



COMMUNAUTÉ DES COMMUNES DU PAYS RHÉNAN

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Formes Urbaines - atelier 2

Description, enjeux et scénarios 30 juin 2016

**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
I .L'habitat individuel spontané	19
1. Description	19
2. Perspectives d'évolution et enjeux	20
3. Scénarii de gestion, d'encadrement, d'évolution du tissu pavillonnaire spontané	20
II .L'habitat collectif	23
1. Description	23
2. Perspectives d'évolution et enjeux	24
3. Scénarios	24
III .Les équipements collectifs	27
1. Description	27
2. Perspectives d'évolution et enjeux	28
3. Orientations	29
IV .Les activités	31
1. Description	31
2. Perspectives d'évolution et enjeux	32
3. Orientations	32
V .Les activités agricoles	35
1. Description	35
2. Perspectives d'évolution et enjeux	37
3. Orientations	37

I . 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 1 : Exemple d'habitat individuel spontané



Figure 2 : 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.

II . 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 et n'ont pas été repérés dans l'analyse typomorphologique.

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 majoritairement implantés en milieu de parcelle, générant des vues sur le voisinage.

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

Le tissu d'habitat collectif enregistre en moyenne 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 3 : 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 parmi les stissus bâtis existants le moins susceptible 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 potentiels très isolés, **les compléments de construction dans l'habitat collectif existant sont peu probables à 20 ans voir plus**, 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 scénarios de gestion et d'enca-drement 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 pour «s'assurer» réglementairement, au cas où une opération nouvelle viendrait à se réaliser dans l'existant.

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.

III . Les équipements collectifs

1. Description

Les équipements collectifs, publics ou privés, constituent un tissu spécifique, à partir du moment où ils sont à proximité les uns des autres, ou encore lorsqu'ils ont une taille et une emprise suffisante pour se distinguer clairement des autres tissus avoisinants. Leur enveloppe bâtie est fonction de leur destination : une salle de sport n'a pas la même forme qu'une piscine ou une école, et ils obéissent généralement à des normes spécifiques.

La réalisation d'équipements engendre souvent des constructions «exceptionnelles» par leur architecture et leur forme (équipement de santé, bâtiment culturel, centre de loisirs, équipements sportifs, équipement éducatif, etc.), sur des terrains souvent vastes, et qui se comparent difficilement aux constructions plus classiques. Les secteurs regroupant ces équipements s'accommodent donc mal à des règles conçues pour des secteurs d'habitat mixte, voire d'activités.

Sont également concernés les espaces dédiés aux équipements sportifs et de loisirs, bien que le rapport entre le bâti et les espaces libres y soit plus lâche du fait de leur faible densité bâtie.

Ce tissu n'est pas mixte. Même si les fonctions diffèrent, ces secteurs sont strictement voués aux équipements collectifs de toute nature, excluant les autres destinations.

Leur statut, public ou privé, n'influe pas sur les formes bâties, contrairement à la fonction, mais joue un rôle dans la capacité à maîtriser l'évolution dans le temps de ces constructions.

Lorsque ces équipements sont assimilable à d'autres formes urbaines en raison de leur fonction et de leur dimensionnement, ils peuvent soit être inscrit dans le régime commun, soit faire l'objet d'orientations spécifiques, selon la tonalité politique que l'on entend donner à l'encadrement de ces formes. Ainsi, une maison de retraite peut soit être considérée comme un équipement, soit comme un immeuble à vocation résidentielle qui se distingue peu d'un immeuble à vocation d'habitat collectif. Un site administratif public peut aussi être assimilée à un immeuble de bureaux ou un équipement, là encore en fonction de son gabarit et de son insertion dans le voisinage.

Figure 4 : Mairie peu différenciée vis à vis du voisinage



Figure 5 : Exemples de tissu d'équipements collectifs



2. Perspectives d'évolution et enjeux

Les enjeux sur ces secteurs sont essentiellement :

- de veiller à leur insertion dans le cadre avoisinant ;
- de faciliter leur adaptation à l'évolution des besoins ;
- de s'assurer de la qualité de traitement des espaces extérieurs (accès, stationnement, végétalisation...)
- de leur accessibilité, ainsi que de leur sécurisation (clôture, etc)

Les risques de mutation sont quasi inexistants sauf pour quelques équipements susceptibles de reconversion aisée, tel un foyer d'accueil transformé en hôtel, ou une école privée en bureau, ou une salle de sport privée en hangar d'activité.

