



COMMUNAUTÉ DES COMMUNES DU PAYS RHÉNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Formes Urbaines

Description, enjeux et scénarios

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**

9, Rue Brûlée • B.P. 47R2
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42

I .Le centre traditionnel	3
1. Description du tissu	3
2. Perspectives d'évolution et enjeux	5
3. Scénarii de gestion, d'encadrement, d'évolution	6
II .Les «vides urbains»	7
1. Description	7
2. Perspectives d'évolution et enjeux	8
3. Scénario d'orientation réglementaire	9
III .L'habitat individuel organisé	11
1. Description	11
2. Perspectives d'évolution et enjeux	13
3. Scénarii de gestion, d'encadrement, d'évolution du tissu des opérations d'ensemble	15
IV .L'habitat individuel spontané	17
1. Description	17
2. Perspectives d'évolution et enjeux	18
3. Scénarii de gestion, d'encadrement, d'évolution du tissu pavillonnaire spontané	18
V .L'habitat collectif	21
1. Description	21
2. Perspectives d'évolution et enjeux	22
3. Scénarios	22
VI .Les équipements collectifs	25
1. Description	25
2. Perspectives d'évolution et enjeux	26
3. Orientations	26
VII .Les activités	27
1. Description	27
2. Perspectives d'évolution et enjeux	27
3. Orientations	28
VIII .Les activités agricoles	29
1. Description	29
2. Perspectives d'évolution et enjeux	29
3. Orientations	29

La règle d'urbanisme est d'abord la traduction d'une volonté politique appliquée sur un territoire et sur une forme urbaine. Elle répond à un cadre législatif, mais aussi à un besoin de fixer un compromis entre des intérêts contradictoires. Le PLU, et plus particulièrement ses dispositions réglementaires, sont la concrétisation des arbitrages politiques effectués entre tous ces éléments.

La présente note présente les différentes formes urbaines, leurs caractéristiques et leurs perspectives d'évolution ainsi que les scénarii et les leviers dont disposent les élus pour en accompagner l'évolution.

I . Le centre traditionnel

1. Description du tissu

Le tissu du centre traditionnel est caractérisé par son origine ancienne, qui se lit notamment au travers du mode d'implantation spécifique des constructions sur les parcelles, issu des pratiques et des besoins de l'agriculture.

La majorité des centres anciens du Pays Rhénan se définissent par un tissu bâti d'origine rurale, composé d'anciennes fermes et caractérisé par de faibles hauteurs.

Aéré, avec des cœurs d'îlots partiellement dégagés, cette forme urbaine se base sur des terrains de taille relativement importante. Le tissu ne se présente pas de manière homogène et la cohérence urbaine est issue de l'identité des besoins plus que d'une réglementation, inexistante à l'époque de la création des villages et des bourgs.

Par ailleurs, le tissu des centres anciens est marqué par une certaine mixité des fonctions urbaines. L'habitat y côtoie ainsi des commerces, des bureaux, des équipements...

Le corps de ferme est une typologie récurrente dans les centres anciens des communes du Pays Rhénan. Il peut se présenter en forme de «U», dans la plupart des cas en forme de «L», majoritairement avec des pignons qui donnent sur la rue.

La rue est structurée par l'alignement des constructions, parfois en léger retrait par rapport à la voirie. Un rythme régulier de pleins et de vides sur l'espace public caractérise ce tissu avec une implantation du bâti de manière discontinue.

Le parcellaire, de taille et forme variables, est souvent en lanière. La hauteur du bâti est de R à R+1+C et le bâti a souvent une valeur patrimoniale.

Dans la majorité des communes du Pays Rhénan, les centres anciens ont été plus ou moins détruits pendant la dernière guerre. Ceci explique que le tissu ancien soit relativement aéré et qu'on y trouve une mixité entre bâtiments anciens et édifices plus récents datant de la période de reconstruction (années 50), reprenant toutefois les mêmes codes constructifs que le bâti plus ancien (répartition sur la parcelle, hauteur, implantation...).

Un tissu ancien relativement intact se trouve à titre d'exemple dans des communes de Kauffenheim, Roeschwoog, et d'Offendorf centre. On trouve un tissu ancien plus remanié dans les communes du Sud comme Gamsheim, Kilstett, Drusenheim...

