

73

c | a.u.e

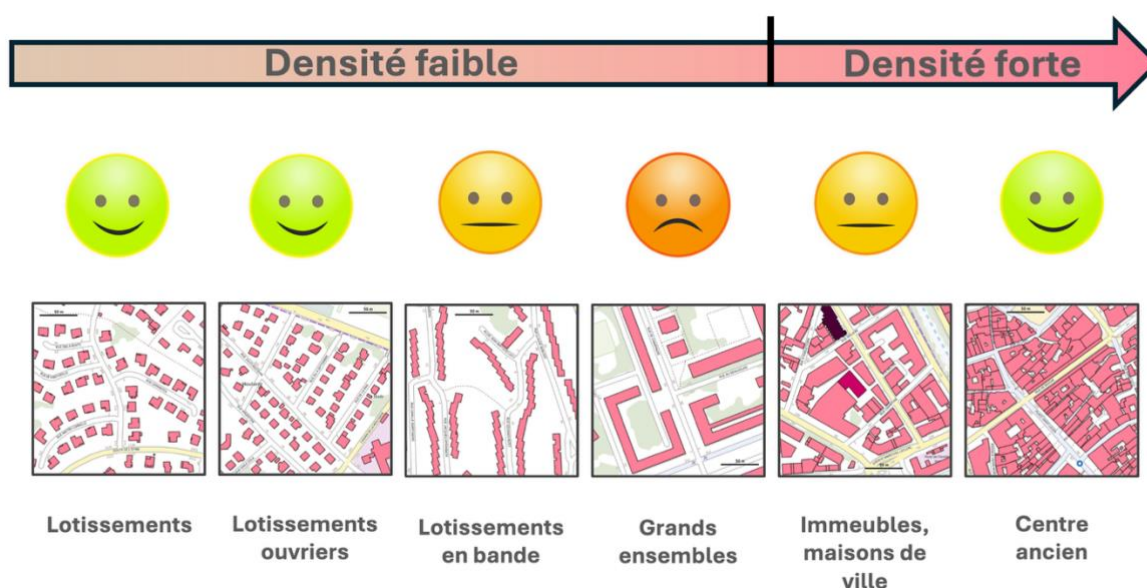
0

Fiches outils pour favoriser l'appropriation de la densité

La densification, bien qu'absolument nécessaire à la préservation de nos ressources et de notre cadre de vie, est considérée négativement par 65% de la population.

Les fiches qui suivent constituent un ensemble d'outils mobilisables pour contribuer à faciliter sa mise en œuvre, notamment en permettant aux populations concernées de se l'approprier en la faisant passer de subie à comprise (appropriée), sinon décidée.

De fait aujourd'hui l'appréciation de la densité par la population peut sembler incohérente comme en atteste le schéma ci-dessous.



Et car la densité n'a pas toujours été déconsidérée, il est utile d'appréhender ce qui en a fait un objet de crainte. Ces éléments constituent la matière qui a permis de construire ces fiches.

Historiquement la densité a toujours été un élément clef de la sédentarisation des humains reléguant un très faible nombre d'individus dans des unités très isolées mais toujours pour des motifs très cohérents de production (fermes) ou d'utilisation d'énergie « dangereuse » (moulins).

Les justifications fondant la recherche de l'habitat dense, quant à elles, se sont déclinées principalement par la préservation des ressources, le rapprochement géographique des pouvoirs temporels et spirituels, la mise en sécurité face aux risques naturels et géopolitiques, la rationalisation du territoire.

La perte du besoin et par conséquent de la compréhension de la nécessité de la densité trouve son origine avec l'apparition d'une certaine stabilité géopolitique à la fin du XX^{ème} siècle, le développement des mobilités individuelles et marchandes, le déploiement des grands ensembles et de leur déconsidération sociale, de l'accès à la propriété privée et surtout avec la mise en place de modèles culturels valorisant l'habitat individuel diffus (Desperate housewives).

Alors, aujourd'hui, le retour de cet impératif qui s'ancre dans la prise de conscience de l'urgence de préserver nos ressources et de limiter les risques que l'urbanisme diffus fait peser sur notre environnement convoque une pédagogie, un partage, des partenariats et des règlements que les fiches qui suivent peuvent contribuer à mettre en place comme autant d'outils opérationnels.

De fait, l'appréciation de la densité se différencie suivant que l'on est candidat au logement, riverain ou faiseur de quartier et donc, pour répondre à cette injonction de travail ensemble, il convient de connaître les besoins respectifs de ces catégories.

Ainsi les besoins des candidats au logement relèvent de 5 catégories avec, en premier lieu le « Garage », qui renvoie à la notion de déplacement, encore très centrée sur l'automobile et à la problématique de stationnement qui l'accompagne. Le « Placard » renvoie quant à lui au rangement d'un nombre croissant de matériels, qui vont des vêtements aux outils ; il recouvre également la possibilité d'agrandir l'espace. La « Terrasse » complète ce besoin d'espace par celui d'un extérieur privé où la nature peut prendre place. L'« évolutivité » doit permettre la transformation et l'adaptation du logement aux différentes étapes, conjoncturelles ou durables, de la vie. Et enfin l'« Environnement » qui recouvre un désir de participation à la lutte contre le changement climatique et d'adaptation.

Les besoins des riverains relèvent quant à eux de la compréhension du motif, des objectifs et des implications de la densification qui va les toucher ; et également de la maîtrise de l'évolution de leur quartier et du paysage.

Enfin, les besoins de ceux qui font le quartier regroupent ceux des élus qui ont pour objet la qualité du cadre de vie, le bien commun et la paix sociale ; ceux des aménageurs qui recherchent l'équilibre économique des opérations et la conduite à terme des projets ; et enfin ceux des usagers qui désirent un cadre de vie agréable avec des prestations variées.

L'ensemble de ces besoins peut être classés en 5 catégories pour lesquelles des outils ont été identifiés, décrits et pourvus d'un mode d'emploi.

Les outils pédagogiques constituent un ensemble d'arguments et d'explications qui conduisent à reconsidérer les motifs et les conséquences de la densification. Plus universelle, cette catégorie s'adresse à tous.

Les outils programmatiques recensent quelques manières de penser et concevoir l'architecture ainsi que quelques astuces pour mieux intégrer la densité dans le paysage. Cette catégorie s'adresse aux architectes, aux maîtres d'ouvrage...

Les outils pratiques recouvrent des moyens et les modalités de leur mise en œuvre pour associer la population aux projets. Cette catégorie est principalement destinée aux élus, aux aménageurs, aux architectes, aux associations de quartier.

Les outils partenariaux produisent des solutions pour parvenir à l'équilibre économique tant du point de vue des collectivités que des aménageurs. Cette catégorie s'adresse essentiellement aux élus et aux aménageurs.

Les outils réglementaires permettent d'introduire des chiffres, des méthodes et des exigences destinées à garantir l'acceptabilité de la densification. Cette catégorie est plutôt à destination des élus.

Table des matières :

Catégorie	Fiche N°	Titre	Page	N°
Outils de sensibilisation	1	La densité au fil du temps	Page	6
	2	Les atouts de la densité	Page	8
	3	La densification et le logement	Page	10
	4	L'espace public	Page	12
Outils programmatiques	1	La Programmation des bâtiments et aménagements	Page	14
Outils pratiques	1	La Concertation dans les PLU(i)	Page	16
	2	L'Association de la population pour la densification	Page	18
Outils partenariaux	1	Le Projet Partenarial d'Aménagement	Page	20
	2	La Grande Opération d'Urbanisme	Page	22
	3	Le Projet Urbain Partenarial	Page	24
	4	La Convention d'Indivision	Page	26
	5	Le Groupement d'Achat ou de Commande	Page	28
	6	Les Groupements d'Opérateurs Économiques	Page	30
Outils réglementaires	1	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation	Page	32
	2	La Zone d'Aménagement Concerté	Page	34
	3	Le Plan Local d'Urbanisme	Page	36

Outils de sensibilisation :

FICHE N°1 : La densité au fil du temps

Définition :

Origine :



REPRESENTATION EN PROJECTION AXONOMETRIQUE, DES 4 QUARTIERS DU VILLAGE DES BATISSEURS DE STONEHENGE © ARTE TV

Au Néolithique alors que les populations anglaises commencent à se sédentariser, vers 4.000 à 3.000 ans avant notre ère, les tribus situées aux 4 coins de l'île, lorsqu'elles se rassemblent quelques mois par an pour bâtir Stonehenge, laissent derrière elles des vestiges archéologiques qui attestent la mise en œuvre de la densité.

Dès la sédentarisation la quasi-totalité de la population opte pour des regroupements denses. Les agglomérations mésopotamiennes situées à proximité des fleuves, sur des reliefs présentent un modèle théorisé dès 2.650 avant JC. qui, à l'intérieur d'une enceinte alloue $\frac{1}{3}$ de la surface aux bâtiments, $\frac{1}{3}$ à la production agricole et $\frac{1}{3}$ à la nature.

Les Grecs choisissent des emplacements dont l'aspect renvoie à une expression divine. Dès le V^{ème} S. avant JC. des philosophes produisent des théories sur l'organisation urbaine tels Hippodamos de Millet avec le concept de ville en damier, ou encore Hippocrate avec le calibrage des voiries et l'introduction de la nature en ville. Ces développements se poursuivent durant l'Antiquité avec la mise en place de réseaux d'assainissement, de signalétique, de règles dont l'objet est de garantir le fonctionnement de la densité.

Durant la période féodale la cité se crispe autour de son château et ce d'autant plus que la richesse s'amenuise et que les enceintes sont réduites, ce qui accroît la densité. L'agglomération dense se poursuit durant la révolution industrielle grâce à de nouvelles techniques constructives, de nouveaux matériaux et malgré des voiries qui s'élargissent.

AU début du XX^{ème} S., la mise en place de lotissements ouvriers commence à freiner la densification. Cet habitat de plus en plus diffus se répand à partir des années 1970.

Depuis 2000, la densification est remise en avant par les pouvoirs publics qui y voient une solution à diverses problématiques, dont certaines sont directement issues du développement de l'habitat individuel diffus.

