ELBORATION DU PLUI de GPSO
Comité Consultatif Territorial n°4
Phase règlementaire

24 mai 2023

Compte-rendu des échanges

Objectif : Appréhender le travail de rédaction des règles morphologiques au travers de cas concrets.

1

Durée : 2h

Nombre de participants : 21

Déroulé de l'atelier :

- **15 min :** Propos introductif et quizz
- **1h15 :** Travail sur table : répartition en 4 groupes pour travailler sur 3 cas concrets avec deux temps :
  - **Temps 1 :** Réalisation d'un projet de construction en réponse à une « commande »
  - **Temps 2 :** Analyse critique des projets et proposition de règles pour les encadrer
- **30min :** Restitution en plénière par les différents groupes et échanges avec la salle.

Questionnements abordés lors des ateliers :

- Comment garantir la bonne insertion urbaine d'une extension dans un tissu pavillonnaire ?
- Comment garantir la bonne insertion urbaine d'une nouvelle construction dans un contexte de tissu mixte et de tissu dense de centralité ?
- Comment maintenir ou améliorer les qualités environnementales du site de projet ?
- Comment limiter les effets négatifs d'une forte densité bâtie ?
- Comment gérer les besoins en stationnement sur la parcelle ?
- Comment encadrer et améliorer les qualités paysagères d'un projet ?
- Comment produire un habitat désirable : vues, exposition, ventilation naturelle, espaces extérieurs, espaces partagés… ?
- Quelles expressions architecturales encourager : dans la continuité des immeubles existant ? en rupture ?
- Comment intégrer la production d'énergies renouvelable dans la construction ?

CAS N°1 : TISSU PAVILLONNAIRE – CONSTRUCTION D'UNE « PIECE EN PLUS »

Occupation du sol

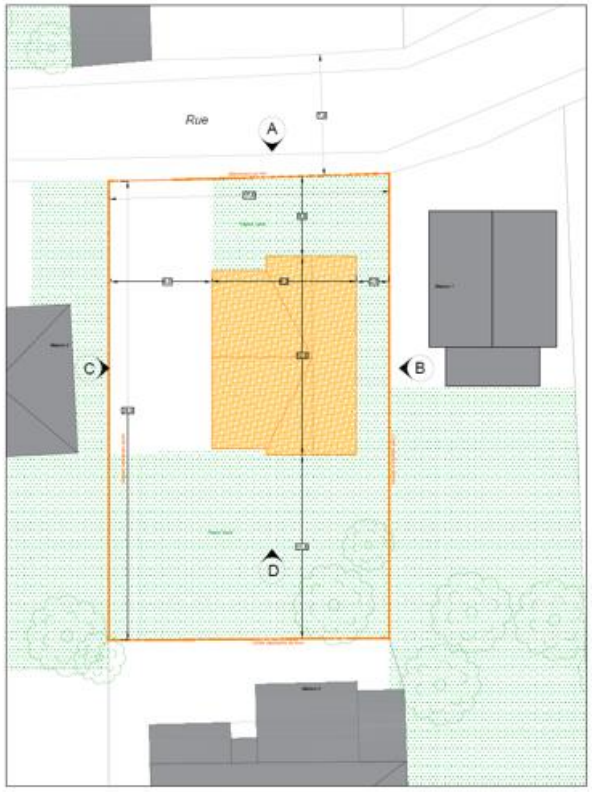
- ❑ Surface parcelle : 491m²
- ❑ Pleine terre : 57%
- ❑ Arbre de haute tige en fond de parcelle

Construction existante

- ❑ RDC + Grand comble (8,5m)
- ❑ Emprise bâtie : 104m²
- ❑ Implantation en recul et en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives

