN G., « Insaisissables orientations d'aménagement et de programmation – Pour une réunification du règlement du plan local d'urbanisme », *Actualité juridique Droit administratif*, n°22, 26 juin 2017
- GOSSEMENT A., « La modernisation du PLU, entre assouplissement et verdissement », *Le Moniteur*, 2016, <https://www.lemoniteur.fr/article/la-modernisation-du-plu-entre-assouplissement-et-verdissement.1037504> (consulté le 11 août 2018)
- GRILLET-AUBERT A., « A quelles échelles planifier le territoire ? – La crise du modèle hiérarchique de planification en Italie », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n°82, 1998, [http://www.annalesdelarechercheurbaine.fr/IMG/pdf/Grillet-Aubert\\_ARU\\_82.pdf](http://www.annalesdelarechercheurbaine.fr/IMG/pdf/Grillet-Aubert_ARU_82.pdf) (consulté le 20 août 2018)
- GUEGUEN V., « L'art et la manière d'écrire la règle d'urbanisme », *Droit de l'urbanisme et de l'aménagement*, 10 novembre 2017, <https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2017/11/10/4466/> (consulté le 26 août 2018)
- GUILLOT D., « 10 questions sur ... Le nouveau plan local d'urbanisme », *Le Moniteur*, 11 mars 2016, <https://www.lemoniteur.fr/article/10-questions-sur-le-nouveau-plan-local-d-urbanisme.1094284> (consulté le 27 juillet 2018)
- IBANEZ P., « La compétence en matière de planification urbaine après la loi ALUR », *Droit administratif*, n°11, novembre 2014, <http://serviceInf2.lexisnexis.fr/unerevues/pdf/une/rda1411.pdf> (consulté le 23 août 2018)
- INGALLINA P., « Le projet urbain, une notion floue », *Le Projet Urbain*, n°3585, 2008, pp. 7-13, <https://www.cairn.info/le-projet-urbain--9782130566106-page-7.htm> (consulté le 2 mai 2018)

INSERGUET J.-F., « Plan local d'urbanisme – Contenu », *JurisClasseur Collectivités territoriales*, Fascicule n°1167-10, 2017, [https://www.lexis360.fr/Document/fasc\\_1167\\_10\\_plan\\_local\\_durbanisme\\_contenu/doJlucyY5WFcC9S88ANMsEjC7indZtJm1j2dI3PsI6U1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTE4MzQ0Jg=&rndNum=353491392&tsid=search8](https://www.lexis360.fr/Document/fasc_1167_10_plan_local_durbanisme_contenu/doJlucyY5WFcC9S88ANMsEjC7indZtJm1j2dI3PsI6U1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTE4MzQ0Jg=&rndNum=353491392&tsid=search8) (consulté le 8 septembre 2018)

HOCREITERE P., « Plan local d'urbanisme et projet d'aménagement et de développement durable », *RDI*, 2003

JACQUOT H., « Les orientations d'aménagement et de programmation », *Fiches – Ecriture du PLU*, Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, 1<sup>er</sup> novembre 2012, [http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2011/compte\\_rendu\\_de\\_travaux/seminaire\\_thematique/ecriture\\_des\\_plu/PLU\\_2-2-3\\_F1\\_MAJ.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2011/compte_rendu_de_travaux/seminaire_thematique/ecriture_des_plu/PLU_2-2-3_F1_MAJ.pdf) (consulté le 7 août 2018)

JACQUOT H., « Synthèse – Planification et réglementation relatives à l'urbanisme », *JurisClasseur Collectivités territoriales*, 9 mai 2018, [https://www.lexis360.fr/Document/synthese\\_planification\\_et\\_reglementation\\_relatives\\_a\\_lurbanisme/jzETizqB0JUQOD6hQeHOSFTp3xkDB1gQRks2jyagxxM1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTE0OTkm&rndNum=670060831&tsid=search13](https://www.lexis360.fr/Document/synthese_planification_et_reglementation_relatives_a_lurbanisme/jzETizqB0JUQOD6hQeHOSFTp3xkDB1gQRks2jyagxxM1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTE0OTkm&rndNum=670060831&tsid=search13) (consulté le 6 juillet 2018)

JAQUET L., « Les valeurs dans le projet d'urbanisme. La figure du "Tripode-Culbutto" pour lire les valeurs du projet "Bossut" à Cergy-Pontoise », *Les cahiers du développement urbain durable*, 2016, [https://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia\\_hors\\_serie/Decoupe\\_03.pdf](https://www.unil.ch/files/live/sites/ouvdd/files/shared/URBIA/urbia_hors_serie/Decoupe_03.pdf) (consulté le 23 juillet 2018)

JEGOUZO Y., « De l'urbanisme de projet à l'urbanisme sommaire », *AJDA*, 2012, p. 626, [https://www-dalloz-fr.lama.univ-amu.fr/documentation/Document?id=AJDA/CHRON/2012/0166&ctxt=0\\_YSR0MT11cmJhbmlzbWUgZGUgcHJvamV0wqd4JHNmPXNpbXBsZS1zZWZyY2g=&ctxtl=0\\_cyRwYWdlITnVtPTHCP3MkdHJpZGF0ZT1GYWxzZcKncyRzb3J0PcKncyRzbE5iUGFnPTIwwqdzJGlzYWJvPVRYdWXCp3MkcGFnaW5nPVRYdWXCp3Mkb25nbGV0PcKncyRmcmVlc2NvcGU9RmFsc2XCp3Mkd29JUz1GYWxzZcKncyRicT0=&nrf=0\\_TGlzdGU](https://www-dalloz-fr.lama.univ-amu.fr/documentation/Document?id=AJDA/CHRON/2012/0166&ctxt=0_YSR0MT11cmJhbmlzbWUgZGUgcHJvamV0wqd4JHNmPXNpbXBsZS1zZWZyY2g=&ctxtl=0_cyRwYWdlITnVtPTHCP3MkdHJpZGF0ZT1GYWxzZcKncyRzb3J0PcKncyRzbE5iUGFnPTIwwqdzJGlzYWJvPVRYdWXCp3MkcGFnaW5nPVRYdWXCp3Mkb25nbGV0PcKncyRmcmVlc2NvcGU9RmFsc2XCp3Mkd29JUz1GYWxzZcKncyRicT0=&nrf=0_TGlzdGU) (consulté le 4 septembre 2018)