Motifs :

Période

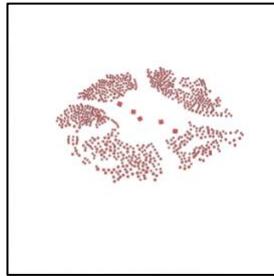
Plan / 25 ha

Vue axonométrique

Motifs

Néolithique : -4.000

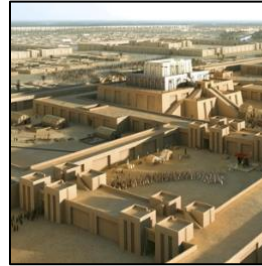
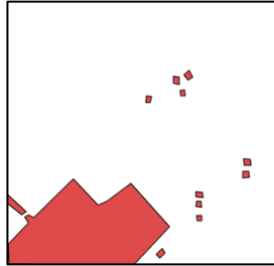
En hiver, les tribus se rassemblent des 4 coins de l'Angleterre pour célébrer les morts et la vie. Ils établissent un village capable d'accueillir 2.000 personnes à proximité de Stonehenge qu'ils construisent.



- Se rapprocher des tâches à accomplir
- Célébrer
- Faire communauté
- Faciliter les échanges

Age des métaux : -2.600

Uruk est la ville dont Gilgamesh a théorisé la conception. À l'intérieur des murailles en brique de terre cuite, les espaces se définissent en $\frac{3}{3}$; 1 pour les constructions, 1 pour l'agriculture, 1 pour la nature.

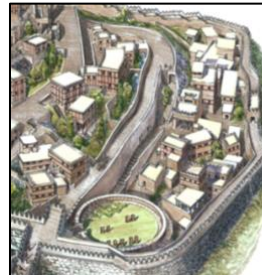


- S'implanter à proximité des ressources
- S'implanter près d'un axe de communication
- Se protéger des risques naturels
- Se protéger de l'insécurité
- Préserver la ressource
- Préserver la nature

Âge du Bronze : -1200

À Mycènes, les habitations sont situées à l'intérieur de l'enceinte fortifiée, à proximité du palais et des lieux de sépulture.

Les terres cultivées sont situées en dehors de l'enceinte



- Se protéger
- Se rapprocher des lieux de pouvoir et des administrations (temporel & spirituel)

Antiquité : jusque 500

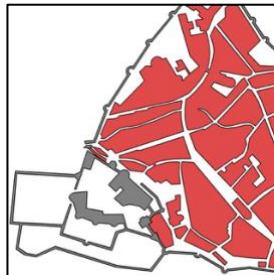
À Pompéi, au-delà du centre ancien, les principes développés par les philosophes sont mis en œuvre, avec, le Cardo et le Decumanus, des rues en damier et hiérarchisées. Les unités d'exploitation agricole sont en dehors des murs.



- Se protéger
- Se rapprocher des lieux de pouvoir et des administrations
- profiter des infrastructures urbaines (réseaux notamment)

Moyen Âge : 1000

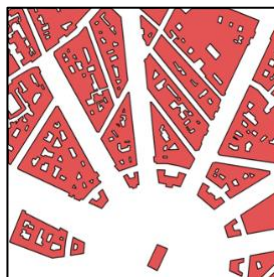
À Chambéry, la ville est rassemblée autour de son château et à l'intérieur de son enceinte ceinturée de douves. Les voiries suivent parfois les cours d'eau qui servent d'égouts. La ville est particulièrement dense. Les exploitations sont hors les murs.



- Se protéger
- Se rapprocher des lieux de pouvoir et des administrations
- Profiter d'un axe de communication

Fin du XIX^{ème} siècle

À Paris, la ville est remaniée suivant les plans du préfet Haussmann. La ville est réorganisée pour être adaptée à de nouvelles priorités, l'hygiène, la sécurité, la mobilité. La densité est maintenue malgré des voiries qui s'élargissent.



- se rapprocher des lieux de pouvoir et des administrations
- Profiter des infrastructures urbaines (réseaux, communication...)

Outils de sensibilisation :

FICHE N°2 : Les atouts de la densité

Définition :

Origine :

La densité a été recherchée depuis la sédentarisation car les populations ont rapidement compris que la densité était un outil, un atout mobilisable pour garantir un grand nombre de besoins.

La préservation des ressources :

La densification est une rationalisation pour garantir un rendement optimal de l'espace :

- ⇒ Agricole,
- ⇒ Naturel et paysager.

La réduction des distances :

La définition même de la densification convoque une réduction des distances, les échanges entre ces objets :

- ⇒ Habitants,
- ⇒ Pouvoir,
- ⇒ Administrations,
- ⇒ Services,
- ⇒ Commerces,
- ⇒ Lieux de sociabilité,

Par ailleurs, certaines prestations de type transports en commun, administrations, commerces... ne prennent place que parce que la densité le permet en ce qu'elle les rend rentables.

La sécurité :

La densification favorise la sécurité par le regroupement et la mise en place d'infrastructures dédiées :

- ⇒ Règlementation, droit, justice,
- ⇒ Police, gendarmerie, militaire, abris,
- ⇒ Infrastructures, secours, hôpitaux...

L'identité :

La densité est aussi un moyen d'afficher une identité :

- ⇒ Blason de la commune,
- ⇒ Architecture des bâtiments, typologie des quartiers,

[illegible]

Outils de sensibilisation :

FICHE N°3 : La densification et le logement

Définition :

Origine :

Dès avant la sédentarisation l'homme a mis en place des structures pour s'abriter, se protéger, avoir une activité. Rapidement, ces fonctions se sont diversifiées et complexifiées pour répondre à l'évolution culturelle de la société.

Parmi cette diversité, le logement est considéré comme un lieu destiné à accueillir une ou plusieurs personnes ; il convoque le confort et constitue leur lieu d'habitation ou de séjour.

Objet :

L'objectif du logement aujourd'hui est bien plus complexe que celui des origines ; les fonctions ont notablement glissé du fait de la création de l'agglomération, de la densification, du rapprochement de certaines prestations et de l'éloignement d'autres...

Ainsi, il ne s'agit plus seulement de s'abriter, se protéger... d'autres fonctions ont intégré le logement :

- Abriter les moyens de transports du foyer,
- Abriter les objets accumulés et leur diversité de fonctions,
- Accéder à un extérieur privatif où la nature peut être présente,
- Permettre les différentes activités présentes dans le foyer : dormir, se détendre, cuisiner, accueillir des tiers, jouer, contempler, se laver...,
- Garantir la possibilité d'être transformé pour être adapté à l'évolution du foyer, des technologies, des besoins, des enjeux...

Contenu :

De manière générale un logement se décompose de la manière suivante :

- Des espaces de distribution comprenant l'entrée notamment...
- Les espaces de jour dont la cuisine, le séjour...
- Les espaces de nuit dont les chambres ...
- Les espaces d'eau qui comptent les salles de bain, les toilettes, la buanderie...
- Les annexes qui peuvent comprendre le garage, le cellier, la cave, le grenier, la chaufferie...
- Des espaces dits évolutifs, existants ou non dont des extensions possibles, des ensembles autonomisables...
- Des espaces extérieurs, jardin, terrasse, parking...

Ces éléments sont indicatifs et constituent une forme d'idéal type dans lequel le curseur peut se déplacer jusqu'à faire disparaître l'un ou plusieurs d'entre eux... Ils sont reliés par des liaisons dont la définition précise si elles sont interdites, directes ou indirectes, piétonnes, visuelles, auditives, olfactives...

Modalités de réalisation :

La réalisation d'un logement répond à un programme établi par une collectivité, un particulier, un aménageur... Il convient alors lors du choix de son logement de bien mesurer son adéquation avec le mode de vie empirique développé par le candidat au logement.

Appréhender la densité pour le candidat au logement :

Si bien choisir son logement c'est avant tout bien savoir qui l'on est, il est aussi essentiel de concevoir que la densité ne remet pas systématiquement notre identité :

Éléments :	Précisions :
<i>La réponse aux besoins</i>	<p>Aujourd'hui les progrès dans l'approche qualitative des logements, à travers la programmation et le souci des architectes de garantir le cadre de vie des gens qui vont intégrer leurs constructions permettent de répondre aux 5 besoins identifiés et ce dans des opérations d'habitat collectif également. Les opérations qui répondent à ces critères prennent parfois le nom d'habitat économe ou intermédiaire.</p> <p>Garage : Aujourd'hui, les logements bénéficient d'au moins une place de stationnement qui permet de garantir le stockage du moyen de transport dominant ; par ailleurs, en 2010, l'article 50 de la loi portant engagement national pour l'environnement renforcé par la loi ALUR de 2016 et la loi d'orientation des mobilités de 2019 rend quasiment obligatoire la présence d'un espace de stationnement sécurisé pour les vélos sur le parcellaire sinon dans les bâtiments neufs et existants.</p> <p>Le placard : Cette capacité qui permet de répondre au besoin de rangement et au désir d'augmentation de l'espace est de plus en plus présent dans les logements, en particulier dans les logements collectifs.</p> <p>La terrasse : de la même manière cet accès privatif à un espace extérieur dans lequel la nature peut s'immiscer est de plus en plus présent dans l'offre de logements collectifs en ce que les balcons sont de plus en plus transformés en terrasses.</p> <p>L'évolutivité : est sans doute le besoin le plus complexe auquel répondre car ce dernier porte sur la possibilité donnée à chacun de pouvoir transformer son habitation en fonction de ses désirs ou de l'évolution de ses besoins. Pour autant certaines prestations tel le placard justement, en constituent un levier fort.</p> <p>L'environnement : qui est ce besoin qui se développe parallèlement à la conscience écologique commence à être en partie résolu avec l'obligation faite aux collectivités de mettre en place des éléments permettant de contribuer à la préservation de l'environnement (tri sélectif, compostage...)..</p>
<i>L'affichage de son identité et son appartenance à la ville</i>	<p>L'aspect des constructions participe pleinement de l'expression de l'identité. Si dans les centres anciens cette identité s'exprime par montée et différencie 3 niveaux (RDC, intermédiaire, mansarde), dans les bâtiments contemporains cette déclinaison de l'identité peut être encore plus subtile avec notamment des formes plus complexes et expressives.</p>
<i>Les plus de la densité</i>	<p>La densité permet à la collectivité de proposer des services dont elle ne pourrait pas supporter la charge financière en regard de l'usage sans elle. Ainsi, la densité permet la mise en place de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Services : qui concerne notamment les écoles, les services de crèche, les interfaces des administrations avec la population ; • Transports en commun : une forme d'aide au déplacement particulièrement onéreuse pour la collectivité dans les zones peu peuplées. <p>Elle permet également aux commerces et services d'appréhender une installation réduisant les risques par rapport à une zone moins peuplée. Parmi les premiers commerces et services candidats on trouve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pharmacie, • Cabinet médical, • Boulangerie, • Supérette, • Tabac presse multiservices, • ...
<i>Des atouts dans le vécu</i>	<p>Les habitants des quartiers denses convoquent plusieurs atouts plus discrets :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La facilité de l'entretien du logement, • La surface qui est adaptée à leurs besoins, • La proximité des voisins, • La sécurité.