Tissu environnant

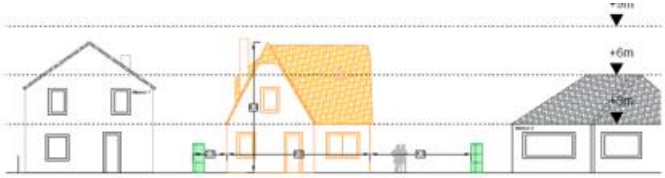
- ❑ Quartier résidentiel
- ❑ Tissu homogène (habitat individuel)
- ❑ Pavillons R+C / R+1+C



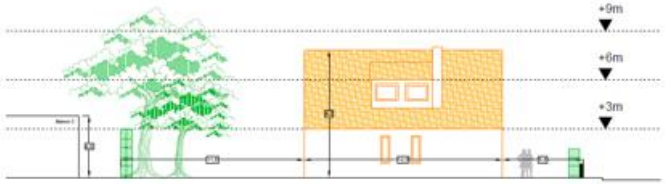
0 5 10

Echelle 1 : 100e
1cm --> 1 m

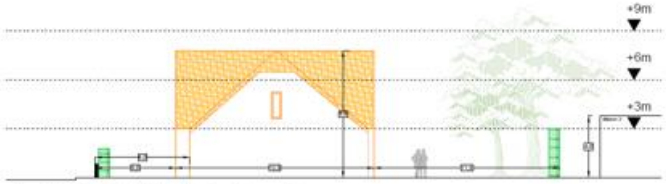
Plan masse de situation
Surface parcelle : 491 m²
Emprise au sol actuelle de la construction : 104 m²
Coefficient de pleine terre actuel : 57%



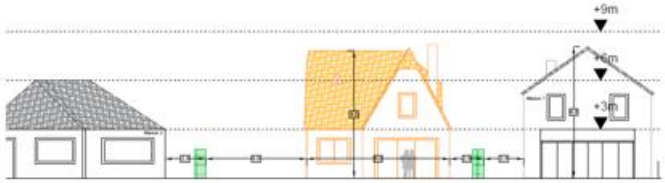
Vue A : élévation depuis la rue - façade nord



Vue B : élévation latérale - façade est



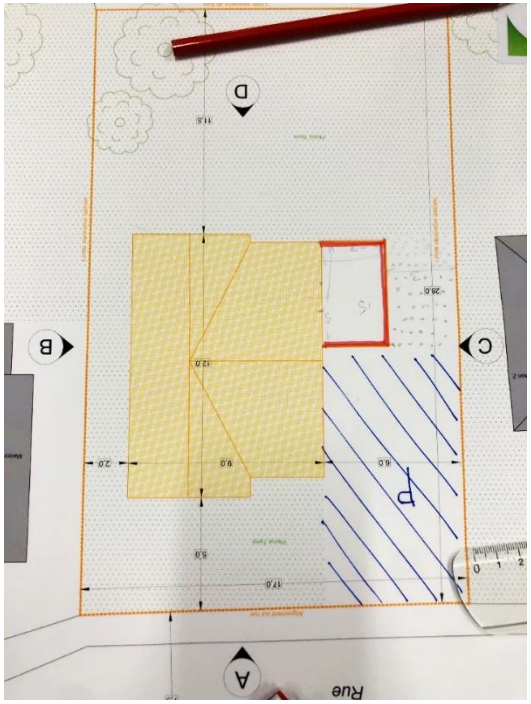
Vue C : élévation latérale - façade ouest