3. Orientations

Face à ces différents enjeux, les orientations politiques pour encadrer réglementairement ces secteurs d'équipements collectifs relèvent fondamentalement de deux scénarios :

Scénario 1 : Faciliter l'expression créative de cette architecture monumentale et contemporaine en limitant les contraintes que le volume et son implantation en particulier sur les secteurs contrôlés par la puissance publique qui a peu à se soucier d'une éventuelle mutation ultérieure des fonctions et du bâtiment

Scénario 2 : Veiller à un minimum d'insertion dans le voisinage et une volumétrie et à une implantation qui prennent en compte la proximité de secteurs résidentiels éventuels, notamment pour les équipements à caractère commerciaux privés (salle de sport, etc) lorsqu'ils sont susceptible de mutation aisée¹.

Ces orientations vont se traduire par un contrôle plus ou moins fort de l'usage des sols et ou des évolutions des gabarits construits existants

Orientations politiques communes aux deux scénarios :

- Permettre la réponse aux différents besoins collectifs;
- Favoriser l'intégration et les liens avec l'environnement proche (résidentiel ou d'activité) ;
- Gérer les eaux pluviales en amont des réseaux, dans le but de limiter les volumes générés par l'urbanisation ;
- Tenir compte des besoins de stationnement générés par d'éventuelles évolutions encourager l'usage des modes doux pour les relations de proximité ;
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie de ces tissus, notamment en favorisant la végétalisation en cas de complément d'urbanisation ou de constructions supplémentaires.

1. Une salle d'escalade par exemple n'est qu'un vaste hangar aisé à transformer en un autre usage

IV . Les activités

1. Description

Ce tissu regroupe les formes urbaines existantes destinées à l'accueil d'activités artisanales, commerciales ou industrielles. Il ne s'agit pas là de rechercher la présence de commerces de proximité ou de petites unités artisanales isolées et incorporées à des tissus mixtes, mais d'identifier des espaces de superficie suffisamment importante, avec des formes suffisamment homogènes pour que leur reconnaissance en tant que tissu urbain constitué se justifie.

Ce tissu urbain se caractérise le plus souvent par des bâtiments isolés au milieu de leur unité foncière, un terrain de (très) grandes dimensions, des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à l'activité ou au trafic généré.

En conséquence, c'est un tissu spécialisé, où la nature des destinations autorisées est particulière.

Figure 6 : Exemple de tissu d'activités



Figure 7 : Implantation isolée sur rond-point



2. Perspectives d'évolution et enjeux

Les évolutions de ces zones sont liées aux besoins des entreprises qui les occupent. Ces évolutions peuvent être éminemment variables, difficilement prévisibles, allant d'une extension de l'enveloppe bâtie pour accompagner un nouveau process à de nouvelles constructions aux fonctions pouvant aller de l'administratif, du stockage, de l'accueil de clientèle à la production.

Plutôt que de tenter de prévoir à l'avance de telles évolutions, l'enjeu est plus ici de déterminer, en fonction du voisinage et de l'enjeu économique que représentent ces entreprises, le niveau de contrainte que l'on est prêt à leur imposer et leurs justifications.

Ce n'est pas faire du zoning à outrance que de dire que selon les activités, elles ne cohabitent pas toujours très bien les unes avec les autres. Aux des gênes ou aux nuisances générées par les unes sur les autres (trafic, bruit, odeur, etc.) s'ajoutent des sensibilités d'image projetée dont la méconnaissance peut entraîner des effets indésirables sur l'attractivité de l'une ou l'autre zone existante. A cela peut s'ajouter une concurrence des activités sur les enveloppes bâties à louer, forme de commercialisation des bâtiments d'activité qui se développe. Sur ce marché, les entreprises qui cherchent à s'installer ne sont pas à armes égales, les artisans et commerçants ne louent pas exactement le m² au même niveau de prix. Il y a donc un enjeu assez fort sur l'usage des sols et la destination des constructions qui interroge la spécialisation des sites d'activités et leurs formes urbaines.