Outils de sensibilisation :

FICHE N°4 : L'espace public

Définition :

Origine :

Les espaces publics sont déterminants pour qualifier une opération dense.

Dans ces lieux où la majorité des espaces bâti est dévolue à un usage privé ces espaces non bâtis permettent de les connecter avec parfois des dénominations sinon fonctions particulières comme les voiries, les places, les parcs, les agoras, les forums...

Leur qualité « théorique » d'espace accessible à tous et à toutes en fait un enjeu majeur relatif au vivre ensemble.

Objet :

La destination de l'espace public est multiple et mouvant en ce qu'il est support de pratiques sociales culturelles et qu'il s'agit d'un espace que chacun peut utiliser. Entre autres, l'espace public est support des fonctions suivantes évoquées de manière non exhaustive :

- La circulation, le déplacement,
- Le stationnement, l'arrêt,
- La représentation,
- L'échange dans tous les sens du terme (discussion, communication, commerce...),
- L'événementiel (spectacles, discours de pouvoir, devoir de mémoire...),
- ...

L'espace public est le premier lieu où la culture s'expose !

Contenu :

Aussi les espaces publics ne se déclinent pas de la même manière et leur contenu varie :

- Les voiries dédiées à la circulation accueillent les aménagements destinés à permettre la fluidification et la sécurisation des déplacements (signalétique au sol, barrières, plots, feux tricolores...),
- Les places sont plutôt dédiées à la représentation et à l'échange leur structuration répond à cet objectif (aspect minéral, éléments d'embellissement, éléments de confort de type fontaine, élément mettant en avant la puissance « publique », mobilier urbain favorisant l'arrêt...)
- Les parcs ont pour objectif de donner un accès « urbain » à la nature et sont dotés en conséquence (arbres, végétation arbustive et rase, mobilier urbain, cheminements, ...),
- ...

Comme évoqué précédemment, ces éléments sont susceptibles d'évoluer voire d'être évincés ou rajoutés selon l'évolution de la conception sociétale de la qualification de tel ou tel espace public. Ainsi la minéralisation des espaces de représentation et d'échanges se voit aujourd'hui complétée par une végétalisation rapportée du fait de l'appréhension des modifications climatiques ;

Quoi qu'il en soit, la réussite des espaces publics est indispensable au bien vivre d'un quartier... Cette réussite se mesure à la capacité des populations à s'approprier l'espace, à abolir ou à générer seules leurs propres ségrégations.

Appréhender l'espace public dans le cadre d'opérations denses :

L'espace public, en particulier dans les nouveaux quartiers, constitue un véritable enjeu en ce qu'il constitue un élément extraterritorial pour des résidents qui peinent à penser et à concevoir une appartenance territoriale une identité socio-spatiale au-delà de leur résidence par peur de la confrontation culturelle et normative.

Éléments de compréhension :

Éléments :	Précisions :
<i>Des fonctions inégalement présentes</i>	L'espace public est censé revêtir un grand nombre de fonctions. Pour autant en termes de rapport de surface plus de 50% est consacré à la voiture : stationnement et voies dédiées, et également potelets, barrières de sécurité, etc. Cette disproportion consacre l'intérêt porté à la voiture Il convient donc que l'espace contienne un maximum de fonction pour en maximiser l'appropriation par les populations.
<i>La mixité fonctionnelle face au cadrage spatial</i>	Le principe des

Outils programmatiques :

FICHE N°1 : La programmation des bâtiments et aménagements

Définition :

Origine :

La programmation architecturale existe depuis que l'homme est bâtisseur. Plus ou moins développé, il prend aujourd'hui toute son importance du fait de l'accroissement de la rapidité de construction qui amoindrit la place des amendements.

Le programme en architecture est donc devenu un document qui énonce les caractéristiques précises d'un édifice à concevoir et à réaliser. Il est remis aux architectes candidats pour servir de base à leur étude et à l'établissement de leur projet.

Objet :

L'objectif de l'établissement d'un programme est de décrire le contenu d'un projet pour autoriser autant le Maître de l'Ouvrage ou l'équipe de Maîtrise d'Œuvre à bien cerner le sens et le contenu du projet à réaliser. La programmation doit permettre ainsi de :

- Donner une réponse précise à un projet particulier,
- Définir les tenants et aboutissants de la raison même du projet.
- Traduire l'expression d'un besoin qui convoque des exigences
 - des exigences quantitatives de tous ordres, d'abord activités, surfaces, hauteurs, mais aussi rapport de proximité ou d'éloignement, éclairage, chauffage, ventilation, climatisation, acoustique, etc. ;
 - des éléments qualitatifs, qui doivent permettre à l'auteur du projet de se faire une idée des souhaits subjectifs du « client » ;

C'est un instrument de réflexion qui fournit une série de sous-problèmes plus simples que le problème d'ensemble et peut indiquer dans quel ordre les résoudre (notion d'inventaire et de moyens disponibles).

Contenu :

Enfin, de manière générale un programme contient les éléments suivants :

- La description globale du projet avec ses besoins, ses objectifs, sa raison, son sens, son lien avec l'environnement...
- La description du support ou du terrain : orientation, environnement, nature de sol...
- La description détaillée du contenu : organigrammes, quantités, qualités, fonctions, liens entre eux, particularités, définitions techniques (critères par espace) ...
- La définition du Coût d'Objectif
- Les délais de réalisation

Il est également porteur d'éléments symboliques, au-delà des sensations perceptibles.

Modalités de réalisation :

La réalisation d'un programme peut s'opérer de différentes manières cependant il convient de démarrer ce travail dès l'origine du projet, afin d'en appréhender l'ensemble des composantes : origine du projet, état des lieux du contexte et de ses évolutions pressenties, état des enjeux et des besoins et des pistes pour y répondre, exigences diverses de design, de mise en œuvre...

L'appréhension de la densification à travers la programmation :

La programmation a une incidence avérée sur la facilitation de la densification. Les dimensions suivantes peuvent y figurer :

Éléments :	Précisions :
La dimension quantitative	<p>Le programme décline des quantités : quantités de logements, quantités de m², quantité de pièces, quantités de fonctions... Cette dimension essentielle doit être travaillée dans plusieurs direction pour faciliter la densification, sinon la densité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'équilibre financier : la quantité de m² commercialisables doit permettre l'équilibre de l'opération pour que des opérateurs ne se mettent pas en difficulté ; cet équilibre doit bien entendu intégrer des paramètres complémentaires, les partenariats notamment ; • La qualité des logements : elle passe par une quantité de m² suffisante pour permettre le confort ; • La mixité programmatique : cette quantité de fonctions au sein d'un même bâtiment et la convertibilité de certaines d'entre elles, sinon toutes, garantit une capacité d'adaptation et d'appropriation de la densité.
L'aspect attendu	<p>L'aspect des constructions participe pleinement de la qualification de la densité dans ce qu'il donne à voir du bâtiment, l'image que ce que celui-ci va véhiculer et le dialogue auquel il va participer avec l'espace public. Cet aspect se décline suivant plusieurs dimensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le volume : il se caractérise par la surface et la hauteur, et comme l'approche sensible n'en donne accès qu'à une partie – essentiellement celle qui est appréhendable depuis l'espace public – il convient de le travailler avec des précautions pécunies des aspirations des usagers du quartier (visiteurs, riverains, habitants), et notamment celle de la diversité dans l'uniformité qui convoque des hauteurs dont le δ est contraint, et des largeurs convoquant des linéaires de 6 à 20m ; • La forme : elle peut être mise en place afin de contrecarrer des effets par trop monolithiques et uniformes et mobiliser des astuces architecturales telles l'usage de l'attique, des ruptures de pentes, des effets de modénature, des variations de niveaux... ; • La variété de l'aspect : est en filigrane derrière ces éléments en ce qu'elle doit faciliter l'identification, la différenciation des logements entre eux, des logements avec les autres fonctions... ; si la diversité est requise, elle doit s'exprimer par montée, par niveaux.
L'adaptabilité	<p>Cette dimension de la programmation trouve sa justification à plusieurs titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout d'abord, elle doit permettre de corriger des erreurs éventuelles ; • Elle doit également offrir la possibilité aux habitants d'adapter sinon de modifier leurs espaces au regard de leurs propres évolutions par, des transformations de pièces, des changements de destinations... et il en va de même pour les activités ; • Elle doit permettre aux habitants de se sentir acteurs des préoccupations de préservation environnementales de notre temps par l'amélioration de leur logement ; • Elle doit aussi permettre aux habitants d'afficher le cas échéant leur propre identité dans ou sur leur logement.
Le contenu	<p>Essentiellement au niveau du logement le contenu doit comprendre au moins 5 éléments qui répondent à des mots clefs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le garage qui correspond à la capacité du logement à accueillir les moyens de transports nécessaires au fonctionnement du foyer (voiture, vélo musculaire, VAE...) ; • Le placard qui symbolise les espaces nécessaires au rangement et qui suggère également la possibilité d'agrandir l'espace ; • La terrasse quant à elle représente la disponibilité d'une espace extérieur privatif dans lequel la nature dispose d'une place avérée. • L'évolutivité qui permet l'adaptation du. Logement aux nouveaux besoins ; • La nature représente la possibilité d'améliorer le logement pour répondre aux besoins de préservation de l'environnement.

