

# Densité et renouvellement urbain

## PETR DU PAYS DE RETZ



## CONSEIL EN URBANISME PARTAGE

Le SCOT est un document vivant. Dans la perspective d'une amélioration continue de l'accompagnement des communes dans l'élaboration de leurs documents et projets d'urbanisme et le partage d'expériences entre communes, le C.U.P. a pour objectif d'anticiper la future révision du SCOT via la prise en compte des évolutions réglementaires d'une part et les bonnes pratiques des collectivités du Pays de Retz. L'atelier du 21 mars 2016 a porté sur les questions de densité et de renouvellement urbain. Ce document synthétise, en reprenant la trame du guide « du scot au plu » en vigueur, les points juridiques et les exemples abordés à l'occasion de cette matinée.

# DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION D'ESPACE, DE DENSITE, FORMES URBAINES, DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT PRIORITAIRES DANS UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

## \* Densité :

Dans le vocabulaire géographique, *la densité est le rapport entre un élément quantifiable (habitant, emploi, m<sup>2</sup> de surface) et la surface d'un espace de référence (hectare ou km<sup>2</sup>)*. On fait notamment appel à deux notions complémentaires, pour quantifier la démographie sur un territoire et sa répartition. La densité brute exprime le rapport entre la population et l'ensemble du territoire considéré, sans exclusion. La densité nette, en revanche, compare la population à la proportion du territoire réellement occupée. Ainsi, au niveau national, si la densité brute est de 94 hab. /km<sup>2</sup>, la densité nette est de 112 hab. /km<sup>2</sup>

## Rappels juridiques

### Le règlement peut notamment<sup>1</sup> :

Prévoir des secteurs où un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre (**art.L151-8 CU (Ordonnance n°2015\_1174 du 23 septembre)**) :

- l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation, dans les zones U. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. (L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante) ;
- la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. (Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération) ;
- un dépassement qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, dans les zones urbaines ou à urbaniser,

<sup>1</sup> Article L151-29 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Les dispositions du 1° de l'article L. 151-28 ne sont pas applicables dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article [L. 112-7](#). Le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'[article L. 642-1 du code du patrimoine](#), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article [L. 621-30-1](#) du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article [L. 331-2](#) du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article [L. 151-19](#). La majoration prévue au 4° de l'article L. 151-28 ne s'applique pas aux logements mentionnés à l'[article 199 novovicies du code général des impôts](#). L'application du 1° de l'article L. 151-28 est exclusive de celle des 2° à 4° du même article. L'application combinée des 2° à 4° de l'article L. 151-28 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction.

- la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. (Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération)
- Le règlement peut également :
- délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (**art. L 151-14 CU**).
  - définir des règles permettant d'imposer une mixité de destinations ou de sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ou encore des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages d'une même construction. Il sera également possible d'imposer au constructeur, dans des secteurs préalablement délimités, une hauteur et une emprise au sol minimum des constructions, à condition de les justifier de manière circonstanciée.

PROPOSITIONS D'INTEGRATION DES ORIENTATIONS DE DENSITE DANS LES PLU		TRADUCTION DES ORIENTATIONS DE DENSITE DANS UN PROJET D'AMENAGEMENT
RAPPORT DE PRESENTATION/ PADD	OAP/ PLAN DE ZONAGE/ REGLEMENT	
La densité souhaitée par la commune, en cohérence avec les objectifs minimum affichés par le SCoT) est affichée dans le rapport de présentation.	Densité précisée par secteurs dans les OAP le cas échéant.	Les opérations d'aménagement doivent respecter ces seuils minimums de densité. Pour les opérations les plus importantes, ou situées en cœur de bourg, une densité supérieure peut être définie afin de favoriser la diversité des projets et de conserver des marges de manœuvre quant au calcul de densité sur l'ensemble des projets communaux.
Le rapport de présentation identifie dans les communes concernées les « secteurs de projets d'intérêt majeur pour la structuration du territoire » (cf. p. 29-30 du DOO) ainsi que les abords des gares, des pôles d'échanges multimodaux et des transports collectifs performants et délimite les périmètres où une densité supérieure sera fixée.	Les OAP qui sont éventuellement faites sur ces secteurs y déterminent des densités supérieures au reste de la commune.	Le projet d'aménagement du secteur établit une densité supérieure ou égale à la densité minimale fixée sur la commune (15 ou 18 à 20 logements/ha en fonction du type de commune), tant qu'il n'existe pas de justification globale de la densité à l'échelle de la commune au niveau du PLU.
<b> Ils l'ont fait....</b>		
<b>Rapport de présentation PLU de St Philbert de Grand Lieu</b>  <b>Orientations prises en compte dans le PLU de St Philbert de Grand Lieu en termes de densité :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Préserver l'identité locale en évitant d créer des quartiers qui pourraient ressembler à ceux d'une grande agglomération ;</li> <li>▸ Tenir compte des densités avoisinantes du site du projet pour faciliter son intégration et encourager</li> </ul>	<b>OAP PLU de Geneston</b>  OAP <sub>1</sub> - Secteur RUE DES OUCHES  <b>Une densité minimale :</b>	

l'adhésion des riverains et varier la densité moyenne des projets en fonction de leur localisation ;

- ▶ Travailler une mixité des formes urbaines au sein d'un même quartier pour atteindre une densité moyenne correcte sans avoir des lots individuels trop étriqués ;
- ▶ Eviter la densification excessive des villages, génératrice d conflits de voisinage et de difficultés diverses (réseaux, stationnement...)