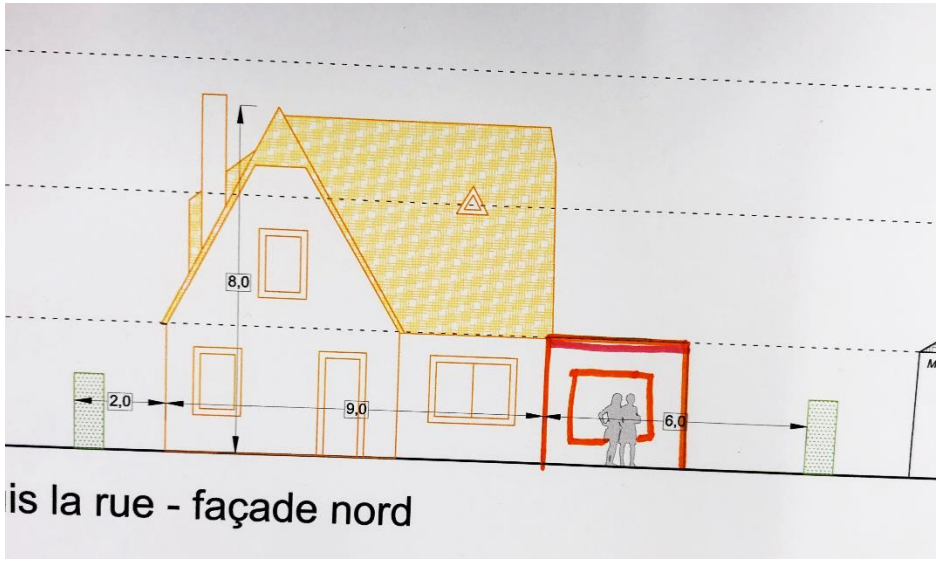


Vue D : élévation depuis le jardin - façade sud

La commande : construire une nouvelle pièce de 15m² environ

Projet proposé par le groupe 1 :





Description du projet :

Implantation préférentielle de l'extension :

- Implantation sur la partie de terrain déjà imperméabilisée : préserve la pleine terre existante, permet de conserver l'unité du jardin, pas de construction à proximité des arbres existants (protection du système racinaire).
- Retrait minimum de 3m depuis les limites latérales, sans possibilité de réaliser des baies afin de respecter le voisinage.

Hauteur de l'extension : 3m.

Taux pleine terre : développement de la pleine terre en façade latérale de l'extension (côté Elévation C). Volonté de porter le taux de pleine terre à 60% voir au-delà.

Stationnement : maintien d'une surface de 66m² dédié au stationnement extérieur.

Aspect extérieur : toiture plate dessinée, mais une toiture à pente aurait pu être envisagée.

Analyse critique et règles proposées par le groupe 3 :

	Le projet vous semble-t-il « acceptable » ?	Quelle règle générale prévoir ?	Quelle vigilance particulière pour maitriser?	Quelle souplesses pour faciliter?
Hauteur	Oui	Hauteur max = construction existante		
Emprise au sol	Oui, mais il faudrait pouvoir faire plus que 15m²	Permettre jusqu'à +40%	Ne pas prendre en compte les débords de toiture en-dessous d'une certaine profondeur	
Implantation par rapport à l'alignement	Oui	Recul relatif L=H par rapport à l'alignement opposé		
Implantation par rapport aux limites séparatives	Oui	Retrait relatif L=H/2 3m mini sans baie 8m mini avec baie		
Aspect extérieur *(dont clôture)*	Non	Prévoir une règle qualitative permettant des architectures contemporaines		Permettre des décrochés par rapport à la construction existante si expression architecturale de l'extension en rupture, ou dans la continuité des murs existants si dans la même expression que la construction existante
Stationnement	Oui	1 place minimum Si le stationnement est réalisé en extérieur : prévoir un revêtement perméable		Ne pas compter dans l'emprise au sol toute annexe ou extension dédiée aux 2 roues (vélos, scooter...)
Prise en compte de la biodiversité / Traitement environnemental et paysager	Trop contraignant	Maintenir 50% de pleine terre minimum	La végétalisation des toitures ne doit pas permettre de compenser la disparition de pleine terre	Dégressif en fonction de la surface de l'unité foncière
Autres				

CAS N°2 : TISSU MIXTE – CONSTRUCTION D'UN PETIT IMMEUBLE COLLECTIF

Occupation du sol

- ❑ Surface parcelle : **519m²**
- ❑ Pleine terre : **32%**
- ❑ **Espace végétalisé en fond de parcelle – formant un cœur d'ilot avec les terrains voisins**