Pour les artisans ou les PME peut s'ajouter la question de la présence ou non du logement sur site, vecteur facilitant à l'installation dans un premier temps mais qui peut s'avérer délicat dans un second temps, lors de la transmission de l'entreprise, et susceptible sur le long terme d'impacter la vocation d'activité. En effet, le logement, souvent de type pavillonnaire est physiquement séparé de du bâtiment d'activité de l'entreprise, et à la cession, rien n'empêche de diviser le foncier entre habitat et activité ce qui peut entraîner à termes des conflits d'usage ou d'image de la zone. .

3. Orientations

Face à ces différents enjeux, on peut distinguer un premier grand type de choix entre :

- Encadrer la vocation des constructions et l'usage des sols pour éviter la mutation des vocations et garantir la pérennité de la fonction économique présente, en particulier lorsqu'elle est artisanale,
- Laisser la possibilité à ces activités de s'adapter, de se renouveler, de se diversifier sans exercer un contrôle fort de la vocation, voire en facilitant même l'implantation de services complémentaires, d'activités nouvelles et la diversification, au final, des tissus d'activités (dans le respect de la prise en compte des risques et des nuisances).

En toute indépendance de ce premier choix, deux grands types d'orientation peuvent ensuite se distinguer :

- **Encadrer au minimum** les évolutions et le remplissage de ces tissus urbains, en veillant aux seuls besoins de fonctionnement «de base»: desserte par les réseaux, sécurité, stationnement, enjeux paysager, de voisinage proche, etc. Ce contrôle s'appuie sur un niveau de contrainte minimal du gabarit bâtissable pour encourager les entreprises à se maintenir le plus longtemps possible sur place et limite le nomadisme.
- Pour des motifs paysagers en particulier, d'intégration urbaine ou encore de qualité architecturale, urbaine et paysagère des entrées de ville, **imposer un parti d'aménagement** avec des prescriptions encadrantes sur ces trois composantes (orientations architecturales, paysagères et urbaines)

Orientations communes :

- Gérer les eaux pluviales en amont des réseaux, dans le but de limiter les volumes générés par l'urbanisation, en lien avec la spécificité de chaque zone, pour respecter le fonctionnement hydrologique des sols et préserver au mieux les milieux naturels proches ;
- Articuler la place de la voiture, de la bicyclette - notamment en termes de stationnement - et la présence des transports en commun, pour maintenir et développer l'accessibilité et l'attractivité des zones d'emploi ;
- Préserver et organiser les franges urbaines afin d'assurer une cohérence et une qualité paysagère des espaces en limite de zones agricoles ou naturelles, ainsi que la transition avec les zones d'habitat limitrophes ;
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie de ces tissus, notamment en favorisant la végétalisation des espaces libres résiduels.
- En fonction de la nature des activités, prendre en compte tout particulièrement la sécurité et les nuisances pour les activités elles-mêmes et pour leur voisinage.

V . Les activités agricoles

1. Description

Les formes bâties existantes (ou futures) destinées à l'accueil d'activités agricoles sont de deux types : soit elles sont insérées dans le tissu existant, généralement de type centre ancien (bien qu'il existe aussi des implantations en périphérie immédiate des noyaux villageois), soit sous la forme de sortie d'exploitation.

Lorsque les volumes construits sont de même nature que leur voisinage en centre ancien, les fermes ont été incorporées à ce tissu bâti. Lorsque les volumes sont plus récents et hors d'échelle avec le voisinage, ils sont généralement identifiés en tant que tel comme tissu agricole. Ce choix a priori est purement conventionnel et ne préjuge pas obligatoirement d'un zonage/règlement PLUi final ; celui-ci dépend aussi des besoins d'évolution connus et des suites qu'on entend y donner : autorisés sur place ou nécessitant une sortie d'exploitation.