L'aménagement du futur quartier devra constituer une extension et un épaississement du centre bourg. Dans l'esprit du tissu urbain du noyau historique, il s'agit de proposer un habitat dense susceptible de répondre à de nombreux besoins. Des secteurs de plus fortes densités urbaines (où sera privilégié l'habitat collectif ou intermédiaire) seront constitués en cœur d'îlot (îlot 2 sur le plan). Afin d'assurer toutefois une aération du tissu urbain et de retranscrire l'ambiance des jardins potagers en cœurs d'îlots, des espaces collectifs (jardins, potagers, vergers, aires de jeux...) seront créés et jumelés avec ces îlots. Leur implantation sera privilégiée à proximité des liaisons douces.

**Surface totale de la zone : 0,8 hectare**  
**Surface urbanisable : 0,8 hectare**  
**Densité moyenne souhaitée (habitat) : 21 logements/hectare**  
**Nombre de logements total : 16 logements minimum**



L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner la mutation de cet espace de cœur d'îlot.

**La taille des logements :** une taille peut être imposée pour répondre aux besoins d'accueil.  
« La diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir :  
- l'adaptation de la taille des logements en centre-bourg : en conséquence, la création de logements dans le centre-bourg de Geneston ciblera pour l'essentiel de jeune ménages ou de jeunes familles et des seniors et personnes âgées recherchant la proximité des services et commerce de centre bourg... »

### La forme urbaine (secteur rue Anjou) :

**Surface totale de la zone** : 0,4 hectare  
**Surface urbanisable** : 0,4 hectare  
**Densité moyenne souhaitée (habitat)** : 25 logements/hectare  
**Nombre de logements total** : 11 logements minimum



« La proximité du site avec le centre-bourg offre l'opportunité de diversifier la typologie en logements... Celles-ci sont propices à l'intégration de logements collectifs ou intermédiaires, adaptés à l'offre en logement locatif, en ciblant plus particulièrement les jeunes ménages et les personnes âgées : au moins 35% des logements réalisés sur les secteurs seront destinés à l'accueil de logements locatifs sociaux. »

### ***OAP PLU de St Philbert de Grand Lieu (secteur des Grenais) :***

#### ***Des OAP en projet travaillées à partir de simulations 3D***

Des petits collectifs de 5 – 6 logements seront programmés et prendront appui sur les qualités naturelles du site et la proximité des équipements publics. Des lots libres de tailles variées seront également programmés.

La densité moyenne obtenue est de 20 logements à l'ha dans un tissu urbain aéré.



## Des questions ?...

### *Les limites de la ville, jusqu'ou les tracer ?*

L'enveloppe urbaine fixe la « limite de la ville » permettant ainsi de déterminer les constructions en extension de celles en densification ou en renouvellement. Cette « enveloppe urbaine » est définie par l'AURAN comme « un périmètre circonscrivant des espaces urbains formant un "ensemble morphologique cohérent". Ainsi, l'enveloppe comprend les parcelles bâties, le réseau viaire, mais aussi certains espaces artificialisés et non bâtis, tels que les parcs et jardins urbains ou des gisements potentiels tels que les dents creuses. »

### *Comment interdire le double rideau tout en permettant la construction de petites extensions en fonds de parcelle ?*

La division en drapeau ou « double rideau » peut présenter des caractéristiques anti-urbaines, anti-planification avec des conflits de voisinage dus à une intimité non respectée, l'absence de préservation des cœurs d'îlots.

Pourquoi dès lors les divisions parcellaires ? Leur grand nombre est dû notamment aux règles de PLU, en particulier aux règles déterminant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives, à la voie et également aux emprises au sol autorisés ou favorisés ainsi qu'aux espaces de nature que l'on souhaite préserver.

Quand l'implantation de nouvelles constructions en fond de parcelle est autorisée, les propriétaires se saisissent de cette opportunité car permet un plus grand espace sans contrainte technique ou architecturale lors du chantier.

L'implantation de nouvelles constructions peut aussi être empêchée en interdisant par exemple toute nouvelle construction au-delà d'une marge de recul quantifiée depuis la voirie principale.

La démarche Bimby propose une méthode d'accompagnement des propriétaires par le conseil d'un architecte. Il revient à la collectivité de décider via son PLU si la division parcellaire est une forme de densification acceptable et de coupler cette forme de densification avec la préservation de certains cœurs d'îlots par des orientations d'aménagement et de programmation adaptées, notamment pour les opérations d'ensemble. Les cœurs d'îlots peuvent être des espaces de respiration comme des espaces bâtis.

### *Peut-on interdire les murs en clôture ?*

Il est possible de réglementer les clôtures notamment d'imposer la perméabilité des systèmes de clôture pour permettre le passage de la petite faune (hérissons, écureuils, etc.) au regard de l'enjeu de maintien des continuités écologiques, les documents d'urbanisme devant favoriser la perméabilité des espaces en particulier en ville.