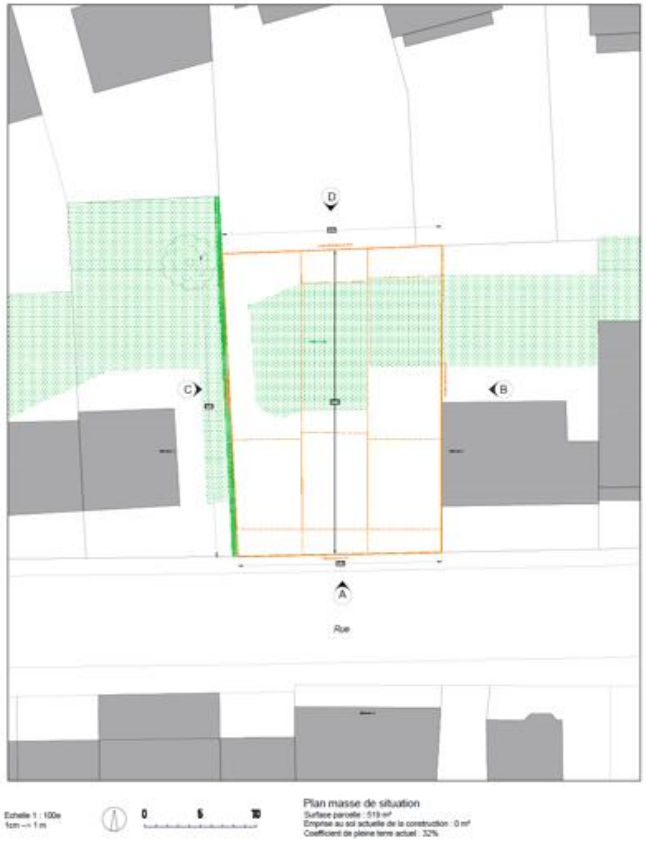
Construction existante

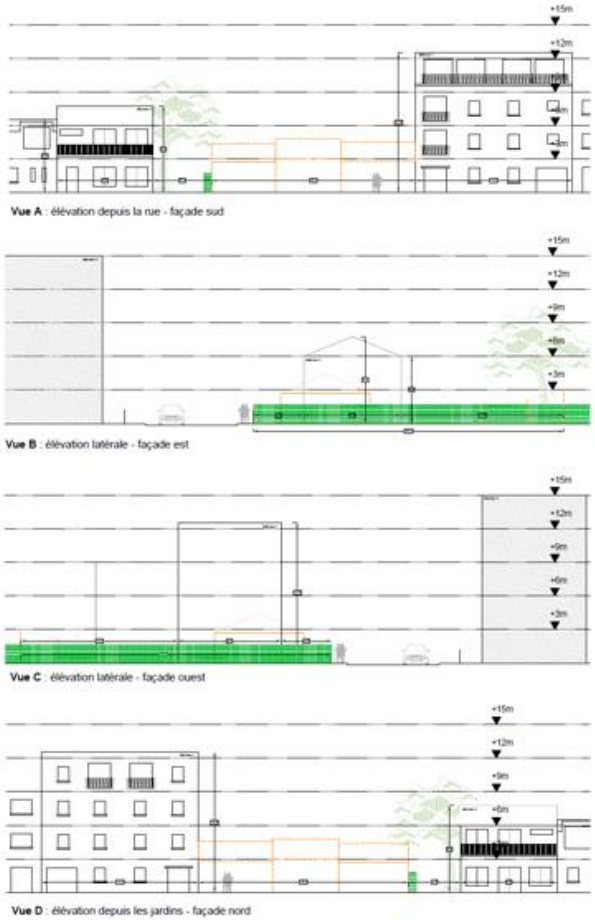
- ❑ **Aucune** (auparavant : 3 petits pavillons, démolis)