Figure 1 : Exemple du tissu du centre traditionnel d'origine rurale (intact)



Figure 2 : Exemple de tissu du centre traditionnel d'origine rurale (démoli, reconstruit)



Figure 3 : Centre ancien traditionnel



2. Perspectives d'évolution et enjeux

Les centres anciens, compte tenu de leurs caractéristiques bâties, sont soumis à des pressions d'urbanisation, variables selon les secteurs, mais leur potentiel et leur sensibilité et la configuration du bâti et des terrains rendent ces secteurs sensibles aux opérations de renouvellement, par réhabilitation et transformation de l'existant, démolition-reconstruction, ou remplissage des vides urbains.

Ce tissu est également sensible à l'éventuelle répétition des formes urbaines lors d'opérations nouvelles, du fait de sa richesse patrimoniale et de sa diversité. Les opportunités foncières peuvent ainsi conduire à la réhabilitation des volumes existants mais également à la création d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles en rupture avec les modes d'implantation classiques.

Le stationnement automobile est un enjeu fort dans les secteurs où la voirie est relativement étroite et contrainte. Ce sujet prend de l'importance lorsque la réhabilitation d'anciens bâtiments ou la construction de nouveaux bâtiments viennent accroître le nombre de logements et les besoins, alors même que l'espace est compté.

Parmi les évolutions à venir, on va retrouver essentiellement :

- la démolition/reconstruction de bâtiments inadaptés ou de trop faible valeur d'usage ;
- le remplacement des anciennes granges, leur transformation en d'autres fonctions, comme l'habitat ;
- le remplissage des vides ;
- la rénovation/extension/amélioration des constructions à usages d'habitat, plus exceptionnellement celle des constructions dédiées à d'autres usages, en particulier d'activité, du fait des problématiques de fréquentation, de voisinage et de forme urbaine (création de hangar, rupture des volumétries, besoin de parking vitrine impossible à réaliser, etc.) ;
- le maintien et le renforcement du commerce existant est également un enjeu important là où il est présent, avec ses conséquences en termes notamment de stationnement.

Les autres enjeux des centres anciens sont principalement liés justement à sa vocation de centre-ville et à son attractivité :

- encadrer l'évolution et le renouvellement du secteur ;
- renforcer la centralité et l'attractivité des centralités et des cœurs de village, notamment en confortant la densité d'habitat à proximité des transports en commun et son rôle de pôle d'emplois ;
- favoriser la mixité des fonctions urbaines et l'attractivité de chacune d'entre elles (habitat, commerce...) ;
- assurer une cohérence d'ensemble et respecter l'échelle urbaine actuelle (volumétries, implantations générales) tout en gérant une densification mesurée ;
- préserver les formes urbaines et le patrimoine qui les accompagne pour garantir l'identité des communes et des ensembles architecturaux cohérents.

3. Scénarii de gestion, d'encadrement, d'évolution

Face à ces différents enjeux se présentent plusieurs scénarii de gestion du tissu ancien :

Scénario 1 : Densifier les centres anciens, optimiser le foncier et les réseaux, gérer le foncier de manière durable

- en facilitant la réalisation de formes bâties denses faiblement consommatrices d'espace ;
- en permettant des constructions en deuxième rang et plus ;
- en facilitant la reconversion, la transformation de l'existant (agrandissement, surélévation, etc).

Scénario 2 : Préserver l'identité patrimoniale et veiller à l'harmonie des formes

- en permettant (en imposant ?) la reproduction des formes et des implantations existantes ainsi que leur évolution modérée ;
- en encadrant les évolutions du tissu bâti ;
- en limitant les hauteurs maximales aux hauteurs existantes pour éviter les disparités d'échelle ;
- en assurant la cohérence d'ensemble des constructions existantes et nouvelles.

Scénario 3 : Préserver la qualité de vie, la nature en ville et les espaces de respiration au sein des centres anciens

- en conservant les cœurs d'îlots verts dans le tissu ancien ;
- en évitant des constructions en deuxième rang ;
- en minimisant les possibilités d'évolution et contrôler l'emprise au sol.

Ces scénarii sont impactés à des niveaux différents selon les communes, par l'obligation de permettre la réalisation de nouveaux logements à hauteur des perspectives inscrites en extension urbaine. Ils doivent s'inscrire dans l'obligation qui leur est faite par le SCoT d'encourager le renouvellement urbain.

Autres orientations réglementaires, identiques pour les trois scénarios :

- autoriser les activités non nuisantes et compatibles avec le caractère particulier du centre-ville, faciliter le maintien et le développement de l'habitat, des activités commerciales et de services ;
- favoriser l'émergence de constructions durables ;
- articuler la place de la voiture, de la bicyclette et la présence des transports en commun, pour maintenir l'accessibilité et l'attractivité des espaces centraux ;
- encourager la mixité des fonctions urbaines entre logements et activités (commerces, services, bureaux) ;
- favoriser la transition entre le centre-ville et la périphérie immédiate, à dominante d'habitat pavillonnaire ou de collectif non-mitoyen, en rendant plus urbains certains secteurs intermédiaires localisés au contact direct du centre.)