## Exemples de dérogations aux règles de gabarit (Fiche n°2 « construction de logements en dépassement de la hauteur autorisée » du Ministère du logement et de l'égalité des territoires relative au développement de la construction de logements)

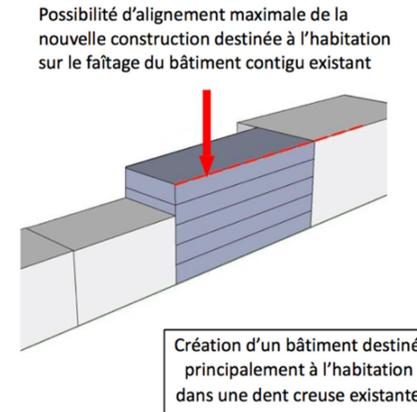
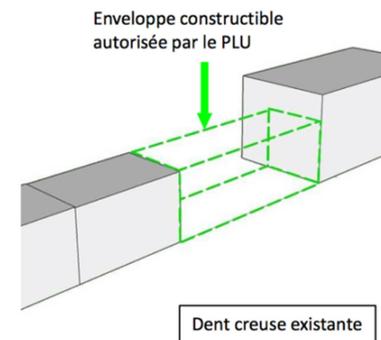
Les projets sujets à dérogation doivent respecter les orientations urbaines du PLU, et ne déroger qu'à des règles de hauteur et de gabarit. Ils ne doivent pas remettre en cause les objectifs et projets d'aménagement du document d'urbanisme, mais uniquement permettre une intensification ponctuelle des constructions. Le projet peut accepter une mixité d'usage dans la mesure où sa destination principale est l'habitation. L'appréciation du degré de mixité accepté dans le bâtiment doit se faire en fonction du contexte et de l'équilibre des usages dans la zone d'implantation, l'objectif des dérogations accordées étant la création de logements.



### Possibilité de dérogation à certains articles du PLU :

#### Exemple

##### 1. Un bâtiment situé entre deux constructions



# Autres outils mobilisables au service de la densification

*Densifier ne signifie pas minéraliser le paysage urbain et dénaturiser nos bourgs, la nature accompagne la densité*

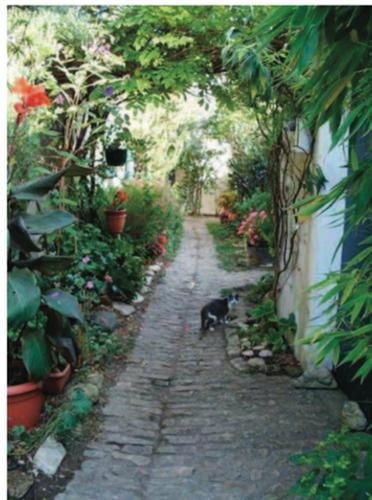
## Des secteurs naturels à valoriser et protéger

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation (**art. L151-19 CU**).

Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. [...] (**art.L151-21 du CU**).

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux **articles L. 113-2 et L. 421-4**.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (**art.L151-23 du CU**).



venelle pavée  
la Flotte en Ré



traitement végétal en  
pieds de bâtiment  
Servon sur Vilaine



venelle arborée  
Servon sur Vilaine



déambulation entre  
les bâtiments  
Ile de Ré

## ESPACE PUBLIC Venelles et Liaisons Douces

...Les venelles comme système de circulation pacifié dans le quartier des Bancs

...Traitement végétal des pieds de bâtiments : participation à l'ambiance de déambulation et gestion des eaux pluviales

## Le coefficient de biotope:

Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville (**art.L151 du CU**).



Phase 2 :

QUARTIER DES BANCS COMMUNE DE MACHECOUL FORMA6 / CERAMIDE 16 09 10 XXIII

# \* Renouvellement urbain :

*La notion de renouvellement urbain est entrée dans le Code de l'Urbanisme par la loi SRU de 2000.* Tout espace aménagé ou construit à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, nouvelles constructions ou constructions rénovés ou réhabilités, sur des dents creuses ou des friches urbaines, procède du renouvellement urbain. En sont exclus les aménagements et les constructions qui, au sein de l'enveloppe urbaine, seraient réalisés sur des enclaves agricoles ou naturelles de taille importante.

## Rappels juridiques

**Le règlement peut notamment :**

**Favoriser l'attractivité et la revitalisation des centres bourgs ou ruraux (via le commerce)**

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif (**art.L151-16 CU**).

PROPOSITIONS D'INTEGRATION DES ORIENTATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LES PLU		TRADUCTION DES ORIENTATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS UN PROJET D'AMENAGEMENT
RAPPORT DE PRESENTATION/ PADD	OAP/ PLAN DE ZONAGE/ REGLEMENT	
Le rapport de présentation justifiera les secteurs d'urbanisation future, au regard des besoins et de l'insuffisance des capacités en renouvellement urbain.	Les liens avec les équipements et commerces peuvent être inscrits dans les OAP.  Cette disposition peut faire l'objet de prescriptions dans les OAP (via la densité différenciée, les fonds de parcelles, le maintien de la trame bocagère existante...).	Le parti d'aménagement définit les modalités d'accès, notamment par des liaisons douces, aux équipements, commerces, services et transports collectifs. Il hiérarchise le réseau viaire selon les usages, organise les espaces privatifs autour des espaces publics. Il prend en compte les éventuels éléments identifiés au titre de la trame verte et bleue sur le périmètre du projet. Il traite la question des limites urbaines et l'interface avec le secteur agricole ou naturel limitrophe.

Etude: QUARTIER DES BANCS COMMUNE DE MACHECOUL (FORMA6 / CERAMIDE 16 09 10)

**Programmation des logements :**

- 19 lots libres
- 35 logements intermédiaires
- 37 logements collectifs dont 22 logements sociaux

**Total logements : 91**

- Répartition des logements :**
- 40 en RDC dont 19 lots libres
  - 32 en R+1
  - 19 en R+1+C ou R+2