Tissu environnant

- ❑ **Quartier résidentiel**
- ❑ **Tissu mixte (habitat collectif/individuel)**
- ❑ **Pavillons R+1 / R+1+C; immeubles R+2 à R+4**
- ❑ **Implantation majoritairement en recul**

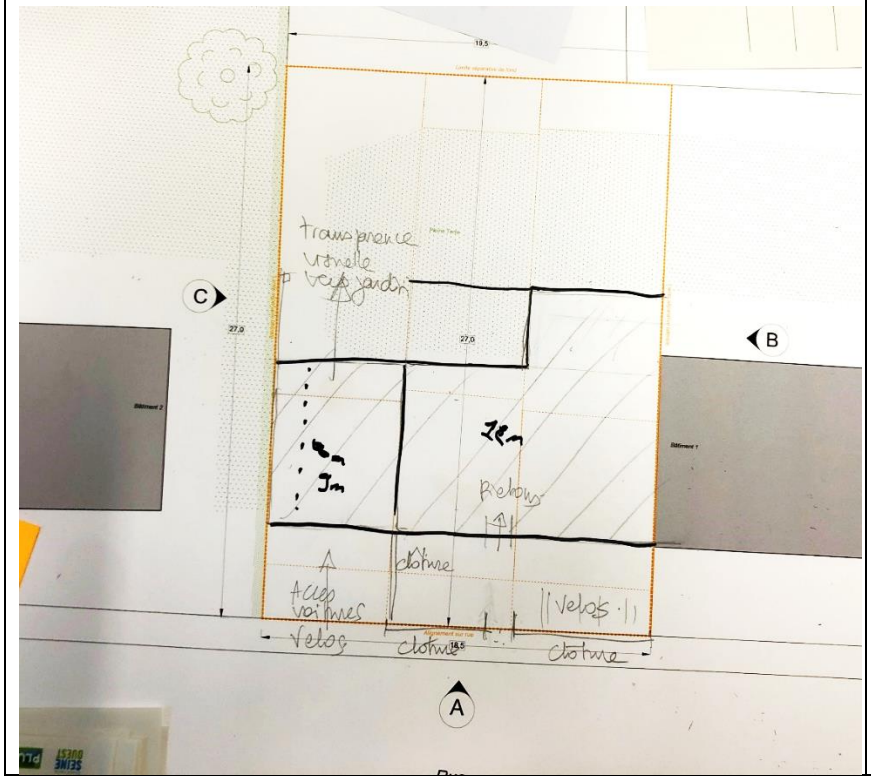
Cas n°2 : Petit immeuble collectif - *remembrement d'anciennes parcelles pavillonnaires pour la construction d'un petit immeuble d'habitat collectif.*