Outils pratiques :

FICHE N°1 : La concertation dans les PLU(i)

Définition :

Origine :

Dans les années 60, les mouvements associatifs tentent de lutter contre l'exode rural en mettant en place des processus participatifs embryonnaires. En milieu urbain, la critique des élus qui s'appuient sur la mobilisation populaire lors de leur accession au pouvoir et se dispensent ensuite d'associer les citoyens à la gestion municipale, ou le constat d'abandon de certaines zones périurbaines dans le contexte de fort développement économique des Trente Glorieuses incite une frange de la population à rechercher ces espaces participatifs dans lesquels ils cherchent à exprimer leurs attentes et à ce qu'elles soient en partie prises en compte par les autorités publiques locales. Dans le même temps, le ministère de l'Environnement se saisit de ces processus pour conduire des opérations du type rivières propres ; une posture que le Sommet de la terre organisé par les Nations Unies à Rio de Janeiro en 1992 reprend dans sa déclaration finale dans laquelle il proclame la nécessité d'une participation des citoyens dans les questions d'environnement.

C'est en 1992 également, inspirée par une expérience québécoise, que la Circulaire Bianco pose le principe d'un débat ouvert au public avant tout grand projet d'aménagement.

Enfin, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain établie en 2000 constitue un véritable outil de participation qui impose d'associer un ensemble de partenaires à l'élaboration des documents d'urbanisme, la création de ZAC, certains projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique et aux projets de renouvellement urbains. Pour autant, le législateur, s'il produit une injonction, ne décrit ni le processus, ni les résultats attendu, sinon que la procédure ne doit générer aucune ségrégation.

Objet :

La concertation telle que définie par le législateur convoque le concernement et l'association de la population dans son ensemble.

Des contributions peuvent en être attendues :

- participation citoyenne ;
- établissement d'un diagnostic établi sur la valeur d'usage ;
- détermination des grands enjeux du territoire ;
- précision des besoins nécessaires pour garantir les enjeux ;
- éventuellement propositions d'exigences ;
- construction de cahier des charges argumentés spécifiques ;

Enfin ces processus de participation ont également pour objet, la sensibilisation sinon la formation à la complexité de la chose publique et notamment des problématiques de l'urbanisme et de l'aménagement.

Contenu :

Initialement concentrés autour du dialogue, rapidement, les procédés s'étoffent avec des outils méthodologiques dédiés aux différents objets et moments de l'association de la population.

Parmi ces outils on trouve : le diagnostic participatif, des ateliers portant sur un objet précis, des conférences de citoyens, des consultations en ligne... des cahiers de « doléances »...

Éléments pour faciliter l'appropriation de la densification à l'aide de la concertation dans les PLU(i) :

Pour être efficace, la concertation doit être ciblée et déclinée en fonction des différents objets du PLU sur lequel elle doit porter.

Objet du PLU pour lesquels la concertation est pertinente :	Précisions et modalités utilisables :
<p><i>Le Rapport de Présentation.</i></p>	<p>C'est sans doute la participation la plus facile à mettre en place. Elle procède de la collecte, par la collectivité, de l'ensemble des connaissances du territoire acquises par la population sur la base de son expertise d'usage.</p> <p>Plusieurs procédés peuvent être mis en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La cartographie interactive incrémentielle ; • Les parcours urbains ; • Les questionnaires ; • Les entretiens individuels ; <p>Pour aboutir à une contribution laquelle peut quasiment systématiquement être remise au bureau d'étude et être intégrée au rapport de présentation</p>
<p><i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable</i></p> <p><i>ATTENTION ! la gestion économe et durable de l'espace est une donnée incontournable du PADD.</i></p> <p><i>Elle commande de travailler sur la DENSIFICATION !</i></p>	<p>Cet exercice est plus délicat à conduire car il suppose une capacité du politique et de la population à tenir un débat argumenté et constructif avec une prise de décision politique <i>in fine</i>.</p> <p>Exemple d'étapes à mettre en place :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Établissement, par les élus, du cadre de ce qui est négociable et de ce qui ne l'est pas ; 2. Communication pour information de la population sur les travaux à conduire, l'objet, la forme et les échéances ; 3. Constitution du groupe présentation du cadre et planification des séances de travail ; 4. Reprise et complétion du diagnostic participatif ; 5. Information/formation des participants quant aux grandes problématiques et contraintes afférentes à l'établissement du document d'urbanisme de la collectivité (Lois Cadre, PPR, enjeux nationaux...) 6. Travaux de détermination argumentée des enjeux de territoire ; 7. Travaux d'affectation argumentée des moyens à porter pour tenir les enjeux ; 8. Formalisation des travaux ; 9. Présentation des travaux aux élus et échange argumenté sur les éléments retenus et non retenus ; 10. Communication auprès de la population et notamment du groupe de travail présentant les travaux et les éléments qui en ont été retenus pour l'élaboration du PADD du PLU.
<p><i>Des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i></p> <p><i>Ces dernières supposent une véritable prise en compte de la question de la densité et de la densification qui doit être traitée dans la formation des participants !</i></p>	<p>La participation peut être différente que précédemment pour ce qui est des orientations d'aménagement et de programmation. En effet, le public à privilégier est alors les riverains proches et les usagers de la zone concernée par l'OAP.</p> <p>Par ailleurs plus que pour le PADD l'établissement du cadre et des marges de manœuvres est primordial.</p> <p>La formation des participants doit également être plus poussée, notamment du fait des obligations de densification.</p> <p>Enfin, la forme de cahier des charges obtenue est à présenter aux élus, lesquels doivent exprimer ce qu'ils en retiennent.</p>

Outils pratiques :

FICHE N°2 : l'Association de la population pour la densification

Définition :

Préalable :

La concertation, malmenée depuis la promulgation de la loi SRU car peu précisée est à manipuler avec précaution. Le vocable même est porteur de confusion et de sens multiples :

- Perte de confiance dans le processus proposé ;
- Identification du processus comme d'une tribune « politique » ;
- Utilisation du processus comme une opportunité de contre-pouvoir...

Il peut être judicieux d'opter pour des formules plus claires de type : Ateliers de contribution, séances de travail pour [...], participation à [...] ...

Objet :

Les ateliers pour la densification, ont plusieurs objets complémentaires :

- Faire comprendre la nécessité de la densification ;
- Faire comprendre les apports de la densification ;
- Associer la population à l'élaboration des nouveaux quartiers ;
- Garantir la conduite du travail politique ;
- Garantir la conduite à leur terme des opérations par les aménageurs.

Contenu :

Les moyens à mettre en œuvre, exposés ici, constituent une véritable contribution à la qualité du résultat attendu ; ils ne peuvent pas pour autant le garantir complètement, en particulier du fait que ce dernier est également conditionné par la qualité de la participation.

Parmi les éléments clefs on compte :

- Une animation indépendante de la maîtrise d'ouvrage ;
- Un lieu dédié pour travailler ;
- Les éléments techniques de base : cartographie, vidéoprojecteur et autre matériel ;
- Un objet : diagnostic, état des besoins, enjeux, exigences, cahier des charges...
- Une précision du cadre de l'exercice comprenant : marges de manœuvre relatives aux éléments quantitatifs et qualitatifs, limites programmatiques et financières, échéances...
- Construction du processus avec la maîtrise d'ouvrage ;
- Identification de la population à associer ;
- Communication avec précisions sur l'objet, les dates et le fait qu'il y a une forme d'engagement ;
- Réunion de lancement – rappel du cadre et intégration du groupe ;
- Déroulé des ateliers : Constitution du socle de connaissances commun (validation des comptes rendus, portés à connaissances, apports spécifiques...) – travaux – synthèse et reste à faire – établissement du compte rendu –
- Formalisation de la contribution et validation par le groupe de travail ;
- Présentation soutenue de la contribution auprès de la maîtrise d'ouvrage ;
- Exercice d'appropriation des travaux par la maîtrise d'ouvrage ;
- Communication, de la part de la maîtrise d'ouvrage, portant sur les éléments retenus et les éléments non retenus ;
- Communication régulière auprès du groupe de travail pour faire état de l'avancement du projet.

Outils techniques pour faciliter l'appropriation de la densification par des ateliers de travail :

Pour être efficace, les ateliers de travail peuvent mobiliser les éléments suivants :