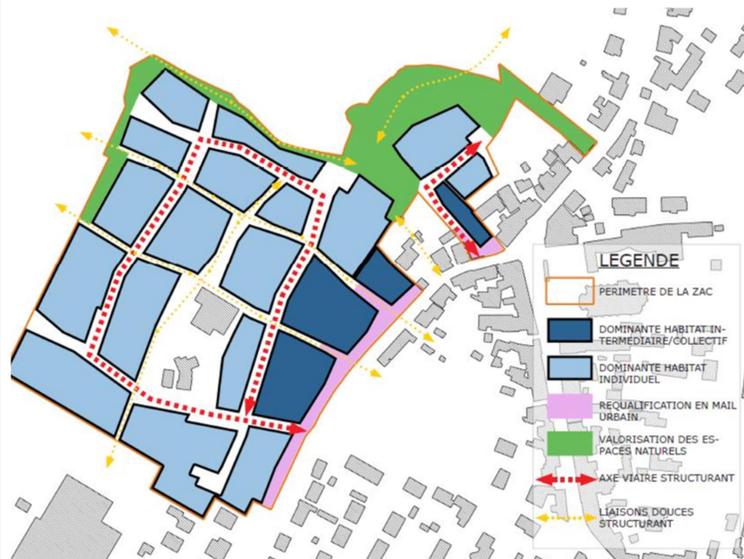
- Lots libres
- Logements intermédiaires
- Logements collectifs
- périmètre opérationnel

**PLU de ST PHILBERT DE GRAND LIEU – Diagnostic en cours de réalisation dans le cadre de la révision du PLU.**

**Analyse multicritères et estimation du potentiel d'accueil de logements pour chaque secteur à enjeux au sein de l'enveloppe urbaine du bourg**

**OAP Secteur de la Laiterie PLU La Chevrolière**

« Les principes d'aménagement retenus pour ce futur quartier sont : ...Une organisation en différents îlots qui accueillent des typologies différenciées d'habitat : - le long de la rue du stade, des îlots à dominantes d'habitat intermédiaires à collectifs permettant une transition entre le parcellaire resserré et contraint du centre-ville et celui plus lâche et régulier du nouveau quartier. Ces logements participeront à la vocation de mixité sociale et intergénérationnelle du centre bourg, par la réalisation de logements sociaux et d'une résidence sénior »



**PLU de St Colmban**

**Servitudes d'attente :**

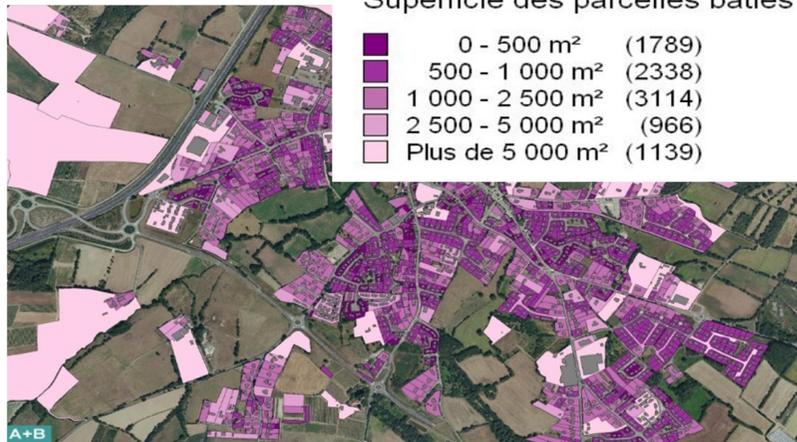
« Pour le secteur délimité au titre du L.123-2 a) du code de l'urbanisme aux abords de l'église :  
Le présent règlement du PLU fixe le seuil au dessus duquel sont interdites les nouvelles installations et constructions à zéro mètre carré. »

**Revitalisation commerciale du centre**

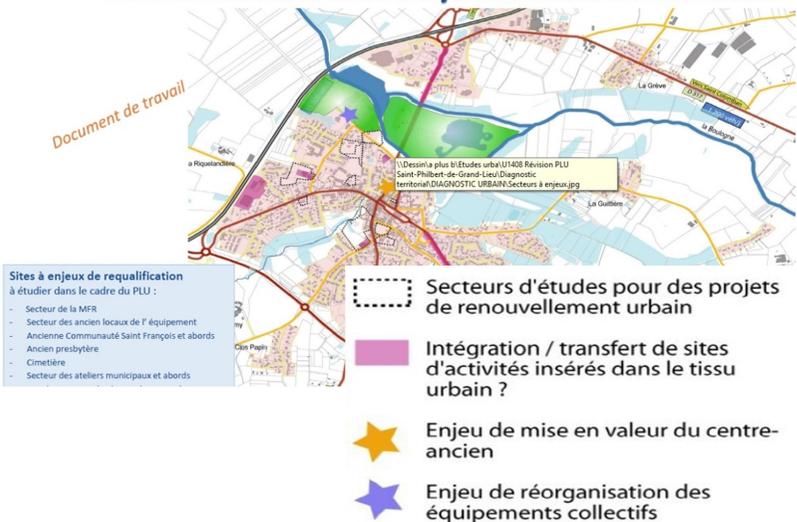
Uniquement en sous secteur UAc :  
« Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce, hôtelier, d'artisanat, de bureau et de service ainsi que les logements de fonction qui y sont liés. Les logements de fonction ne sont autorisés que sur la partie arrière des

### Superficie des parcelles bâties

0 - 500 m <sup>2</sup>	(1789)
500 - 1 000 m <sup>2</sup>	(2338)
1 000 - 2 500 m <sup>2</sup>	(3114)
2 500 - 5 000 m <sup>2</sup>	(966)
Plus de 5 000 m <sup>2</sup>	(1139)



### Identification des secteurs à enjeux de renouvellement urbain



constructions commerciales et/ou en étage, les façades en rez-de-chaussée restant réservées exclusivement aux autres usages admis. Il ne sera autorisé qu'un seul logement de fonction par construction commerciale, le tout s'inscrivant dans un bâtiment unique. »