II . Les «vides urbains»

1. Description

La configuration du parcellaire (découpage, forme, profondeur...), les règles d'urbanisme actuelles et antérieures, ainsi que l'urbanisation qui en a découlé ont conduit à créer des «vides urbains» parfois en forme de cœurs d'îlots constitués de fonds de jardins et de vergers plus ou moins enclavés dans le tissu urbain. C'est particulièrement présent dans les tissus traditionnels, où l'on trouve des espaces complémentaires de l'activité agricole à l'arrière des granges, petit élevage ou potagers qui aujourd'hui constituent autant d'opportunités foncières.

Ces «vides urbains» ont des superficies variables (de quelques ares à plusieurs hectares). Ils sont restés pour la plupart très verts, mais accueillent également, ponctuellement, des piscines, abris ou autres cabanons, voire même l'une ou l'autre maison isolée récente.

Figure 4 : Exemples de vides urbains en cœur d'îlot



Ces vides urbains formés de fonds de parcelle peuvent également se localiser en limite de zones naturelles ou de champs cultivés. Leurs modalités d'évolution et leurs enjeux sont les mêmes, mais ils font toutefois plus fréquemment l'objet d'opérations d'urbanisation d'ensemble que dans les cœurs d'îlot.

2. Perspectives d'évolution et enjeux

Ces «vides urbains» sont soumis à la pression de l'urbanisation. L'évolution se fait par le biais de constructions de second voire de 3ème rang ou, lorsque ces fonds de parcelle sont situés en limite de zones naturelles ou agricoles, par le biais d'opération de plus grande ampleur complétant ou étendant l'urbanisation. Ces espaces muent également par démolition-reconstruction de constructions existantes, changement d'affectation des locaux et restructurations du bâti subséquentes.

Les enjeux sont de multiple nature. Ces espaces, équipés en périphérie par la collectivité (voirie, réseau), sont classés constructibles, sauf exception (espace de jardins à protéger ou à préserver), et constituent dès lors d'excellentes alternatives, peu coûteuses pour l'ensemble des acteurs, à des opérations d'extension.

Leur construction progressive soulève toutefois des enjeux en termes d'accessibilité, de cohérence des accès : on voit parfois des voies privées côte à côte sur les longueurs importantes, avec leur lot de foncier inutilement consommé et d'imperméabilisation des sols

Figure 5 : voiries privées et cœurs d'îlot



Cette construction progressive entraîne également des enjeux d'utilisation optimale du foncier, de capacité de stationnement, de dimensionnement des espaces publics, des réseaux et des équipements, d'évolution du cadre de vie des riverains proches, de maîtrise du rythme de la construction par les collectivités.

C'est aussi la disparition progressive d'espaces végétalisés en milieu urbain, d'îlots de fraîcheur pour les plus grandes collectivités et une évolution souvent sensible du mode d'occupation traditionnel des parcelles, lorsque ces espaces vides sont situés dans les tissus urbains anciens.

3. Scénario d'orientation réglementaire

Face à ces différents enjeux, les orientations pour la gestion réglementaire de ces secteurs sont :

Scénario 1 : Limiter l'évolution de ces vides, particulièrement des cœurs d'îlot pour préserver la végétation et le cadre de vie

- maintenir une constructibilité extrêmement limitée de ces cœurs d'îlot (piscines, constructions de faible volumétrie, etc), par le biais notamment d'une emprise au sol limitée, de hauteurs faibles et des bâtiments en recul par rapport aux voisins dès lors que leurs dimensions le justifie) ;
- permettre une évolution limitée des constructions déjà existantes
- préserver la vocation «verte» de ces espaces de respiration par le maintien d'espaces végétalisés importants, (la possibilité d'y développer des toitures végétalisées, l'obligation de maintenir des surfaces perméables aux eaux de pluie,...)

Option complémentaire :

- préserver la possibilité d'accès à moyen long terme à ces espaces centraux, en vue de leur éventuelle constructibilité ultérieure (par des emplacements réservés par exemple).

Scénario 2 : permettre une évolution raisonnée de ces espaces

- en limitant les impacts et les gênes pour les voisins et les effets sur les réseaux, les espaces et les équipements publics ;
- faible constructibilité, distanciation des voisins, emprise au sol mesurée, hauteur faible.