JEGOUZO Y., « La loi Solidarité et renouvellement urbains », *AJDA*, 2001, p. 9, [https://www-dalloz-fr.lama.univ-amu.fr/documentation/Document?id=AJDA/CHRON/2001/0009&ctxt=0\\_YSR0MT1sb2kgU1JVIGV0IHByb2pldCBnbG9iYWZCp3gkc2Y9c2ltcGxlLXNIYXJjaA==&ctxtl=0\\_cyRwYWdlITnVtPTHCP3MkdHJpZGF0ZT1GYWxzZcKncyRzb3J0PcKncyRzbE5iUGFnPTIwwqdzJGlzYWJvPVRYdWXCp3MkcGFnaW5nPVRYdWXCp3Mkb25nbGV0PcKncyRmcmVlc2NvcGU9RmFsc2XCp3Mkd29JUz1GYWxzZcKncyRicT0=&nrf=0\\_TGlzdGU](https://www-dalloz-fr.lama.univ-amu.fr/documentation/Document?id=AJDA/CHRON/2001/0009&ctxt=0_YSR0MT1sb2kgU1JVIGV0IHByb2pldCBnbG9iYWZCp3gkc2Y9c2ltcGxlLXNIYXJjaA==&ctxtl=0_cyRwYWdlITnVtPTHCP3MkdHJpZGF0ZT1GYWxzZcKncyRzb3J0PcKncyRzbE5iUGFnPTIwwqdzJGlzYWJvPVRYdWXCp3MkcGFnaW5nPVRYdWXCp3Mkb25nbGV0PcKncyRmcmVlc2NvcGU9RmFsc2XCp3Mkd29JUz1GYWxzZcKncyRicT0=&nrf=0_TGlzdGU) (consulté le 6 juillet 2018)

JEGOUZO Y., « Qu'est-ce qu'une règle d'urbanisme », *Le Moniteur*, 3 décembre 2009, <https://www.lemoniteur.fr/article/qu-est-ce-qu-une-regle-d-urbanisme.1916779> (consulté le 16 août 2018)

KANNO M.-K., RIVOIRE B., « Urbanisme : modalités de mise en œuvre de la procédure intégrée pour le logement », *SCP SARTORIO & Associés*, 2015, <http://www.sartorio.fr/actualites/flashs-d-info-juridique/529-cabinet-avocats-droit-public-urbanisme-modalites-de-mise-en-uvre-de-la-procedure-integree-pour-le-logement-pil.html> (consulté le 12 août 2018)

KHODRI N., « Procédure intégrée pour le logement : un décret détaille les modalités de mise en œuvre », *Le Moniteur*, 2015, <https://www.lemoniteur.fr/article/procedure-integree-pour-le-logement-un-decret-detaille-les-modalites-de-mise-en-oeuvre.557369> (consulté le 11 août 2018)

LARRALDE D., « PLU : la contre-réforme », *Construction - Urbanisme*, n°9, septembre 2003, [https://www.lexis360.fr/Document/plu\\_la\\_contre\\_reforme\\_par\\_dominique\\_larralde/l\\_zJbI7IHnyK3t1aeZvu89fREt3sx7NRGb9LS4jRzRo1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTI1Jg==&rndNum=568460623&tsid=search6](https://www.lexis360.fr/Document/plu_la_contre_reforme_par_dominique_larralde/l_zJbI7IHnyK3t1aeZvu89fREt3sx7NRGb9LS4jRzRo1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTI1Jg==&rndNum=568460623&tsid=search6) (consulté le 2 septembre 2018)

LARRALDE D., « Présentation des nouveaux documents de planification urbaine », *Construction – Urbanisme*, n°3, mars 2001, [https://www.lexis360.fr/Document/presentation\\_des\\_nouveaux\\_documents\\_de\\_planification\\_urbaine\\_par\\_d\\_larralde/iGTjhkGmpINx9vysLKbDyiTbf9Cu8uEIovLTaXG\\_ce01?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTYyJg==&rndNum=372927273&tsid=search14](https://www.lexis360.fr/Document/presentation_des_nouveaux_documents_de_planification_urbaine_par_d_larralde/iGTjhkGmpINx9vysLKbDyiTbf9Cu8uEIovLTaXG_ce01?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTYyJg==&rndNum=372927273&tsid=search14) (consulté le 4 juin 2018)

LAVISGNES S., « Conclusions sur C.E, Sect, 28 juillet 1993, Commune de Chamonix Mont-Blanc », *BJDU*, 1994

LE BRETON E., « La sociologie urbaine des Trente glorieuses contre l'urbanisme. Premiers éléments d'un chantier en cours », *ESO Travaux et documents*, n°28, mai 2009, pp. 7-18.

LEBRETON J.-P., « Projet(s) et droit de la planification urbaine », *Urbanismes de projet – Cahiers de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France*, n°162, mai 2012, p. 28

LENORMAND A., « Aménagement – Quatre grands chantiers pour faciliter un "urbanisme de projet" », *Localtis – Groupe Caisse des Dépôts*, 24 juin 2010, <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/artJour/artJour&cid=1250260036815> (consulté le 26 juin 2018)

LENORMAND A., « Urbanisme – Accélération des procédures, stabilisation des règles : le Sénat veut faciliter l'urbanisme de projet », *Localtis – Groupe Caisse des Dépôts*, 1<sup>er</sup> juillet 2016, <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250271032492> (consulté le 4 août 2018)

LENORMAND A., « Urbanisme – Création d'une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise », *Localtis – Groupe Caisse des Dépôts*, 2014, <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250267531900> (consulté le 11 août 2018)

LENORMAND A., « Urbanisme – Simplification du droit de l'urbanisme : plus de 10 000 contributions à la consultation lancée par le Sénat », *Localtis – Groupe Caisse des Dépôts*, 13 avril 2004,

<https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250270619457> (consulté le 27 juin 2018)

LHERMINIER C., « Faciliter l'urbanisme de projet grâce aux OAP », *Le Moniteur*, 4 août 2017, <https://www.lemoniteur.fr/article/faciliter-l-urbanisme-de-projet-grace-aux-oap.824514> (consulté le 2 mai 2018)

LION Y., THERY L., « Qu'est-ce que l'urbanisme de projet ? », *Cahiers de l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France*, n°162, mai 2012, p. 180

LOUCHE A., « Droit de préemption urbain : le projet doit être suffisamment précis », *Droit immobilier et urbanisme*, 26 mai 2016, <https://www.village-justice.com/articles/droit-prEemption-urbain-projet.22269.html> (consulté le 23 juillet 2018)

MARCANGELO-LEOS P., « Urbanisme – Développement des projets de construction : mode d'emploi pour déroger aux règles d'urbanisme », *Localtis – Groupe Caisse des Dépôts*, 6 juin 2014, <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250267278558> (consulté le 7 août 2018)

MARCANGELO-LEOS P., « Simplification du droit - Le droit souple, nouvelle arme pour lutter contre l'inflation normative », *Localtis – Groupe Caisse des Dépôts*, 2013, <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Localtis/LOCActu/ArticleActualite&jid=1250266004167&cid=1250266000050> (consulté le 12 août 2018)