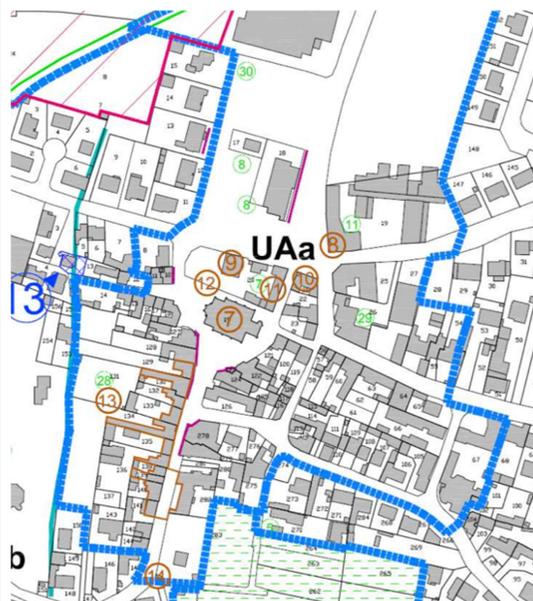
### PLU de la Plaine sur Mer :

#### Linéaires commerciaux protégés :

Afin de préserver et favoriser l'activité commerciale, le changement de destination des locaux commerciaux en habitation est interdit.

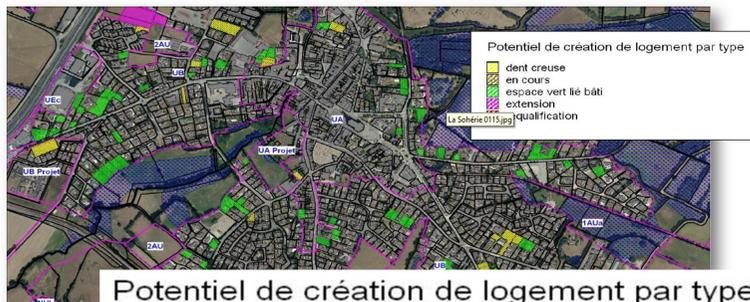
#### La création d'un zonage spécifique pour le centre-bourg :

Création d'un zonage UAa : zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Les limites de la zone UAa ont été sensiblement étendues par rapport au POS afin que les projets de réaménagement du centre-bourg puissent être intégrés à la zone UAa et ainsi bénéficier de droits à construire plus importants qu'en zone UAa.



ARTICLE 6 UAa : Les constructions doivent être implantées en limite de voie ou d'emprise.

## Potentiel d'accueil de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg



### Potentiel de création de logement par type

-  dent creuse
-  en cours
-  espace vert lié bâti
-  extension
-  requalification

ARTICLE 7 UAa : Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

ARTICLE 9 UAa : L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 10 UAa : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

ARTICLE 12 UAa : Il est exigé 1 place de stationnement par logement. Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

### Un échéancier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation

« Afin de répondre aux objectifs du PADD du PLU, le nombre potentiel par zone a été calculé au regard des objectifs de densité. L'échéancier prévisionnel a notamment été fixé par zones à urbaniser en extension du bourg, en fonction de l'importance de l'emprise foncière communale dans chacune des zones, rendant plus ou moins facile une opération d'aménagement, mais aussi en fonction de leur plus ou moins grande proximité au centre-bourg, à ses commerces, services, équipements (dans sa configuration actuelle et celle envisagée dans le projet d'aménagement du centre-bourg). »

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (zones à vocation habitat) :

	Secteur	Surface de la zone réellement aménageable dédiée à l'habitat (hectares)	Densité minimale à atteindre	Nombre de logements envisagés	Echéances prévisionnelles
Renouvellement urbain + Dents creuses	Toute la commune			90 logements	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
	1. La Piraudière (1AU)	0.5 ha	20 logements / ha	10 logements	Court / moyen terme
	2. ZAC Nord et Est	18 ha	20 logements / ha	360 logements	Court - Moyen terme Sud de la rue de la Libération : long terme.
	3. La Simonnière	2.1 ha	15 logements / ha	32 logements	Court terme
	4. Les Raguenettes	0.6 ha	15 logements / ha	10 logements	Moyen terme
	5. La Vallée / Les Fontaines	3.25 ha	15 logements / ha	49 logements	Court / Moyen terme
	6. Les Raillères	1.1 ha	15 logements / ha	16 logements	Court / moyen terme
<b>TOTAL</b>	Toute la commune	<b>25.5 hectares</b>	<b>19 logements / hectare</b> en tenant compte des zones d'extension future uniquement	<b>567 logements</b>	

### PLU de MACHECOUL Règlement- Linéaires commerciaux protégés :

La zone UA comprend également un secteur Uac où le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit. Le secteur Uac comprend des indications au plan de zonage au titre du L 123-1-5 7ème bis du Code de l'Urbanisme qui permettent d'identifier les voies le long desquelles devra être préservée la diversité commerciale.

## ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.11 En secteur Uac, le changement de destination en logements des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit, Le long des voies identifiées comme « linéaires commerciaux » sur le plan de zonage au titre du L 123-1-5 7ème bis du Code de l'Urbanisme (cf. plan de zonage), sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination des commerces existants pour des bureaux, services financiers et bancaires, services d'assurance, d'immobilier et de travail temporaire. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

### AVAP de la BERNERIE-EN-RETZ



 Protection urbaine : intérêt architectural moyen ou valeur de témoin de la forme urbaine

« Dans le cas des « séquences urbaines remarquables » identifiés au Plan réglementaire, les nouvelles constructions doivent respecter strictement les modes d'implantation de ces formes urbaines, de manière à conserver l'harmonie et la cohérence d'ensemble »

### Art. U.3 du règlement. HAUTEUR DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, la hauteur de la nouvelle construction doit être ajustée à celle des édifices proches dans la limite d'environ 1 mètre. Si la nouvelle construction s'intercale entre deux édifices de hauteurs très différentes, elle doit assurer la transition soit par un décrochement intermédiaire, soit par un retour de façade au-dessus du bâtiment voisin plus bas.