Éléments :	Description et mode d'emploi :
<i>L'animation</i>	<p>Constituée d'une ou deux personnes l'animation doit être indépendante. Son objet est la conduite et le cadrage des ateliers afin de les faire aboutir à un résultat. Elle sert également d'interface entre la maîtrise d'ouvrage et les participants.</p> <p>Quelques éléments peuvent lui être utiles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dynamisme, • Bienveillance, • Attention, • Honnêteté, • Humour, • Ponctualité, • Adaptabilité...
<i>Séances de travail</i>	<p>La séance de travail constitue une partie du processus d'atelier. Sa construction et son organisation doivent être adaptées aux résultats attendus ; toutefois, quelques règles peuvent être appliquées pour en garantir la conduite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un cadre clair avec des étapes clefs : limites de l'exercice proposé, objectifs de chaque séance de travail, comportement attendu des participants, mission de l'animation ; • Un groupe de travail constitué et ferme : avec une forme d'engagement des participants à suivre l'ensemble des séances ; • Une durée de 2h : cette durée permet aux participants de se rendre disponibles, de réduire les tensions et de permettre le travail ; • Un espacement entre les séances de travail ≥ 2 semaines et ≤ 1 mois : ce qui permet d'intégrer les travaux et de rester engagé dans le processus ; • Un ensemble d'étapes récurrentes : rappel du cadre, mise en place d'un socle de connaissances commun, travaux, synthèse, reste à faire ;
<i>La restitution</i>	<p>La restitution du résultat des travaux est essentielle pour conclure les efforts consentis. Cette formalisation est une étape dans la reconnaissance du travail elle peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faire l'objet d'un cadrage : rappel sur les responsabilités respectives, l'objet des travaux ; • Ne pas engager la maîtrise d'ouvrage sur toute la production ; • Faire l'objet d'une attention de la part des parties ; • Dans la mesure du possible, faire l'objet d'un échange argumenté de part et d'autre ; • Faire l'objet d'une reconnaissance.
<i>La communication</i>	<p>La communication opérée ensuite par la maîtrise d'ouvrage atteste de l'attention portée aux travaux dans la durée. Elle se décline en plusieurs temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une information sur les éléments retenus dans la programmation et qui sont issus des travaux ; • Une communication récurrente présentant l'avancée du projet.
<i>L'introduction de la densité</i>	<p>Les ateliers ont pour objet d'associer la population à la genèse de quartiers plus densifiés. Pour cela il convient de répondre aux besoins des participants en la matière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comprendre les motifs qui conduisent à la densification ; • Appréhender les différentes manières d'apprécier la densité ; • Percevoir les avantages (prestations, services...) qu'offre la densité ; • Modéliser les principes qui conduisent à une densité « aimable » ; • Maîtriser les éléments du projet de densification ; • Comprendre les différentes étapes du projet et leur temporalité.
<i>Concepts et mots clefs pour la densité</i>	<p>La densité n'a pas toujours été justifiée de la même manière bien que des éléments se retrouvent de manière récurrente. Ainsi on peut décliner pour :</p> <p><u>Les motifs</u> : la préservation des ressources, la sécurisation des besoins primaires, le rapprochement des lieux de pouvoir et de prestation, la sécurité ;</p> <p><u>La perception</u> : la densité bâtie, la densité de population ;</p> <p><u>Les avantages</u> : les transports en commun, les commerces et services, les espaces publics ;</p> <p><u>Les principes</u> : le respect du paysage, la préservation et la mise en avant de l'identité ; le maintien d'une certaine homogénéité, la réponse aux besoins recherchés dans le logement (garage, placard, terrasse, nature, adaptabilité).</p>

Outils partenariaux :

FICHE N°1 : Le Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement

Définition :

Origine :

Les injonctions issues de la loi SRU et de ses amendements successifs convoquent la production de logements abordables, la revitalisation économique et la transition écologique des territoires. Des dispositions qui requièrent des opérations d'aménagement d'ensemble destinées à garantir la qualité et la cohérence de la production urbaine dans l'espace et dans le temps, ainsi que la réalisation des équipements publics nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants. Une ambition qui achoppe sur les capacités des collectivités à assumer économiquement les opérations. Aussi, la loi ELAN, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, du 23 novembre 2018 rend possible la mise en place de Projets Partenariaux d'Aménagement.

Objet :

Les PPA ont pour objectif de favoriser et d'accélérer la réalisation d'opérations d'aménagement complexes, de modifier le cadre juridique, de mobiliser de l'ingénierie et d'apporter un soutien financier au déficit opérationnel. La mise en place d'un PPA permet :

- Le renforcement de l'ingénierie locale (possibilité de mobilisation d'une agence d'urbanisme en dehors de son périmètre de compétence ;
- La cession amiable de foncier public du domaine privé de l'État afin de contribuer à la mise œuvre des opérations d'aménagement ;
- De favoriser la requalification des zones d'activités économiques.

Contenu :

Le « projet partenarial d'aménagement » (PPA) formalise un contrat engageant les collectivités, l'État et, le cas échéant, leurs opérateurs ainsi que les parties prenantes, en vue de la concrétisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Il se concrétise par une forme de feuille de route comprenant :

- Un ordonnancement des interventions des signataires ;
- Un ordonnancement des responsabilités des signataires ;
- Un schéma directeur ;
- Un plan guide voire des plans de masse ;
- Des études pré-opérationnelles ;
- Un plan de financement du projet ;

Modalités de création et d'évolution :

La mise en place d'un PPA suit en général 2 étapes :

- La signature d'un PPA de préfiguration dont l'objectif est de définir le projet d'aménagement au titre de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (études pré-opérationnelles, montage, maîtrise foncière)
- La signature d'un PPA opérationnel dont l'objectif est de mettre en œuvre l'opération d'aménagement

Il est à noter que le maître d'ouvrage doit associer les habitants et les usagers en amont, dès la préfiguration du projet.

Outils techniques pour intégrer la densification dans les Projets Partenariaux d'Aménagement :

L'intégration de la densité dans le cadre des PPA peut s'effectuer à plusieurs niveaux :

Éléments :	Précisions :
<i>Le Schéma Directeur</i>	<p>Le schéma directeur dresse, pour un horizon temporel défini, généralement 25 ans, les grandes lignes du développement intégré des agglomérations urbaines et leurs zones d'influence directe. À ce titre il définit des axes stratégiques établis sur une appréhension des besoins futurs dans lesquels la densité a toute sa place.</p> <p>Ainsi le parti d'aménagement proposé peut aborder la question de la densité du point de vue qualitatif par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sa détermination associant la population riveraine à minima • Sa localisation, • Sa formalisation, • Les préoccupations dont elle doit s'entourer : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'identité, ○ La continuité, ○ La mutabilité, ○ ...
<i>Le Plan Guide et les Plans de masse</i>	<p>Le Plan Guide est un document qui définit les ambitions et les principes d'aménagement d'un projet urbain. Ce document de référence, complémentaire aux outils réglementaires, vise à planifier l'action publique dans le temps.</p> <p>Les éléments qu'il contient viennent préciser ceux déjà présents dans le Schéma Directeur. À ce titre il peut indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les implantations et notamment de manière qu'elle procède d'une certaine uniformité tout en exprimant une certaine forme de séquençage favorable à la distinction identitaire souhaitée par la population. La précision des implantations constitue également un enjeu notable quant à la définition de l'espace public. • Les volumes et les astuces architecturales dont ils peuvent faire l'objet pour rythmer le paysage urbain et réduire les sensations de différences excessives quant aux hauteurs des bâtiments. • Une certaine forme de cadre quant à la destination des bâtiments et notamment relativement à la mixité fonctionnelle et à la réversibilité nécessaires au fait de rendre possible les prestations, commerces et services.
<i>Le Plan de Financement du Projet</i>	<p>Il est établi que l'équilibre financier des opérations constitue l'un des freins à la mise en œuvre de la densification. Le Plan de Financement du Projet peut être mobilisé pour garantir cet équilibre avec le souci du respect de la densité exprimée dans le schéma directeur et les plans guides. Dans ce sens les leviers du plan de financement peuvent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La charge foncière, • Le taux de participation des collectivités...

Outils partenariaux :

FICHE N°2 : La Grande Opération d'Urbanisme

Définition :

Origine :

La Grande Opération Urbaine est un projet d'aménagement urbain d'envergure destiné à transformer durablement un territoire en répondant aux enjeux économiques, sociaux et environnementaux. Elle découle de la loi ALUR et s'inscrit en complément d'un Projet Partenarial d'Aménagement.

Objet :

Les Grandes Opérations d'Urbanisme ont pour objectif de faciliter et accélérer la réalisation de projets stratégiques pour les collectivités en assurant un développement structuré et cohérent, en lien avec les politiques publiques et les attentes des habitants.

Contenu :

La Grande Opération d'Urbanisme (GOU) constitue une extension du Projet Partenarial d'Aménagement qu'elle a pour objet d'accélérer et de faciliter. Elle repose sur :

- Un acte décidant de la qualification de grande opération d'urbanisme lequel fixe la durée et le périmètre de la grande opération d'urbanisme ainsi qu'une densité minimale de constructions, le cas échéant déclinée par secteur.
- Une gouvernance renforcée entre les collectivités et les acteurs privés
- Une planification stratégique intégrée (documents d'urbanisme adaptés, concertation)
- Une mobilisation facilitée du foncier
- Des objectifs d'aménagement durable et inclusif

Modalités de création et d'évolution :

La qualification de GOU procède d'une délibération de la collectivité territoriale ou de l'EPCI cocontractant, après avis conforme (émis dans un délai de 3 mois à compter de la saisine) des communes dont le territoire est inclus en tout ou partie dans le périmètre de l'opération et avec l'accord du représentant de l'État dans le ou les départements concernés.

L'acte découle des étapes suivantes :

1. Définition du périmètre et des enjeux : identification du territoire concerné et des besoins spécifiques.
2. Identification des objectifs et programmation : définition des priorités urbaines et socio-économiques.
3. Concertation et mobilisation des acteurs : dialogue entre collectivités, aménageurs, promoteurs et citoyens.
4. Adaptation des règles d'urbanisme : mise en place d'un cadre réglementaire facilitateur (PLU adapté, procédures accélérées).
5. Financement et mise en œuvre : mobilisation de fonds publics et privés, suivi des phases de réalisation.
6. Évaluation et ajustement : indicateurs de suivi et adaptations en fonction des retours d'expérience.