MARCANGELO-LEOS P., CLOUET P., « Projet de loi Elan : l'Assemblée débute son marathon par le volet urbanisme », *Localtis – Groupe Caisse des Dépôts*, 4 juin 2018, <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/Articles/Articles&cid=1250281180042> (consulté le 7 juillet 2018)

MASSIAH G., TRIBILLON J.-F., « Les différents visages de la planification urbaine », *Planification urbaine*, 1985, <http://www.politique-africaine.com/numeros/pdf/017008.pdf> (consulté le 16 août 2018)

MATHIEU B., « La normativité de la loi : une exigence démocratique », *Cahiers du Conseil constitutionnel*, n°21, janvier 2007, <https://www.conseil-constitutionnel.fr/nouveaux-cahiers-du-conseil-constitutionnel/la-normativite-de-la-loi-une-exigence-democratique> (consulté le 6 août 2018)

MEGGLE C., « Simplification – Complexité des normes : l'urbanisme et le droit des sols en tête des préoccupations des élus », *Localtis – Groupe Caisse des Dépôts*, 18 mars 2015, <https://www.caissedesdepotsdesterritoires.fr/cs/ContentServer?pagename=Territoires/LOCActu/ArticleActualite&cid=1250268625759> (consulté le 3 juillet 2018)

MEKKI M., « Quel enseignement du droit demain ? », *Dalloz*, 18 mai 2017, <https://actu.dalloz-etudiant.fr/focus-sur/article/quel-enseignement-du-droit-demain/h/725d31fda02b88ee8e07f4aac853a0bd.html> (consulté le 5 juillet 2018)

MELOT R., « De la gestion des espaces au projet de territoire : les enjeux politiques d'un changement de paradigme juridique », *L'Année sociologique*, Volume 59, janvier 2009,

<https://www.cairn.info/revue-l-annee-sociologique-2009-1-page-177.htm> (consulté le 30 juillet 2018)

MILLARD E., « Qu'est-ce qu'une norme juridique ? », *Cahiers du Conseil constitutionnel*, n°21, janvier 2007, <https://www.conseil-constitutionnel.fr/nouveaux-cahiers-du-conseil-constitutionnel/qu-est-ce-qu-une-norme-juridique> (consulté le 3 juillet 2018)

MULLER F., « Durkheim, Weber et la normativité du savoir », *L'Homme et la société*, n°138, octobre-décembre 2000, [https://www.persee.fr/doc/homso\\_0018-4306\\_2000\\_num\\_138\\_4\\_3245](https://www.persee.fr/doc/homso_0018-4306_2000_num_138_4_3245) (consulté le 4 juin 2018)

PALISSE J.-P., « Mettre la planification au service du projet », *Les Cahiers*, n°162, mai 2012

PADIOLEAU J.-G., « Prospective de l'aménagement du territoire : refondations liminaires de l'action publique conventionnelle », *Repenser le territoire, Un dictionnaire critique*, 2000, pp 113-138

PAQUOT T., « Jalons pour une histoire de l'urbanisme en France », *Le Moniteur*, 2002, pp. 12-19

PAQUOT T., « Urbanisme, Urbanologie, études urbaines : l'improbable classification », *Hermès, La Revue*, n°67, 2013, <https://www.cairn.info/revue-hermes-la-revue-2013-3-page-95.htm> (consulté le 26 mai 2018)

PFEFFERKORN R., « L'impossible neutralité axiologique », *Raison présente*, n°191, 2000, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01294305/document>

PINSON D., « L'urbanisme, ou le refoulement de la normativité », *Revue de géographie et d'aménagement*, 2018, <http://journals.openedition.org/tem/4507> (consulté le 11 août 2018)

PINSON D., « Note de Lecture de "Le projet fait les acteurs – Urbanisme, complexité, incertitude" de MARTOUZET D. », *Presses universitaires de l'Université François-Rabelais de Tours*, 2018, <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01817432/document> (consulté le 22 juillet 2018)

PINTO L., « Neutralité axiologique, science et engagement », *Savoir/Agir*, n°16, février 2012, <https://www.cairn.info/revue-savoir-agir-2011-2-page-109.htm> (consulté le 27 juin 2018)

PRIET F., « Synthèse - Aménagement urbain : notion et moyens de l'aménagement urbain », *JurisClasseur Collectivités territoriales*, 7 mai 2018, [https://www.lexis360.fr/Document/synthese\\_aménagement\\_urbain\\_notion\\_et\\_moyens\\_de\\_l\\_aménagement\\_urbain/gRLJiF4wT7VP5W5qeJltiE0tCpDgdZakPzxZw\\_GqhYk1?data=c0luZ\\_GV4PTEmckNvdW50PTcxNTAm&rndNum=1017752014&tsid=search15](https://www.lexis360.fr/Document/synthese_aménagement_urbain_notion_et_moyens_de_l_aménagement_urbain/gRLJiF4wT7VP5W5qeJltiE0tCpDgdZakPzxZw_GqhYk1?data=c0luZ_GV4PTEmckNvdW50PTcxNTAm&rndNum=1017752014&tsid=search15) (consulté le 17 juillet 2018)

REMY J., « Avant-propos : le projet urbain : sens et signification », *Sprimont*, 1998

RENARD V., « Droit de l'urbanisme : halte à l'inflation des textes ! », *Constructif*, n°39, novembre 2014, [http://www.constructif.fr/bibliotheque/2014-11/droit-de-l-urbanisme-halte-a-l-inflation-des-textes.html?item\\_id=3440](http://www.constructif.fr/bibliotheque/2014-11/droit-de-l-urbanisme-halte-a-l-inflation-des-textes.html?item_id=3440) (consulté le 27 juin 2018)

RENAUDIN F., « Histoire du droit de l'urbanisme », *Urbanisme Aménagement Environnement*, 2018, <http://www.clairance-urba.fr/histoire-du-droit-de-lurbanisme/> (consulté le 17 juillet 2018)

SAVOIE Henri, « Conclusion sur CE », *BJDU*, 1998, p. 242

SOLER-COUTEAUX P., « L'appréciation de la cohérence entre le règlement et le PADD du PLU doit procéder d'une analyse globalisante », *RDI*, 2018, p. 403

SIMON T., MASSAGUER A., « Comment appliquer les orientations d'aménagement et de programmation ? », *Droit de l'urbanisme et de l'aménagement*, 13 juin 2017, <https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2017/06/13/appliquer-orientations-damenagement-de-programmation/> (consulté le 31 juillet 2018)

TESSIER V., « Le titre I du projet de loi Elan : l'urbanisme et l'aménagement enrichis et assouplis », *Droit de l'urbanisme et de l'aménagement*, 13 mars 2018, <https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2018/03/13/le-titre-i-du-projet-de-loi-elan-lurbanisme-et-lamenagement-enrichis-et-assouplis/> (consulté le 1<sup>er</sup> août 2018)