Options complémentaires :

- faciliter le réemploi des constructions existantes ou de leur volumétrie existante (gêne faible aux voisins) ;
- conditions sur les voiries, sur le stationnement, etc pour optimiser l'employabilité du foncier ;
- limiter les évolutions «aberrantes».

Scénario 3 : faciliter et encourager la mobilisation de ces espaces

- constructibilité importante ;
- hauteur équivalente aux constructions voisines ou supérieures ;
- contraintes sur le stationnement limitées à la réponse aux besoins minimum ;
- mise en place de contraintes d'opération d'ensemble ou de fabrication préalable

des réseaux sur les sites les plus intéressants (contrôle public du devenir futur de ces espaces et du rythme de leur transformation).

Option complémentaire :

Mise en place de mesures de sauvegarde et des conditions minimales à cette densification.

Ces trois scénarios peuvent trouver à s'exprimer simultanément, selon les vides urbains, dans une même commune en fonction de leurs enjeux spécifiques, de leur position, de leurs dimensions,...

III . L'habitat individuel organisé

1. Description

Il existe différentes formes urbaines d'habitat individuel organisées. Selon l'époque de construction, le public visé et le niveau de prospérité, l'organisation parcellaire, les volumes bâtis et la taille des terrains, ont généré des types différents.

Maisons en bande, maisons accolées, petits terrains, grands terrains, sous une dénomination générique de «lotissement», on trouve en réalité des tissus bâtis avec des capacités d'évolution, de mutation et des paysages urbains sensiblement différents.

Ces opérations sont de plus en plus optimisées pour rentabiliser le foncier et permettre l'accueil de maisons standardisées dans leur rapport à la parcelle, leur gabarit et leur mode d'usage, standardisation où la règle d'urbanisme porte sa part de responsabilité (recul par rapport aux voies, aux voisins, etc.)

Ce type de développement urbain se superpose dans le temps à la croissance des villages et des villes par le biais d'un urbanisme plus spontané et non «organisé». Cette croissance se fait au travers d'opportunités foncières et prolongement des voies et des réseaux, divisions foncières et occupation de foncier d'origine agricole. Ces quartiers d'habitat dit «spontanés» constituent une forme urbaine spécifique par ses caractéristiques et ses potentiels d'évolution et fait l'objet d'une description dédiée.

Pour l'habitat individuel «organisé», le mouvement est ancien dans les grandes villes, mais il est surtout présent dans le Pays Rhénan depuis l'immédiat après-guerre, et plus particulièrement depuis la fin du XXème siècle. Cette période voit une croissance rapide de cette forme d'habitat, sous l'influence grandissante de l'automobile, des phénomènes de périurbanisation, alimentée ici par un développement économique important et la proximité du pôle de Strasbourg et de la zone d'emploi allemande.

Emblématiques de l'habitat pavillonnaire, les lotissements peuvent varier entre maisons identiques, production de terrains identiques (ou semblables) mais suivis de constructions différenciées, et, pour les plus récents d'entre eux, des opérations mixtes alliant différentes formes d'habitat pavillonnaire associés parfois à quelques immeubles d'habitat collectifs.

On note aussi quelques cas d'opérations anciennes, de type habitat ouvrier, comme à Drusenheim, avec une typologie singulière de constructions implantées sur limite séparative.

- 1.1. Le tissu de **pavillons individuels** réalisés sous forme d'**opérations de lotissement** a un parcellaire très régulier, distribué rationnellement, généralement de forme carrée à rectangulaire et de superficie moyenne (5 à 8 ares en moyenne, plus vaste pour les plus anciens ou sur les zones un peu moins soumises à la pression foncière, plus réduite pour les terrains plus récents ou pour les zones de forte pression aux prix élevés). La fonction résidentielle y est quasi-exclusive, on note tout juste la présence de quelques services ou de locaux de libéraux, et de quelques équipements qui vien-

ment rompre la mono fonctionnalité. Les premservices et pavillons occupés par des professions libérales n'engendrent d'ailleurs pas de rupture dans la forme urbaine.

Le bâtiment principal est implanté au centre de la parcelle, en recul depuis toutes les limites séparatives. Des bâtiments annexes (abris, garages...), de faible emprise en général, viennent progressivement compléter la construction en s'implantant sur les limites séparatives (latérales ou de fond de parcelle) ou en léger recul. Ce tissu peut parfois inclure un bâtiment d'habitat collectif isolé.