Outils techniques pour intégrer la densification dans les Grandes Opérations d'Urbanisme :

L'intégration de la densité dans le cadre des GOU est inscrite dans leur objet ; elle vise à optimiser l'usage du foncier tout en garantissant un cadre de vie agréable. Plusieurs leviers sont alors mobilisables à ce sujet :

Éléments :	Précisions :
<i>Densité minimale des constructions</i>	Cet exercice rendu possible par le GOU permet de fixer une densité minimale. Cette approche basée sur une utilisation efficace du foncier peut mettre en œuvre une densification mesurée par la surélévation, la réhabilitation et le comblement des friches
<i>Le Plan Guide et les Plans de masse</i>	<p>Le Plan Guide est un document découlant des préoccupations précédentes qui définit les ambitions et les principes d'aménagement d'un projet urbain. Ce document de référence, complémentaire aux outils réglementaires, vise à planifier l'action publique dans le temps.</p> <p>Les éléments qu'il contient viennent préciser ceux déjà présents dans le Schéma Directeur. À ce titre il peut indiquer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les implantations et notamment de manière qu'elle procède d'une certaine uniformité tout en exprimant une certaine forme de séquençage favorable à la distinction identitaire souhaitée par la population. La précision des implantations constitue également un enjeu notable quant à la définition de l'espace public. • Les volumes et les astuces architecturales dont ils peuvent faire l'objet pour rythmer le paysage urbain et réduire les sensations de différences excessives quant aux hauteurs des bâtiments. • Une certaine forme de cadre quant à la destination des bâtiments et notamment relativement à la mixité fonctionnelle et à la réversibilité nécessaires au fait de rendre possible les prestations, commerces et services.
<i>La mixité des usages</i>	Elle doit être mise en place dans le souci de favoriser la cohabitation entre logements, activités économiques et équipements publics, pour garantir la qualité du cadre de vie quant à l'usage de la portion de ville à créer ou modifier.
<i>La mobilité et l'accessibilité</i>	<p>Le renforcement des transports en commun et des mobilités douces constitue une manière de favoriser la densification en ce qu'il réduit la place de la voiture et donc les besoins en surface afférents à ce mode de transport.</p> <p>Sur ce point l'expérience montre que la mise en place de ces éléments dès le début de la réalisation permet aux habitants et riverains de prendre les réflexes appropriés...</p>
<i>Outils techniques</i>	<p>La mise en place d'une GOU permet également d'intervenir sur les modalités de la conduite de l'opération et favoriser la densification par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le transfert des compétences à l'intercommunalité ; une disposition qui éloigne et dédramatise la prise de décision des enjeux individuels ; • La possibilité de conclure un Projet Urbain Partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements nécessaires ; • Des simplifications de procédures : permis d'innover, zone d'aménagement différée, préemptions, adaptation des documents d'urbanisme de rang supérieur, dérogation aux règles de gabarit, de densité et de stationnement du PLU(i) ; • Des possibilités, sous conditions, d'intervention en dehors de son périmètre ; • Un abattement de 70% ou 85% applicable sur certaines plus-values immobilières ; • La non-application des dispositions du livre IV du code de la commande publique pour les ouvrages d'infrastructures en périmètre.

Outils partenariaux :

FICHE N°3 : Le Projet Urbain Partenarial

Définition :

Origine :

Le projet urbain partenarial ou PUP est un outil de financement pour des opérations d'aménagement rendu possible par la loi du 25 mars 2009 dite de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Cette création fait suite au constat de l'absence de rendement des programmes d'aménagement d'ensemble, institués par la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principe d'aménagement, en particulier du fait de nombreux contentieux dus à un préfinancement qui manquait de sécurité juridique.

Le Projet Urbain Partenarial vient également compléter la zone d'aménagement concerté (ZAC) mal adaptée aux initiatives purement privées.

Objet :

Le Projet Urbain Partenarial est un outil contractuel destiné à permettre aux collectivités et aux acteurs privés (promoteurs, aménageurs) de financer conjointement les équipements publics nécessaires à un projet d'aménagement.

Contenu :

Le Projet Urbain partenarial repose essentiellement sur :

- Un contrat entre la collectivité et les aménageurs/promoteurs
- Un financement privé des équipements publics induits par le projet
- Une planification cohérente avec les documents d'urbanisme (PLU, SCOT, etc.)
- Une flexibilité et une adaptation aux spécificités locales

Modalités de création et d'évolution :

La mise en place d'un Projet Urbain Partenarial suppose les étapes suivantes :

1. Identification du périmètre du projet : choix du territoire concerné et définition des besoins en équipements publics.
2. Concertation avec les acteurs privés : négociation entre la collectivité et les promoteurs pour établir un cadre de financement équitable.
3. Signature d'une convention : engagement contractuel définissant les obligations des parties, la nature des équipements et le calendrier de mise en œuvre.
4. Mise en compatibilité avec les documents d'urbanisme : adaptation éventuelle du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour intégrer le projet.
5. Réalisation et suivi du projet : mise en œuvre des travaux et suivi des engagements contractuels.

Outils techniques pour intégrer la densification dans les Projets Urbains Partenariaux :

Les PUP constituent des outils particulièrement adaptés pour accompagner la densification urbaine grâce notamment à :

Éléments :	Précisions :
<i>Un financement ciblé des équipements publics</i>	Notamment car, la construction d'écoles, d'infrastructures de transport, d'espaces verts doit être planifiés pour accompagner sinon garantir l'accroissement de la population potentiellement lié à la densification.
<i>Des dispositions préalables dont il faut s'assurer</i>	<p>Les dispositions suivantes sont immanentes au Projet Urbain Partenarial ; elles doivent l'accompagner sinon le commander :</p> <ul style="list-style-type: none">• L'optimisation du foncier qui promeut l'utilisation efficace des terrains disponibles et permet de maximiser le potentiel constructible et donc la densification.• La mixité des fonctions urbaines avec une attention particulière à l'intégration harmonieuse des logements, bureaux et commerces nécessaire à garantir un cadre de vie pratique.• La qualité architecturale et paysagère qui doit produire le confort esthétique soucieux de l'environnement.• La mobilité durable qui par l'anticipation des besoins en transports permet de réduire la place de l'automobile et libère de la surface pour d'autres besoins.

Un PUP bien conçu permet d'intégrer la densification de manière progressive et maîtrisée, en assurant une répartition équitable des coûts et un cadre de vie agréable pour les habitants.

Outils partenariaux :

FICHE N°4 : La Convention d'Indivision

Définition :

Origine :

La convention d'indivision trouve son origine dans le droit civil où elle constitue un dispositif juridique permettant à plusieurs propriétaires de gérer ensemble un bien immobilier sans le diviser matériellement. En matière de projets urbains elle s'applique notamment lorsque le projet nécessite une gestion collective du foncier.

Objet :

L'objet principal de la convention d'indivision est d'éviter la précarité des indivisaires et d'établir une certaine stabilité entre eux. Elle permet un partage des coûts et des risques, une maîtrise partagée du foncier, de faciliter les opérations d'aménagement et de construction et de faire échapper les biens immobiliers concernés à l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété.

Contenu :

Les éléments constitutifs d'une convention d'indivision sont :

- Un accord entre plusieurs propriétaires sur la gestion d'un bien commun
- Une durée déterminée ou indéterminée, selon les besoins du projet
- Une organisation des droits et obligations de chaque indivisaire
- Une application dans les projets urbains pour éviter la fragmentation du foncier

Modalités de création et d'évolution :

La mise en place d'une Convention d'Indivision comporte les étapes suivantes :

1. Identification des propriétaires concernés : accord préalable entre les parties souhaitant maintenir la gestion collective du bien.
2. Rédaction de la convention : document définissant la répartition des droits et devoirs de chaque indivisaire, les règles de gestion et la durée de l'indivision.
3. Signature devant notaire : authentification de l'accord et enregistrement auprès des services de publicité foncière.
4. Gestion et suivi de l'indivision : désignation éventuelle d'un gérant et prise de décisions collectives pour les évolutions du projet.
5. Sortie de l'indivision : modalités de dissolution, de cession ou de transformation en copropriété si nécessaire.

En quoi la Convention d'Indivision est-elle un outil facilitant la densification :

La Convention d'Indivision constitue un outil stratégique pour la densification urbaine en ce qu'elle permet :

Éléments :	Précisions :
<i>L'optimisation du foncier</i>	En particulier elle évite le morcellement des terrains et permet ainsi des projets d'aménagement plus cohérent dans lesquels la question de la densité peut être plus facilement introduite.
<i>La mise en commun des ressources</i>	Cette mutualisation des investissements facilite de manière efficace : <ul style="list-style-type: none">• La réalisation de programmes immobiliers collectifs• La réalisation d'opérations comportant de la mixité fonctionnelle.
<i>L'amélioration de la planification urbaine</i>	En maintenant une unité foncière cohérente, la Convention d'Indivision favorise les projets denses ainsi que la qualité de leur intégration.
<i>La facilitation de la rénovation urbaine</i>	La Convention d'Indivision permet notamment la modernisation et la densification de quartiers par : <ul style="list-style-type: none">• Le regroupement de plusieurs parcelles,• La réduction des blocages fonciers.

Outils partenariaux :

FICHE N°5 : Le Groupement d'Achat ou de Commande

Définition :

Origine :

Les Groupements d'Achat ou de Commande ont été créés par l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. Leur origine repose sur la nécessité d'assurer une meilleure gestion des ressources et de rationaliser les dépenses dans le cadre de grands projets d'aménagement.

Objet :

L'objectif de ce dispositif permettant à plusieurs acteurs (collectivités, entreprises, bailleurs, promoteurs) de mutualiser leurs achats est d'optimiser les coûts et d'améliorer la coordination des projets urbains par :

- Une mise en commun des besoins et des ressources pour optimiser les coûts
- Un cadre juridique adapté (marché public, accord-cadre, coopération entre acteurs privés et publics)
- Une meilleure coordination entre les parties prenantes d'un projet urbain,
- Une sécurisation des achats et une simplification des procédures administratives.

Contenu :

Un Groupement d'Achat ou de Commande comprend nécessairement :

- Une convention constitutive signée par leurs membres ; elle définit notamment les modalités de fonctionnement du groupement.
- Un coordonnateur, désigné par la convention, chargé de procéder à tout ou partie de la procédure de passation ou de l'exécution du marché public au nom et pour le compte des autres membres.

Modalités de création et d'évolution :

La mise en place d'un Groupement d'Achat ou de Commande comporte les étapes suivantes :

1. Identification des besoins et des acteurs concernés : collectivités, aménageurs, promoteurs ou entreprises intéressés par une mutualisation des achats.
2. Élaboration d'une convention : définition des engagements, des modalités de fonctionnement et de répartition des coûts.
3. Sélection d'un coordonnateur : désignation d'un acteur chargé de piloter la procédure d'achat et de centraliser les commandes.
4. Lancement des procédures d'achat : rédaction des cahiers des charges, appels d'offres, négociations et attribution des marchés.
5. Suivi et exécution des marchés : mise en œuvre des achats, contrôle de la conformité et évaluation des résultats.