	<p>Dans les «séquences urbaines remarquables», les nouvelles constructions doivent respecter strictement les gabarits et les proportions des constructions existantes de manière à conserver l'harmonie de l'ensemble, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rez-de-chaussée ou R+comble sur l'avenue Guitteny, et les avenues de la Source et de l'Amiral Gervais (sauf villas en bord de mer), - R+1 sur l'avenue de Noirmoutier,</li> <li>- Majoritairement à Rez-de-chaussée sur l'ancien village des Carrés (et dans quelques rares cas R+1). Pour les surélévations d'édifices existants, il convient de se reporter à l'article Pu.5-6.</li> </ul>	
--	---	--

## Des questions ?...

### *Comment favoriser le renouvellement tout en identifiant des réserves à plus long terme ?*

Les orientations d'aménagement et programmation peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (**art. 151-7 CU**).

### *Comment proposer de nouveaux quartiers qui ne soient pas des alignements de terrain à construire ?*

L'outil « servitude d'attente » est un outil d'anticipation sur des secteurs stratégiques permettant d'établir en amont des premières « préféabilités foncières et opérationnelles », y compris au regard des produits ciblés et de la mixité souhaitée. Il permet également d'entamer des négociations qui, dans de nombreux cas, ont un véritable impact sur les valeurs foncières si celles-ci sont mises en place suffisamment en amont.

### *Peut-on garder des poches de respiration au cœur du bourg ? Comment protéger certains cœurs d'îlot ?*

Des « poches de respiration » sont même à recommander pour répondre notamment aux enjeux de nature en ville. En effet, la nature en ville est un levier efficace et nécessaire pour faire accepter la densité : elle permet d'apporter une qualité de vie et de créer des espaces communs de convivialité recherchés dans les programmes denses. D'autre part, ces « espaces de respiration » répondent à un autre enjeu de développement durable : la préservation de la trame verte et bleue en assurant une perméabilité des espaces urbains pour la faune et la flore mais également pour l'eau. On peut, dans cette optique, protéger des secteurs identifiés à l'échelle locale comme réservoir de biodiversité (ou cœur de biodiversité) grâce à différents outils du PLU tels que le zonage N, le tramage, le surzonage ou encore des outils tels que l'Espace boisé classé. D'autre part, les espaces de nature sont également

## L'enveloppe urbaine – Méthode AURAN :

L'enveloppe urbaine peut être définie comme un périmètre circonscrivant des espaces urbains formant un « ensemble morphologique cohérent ». Ainsi, l'enveloppe comprend les parcelles bâties, le réseau viaire, mais aussi certains espaces artificialisés et non bâtis, tels que les parcs et jardins urbains ou des gisements potentiels tels que les dents creuses.

- L'enveloppe urbaine permet de disposer d'une représentation précise de l'espace urbain à un instant « t », et d'observer ainsi objectivement son évolution future :
  - . c'est au sein de cette enveloppe qu'est étudiée la capacité de densification et de mutation du tissu urbain,
  - . c'est un périmètre au-delà duquel toute nouvelle consommation d'espaces sera considérée comme de l'extension.

La détermination graphique ou multicritères d'une enveloppe urbaine permet de suivre l'évolution annuelle des surfaces artificialisées en Ha. L'enveloppe urbaine fixe la « limite de la ville » permettant de mesurer le renouvellement urbain.

Cette démarche rendra possible, sur une commune par exemple, la distinction entre les opérations et constructions au sein de l'enveloppe urbaine et celles réalisées en extension.

Recenser les potentialités de renouvellement urbain en priorité est nécessaire pour promouvoir un développement territorial durable. En recentrant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, le renouvellement urbain contribue à limiter l'étalement urbain. Il permet également de repenser les extensions périphériques et de répondre aux besoins futurs en construction neuve dans les territoires attractifs.

Le renouvellement s'accompagne alors d'une réflexion plus large sur les enjeux de mixité et de proximité nécessaires à la vie d'une centralité. Il permet de revaloriser certains espaces délaissés dans les centres villes ou centres bourgs, grâce à des travaux de réhabilitation du bâti ancien, de friches, de logements vacants, etc.

- S'appuyer sur les limites parcellaires

Le tracé de l'enveloppe urbaine est guidé par le parcellaire, mais il peut s'en libérer, par exemple lorsqu'un fond de terrain important s'éloigne clairement du tissu urbain.

Les limites parcellaires sont une référence géographique et géométrique qui permet d'avoir un référentiel commun à l'échelle de l'ensemble des collectivités du territoire du SCoT.

- Respecter le rapport au tissu urbain existant

La prise en compte ou non d'espaces non aménagés (ou gisements potentiels) dans l'enveloppe urbaine peut être contestable. Une règle objective, à réinterroger suivant les éléments de contexte, est nécessaire comme repère collectif, notamment pour les gisements qui jouxtent les espaces naturels et agricoles, et ceux de taille importante inclus dans le tissu urbain existant.