TOMAS F., « Projets urbains et projet de ville. La nouvelle culture urbaine a vingt ans », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, 1995, pp. 135-143, [https://www.persee.fr/doc/aru\\_0180-930x\\_1995\\_num\\_68\\_1\\_1906](https://www.persee.fr/doc/aru_0180-930x_1995_num_68_1_1906) (consulté le 31 août 2018)

TOMAS F., « Du projet urbain au projet de ville », *Annales de la recherche urbaine*, Paris, 1995, n°68-69, p. 140

TRAPITZINE R., « Revisiter les méthodes de planification pour conserver aux communes la maîtrise de leur développement », *La Revue foncière*, n°7, 2015, [http://www.revue-fonciere.com/RF07/RF7\\_Trapitzine.pdf](http://www.revue-fonciere.com/RF07/RF7_Trapitzine.pdf) (consulté le 9 août 2018)

VALTIER L., « Secteur de projet : un cadeau empoisonné ? », *Le Petit Juriste*, 25 juin 2012, <https://www.lepetitjuriste.fr/droit-de-lurbanisme/secteur-de-projet-un-cadeau-empoisonne/> (consulté le 6 juillet 2018)

VAUTHEROT A., « Qu'est-ce que le code de l'urbanisme », *Annuaire Gralon*, 30 mai 2008, <https://www.gralon.net/articles/immobilier--location-vacances/liens-utiles/article-qu-est-ce-que-le-code-de-l-urbanisme--1615.htm> (consulté le 6 juillet 2018)

ZEPF M., ANDRES L., « Vers de nouvelles articulations entre plan territorial, plan d'urbanisme et projets urbains », *Géocarrefour*, Volume 87/2, 2012, pp. 71-73, <https://journals.openedition.org/geocarrefour/8728> (consulté le 2 mai 2018)

« 1919 : La loi concernant les plans d'aménagement des villes », *La Semaine Juridique Edition Générale*, n°1, 1<sup>er</sup> décembre 2007, [https://www.lexis360.fr/Document/1919\\_la\\_loi\\_concernant\\_les\\_plans\\_damenagement\\_des\\_villes/AZwqPaU2WnjkoHqcFMpRU06iUdQ7wmCjAnffdzcSU1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTM2NCY=&rndNum=995527146&tsid=search16](https://www.lexis360.fr/Document/1919_la_loi_concernant_les_plans_damenagement_des_villes/AZwqPaU2WnjkoHqcFMpRU06iUdQ7wmCjAnffdzcSU1?data=c0luZGV4PTEmckNvdW50PTM2NCY=&rndNum=995527146&tsid=search16) (consulté le 2 mai 2018)

« Assouplissement des normes pour les projets de construction de logements », *Analyses juridiques*, Agence Nationale pour l'Information sur le Logement, 29 octobre 2013, <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2013/assouplissement-des-normes-pour-les-projets-de-construction-de-logements/assouplissement-des-normes-pour-les-projets-de-construction-de-logements/> (consulté le 11 août 2018)

« Documents d'urbanisme », *Dalloz*, juin 2018, [https://www-dalloz-fr.lama.univ-amu.fr/documentation/Document?id=DZ/OASIS/000354&ctxt=0\\_YSR0MT1kb2N1bWVudHMgZCd1cmJhbmlzbWxCp3gkc2Y9c2ltcGxllXNIYXJjaA==&ctxtl=0\\_cyRwYWdlTnVtPTHcP3MkdHJpZGF0ZT1GYWxzZcKncyRzb3J0PcKncyRzbE5iUGFnPTIwwqdzJGlzYWJvPVRydWxCp3MkcGFnaW5nPVRydWxCp3Mkb25nbGV0PcKncyRmcmVlc2NvcGU9RmFs c2XCp3Mkd29JUz1GYWxzZcKncyRicT0=&nrf=0\\_UmVjaGVyY2hlfExp3RI](https://www-dalloz-fr.lama.univ-amu.fr/documentation/Document?id=DZ/OASIS/000354&ctxt=0_YSR0MT1kb2N1bWVudHMgZCd1cmJhbmlzbWxCp3gkc2Y9c2ltcGxllXNIYXJjaA==&ctxtl=0_cyRwYWdlTnVtPTHcP3MkdHJpZGF0ZT1GYWxzZcKncyRzb3J0PcKncyRzbE5iUGFnPTIwwqdzJGlzYWJvPVRydWxCp3MkcGFnaW5nPVRydWxCp3Mkb25nbGV0PcKncyRmcmVlc2NvcGU9RmFs c2XCp3Mkd29JUz1GYWxzZcKncyRicT0=&nrf=0_UmVjaGVyY2hlfExp3RI) (consulté le 2 juillet 2018)

« La règle locale d'urbanisme en question », *Chroniques*, Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat, janvier 2012, [http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/Publications/Regle\\_locale\\_d\\_urbanisme\\_en\\_question\\_Rapport\\_definitif.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/Publications/Regle_locale_d_urbanisme_en_question_Rapport_definitif.pdf) (consulté le 8 août 2018)

« Projet d'ordonnance EPA/EPF. Note sur la notion d'aménagement », *Contrat de recherche*, Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat, 2010, [http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/contrats\\_de\\_recherche/4cd953b15e6a6.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/contrats_de_recherche/4cd953b15e6a6.pdf) (consulté le 11 août 2018)

« Urbanismes de projet », Institut d'aménagement et d'urbanisme, Les Cahiers n°162, 4 juin 2012, <https://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/urbanismes-de-projet.html> (consulté le 2 mai 2018)

## IV - ETUDES, RAPPORTS

BELOT C., « La maladie de la norme », Rapport du Sénat, n°317, 2011

BEN MEDIEN O., « La planification urbaine – Atelier "La production urbaine : entre planification et projets urbains" », Centre de formation et d'appui à la décentralisation, 5-7 juin 2012, [www.arru.nat.tn/index.php?id=156&tx\\_abdownloads...tx..43&no...1](http://www.arru.nat.tn/index.php?id=156&tx_abdownloads...tx..43&no...1) (consulté le 13 juin 2018)

CALVET F., DAUNIS M., « Droit de l'urbanisme et de la construction : l'urgence de simplifier », *Rapport d'information du Sénat*, n°720, Tome 1, 23 juin 2016, <https://www.senat.fr/notice-rapport/2015/r15-720-1-notice.html> (consulté le 11 août 2018)

COUTON X., « 20 ans après Chamonix Mont-Blanc, qu'est devenue la notion d'«opération d'aménagement» », *Construction-Urbanisme*, n°4, avril 2014, [http://servicelnf1.lexisnexis.fr/droit-document/article/construction-urbanisme/04-2014/004\\_PS\\_CUR\\_CUR1404ET00004.htm#.W5mGAq2ovq0](http://servicelnf1.lexisnexis.fr/droit-document/article/construction-urbanisme/04-2014/004_PS_CUR_CUR1404ET00004.htm#.W5mGAq2ovq0) (consulté le 4 septembre 2018)