Figure 6 : Exemple de lotissement d'habitat individuel récent



- 1.2. Le tissu de lotissement d'habitat individuel peut être aussi plus ancien, notamment des années 30. Il se distingue alors notamment par des implantations moins centrales et plus proches des limites séparatives et de la voirie. Cette forme a perduré jusqu'aux années 50, avant de céder la place à des opérations offrant plus d'espace aux constructions et aux développements de maisons individuelles au coup par coup.

L'organisation d'ensemble de ce pavillonnaire ancien est caractérisé par un alignement général des pavillons entre eux, une base architecturale identique amendée par leur propriétaire au fil du temps. L'implantation d'une ou plusieurs annexes est très fréquente.

Figure 7 : Exemples d'habitat individuel plus ancien



- 1.3. Les opérations d'habitations individuelles implantées **en bande ou sous la forme de maisons jumelées** constituent une variation spécifique des tissus de maisons individuelles organisés en lotissement. Elles sont caractérisées par une organisation d'ensemble aux implantations contiguës.

Ces terrains, au tracé régulier, sont le plus souvent de surface réduite. Le bâti est implanté sur une, voire les deux limites séparatives latérales, en mitoyenneté avec au moins une maison voisine, voire de chaque côté. Les constructions sont généralement alignées selon un faible recul par rapport à l'emprise de la voie, sauf quand des garages sont implantés en surface devant la maison, mais ce mode opératoire est assez rare dans les communes du Pays Rhénan.

Figure 8 : Exemples d'habitat individuel en bande



2. Perspectives d'évolution et enjeux

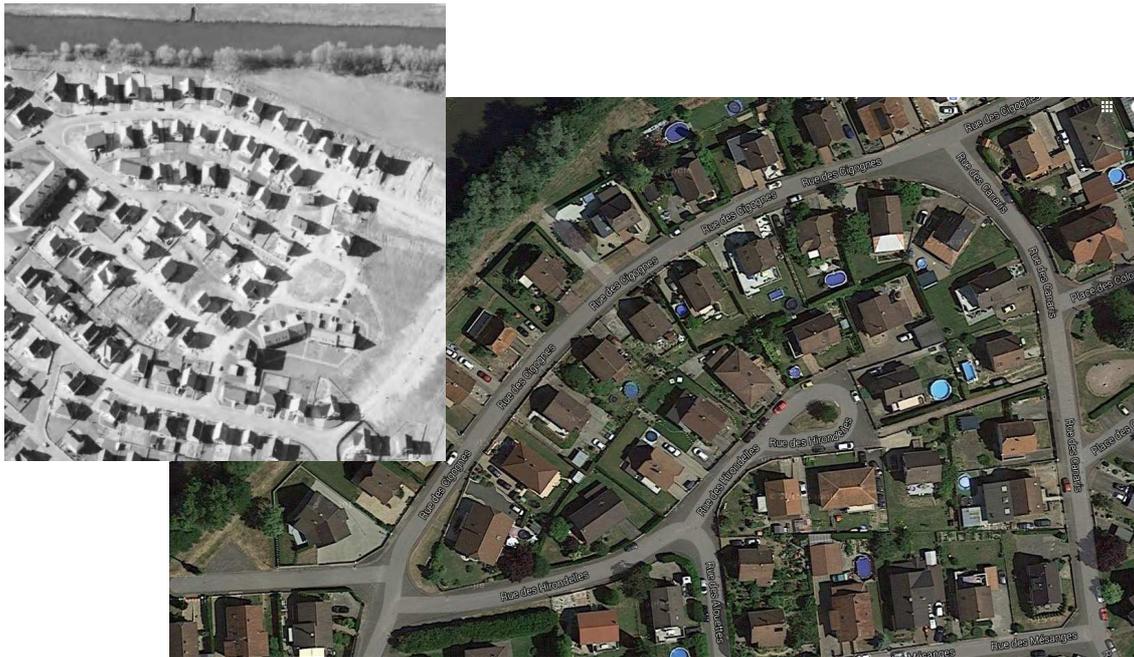
2.1. Peu d'évolutions lourdes

Les tissus d'habitat individuel organisés sont généralement peu susceptibles d'évolutions lourdes, du fait d'une organisation très stricte, d'un parcellaire relativement petit ou peu propice aux redivisions foncières par l'implantation centrale du bâti. Cette disposition ne permet pas ou difficilement la réalisation d'une seconde maison. Les constructions de nouvelles maisons seront donc le fait de parcelles encore libres ou de réorganisation parcellaire fine entre riverains (phénomène «bimby»¹).