- ▮ Lorsque le gisement jouxte les espaces naturels et agricoles (hors éléments de contexte) :
  - si 3 limites latérales du gisement sont bordées par des parcelles urbanisées, il pourra être inclus dans l'enveloppe urbaine (Cas 1) ;
  - sauf si la continuité sur rue (ou entre le(s) fond(s) de jardin) dépasse la profondeur : il sera alors exclu de l'enveloppe urbaine (Cas 2).



Cas 1



Cas 2

- ▶ Lorsque le gisement est inclus dans le tissu urbain, il est analysé au regard de sa taille, de son usage (hors éléments de contexte) :
  - si sa taille est inférieure à 1 ha, il est inclus dans l'enveloppe urbaine
  - si sa taille est comprise entre 1 et 5 ha : s'il est occupé, au moins en partie, par un espace naturel, forestier ou agricole, il est alors considéré comme «enclave agricole» et doit faire l'objet d'une analyse fine pour une éventuelle intégration, en totalité ou en partie, dans l'enveloppe urbaine.
  - si la taille est comprise entre 1 et 5ha et qu'il n'y a pas d'intérêt majeur, il peut être inclus à l'enveloppe urbaine
  - si sa taille est supérieure à 5ha, il est exclu de l'enveloppe urbaine.



Dans un tissu urbain pavillonnaire, gisements de moins d'1 ha intégrés à l'enveloppe urbaine.



Dans un parc d'activités, au parcellaire lâche, enclave de 3ha intégrée à l'enveloppe urbaine.



Dans un tissu urbain pavillonnaire, enclave agricole de plus de 5 ha exclue de l'enveloppe urbaine

Ces seuils sont à moduler au regard du parcellaire alentour.

### L'enveloppe urbaine comprend :

- les espaces urbanisés (centres urbains, tissu résidentiel et mixte, sites d'activités) ;
- les gisements potentiels situés à l'intérieur du tissu urbain (type dents creuses).

### En sont exclus :

- les espaces aménagés non support au développement urbain (écarts et bâtis isolés non constructibles, espaces de loisirs ou sportifs situés en périphérie et majoritairement végétalisés) ;
- les gisements potentiels situés en extension du tissu urbain (espaces pour l'urbanisation future, mais aussi fonds de jardin arborés).

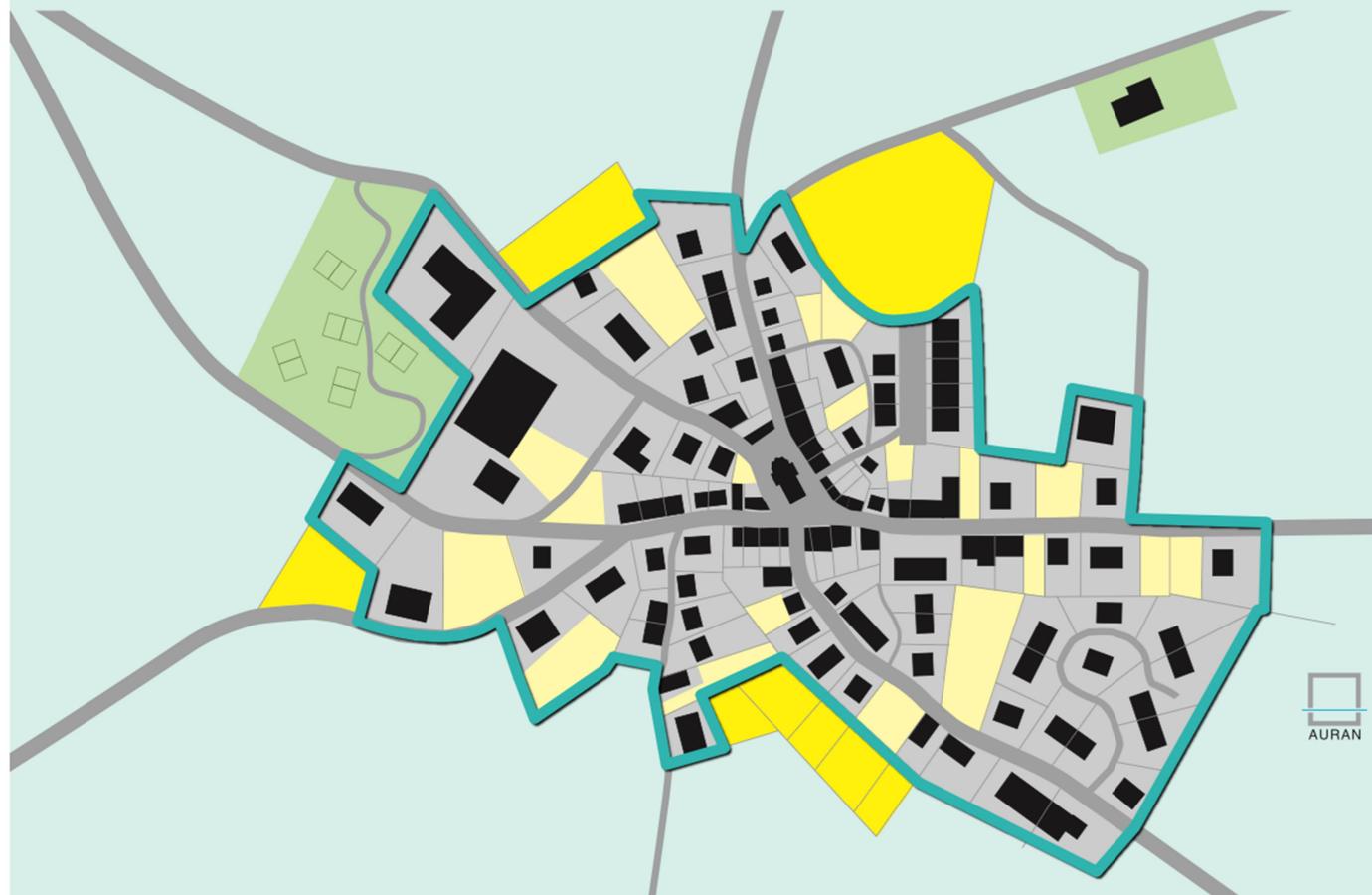


Schéma de principe du tracé de l'enveloppe urbaine

# Autres outils mobilisables au service du renouvellement urbain

## La servitude d'attente

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, ... dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. (art. L 151-41 du CU.)