En quoi la mise en place d'un Groupement d'Achat ou de Commande facilite-t-il la densification :

Le groupement d'achat ou de commande joue un rôle clé dans l'accélération et la sécurisation des projets de densification urbaine grâce à plusieurs leviers :

Éléments :	Précisions :
<i>La réduction des coûts d'acquisition foncière et de construction</i>	Essentiellement liée à la coopération et à la mutualisation des achats de matériaux, d'équipements et de service, cette disposition permet de diminuer les charges des promoteurs et des collectivités.
<i>Le gain de temps dans la réalisation des projets</i>	Cette économie est principalement liée à la simplification des démarches administratives et à la possibilité offerte de procéder à des contractualisations plus rapides avec les prestataires.
<i>L'amélioration de la qualité des aménagements</i>	En principe, les achats groupés permettent d'accéder plus facilement à des matériaux et technologies de meilleures qualité et à des prix compétitifs, ce qui permet de tirer sensiblement la qualité des aménagements et constructions vers le haut.
<i>Le renforcement de la cohérence urbaine</i>	La coordination des acquisitions et des travaux permet en effet de garantir une meilleure intégration des constructions dans leur environnement et de produire la cohérence recherchée.
<i>La facilitation de la construction de logements et d'équipements publics</i>	La nécessaire anticipation et structuration des besoins ainsi que la sécurisation des marchés, imposées par ce dispositif, permettent de faciliter et de maîtriser mieux la densification en matière de logements et d'équipements publics.

De manière générale, cette approche, permet aux projets urbains de gagner en efficacité, en cohérence et en qualité, tout en répondant aux enjeux de densification et d'optimisation des ressources.

Outils partenariaux :

FICHE N°6 : Les Groupement d'Opérateurs Économiques

Définition :

Origine :

Les Groupements d'Opérateurs Économiques ont été créés par le Code de la Commande Publique du 3 décembre 2018.

Objet :

L'objectif de ce dispositif est d'encadrer la possibilité pour les opérateurs économiques de se regrouper pour répondre à un marché public, notamment dans le cadre du portage de projets complexes et marchés globaux de concessions d'aménagement ou de Projets Partenariaux d'Aménagement. L'objectif est la mutualisation des compétences, moyens techniques et financiers pour permettre :

- Des réponses conjointes à des appels à projets ou à des consultations d'aménageurs,
- D'assurer la maîtrise d'œuvre et la réalisation de projets urbains d'envergure,
- De partager les responsabilités contractuelles et opérationnelles.

Contenu :

Le Groupement d'Opérateurs Économique peut prendre plusieurs formes juridiques tels le Groupement momentané d'entreprises (GME) sans personnalité morale, le Groupement d'Intérêt Économique (GIE) ou encore une structure ad hoc (Société de projet, SAS, SCI...).

Il comporte :

- Une convention de groupement qui définit les rôles, les responsabilités, les conditions de répartition financière, la durée...,
- Un mandataire unique (obligatoire dans les marchés publics),
- Une organisation fonctionnelle définie autour des missions à réaliser.

Modalités de création :

La mise en place d'un Groupement d'Opérateurs Économiques procède de plusieurs étapes :

1. La constitution du groupement par accord entre les membres : élaboration de la convention ou statuts si société.
2. La désignation du mandataire (représentant le groupement vis-à-vis des tiers).
3. La signature de la convention de groupement précisant :
 - a. l'objet du projet,
 - b. la répartition des tâches,
 - c. les responsabilités contractuelles et financières,
 - d. les modalités de sortie ou de modification du groupement.
4. Le dépôt auprès des autorités compétentes si besoin (notamment en cas de création de société).

Les groupements peuvent être solidaires ou conjoints et leur mise en œuvre intervient principalement dans les projets urbains multi-acteurs de type ZAC, EcoQuartiers, PPA, GOU...

La facilitation de la densification par les Groupement d'Opérateurs Économiques :

Le Groupement d'Opérateurs Économiques exerce une incidence directe sur les potentialités en matière de densification urbaine en permettant :

Éléments :	Précisions :
<i>La réunion d'opérateurs aux compétences complémentaires</i>	<p>De fait, l'assemblage de compétences variées de type urbanisme, architecture, construction, gestion foncière facilite les actions suivantes en direction de la densification :</p> <ul style="list-style-type: none">• La conception de projets innovants et denses,• La valorisation du foncier diffus ou délaissé,• La meilleure intégration dans l'environnement urbain.
<i>Des montages souples pour des opérations complexes</i>	<p>Ainsi les Groupements d'Opérateurs Économiques sont particulièrement adaptés pour traiter les projets sur sites contraints ou à forte mixité (logement, commerces, équipements...). Par ailleurs, ils sécurisent le portage juridique et financier des projets de densification.</p>
<i>La réduction des risques pour les collectivités</i>	<p>En particulier, la mise en place, à travers le montage du Groupement d'Opérateurs Économiques, d'un interlocuteur unique (le mandataire), le dispositif permet :</p> <ul style="list-style-type: none">• De clarifier l'entité interlocutrice,• De Faciliter les échanges avec la collectivité,• De limiter les risques liés à la multiplicité d'acteurs,• D'améliorer le pilotage du projet.

Outils réglementaires :

FICHE N°1 : L'Orientation d'aménagement et de programmation

Définition :

Origine :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus en France en 2010 avec la loi Grenelle II et codifiés à l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme.

Objet :

À ce titre elles constituent une composante du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) et visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
- ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

Contenu :

- des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU) et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant (l'existence d'une OAP cadrant la zone AU étant une des conditions d'ouverture de cette zone) ;
- les actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques.

Les OAP peuvent aussi, entre autres, définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, favoriser la mixité fonctionnelle, préciser les grandes caractéristiques des voies et espaces publics...

Modalités de création :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent être élaborées :

- Lors de la **création d'un PLU, ou sa révision générale**, une procédure complète qui entraîne l'établissement d'un rapport de présentation et la modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Lors d'une **révision allégée** du PLU qui permet de créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté ;
- Lors d'une **modification de droit commun** du PLU qui permet de faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Lors d'une **modification simplifiée** du PLU qui permet d'ajuster les OAP dans le cadre d'une augmentation de la densité $\leq 50\%$ pour le logement social et $\leq 30\%$ pour les logements à haute performance énergétique... si cette évolution ne porte pas atteinte au PADD.

Éléments pour faciliter l'appropriation de la densification à l'aide des OAP :

<i>Associer la population à la création ou la modification d'une OAP</i>	Plusieurs éléments convoquent l'association de la population : La population, et en particulier les riverains de la zone concernée, est dépositaire d'une expertise d'usage qu'il convient d'utiliser ; La population a besoin d'avoir une incidence , aussi modeste soit-elle, sur le projet pour ne pas se sentir dépossédée de son paysage ; L'expression des besoins de la population permet d'ajuster, d'adapter le projet en conséquence .
Le décret n°2015-1783 propose entre autres le traitement des thèmes suivants dans les OAP :	Éléments qualitatifs complémentaires :
<i>Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;</i>	Les hauteurs de bâtiment peuvent être établies avec une variation d'épannelages $\leq 25\%$ par rapport à la hauteur maximum attendue. Cette disposition permet de reprendre le paysage connu des centres anciens et des faubourgs. Les principes d'implantation peuvent également reprendre des séquences de 6m à 20m de manière à retrouver le rythme des rues anciennes et à favoriser la question de l'identité fragmentaire. Les espaces de transition entre les bâtiments et l'espace public peuvent être travaillés également de manière à garantir l'interface. De fait la distance à l'espace public peut varier peu ou prou avec un δ relativement faible par rapport à l'alignement.
<i>La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone ;</i>	La fragmentation en identités multiples mais « uniformes » peut être travaillée dans ce thème ; notamment en proposant une modénature franche permettant de distinguer les logements et les destinations au sein d'un même bâtiment.
<i>Les typologies de logements à privilégier ;</i>	Au-delà même de la typologie, la capacité des logements à répondre aux 5 besoins identifiés que sont le stationnement, le rangement, l'adaptation, l'accès privatif et la nature et l'amélioration écologique, constitue une possibilité à exploiter.
<i>La mixité fonctionnelle ;</i>	Au-delà même d'une simple indication, il convient de la rendre possible et mutable tout au long de l'espace public généré par l'aménagement.
<i>L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;</i>	La présence de la nature en ville, identifiée comme un élément clef, se décline de nombreuses manières selon le dimensionnement de l'espace public notamment ; elle peut être constituée d'un seul arbre majestueux produisant de l'ombre sur une placette, à une noue paysagère courant tout au long d'un axe.
<i>Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible ;</i>	Ce point est crucial notamment avec le développement des mobilités douces. Il est également à mettre en regard de la présence de prestations commerces et services et de leur nature. Afin d'ajuster au mieux l'aménagement au besoin.
<i>Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement ;</i>	Ces éléments sont déterminant notamment relativement à la viabilité des commerces et services si le quartier en cours de densification est modeste... Des pratiques en cours dans certaines collectivités montrent que l'établissement préalable des transports en commun a une incidence notable sur l'usage de la voiture individuelle. Il convient donc de penser la desserte en amont et telle la colonne vertébrale du quartier en gestation.
<i>L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;</i>	La hiérarchisation des voiries structure le quartier, elle permet également de faciliter le différentiel identitaire cher aux habitants et aux usagers tout en conservant le souci d'une certaine uniformité ; elle garantit également son fonctionnement. Enfin il est à noter que le relief, l'environnement et les usages ont commandé le tracé des voiries et que leur reprise présente une qualité qui rassure.

Outils réglementaires :

FICHE N°2 : La Zone d'Aménagement Concerté

Définition :

Origine :

Les Zones d'Aménagement Concerté sont nées avec la Loi d'Orientation Foncière de 1967. En 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain les soumet au PLU(i).