On peut d'ailleurs aisément le constater en observant les évolutions des lotissements réalisés il y a 2 ou 3 décennies, comme ce lotissement ci-dessous, en cours de réalisation en 1986.

1. «Build In My Back Yard»: construit derrière chez moi. Acronyme pour désigner un phénomène de remplissage des tissus urbains, notamment sous la pression foncière, par division et remplissage interstitiel d'un tissu bâti existant, généralement pavillonnaire.

Figure 9 : Evolution lotissement



La photo aérienne actuelle permet de constater que les seuls vrais changements concernent la réalisation de piscines et d'annexes.

La transformation du tissu est donc lente, essentiellement :

- par ajout d'annexes (garages extérieurs, vérandas, abris de jardin, piscines...) (faibles dimensions du terrain pour certains tissus) ;
- par extension des surfaces ou par transformation des combles (ou des sous-sols) lorsqu'ils n'étaient pas déjà habitables ;
- par surélévation ;
- plus rarement, par démolition/reconstruction.

C'est la même chose pour les tissus de maisons en bandes ou de maisons jumelées, avec la particularité de terrains plus exigus et de constructions sur limites séparatives entre voisins, plus systématique. On retrouve ces particularités sur les tissus d'habitat pavillonnaire «ouvriers», avec toutefois des terrains plus conséquents et une évolutivité plus importante.

3. Scénarii de gestion, d'encadrement, d'évolution du tissu des opérations d'ensemble

Les enjeux essentiels sur ces tissus pavillonnaires organisés sont moins sur la production d'une forme urbaine que sur l'accompagnement de ses évolutions.

Deux grands scénarii découlent de cette perspective d'évolution :

- 1 - Préserver le cadre de vie actuel des habitants en limitant les évolutions intrusives ou déstabilisantes ou génératrices de nuisances de voisinage
- 2 - Faciliter ces évolutions avec un contrôle minimum, avec une variante sur la volonté ou non de faciliter le remplissage de ce tissu bâti par de nouvelles constructions.

Scénario 1: préserver le cadre de vie des habitants

On privilégie ici le cadre de vie du voisinage et sa pérennité :

- en régulant les transformations, extensions, transformations dans un objectif de moindre gêne des changements par rapport au voisinage et en limitant la densification ;
- en limitant fortement la densification du tissu urbain ;
- en régulant les abris de jardins, annexes, garages et piscines de façon à minimiser les impacts sur les riverains (faibles hauteurs, fortes distances aux voisins, etc.) ;
- en veillant à l'homogénéité des formes urbaines avec le voisinage et au maintien du paysage de rue existant (clôture, rythme, implantations cohérentes avec les ordonnancements existants).

Scénario 2 : gérer le foncier de manière durable en facilitant la «densification» du tissu existant

A l'inverse, ce scénario privilégie le projet, «*celui qui veut faire*» :

- en permettant et en facilitant la construction des extensions, des surélévations ;
- en facilitant les redivisions/réorganisations foncières par les règles de constructibilité mises en place, en vue de permettre pour ceux qui le veulent la réalisation de nouvelles constructions ;
- en facilitant la réalisation des annexes (abris de jardin, garages).

Ces scénarii se déclinent de façon similaire sur le pavillonnaire en bande ou jumelé, avec la nécessité de tenir compte des implantations particulières de ce tissu bâti. Cette spécificité peut se traduire, concrètement, par des sous-secteurs de zone qui permettent d'adapter le cadre réglementaire aux spécificités de l'implantation du bâti sur sa parcelle.

Orientations communes :

- développer la mixité des fonctions et des occupations du sol en veillant à leur compatibilité avec une zone résidentielle (activités non nuisantes, petits commerces de proximité, services, activité libérale, etc...) ;
- gérer les eaux pluviales en amont des réseaux, dans le but de limiter les volumes

- générés par l'urbanisation ;
- garantir réglementairement la cohérence architecturale et urbaine d'ensemble des volumes bâtis et l'identité des quartiers ;
 - préserver et organiser les franges urbaines afin d'assurer une cohérence et une qualité paysagère des espaces en limite de zones agricoles ou naturelles ;
 - faciliter le développement de constructions à faible consommation d'énergie ou passive.
 - gérer la place de la voiture en adaptant la norme selon la présence des transports en commun ;
 - favoriser la végétalisation des espaces libres.

IV . L'habitat individuel spontané

1. Description

Il se caractérise par des constructions réalisées au coup par coup, sous forme de constructions isolées, parfois densifiées au fil du temps. On y trouve du pavillonnaire ancien d'origine semi-rurale ou remontant au début du siècle, du pavillonnaire des années 50 jusqu'à des constructions très récentes. Ce tissu urbain comporte toutes les formes intermédiaires, et se caractérise par une grande hétérogénéité du bâti et du parcellaire.