DECLÈVE B., « Les conflits entre la programmation et le résultat d'un projet d'espace public », *Analyse fonctionnelle et programmation*, Université catholique de Louvain, 30 janvier 2015, <http://www.pyblik.brussels/sites/default/files/presentations/150130-Pyblik-Conflits-programmation-et-resultats-de-projets.pdf> (consulté le 6 juillet 2018)

HOCREITERE P., « Déclaration de projet et évaluation environnementale appliqués aux plans locaux d'urbanisme : un abîme de complexité et de perplexité », *Construction-Urbanisme*, 2013, [https://lexis360.lexisnexis.fr/droit-document/article/construction-urbanisme/07-2013/007\\_PS\\_CUR\\_CUR1307ET00007.htm#.W5mCnK2ovq0](https://lexis360.lexisnexis.fr/droit-document/article/construction-urbanisme/07-2013/007_PS_CUR_CUR1307ET00007.htm#.W5mCnK2ovq0) (consulté le 7 septembre 2018)

JANVIER Y., « L'aménagement urbain face aux nouveaux enjeux de société : évolution des concepts, rénovation des outils : rapport de synthèse », *Direction des affaires économique et internationales*, 1995

RAOUL E., « L'urbanisme de projet en chantier », Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, novembre 2011, [http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/bilan\\_UPEC.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_UPEC.pdf) (consulté le 3 mai 2018)

RAZE F., « Le contenu du PADD », Centre d'Etudes sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques, juin 2013, [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Le\\_contenu\\_du\\_PADD\\_cle5b393a.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Le_contenu_du_PADD_cle5b393a.pdf) (consulté le 9 juillet 2018)

TESSIER Valentine, « La procédure de modification du plan local d'urbanisme – Essentiel sur Synthèse », [https://www.lexis360.fr/Document/la\\_procedure\\_de\\_modification\\_du\\_plan\\_local\\_durbanisme\\_essentiel\\_sur\\_synthese\\_redigee\\_par\\_/aPOTogsEHpZYr3Ql-v\\_IC5dbIGUcH8m5UatQviwDAgY1?data=c0luZGV4PTMmckNvdW50PTQ3OCY=&rndNum=262640757&tsid=search5\\_](https://www.lexis360.fr/Document/la_procedure_de_modification_du_plan_local_durbanisme_essentiel_sur_synthese_redigee_par_/aPOTogsEHpZYr3Ql-v_IC5dbIGUcH8m5UatQviwDAgY1?data=c0luZGV4PTMmckNvdW50PTQ3OCY=&rndNum=262640757&tsid=search5_)

« Etude sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation », Préfecture du Haut-Rhin, 2016, <http://www.haut-rhin.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-habitat/Documents-d-urbanisme/Etude-OAP#> (consulté le 12 août 2018)

« Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat », Ministère du Logement, de l'Égalité, des territoires et de la Ruralité, avril 2015, [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_3.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_3.pdf)

« Guide de l'aménagement urbain – L'aménagement au service de la construction », Fédération Promoteurs immobiliers, 2017, [http://fpifrance.fr/sites/default/files/PDF/fpi-guide\\_de\\_lamenagement\\_urbain.pdf](http://fpifrance.fr/sites/default/files/PDF/fpi-guide_de_lamenagement_urbain.pdf) (consulté le 24 juillet 2018)

« La simplification de la réglementation en urbanisme », Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature, Septembre 2016, [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/dgaln-29a\\_simplification-reglementation-urbanisme\\_4p\\_light-3.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/dgaln-29a_simplification-reglementation-urbanisme_4p_light-3.pdf) (consulté le 28 juin 2016)

« Le contenu du PADD », Certu, Fiche n°3, Juin 2013, [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Le\\_contenu\\_du\\_PADD\\_cle5b393a.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/Le_contenu_du_PADD_cle5b393a.pdf)

« L'urbanisme de projet au service du territoire », Direction départementale des territoires et de la mer du Calvados, juin 2015, [http://www.calvados.gouv.fr/IMG/pdf/Guide\\_Accompagner\\_le\\_projet\\_urbain\\_v12\\_web.pdf](http://www.calvados.gouv.fr/IMG/pdf/Guide_Accompagner_le_projet_urbain_v12_web.pdf) (consulté le 2 mai 2018)

« Pour un urbanisme de projet », Ministère de l'Écologie, Dossier de presse du séminaire, 27 mai 2011, [www.developpementdurable.gouv.fr](http://www.developpementdurable.gouv.fr)

« Projet d'ordonnance EPA/EPF. Note sur la notion d'aménagement », [http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/contrats\\_de\\_recherche/4cd953b15e6a6.pdf](http://www.gridauh.fr/fileadmin/gridauh/MEDIA/2010/contrats_de_recherche/4cd953b15e6a6.pdf) (consulté le 8 septembre 2018)

« Urbanisme », Commune de Coulanges-les-Nevers, avril 2014, [http://www.coulanges-les-nevers.fr/images/Urba\\_D\\_finitions.pdf](http://www.coulanges-les-nevers.fr/images/Urba_D_finitions.pdf) (consulté le 11 juillet 2018)

## V – ARTICLES DE PRESSE

ALBA D., BRUNNER C., GILLI F., « Et si on planifiait autrement ? », *Métropolitiques.eu*, 2017, [https://www.metropolitiques.eu/spip.php?page=print&id\\_article=1072](https://www.metropolitiques.eu/spip.php?page=print&id_article=1072) (consulté le 11 août 2018)

ALIX G., « Des normes allégées pour certains grands projets d'urbanisme », *Le Monde*, 7 décembre 2017, [https://www.lemonde.fr/economie/article/2017/12/07/l-etat-propose-que-les-grands-projets-d-urbanisme-s-affranchissent-des-normes\\_5226136\\_3234.html](https://www.lemonde.fr/economie/article/2017/12/07/l-etat-propose-que-les-grands-projets-d-urbanisme-s-affranchissent-des-normes_5226136_3234.html) (consulté le 5 août 2018)

APPARU B., « Pour un Urbanisme de projet », *Dossier de presse*, Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, 27 mai 2011, [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/DP\\_Urbanisme\\_de\\_projet.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/DP_Urbanisme_de_projet.pdf) (consulté le 30 juillet 2018)

BAFFERT P., « L'urbanisme de projet », *Le blog du droit de l'urbanisme et de l'aménagement*, 8 février 2012, <https://droit-urbanisme-et-amenagement.efe.fr/2012/02/08/le-principe-de-participation-du-public/> (consulté le 2 mai 2018)