Figure 8 : Exemple de tissu d'activités agricoles



A l'intérieur du noyau villageois ou en sortie d'exploitation, cette forme urbaine agricole est particulière par ses dimensions (grande hauteur, grande emprise). A cela s'ajoute pour les sorties d'exploitation une localisation excentrée et une très grande visibilité potentielle, du fait de l'absence de relief.

Ces formes bâties se caractérisent le plus souvent par des constructions isolées au milieu de leur unité foncière, un terrain de (très) grandes dimensions, des besoins d'accès et de dessertes particuliers.

Dans certains cas, assez rare, on constate aussi l'implantation de constructions agricoles dans le prolongement de zone d'activité.

Figure 9 : Ferme en prolongement de ZA _ Stattmatten



Figure 10 : Implantation excentrée



Les implantations agricoles comme les activités artisanales sont également régulièrement confrontées au besoin d'une présence permanente sur place, avec la présence ou la volonté de créer un logement en accompagnement des bâtiments. C'est un tissu très spécialisé, où la nature et la destination des constructions autorisées sont particulières et très encadrées, du moins dès lors que l'on se place dans la logique d'une zone agricole (zone A) au sens du code de l'urbanisme, lequel en définit la constructibilité de façon précise et limitative.

2. Perspectives d'évolution et enjeux

A l'origine, le principal enjeu est l'envie et la capacité de répondre aux besoins de l'entreprise agricole au plus près de son origine. A cet enjeu s'ajoute inmanquablement en plaine d'Alsace et dans le Pays Rhénan un enjeu paysager quant à la localisation des sites constructibles pour ces entreprises.

Une fois réalisé, ces tissus bâtis sont susceptibles, comme n'importe quelle activité, de devoir être modifiés, complétés, étendus et de s'adapter aux besoins de l'entreprise : le stockage de round ball n'entraîne pas nécessairement les mêmes contraintes et donc les mêmes formes bâties qu'une étable ou un hangar à machine, ou encore qu'une serre de production.

L'enjeu pour ces constructions agricoles nouvelles, en dehors de celles implantées dans les noyaux urbains, ne relève qu'assez peu d'une gestion du voisinage, mais bien plus des problématiques d'insertion dans le paysage et de gestion des espaces libres et du volume bâti lui-même.

3. Orientations

Face à ces différents enjeux, il faut tout d'abord distinguer les sorties d'exploitation des implantations en milieu urbain.

Pour les sorties d'exploitation existantes (ou futures), on peut distinguer trois grands choix possibles. Lorsque l'on a géré l'insertion paysagère à travers le choix de localisation des secteurs constructibles, il s'agit de savoir si :

- On **ajoute des préconisations d'insertion portant sur le volume** à bâtir lui-même
- **Ou des préconisations sur l'aspect des constructions et les espaces extérieurs,**
- **Ou les deux à la fois**

Il n'y a *a priori* pas grand intérêt ou enjeu à s'appesantir sur les règles d'implantation par rapport aux voies ou aux voisins pour des constructions qui sont généralement situées en plein champ, loin de tout voisinage. A la rigueur, on peut s'interroger sur l'opportunité d'un recul pour gérer les ombres portées sur les cultures des voisins, mais il n'y a à peu près aucune forme d'intérêt, sauf cas très particulier, à vouloir réglementer l'implantation par rapport aux voies...

Lorsque ce bâti agricole est situé en milieu urbain, on retrouve des choix politiques plus classiques :

- soit privilégier la facilité de développer et de modifier l'entreprise et donc ses bâtiments, avec quelques mesures de sauvegarde par rapport au paysage et au voisinage le cas échéant,
- soit on prend comme point de départ une attention particulière portée au paysage bâti et aux modifications du cadre de vie du voisinage et c'est dans ces limites qu'on permettra ou pas les évolutions du bâti.

Ces deux choix peuvent paraître au final assez semblables, mais en réalité, ils relèvent d'une logique différente et peuvent générer un cadre réglementaire et rédactionnel différent ; d'une logique à l'autre, les justifications de ce futur cadre réglementaire ne seront en tous les cas pas du tout de même nature.