Lorsque la pression urbaine est présente et le marché immobilier porteur, en particulier sur la moitié Sud du Pays Rhénan, on peut aussi y trouver des immeubles collectifs isolés.

Ce tissu urbain comporte également de façon marginale des bâtiments d'activité, des exploitations agricoles et des équipements isolés. Il regroupe donc une grande variété de formes de terrains, d'utilisation des parcelles (implantations diverses, second rang...), de formes architecturales (maisons bourgeoises, habitat traditionnel, contemporain...), d'âge des constructions, de fonctions (inclusions parfois de petites activités commerciales ou artisanales)... Ce tissu est souvent localisé en périphérie de commune. Les parcelles y sont généralement de grande taille et de formes variables. Le bâti est implanté soit à l'alignement, soit en retrait de la voie avec une emprise bâtie relative faible.

Figure 10 : Exemple d'habitat individuel spontané



Figure 11 : Exemple d'habitat individuel spontané



2. Perspectives d'évolution et enjeux

Le tissu pavillonnaire spontané se caractérise par d'importantes possibilités d'évolution. Les nombreux espaces interstitiels, la profondeur importante des parcelles permettent aisément d'insérer des constructions nouvelles. En recomposant les parcelles, il est possible selon les endroits de générer des emprises foncières importantes ou de créer des opportunités pour de nouvelles opérations d'ensemble. Le tissu pavillonnaire est également le support d'évolutions de même nature que dans les opérations pavillonnaires réalisées sous la forme d'opération d'ensemble : annexes, piscines, extensions, surélévations, verandas, garages supplémentaires, petits locaux d'activité artisanale, autant de petites constructions qui viennent modifier ce tissu urbain au fil des années.

C'est, avec le tissu ancien et les vides urbains, le tissu bâti qui présente la plus forte mutabilité.

Les enjeux sur ce tissu urbain sont essentiellement :

- d'encadrer et de réguler les mutations urbaines ;
- de limiter l'impact sur le voisinage et les conflits qui peuvent en découler ;
- de veiller aux capacités des voies et des stationnements ;
- de prévoir, lorsque ces secteurs sont en limite du noyau urbain, la structuration viaire permettant de conserver la capacité de créer des extensions urbaines ultérieures viables et correctement desservies, insérées dans le fonctionnement urbain.

3. Scénarii de gestion, d'encadrement, d'évolution du tissu pavillonnaire spontané

Face à ces différents enjeux se présentent différents scénarii de gestion de ce tissu «spontané» d'habitat individuel. Ils tournent essentiellement autour des capacités de mutation que l'on pourra

- soit encourager et faciliter pour éviter de nouvelles consommation foncières et de nouveaux réseaux, dans le sens du PADD du PLU et du SCoT,
- soit encadrer ces possibilités en limitant les densifications lorsqu'elles sont sources de difficultés d'insertion dans les tissus existants, de surcharge des réseaux viaires et d'infrastructure,
- soit en limitant cette mutabilité aux seuls aménagements, extensions, ou transformations de l'existant et des parcelles directement desservies par les voies existantes, pour les secteurs les plus contraints.

Scénario 1 : densifier le tissu en remplissant les vides

- par des constructions en deuxième rang et au-delà ;
- en intensifiant les gabarits constructibles sur les parcelles ;
- en prévoyant et en préservant les dessertes routières nécessaires à l'optimisation des arrières de parcelle ;
- en facilitant les extensions et la réalisation des annexes, des surélévations, etc.

Scénario 2: encadrer l'évolution du tissu urbain

- par une limitation de l'urbanisation en second rang ;
- par un encadrement de la densité bâtie réalisable sur les parcelles encore vides et la volumétrie des constructions permises ;
- autoriser l'évolution des constructions existantes dans le respect de l'environnement bâti et du cadre de vie des voisins ;
- en limitant des extensions, ainsi qu'en limitant des annexes et des surélévations.

Scénario 3 : préserver les espaces verts dans le tissu pavillonnaire spontané, ainsi que les caractéristiques aérées du tissu et limiter sa mutabilité

- par l'interdiction de réalisations en fond de parcelle ;
- en limitant les extensions, ainsi que la réalisation des annexes et des surélévations.