BOURILLON S., L'action ou l'opération d'aménagement impliquent une « globalité minimale », *Blog Avocat*, 2009, [https://blogavocat.fr/space/sebastien.bourillon/content/l%E2%80%99action-ou-l%E2%80%99operation-d%E2%80%99amenagement-impliquent-une-%C2%AB-globalite-%C2%BB-minimale.\\_9ebe6997-a32b-4f9a-9a7d-204d93ec9fdb](https://blogavocat.fr/space/sebastien.bourillon/content/l%E2%80%99action-ou-l%E2%80%99operation-d%E2%80%99amenagement-impliquent-une-%C2%AB-globalite-%C2%BB-minimale._9ebe6997-a32b-4f9a-9a7d-204d93ec9fdb) (consulté le 11 août 2018)

CONRAD EYBESFLED C., « De l'urbanisme réglementaire à l'urbanisme de projets », *Métropolitiques.eu*, 21 mars 2011, <https://www.metropolitiques.eu/De-l-urbanisme-reglementaire-a-l.html> (consulté le 2 mai 2018)

GERBEAU D., « Consensus pour de nouvelles simplifications en matière d'urbanisme », *TechniCités*, 26 octobre 2016, <http://www.lagazettedescommunes.com/468648/consensus-pour-de-nouvelles-simplifications-en-vue-en-matiere-durbanisme/> (consulté le 5 juillet 2018)

GERBEAU D., « Des dérogations aux règles des PLUS pour favoriser les projets de construction », *TechniCités*, 2013, <http://www.lagazettedescommunes.com/198655/des-derogations-aux-regles-des-plu-pour-favoriser-les-projets-de-construction/> (consulté le 10 août 2018)

GERBEAU D., « L'urbanisme de projet facilité grâce au PLU rénové », *TechniCités*, 14 janvier 2016, <http://www.lagazettedescommunes.com/425263/lurbanisme-de-projet-facilite-grace-au-plu-renove/> (consulté le 2 mai 2018)

LHERMINIER C., « Urbanisme et environnement – Des objectifs et des outils : un droit de l'aménagement en pleine évolution », *La Gazette*, 3 juillet 2017, [http://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2017/06/Des\\_objectifs\\_et\\_des\\_outils\\_un\\_droit\\_de\\_amenagement\\_en\\_pleine\\_evolution.pdf](http://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2017/06/Des_objectifs_et_des_outils_un_droit_de_amenagement_en_pleine_evolution.pdf) (consulté le 2 août 2018)

ROLLIN J., « Les urbanistes face à l'inflation des normes juridiques : vers une nécessaire adaptation des pratiques professionnelles », *Métropolitiques.eu*, 29 mai 2015,

<https://www.metropolitiques.eu/Les-urbanistes-face-a-l-inflation.html> (consulté le 26 juin 2018)

« Neutralité axiologique », *Le Parisien*, 2018, <http://dictionnaire.sensagent.leparisien.fr/Neutralit%C3%A9%20axiologique/fr-fr/> (consulté le 27 juin 2018)

## VI – SITES INTERNET

APPARU B., « Discours prononcé à l'occasion du Séminaire Urbanisme de projet », Plan bâtiment durable, 27 mai 2011, [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/270511\\_Discours\\_Urbanisme\\_de\\_Projet.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/270511_Discours_Urbanisme_de_Projet.pdf) (consulté le 22 juillet 2018)

BOYER S., « Pourquoi planifier un projet ? Les objectifs de la planification », Nutcache, 2018, <https://www.nutcache.com/fr/blog/pourquoi-planifier-un-projet-objectifs-de-la-planification/> (consulté le 8 août 2018)

GUET J.-F., « La planification urbaine en France : les paradoxes d'un système », Villedurable.org, 3 juin 2013, <https://villedurable.org/2013/06/03/la-planification-urbaine-en-france-les-paradoxes-dun-systeme/> (consulté le 5 août 2018)

PEYNET P., « Le juge administratif contrôle la cohérence du règlement du PLU avec le PADD », Goutal, Alibert & Associés, 26 mars 2018, <http://www.goutal-alibert.net/le-juge-administratif-contrôle-la-cohérence-du-règlement-du-plu-avec-le-padd/> (consulté le 26 juillet 2018)

ROSTAING C., « Le savant et le politique », 1<sup>er</sup> juillet 2012 <https://journals.openedition.org/sociologie/1583>

« Déclaration de projet », Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, octobre 2017, <http://outil2amenagement.cerema.fr/declaration-de-projet-r399.html> (consulté le 22 juillet 2018)

« Déclaration de projet (code de l'urbanisme) emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme », Ministère du Logement et de l'Habitat durable, septembre 2016, [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/dgaln\\_-\\_fiche\\_technique\\_-\\_declaration\\_de\\_projet\\_au\\_titre\\_du\\_code\\_de\\_l\\_urbanisme\\_cle09f113.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/dgaln_-_fiche_technique_-_declaration_de_projet_au_titre_du_code_de_l_urbanisme_cle09f113.pdf) (consulté le 2 août 2016)

« Définition de l'urbanisme opérationnel », IFC-Expertise, 2018, <http://www.ifc-expertise.fr/definition-de-lurbanisme-operationnel-le-cabinet-ifc-expertise-favre-reguillon-intervient-aux-cotes-de-ses-donneurs-dordres-en-matiere-de-viabilite-et-faisabilite-financieres-des-projets-damenage/> (consulté le 17 juillet 2018)

« De la distinction entre une norme et une disposition », Juristis, 17 décembre 2011, <https://www.legavox.fr/blog/juristis/distinction-entre-norme-disposition-7241.htm> (consulté le 26 juin 2016)

« De l'urbanisme de normes à l'urbanisme de projet », Ministère de la Transition écologique et solidaire et Ministère de la Cohésion des Territoires, 4 septembre 2013, <http://www.planbatimentdurable.fr/de-l-urbanisme-de-normes-a-l-urbanisme-de-projet-a161.html> (consulté le 2 mai 2018)

« La charte d'Athènes : modèle de fonctionnalisme », <http://projets-architecte-urbanisme.fr/la-chartre-dathenes-modele-defonctionnalisme/>

« La loi "Solidarité et Renouvellement urbain" », Ville de Betton, 2010, [http://www.betton.fr/upload/gedit/1/file/cadre\\_vie\\_devpt\\_durable/urbanisme/POS/SRU.pdf](http://www.betton.fr/upload/gedit/1/file/cadre_vie_devpt_durable/urbanisme/POS/SRU.pdf) (consulté le 13 août 2018)

« La planification urbaine stratégique pour un développement urbain durable », Partenariat français pour la ville et les territoires, 20 octobre 2016, [www.pfvt.fr](http://www.pfvt.fr) (consulté le 7 août 2018)