Objet :

Les ZAC permettent à une collectivité ou un établissement public de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains de la zone concernée. Elle permet notamment :

- De définir les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps ;
- de prononcer un sursis à statuer lorsque des travaux, des constructions ou des installations compromettent ou rendent plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone ;
- de mettre tout ou partie du coût des équipements publics et constructions à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers à la charge de l'aménageur de la zone ;
- à l'initiateur de la zone de percevoir la participation aux coûts d'équipement de celle-ci ;
- d'établir une convention définissant les conditions dans lesquelles les propriétaires possédant des terrains dans la zone participent à l'aménagement ;
- d'établir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;
- d'établir, pour chaque parcelle, un cahier des charges indiquant le nombre de m² de surface de plancher autorisé, la densité minimale de constructions, et caractérisant l'urbanisme et l'architecture à mettre en œuvre.

Une ZAC est une opération d'aménagement opérationnel de la politique de l'habitat qui permet à la collectivité de garder la maîtrise de l'opération, de sa définition à sa réalisation.

Contenu :

- un rapport de présentation précisant l'objet, la justification de l'opération, l'état du site, le programme global prévisionnel ;
- un plan de délimitation du site et un plan des périmètres composant la zone ;
- des conventions de participation à l'aménagement ;
- l'étude d'impact ;
- une indication sur la part communale ou intercommunale de la Taxe d'Aménagement exigible.

Les ZAC peuvent aussi définir les actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les paysages, le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et favoriser la densification, la mixité fonctionnelle, préciser les caractéristiques des voies et espaces publics...

Modalités de création :

- Si un PLU préexiste, celui-ci peut prévoir des dispositions propres à la création d'une ZAC ; dans ce cas, la conduite de l'opération devra respecter ses règles d'urbanisme.
- Une révision du PLU est possible pour créer des OAP valant création d'une ZAC dès lors que les orientations du PADD sont respectées
- Enfin, si l'un et l'autre sont approuvés conjointement, OAP et ZAC peuvent interagir et dans certains cas l'approbation du PLU vaut pour la ZAC.

Éléments pour faciliter l'appropriation de la densification à l'aide des ZAC :

La création d'une ZAC est soumise à concertation associant les habitants, les associations locales ainsi que toute personne concernée.	Plusieurs éléments convoquent l'association de la population : La population, et en particulier les riverains de la zone concernée, est dépositaire d'une expertise d'usage qu'il convient d'utiliser ; La population a besoin d'avoir une incidence , aussi modeste soit-elle, sur le projet pour ne pas se sentir dépossédée de son paysage ; L'expression des besoins de la population permet d'ajuster, d'adapter le projet en conséquence .
---	--

Éléments que la ZAC peut porter :	Éléments qualitatifs complémentaires :
Le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone ;	La question de la programmation peut être alimentée par l'association de la population moyennant un cadre et un souci de réalisme avéré établi sur les besoins exprimés. La précision de ce programme peut être plus ou moins étoffée selon le degré d'exigence soutenu par l'initiateur de la zone.
Des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ;	La formulation de l'aménagement du morceau de ville est tributaire d'une vision .

des cahiers des charges permettant de qualifier :	Éléments qualitatifs complémentaires :
la densité	La densité ne constitue pas un élément de blocage dans la mesure ou certains éléments peuvent être mis en œuvre pour en permettre l'appropriation. En particulier l'association de la population obligatoire lors de la création, nécessite d'être poursuivie le cas échéant, si des précisions doivent être apportées en cours de projet.
l'urbanisme	L'appréhension de la planification urbaine adossée à la participation des riverains et aux études déjà conduite doit prendre en compte notamment : La mixité sociale (de manière à ne pas générer de la stigmatisation), La mixité fonctionnelle (jusqu'au sein d'un même bâtiment), Le ménagement de la diversité dans l'uniformité ; autrement dit, le quartier doit être homogène et cependant les riverains doivent en distinguer les différentes parties jusqu'aux logements de chacun.
La programmation des bâtiments	Cette dernière doit être fine, notamment au niveau de la mixité et en particulier du logement ; elle doit faire la part belle à : <ul style="list-style-type: none"> • Un rez-de-chaussée identifiable et mutable facilement, • Des logements présentant des réponses efficaces aux besoins de ceux qui les briguent : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ stationner et se déplacer, ⇒ ranger et augmenter l'espace, ⇒ disposer d'un extérieur privatif avec un rapport à la nature, ⇒ pouvoir transformer et adapter le logement, ⇒ protéger l'environnement en améliorant les performances...
L'architecture	Cette dimension souvent sacrifiée sur l'autel de l'équilibre financier de l'opération doit être réactivée et permettre : <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un séquençage des façades tous les 6 à 20 m ⇒ Sinon une approche architecturale permettant de distinguer chaque logement.
La qualification des espaces publics ;	Le dialogue des espaces publics avec les bâtiments constitue un élément clef de l'appropriation de la densité. En particulier, l'espace public à créer doit revêtir quelques caractéristiques essentielles pour que ce soit un espace circulé, où l'on s'arrête, s'exhibe, échange, commerce, joue... Là encore l'expertise d'usage des riverains semble incontournable.

Outils réglementaires :

FICHE N°3 : Le Plan Local d'Urbanisme

Définition :

Origine :

À la suite du constat d'échec de la Loi d'Orientation Foncière de 1967, en 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain crée les **Plans Locaux d'Urbanisme**.

Objet :

Le PLU constitue la traduction réglementaire d'un projet politique, d'une vision de l'évolution du territoire à 10 ans avec un souci de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols. Ses objectifs essentiels sont donc :

- de définir une planification durable du territoire, prenant en compte les dimensions sociales économiques et environnementales du territoire ;
- d'orienter l'aménagement du territoire ;
- de mettre en cohérences les enjeux (habitat, mobilité, économie, environnement...) ;
- d'encadrer l'aménagement opérationnel par des prescriptions s'imposant aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols...

Un PLU est l'expression de choix justifiés présentant une volonté de mise en œuvre et de maîtrise, une réflexivité à échéance de 9 à 10 ans. Son élaboration doit comporter un processus de concertation.

Contenu :

- un rapport de présentation qui comprend un diagnostic, explique les choix retenus, les mesures d'éviction ou de compensation en cas de conséquences, et définit les critères d'évaluation ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable ➔ vision du territoire à 10 ans ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui constituent un outil opérationnel de contrôle et de maîtrise ;
- un règlement comprenant un zonage et le règlement afférent aux zones précisées ;
- un ensemble d'Annexes (Périmètres de Protections Risques, Servitudes...).

Depuis décembre 2015 les articles suivants peuvent intégrer le règlement du PLU :

- ce que l'on peut construire : destinations et sous destinations des constructions, l'interdiction et la limitation de certains usages et affectations du sol, la mixité fonctionnelle et sociale.
- comment construire : volumétrie et implantation, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, espaces non bâtis et abords, stationnement.
- comment se raccorder : desserte par les voies publiques ou privées, desserte par les réseaux.

Modalités de création et d'évolution :

- Un PLU peut être élaboré par un Établissement Public de Coopération Intercommunale ou une commune seule.
- Un PLU doit être évalué tous les 9 ans.
- Un PLU peut faire l'objet d'une révision générale ➔ nouveau rapport de présentation et modification du PADD.
- D'autres modifications (de droit commun, simplifiée...) peuvent être apportées plus facilement si elles ne remettent pas en question le PADD.

Éléments pour faciliter l'appropriation de la densification à l'aide des PLU :

<i>L'association de la population est relativement récurrente dans la vie d'un PLU.</i>	<p>Cette association prévue par le législateur sous le terme de concertation se décline de plusieurs manières selon le type de procédure engagée.</p> <p>Une création ou une révision générale convoque une concertation et une enquête publique.</p> <p>Une modification de droit commun impose une enquête publique.</p> <p>Une modification simplifiée oblige à une mise à disposition de son contenu au public.</p>
--	---

Autres outils que le PLU peut porter :	Éléments qualitatifs complémentaires :
<i>Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;</i>	Se référer à la fiche n°1 qui précise en quoi les OAP peuvent être mobilisées pour améliorer l'appropriation de la densité et accélérer les projets.
<i>Des Zones d'Aménagement Concerté ;</i>	Se référer à la fiche n°2 qui précise en quoi les ZAC peuvent être mobilisées pour améliorer l'appropriation de la densité et accélérer les projets.

Des éléments du règlement :	Éléments qualitatifs complémentaires :
<i>la volumétrie</i>	Un travail sur la volumétrie des bâtiments permet de garantir une certaine forme de densité. Pour autant, un travail plus fin doit permettre d'appréhender sinon de cadrer l'expression d'identités fragmentaires. Ainsi des hauteurs différenciées avec un δ inférieur à 25% de la hauteur la plus basse tous les 2 à 20m de façade permet de produire de la diversité tout en conservant un schéma connu notamment dans les zones centre et les faubourgs.
<i>l'architecture</i>	<p>L'usage de l'attique ou d'anciens subterfuges telle la mansarde peuvent aussi constituer une manière d'effondrer l'impression de hauteur et de contribuer, par leur facture, à la diversification identitaire.</p> <p>L'insistance sur séquençage par un changement d'aspect tous les 6 à 20m contribue à satisfaire le besoin de diversification exprimé par les riverains et les usagers.</p>
<i>L'implantation</i>	<p>La disposition des bâtiments dans leur parcelle, les alignements, et autres dispositions quant aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives ont une incidence évidente sur la structuration des quartiers.</p> <p>Il peut être judicieux alors de les appréhender au regard de la relation à créer avec les espaces publics avec lesquels les bâtiments vont venir dialoguer.</p>
<i>Les espaces non bâtis</i>	Les dispositions réglementaires portant sur ces secteurs peuvent contribuer à formaliser la bordure avec l'espace public.
<i>La qualification des espaces publics ;</i>	<p>Le dialogue des espaces publics avec les bâtiments constitue un élément clef de l'appropriation de la densité. En particulier, l'espace public à créer doit revêtir quelques caractéristiques essentielles pour que ce soit un espace circulé, où l'on s'arrête, s'exhibe, échange, commerce, joue...</p> <p>Là encore l'expertise d'usage des riverains semble incontournable.</p>