Orientations identiques pour les trois scénarios

Elles sont proches de celles des opérations pavillonnaires d'ensemble :

- développer la mixité fonctionnelle et le réemploi des bâtiments existants en autorisant les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat (commerces de proximité, services, artisanat ...) ;
- gérer les eaux pluviales en amont des réseaux dans le but de limiter les volumes générés par l'urbanisation ;
- faciliter la réalisation de formes urbaines faiblement consommatrices d'espace ou d'énergie ;
- permettre la reproduction des formes bâties et des modes d'implantation existants;
- préserver et organiser les franges urbaines afin d'assurer une cohérence et une qualité paysagère des espaces en limite de zones agricoles ou naturelles mais aussi pour préserver les possibilités d'extensions ultérieures;
- encadrer la place de la voiture ;
- préserver et améliorer la qualité du cadre de vie de ces tissus pavillonnaires, notamment en préservant et en favorisant la végétalisation des espaces libres.

V . L'habitat collectif

1. Description

Il s'agit soit de bâtiments organisés en quartiers d'habitat collectif, soit de petits collectifs réalisés de façon spontanée, sans opération d'ensemble et insérés dans le tissu urbain mais formant une poche plus ou moins distincte au sein de quartiers pavillonnaires. Les immeubles isolés ne sont pas constitutifs en tant que tel d'un tissu distinct.

L'habitat collectif est généralement en retrait par rapport aux limites séparatives. Il se distingue d'ailleurs du tissu ancien traditionnel de centre ville essentiellement par une urbanisation discontinue, voire par des hauteurs plus importantes, pouvant parfois approcher 3 à 4 étages pour les plus hauts. Les immeubles d'habitat collectif sont implantés en milieu de parcelle, générant des vues sur le voisinage.

L'habitat collectif est en général en recul par rapport à la voie. Les continuités bâties sont très souvent inexistantes le long des rues.

Le tissu d'habitat collectif enregistre généralement une densité bâtie réelle plutôt réduite, du fait de parcelles assez grandes comprenant une importante proportion d'espaces libres (notamment utilisés par le stationnement collectif de surface, plus rarement souterrain).

Figure 12 : Exemple d'habitat collectif



2. Perspectives d'évolution et enjeux

Les secteurs concernés sont équipés et les constructions assez récentes à l'échelle temporelle de la ville. Ces espaces dédiés à l'habitat collectif sont donc peu susceptibles d'évolutions. Tout au plus constate-t-on d'éventuelles réhabilitations ou des transformations des espaces externes, des constructions de garages, par exemple, des émergences au niveau de la toiture voire, plus rarement, des changements d'usages des surfaces, généralement cantonnés aux seuls rez-de-chaussée.

En dehors de quelques cas isolés, les compléments de construction dans l'habitat collectif existant sont peu probables à 20 ans, en raison de la densité déjà réalisée d'une part, et notamment de l'organisation des vis à vis d'autre part, sauf à démolir tout ou partie des immeubles et à reconstruire.

3. Scénarios

Face à ces différents enjeux se présentent différents scénarii de gestion et d'encadrement des immeubles collectifs.

Dans tous les cas de figure, sauf cas particulier à identifier, le maintien d'un cadre réglementaire complet présente peu d'intérêt, dans la mesure où des évolutions majeures à 20 ou même 30 ans semblent très peu probables. Des mesures de sauvegarde peuvent toutefois être prises, notamment concernant la hauteur d'éventuelles nouvelles constructions.

Scénario 1 : favoriser l'adaptation des bâtiments aux nouveaux usages

- en facilitant des émergences nouvelles en toiture (antennes, panneaux solaires) ;
- en permettant la réalisation des annexes, notamment des garages ;
- en permettant la modification des façades, notamment en lien avec des questions d'isolation.

Scénario 2 : maintenir le «statu quo» de l'état existant

- en interdisant des extensions et les abris de jardins et des garages ;
- en évitant les transformations au niveau de la toiture, ainsi qu'au niveau de la façade.

Scénario 3 : maintenir l'état existant en gardant une marge de manoeuvre pour d'éventuelles transformations

- en encadrant l'installation des antennes, des panneaux solaires etc. ;
- en limitant le nombre des garages ;
- en encadrant les modifications de la façade.

Orientations communes aux trois scénarii

- mesures de sauvegarde ;
- qualité du paysage de rue (clôture) et résidentialisation des immeubles ;
- autoriser les changements d'usage des rez-de-chaussée sur rue dans l'optique de favoriser la mixité des fonctions et la vie de quartier. Sont visées les activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat (commerces de proximité, services,...) ;
- gérer les eaux pluviales en amont des réseaux, dans le but de limiter les volumes générés par l'urbanisation.