« La portée d'un document d'urbanisme – Qu'est-ce qu'un document d'urbanisme et à quoi sert-il ? », Communauté de communes de Thiérache du Centre, 2018, [http://www.cc-thieracheducentre.fr/la\\_portee\\_d\\_un\\_document\\_d\\_urbanisme.html](http://www.cc-thieracheducentre.fr/la_portee_d_un_document_d_urbanisme.html) (consulté le 7 août 2018)

« La procédure intégrée pour le logement », Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Provence-Alpes-Côte d'Azur, 2016, [http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/cr\\_journee\\_pil\\_15nov2016\\_dreal\\_paca.pdf](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/cr_journee_pil_15nov2016_dreal_paca.pdf) (consulté le 10 août 2018)

« Le petit livre de la création d'une opération d'aménagement », Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 2014, [http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/livre\\_creation\\_operation\\_aménagement\\_oct2016.pdf](http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/livre_creation_operation_aménagement_oct2016.pdf) (consulté le 7 août 2018)

« Le plan Voisin : une catastrophe à laquelle on a échappé », Parisperdu, 7 juillet 2015, <http://parisperdu.blogg.org/le-plan-voisin-une-catastrophe-a-laquelle-on-a-echappe-a118108230> (consulté le 17 août 2018)

« Les documents d'urbanisme et les règles générales d'urbanisme, Direction générale des collectivités territoriales, 24 janvier 2017, <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/documents-durbanisme-et-regles-generales-durbanisme> (consulté le 30 juillet 2017)

« Les orientations d'aménagement et de programmation », Pays du Grand Amiénois et Territoires de Picardie, 2008, [http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/clubplui\\_picardie\\_note\\_oap\\_vf\\_20170323-3.pdf](http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/clubplui_picardie_note_oap_vf_20170323-3.pdf) (consulté le 10 août 2018)

« Les procédures de mise en comptabilité du plan local d'urbanisme », Ministère de la Cohésion des Territoires, 2016, <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-procedures-de-mise-en-compatibilite-du-plan-local-d-urbanisme> (consulté le 15 août 2018)

« Les procédures d'évolution du PLU », Etablissement Public Foncier de l'Ain, 2015, <http://www.epf01.fr/files/Documentation-juridique/Fiche-Procedures-evolution-PLUi.pdf> (consulté le 10 août 2018)

« L'urbanisme de projet en chantier », Urbanisme-puca.gouv.fr, 2011, [http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/bilan\\_UPEC.pdf](http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/bilan_UPEC.pdf) (consulté le 2 mai 2018)

« L'urbanisme de projet – Les réformes issues des travaux de la démarche "Pour un urbanisme de projet" », Direction générale des collectivités territoriales, 29 septembre 2016, <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/lurbanisme-projet> (consulté le 2 mai 2018)

« Note de présentation sur la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise », Ministère de l'Economie et des Finances, 2014, [https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions\\_services/daj/actualites/note-presentation-immobilier-entreprise.pdf](https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/daj/actualites/note-presentation-immobilier-entreprise.pdf) (consulté le 30 juillet 2018)

« Mise en œuvre d'une procédure intégrée pour la construction de logements », Secrétariat général pour la modernisation de l'action publique, 2017, <http://simplification.modernisation.gouv.fr/mesures/entreprises/amenager-et-construire/simplifier-la-construction-de-logements/> (consulté le 9 août 2018)

« PLU et projet urbain, changement de cap ! Vers un règlement au service du projet », Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement Isère, 2015, <https://www.caue-isere.org/article/plu-et-projet-urbain-changement-de-cap-vers-un-reglement-au-service-du-projet/> (consulté le 10 août 2018)

« Poiésis et praxis », Philagora.net, 2010, <http://www.philagora.net/ph-prepa/dissert-prepas/poiesis-praxis.php> (consulté le 7 août 2018)

« Programmation urbaine », Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, septembre 2017, <http://outil2amenagement.cerema.fr/programmation-urbaine-r299.html> (consulté le 7 août 2018)

« Projet d'intérêt général », Ministère du Logement et de l'Habitat durable, septembre 2016, [http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche\\_technique\\_-\\_pig.pdf](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/fiche_technique_-_pig.pdf) (consulté le 5 août 2018)

« Projet d'intérêt général », Préfecture du Rhône, 28 janvier 2016, <http://www.rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-urbanisme-construction-logement/Urbanisme/Projet-d-Interet-General-PIG> (consulté le 5 août 2018)

« Projet urbain Lyon confluence », <http://www.claudinecolin.com/fr/495-projet-urbain-lyon-confluence>

« Projet vs. planification ? Faux débats et manipulations dans l'urbanisme », Urbano Format, 11 mars 2014, <http://urbanisme.over-blog.net/2014/03/projet-vs-planification-faux-debats-et-manipulations-dans-l-urbanisme.html> (consulté le 2 mai 2018)

« Proposition de loi visant à simplifier le droit de l'urbanisme, de la construction et des sols », Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité, 12 juillet 2016, [http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC\\_N\\_ID=23789&TYPE\\_ACTU](http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC_N_ID=23789&TYPE_ACTU) (consulté le 9 août 2018)

« Quelques fondamentaux en matière de planification urbaine », Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire, 22 septembre 2015, [http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/22sept2015\\_IntroPlanif-2.pdf](http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/22sept2015_IntroPlanif-2.pdf) (consulté le 14 juin 2018)

« Qu'est-ce qu'un projet urbain ? », Villedurable.org, 22 juin 2014, <https://villedurable.org/guide-de-gestion-de-projets-urbains/principes-strategiques-pour-la-gestion-de-projets-urbains/quest-ce-quun-projet-urbain/> (consulté le 3 juin 2018)

« Résolution 4 – Pour un projet urbain qui s'inscrit dans notre histoire », Mairie de Toulouse, 2018, <https://www.toulouse.fr/web/projet-urbain/manifeste/pour-un-projet-urbain-qui-s-inscrit-dans-notre-histoire> (consulté le 22 juillet 2018)

« Tableau synthétique des différentes procédures d'évolution d'un plan local d'urbanisme », Cheuvreux Notaires, 2013, [http://www.cheuvreux-notaires.fr/infos-juridiques/fiches-pratiques/droit-public-immobilier/tableau\\_synthetique\\_procedures\\_evolution\\_plu\\_20130606\\_cheuvreux-notaires.fr.pdf](http://www.cheuvreux-notaires.fr/infos-juridiques/fiches-pratiques/droit-public-immobilier/tableau_synthetique_procedures_evolution_plu_20130606_cheuvreux-notaires.fr.pdf) (consulté le 10 août 2018)

« Urbanisme : de la planification au projet », Mazars – Alter&Go, 22 novembre 2017, <https://alteretgo.fr/urbanisme%E2%80%89-de-planification-projet/> (consulté le 13 juin 2018)

« Urbanisme de projet », Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, novembre 2010, [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/DGALN\\_Urbanisme\\_de\\_projet\\_4p\\_web.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/DGALN_Urbanisme_de_projet_4p_web.pdf) (consulté le 2 mai 2018)