## Le temps - Le phasage : intégration d'un échéancier dans les programmes d'ouverture à l'urbanisation

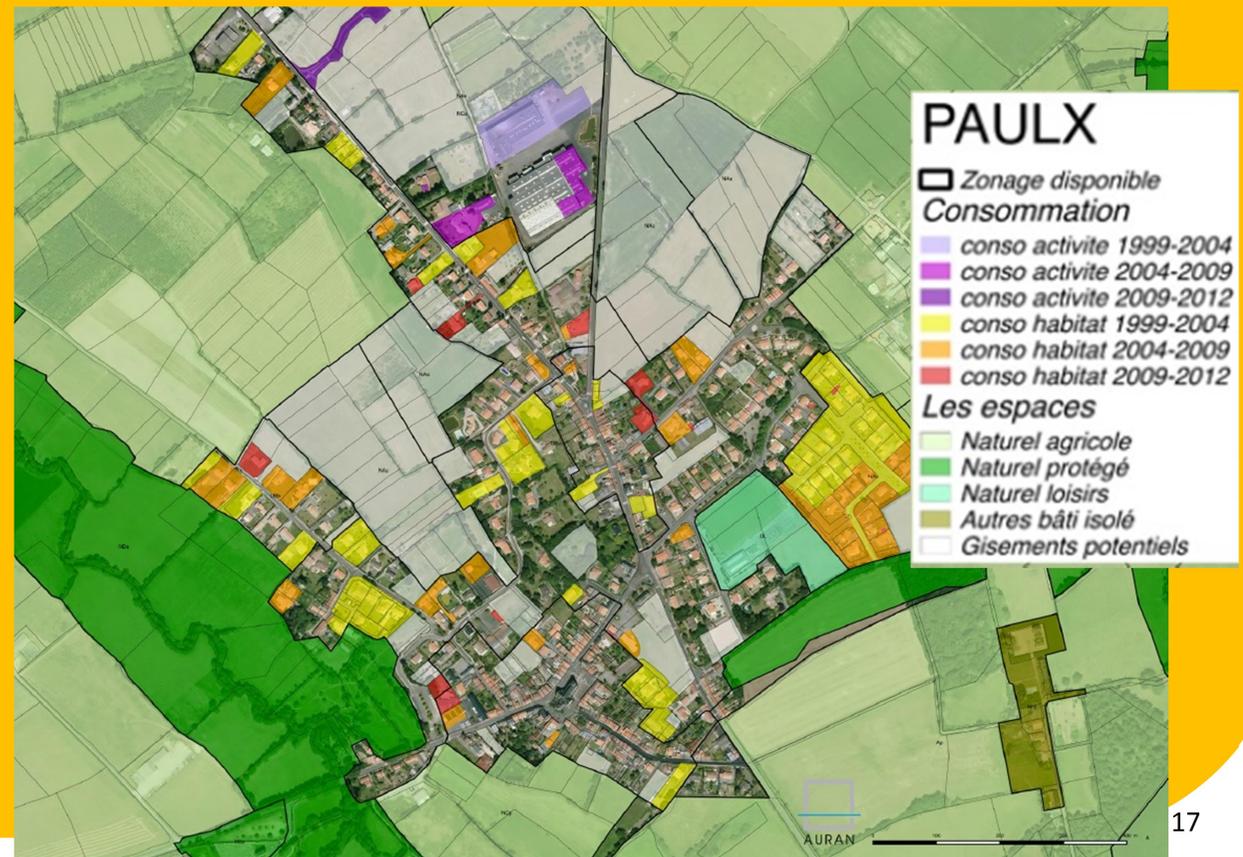
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment ...comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants (art. L151-7 du CU.)

## L'observation et le suivi du foncier : exemple de l'outil ODEF\* (AURAN) pour la commune de La Marne :

Un observatoire foncier permet de visualiser les enjeux et les disponibilités par une approche cartographique : il permet ainsi de repérer les opportunités foncières. Il apporte également la connaissance chiffrée et localisée du marché foncier. Il doit être considéré comme un outil d'aide à la décision permettant de contribuer à la construction d'une stratégie au service de la lutte contre l'étalement urbain et de l'optimisation foncière. Enfin, il contribue à obtenir une meilleure évaluation de la charge foncière, dans la réalisation des opérations d'aménagement.

Il permettra de contribuer à l'analyse obligatoire concernant la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (art. 151-4 CU).

\*Cet observatoire foncier est une première analyse réalisée sur photographie aérienne, il doit être complété par une analyse terrain (bâti mutable, séquences urbaines, patrimoine, perspectives paysagères...)



## \* Qualité du bâti et des formes urbaines sur le Pays de Retz :



*Le Conseil en Urbanisme partagé est reconnu comme une opération pilote au niveau national par l'ADEME.*

*A ce titre, il bénéficie du soutien de l'ADEME des Pays de la Loire et du Conseil Régional des Pays de la Loire.*



**Mai 2016**