« Urbanisme et environnement : les réformes à retenir », Cheuvreux Notaires, 1<sup>er</sup> mars 2012, [http://www.cheuvreux-notaires.fr/veille\\_juridique/articles-journal/bulletin-reformes-28.11.2012-cheuvreuxnotaires.pdf](http://www.cheuvreux-notaires.fr/veille_juridique/articles-journal/bulletin-reformes-28.11.2012-cheuvreuxnotaires.pdf) (consulté le 2 mai 2018)

« Urbanisme et planification urbaine », Oxyria, 2018, <https://www.oxyria.fr/nos-metiers/urbanisme-planification-urbaine/> (consulté le 20 juillet 2018)

« Urbanisme et planification urbaine », Géoconfluences, novembre 2011, <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/urbanisme-et-planification-urbaine> (consulté le 14 juillet 2018)

<https://actu.dalloz-etudiant.fr/focus-sur/article/quel-enseignement-du-droitdemain/h/725d31fda02b88ee8e07f4aac853a0bd.html>

<https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1501>

<http://www.claudinecolin.com/fr/495-projet-urbain-lyon-confluence>

<https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/interaction/43595>

## VII – MULTIMEDIA

JARLIER P., « Le droit mis au service du projet urbain : synthèse », Centre d'Enseignement Multimédia Universitaire (C.E.M.U.) Université de Caen Normandie, 15 novembre 2012, [https://www.canal-u.tv/video/centre\\_d\\_enseignement\\_multimedia\\_universitaire\\_c\\_e\\_m\\_u/10\\_le\\_droit\\_mis\\_au\\_service\\_du\\_projet\\_urbain\\_synthese.10776](https://www.canal-u.tv/video/centre_d_enseignement_multimedia_universitaire_c_e_m_u/10_le_droit_mis_au_service_du_projet_urbain_synthese.10776) (consulté le 8 juillet 2018)

## TABLES DES MATIÈRES

RESUME EN FRANÇAIS .....	1
MOTS-CLES EN FRANÇAIS.....	1
<b>SOMMAIRE</b> .....	4
<b>LISTE DES ABREVIATIONS</b> .....	5
INTRODUCTION.....	7
<b>PARTIE I.</b> .....	19
<b>LE PROJET-PROCESSUS OU LE PRODUIT D’UNE CONTINUELLE ÉVOLUTION DE LA PLANIFICATION</b> .....	19
<b>CHAPITRE I.</b> .....	21
<b>LA CONFRONTATION CLASSIQUE DE LA NOTION DE PROJET ET DES DOCUMENTS D’URBANISME</b> .....	21
<b>SECTION I.</b> .....	21
<b>Le projet comme aboutissement d’une remise en cause de deux piliers fondamentaux : l’urbanisme de masse et la centralisation</b> .....	21
<b>PARAGRAPHE I. L’urbanisme de masse, un urbanisme désuet</b> .....	21
<b>PARAGRAPHE II. La centralisation, une hiérarchie révoquée</b> .....	23
<b>SECTION II.</b> .....	25
<b>Le développement restreint de la notion de projet face aux enjeux urbanistiques naissants</b> .....	25
<b>PARAGRAPHE I. La cohabitation continue mais déséquilibrée des notions de projet et de documents d’urbanisme</b> .....	25
<b>PARAGRAPHE II. Des outils de planification impropres aux nouveaux enjeux urbanistiques</b> .....	27
<b>CHAPITRE II.</b> .....	29
<b>LA « PLANIFICATION CONTEMPORAINE » COMME SUBSTITUT A LA « PLANIFICATION TRADITIONNELLE »</b> .....	29
<b>SECTION I.</b> .....	29
<b>L’indispensable réflexion conceptuelle en amont de tout procédé juridique</b> .....	29
<b>PARAGRAPHE I. La « planifications par projet(s) », une démarche régie par un nouveau champ notionnel</b> .....	29
<b>PARAGRAPHE II. « Contexte » et « incertitude », les deux maîtres-mots de la « planification contemporaine »</b> .....	30
<b>SECTION II. La traduction juridique du projet dans les documents de « nouvelle génération »</b> .....	32
<b>PARAGRAPHE I. Le nouveau plan local d’urbanisme érigé sur le concept de projet</b> .....	32
<b>PARAGRAPHE II. La mise au point d’outils nécessaires à la réalisation de projets</b> .....	33

<b>PARTIE II.....</b>	<b>36</b>
<b>LE PROJET-RÉSULTAT OU LA MANIFESTATION D'UN ASSOUPPLISSEMENT DES NORMES .....</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE I.....</b>	<b>38</b>
<b>LA SOLLICITATION D'UN AFFRANCHISSEMENT DES NORMES DANS LE CADRE D'OPERATIONS PONCTUELLES.....</b>	<b>38</b>
<b>SECTION I.....</b>	<b>38</b>
<b>La théorie de l'action au cœur de l'analyse.....</b>	<b>38</b>
<b>PARAGRAPHE I. L'action, notion au centre d'une recherche conceptuelle et historique.....</b>	<b>38</b>
<b>PARAGRAPHE II. L'action, notion révélatrice de l'enjeu urbanistique.....</b>	<b>39</b>
<b>SECTION II.....</b>	<b>42</b>
<b>Les procédures d'évolution en faveur d'un document d'urbanisme adapté au projet.....</b>	<b>42</b>
<b>PARAGRAPHE I. La déclaration de projet, l'outil phare au service du projet.....</b>	<b>42</b>
<b>PARAGRAPHE II. Les procédures intégrées pour le logement et pour l'immobilier d'entreprise, les épigones de la déclaration de projet.....</b>	<b>44</b>
<b>CHAPITRE II.....</b>	<b>47</b>
<b>LA CORRELATION ENTRE DEUX PROJETS INTERDEPENDANTS.....</b>	<b>47</b>
<b>SECTION I.....</b>	<b>48</b>
<b>L'attention du projet-résultat portée au projet-processus.....</b>	<b>48</b>
<b>PARAGRAPHE I. Le respect de l'économie générale du PADD.....</b>	<b>48</b>
<b>PARAGRAPHE II. La mise en compatibilité des opérations d'urbanisme avec les prescriptions des OAP.....</b>	<b>50</b>
<b>SECTION II.....</b>	<b>52</b>
<b>Le projet-processus et le projet-résultat, les éléments d'une fusion.....</b>	<b>52</b>
<b>PARAGRAPHE I. La remise en cause de la neutralité axiologique.....</b>	<b>52</b>
<b>PARAGRAPHE II. L'entité cohérente incarnée par le projet.....</b>	<b>54</b>
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>56</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>58</b>
<b>TABLES DES MATIÈRES.....</b>	<b>81</b>