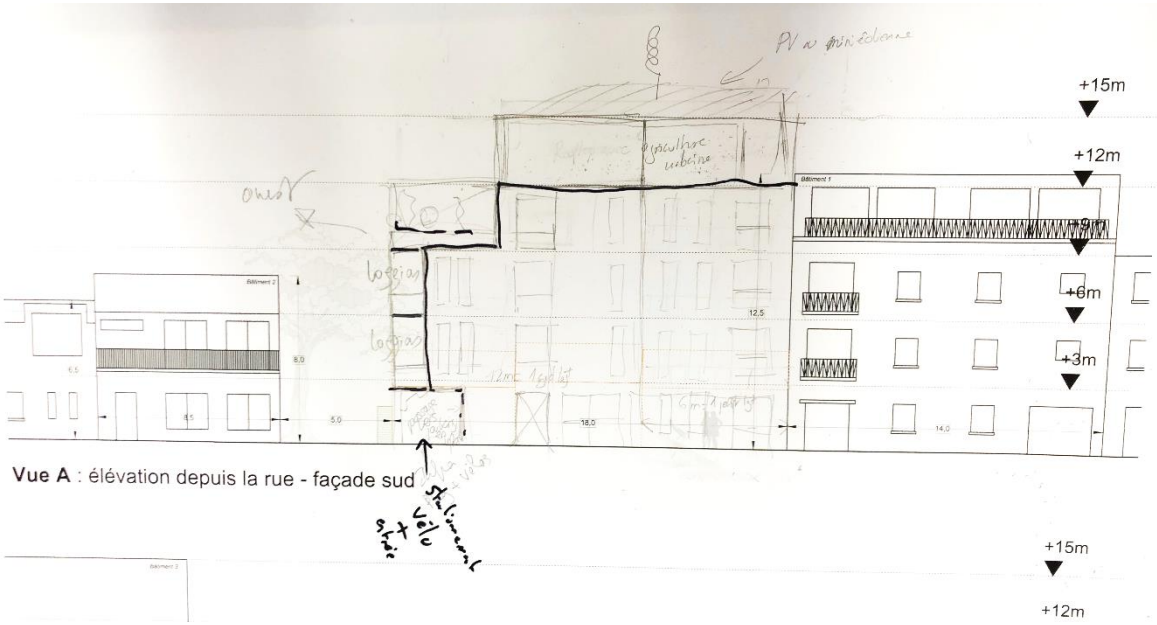




La commande : insérer un petit immeuble d'habitat collectif de façon harmonieuse vis-à-vis du tissu existant

Projet proposé par le groupe 2 :





Description du projet :

- Construction qui s'inscrit dans le gabarit des immeubles voisins (en prévoyant notamment un niveau de moins sur la façade Ouest).
- Balcons et terrasses situés sur les façades les plus ensoleillées (Sud et Ouest).
- Implantation sur les 2 limites séparatives pour préserver le fond de parcelle, occupé par de la pleine terre ; et avec le même recul que les constructions voisines.
- Toiture fonctionnalisée : panneaux photovoltaïques/végétalisation notamment.
- Stationnement en sous-sol, y compris pour les vélos.
- Porche d'accès aux espaces de stationnement et au fond de parcelle (avec visibilité depuis la rue).

Analyse critique et règles proposées par le groupe 1

	Le projet vous semble-t-il « acceptable » ?	Quelle règle générale prévoir ?	Quelle vigilance particulière pour maitriser?	Quelle souplesses pour faciliter?
Hauteur	Oui	Hauteur maximum en harmonie avec les bâtiments voisins	Les éléments qui fonctionnalisent la toiture ne doivent pas être trop haut par rapport aux constructions voisines (ou alors en retrait pour limiter la visibilité depuis la rue)	Permettre de dépasser la hauteur maximale uniquement pour fonctionnaliser la toiture (pose d'éléments légers, de dispositifs ENR, 2m maximum…)
Emprise au sol	Oui	35% de pleine terre minimum	Maintenir un minimum de pleine terre même dans les quartiers pavillonnaires amenés à se densifier	
Implantation par rapport à l'alignement	En partie	Permettre des décrochés jusqu'à 30% de la longueur de la façade, pour animer le paysage urbain		
Implantation par rapport aux limites séparatives	Oui, sauf pour la présence de loggias		Limiter les possibilités de vues sur les immeubles voisins Si des vues sont prévues : les éloigner des limites (éloignement proportionnel à la hauteur à laquelle se situe la baie).	
Aspect extérieur *(dont clôture)*	Oui, sauf pour la présence de loggias			
Stationnement	Oui	Stationnement voiture en sous-sol (1 place max par appartement) et stationnement vélo en RDC.		
Prise en compte de la biodiversité / Traitement environnemental et paysager		Prévoir des toits végétalisés		
Autres				

CAS N°3 : TISSU DENSE DE CENTRALITE – DEMOLITION-RECONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE D'HABITAT COLLECTIF

Occupation du sol

- Surface parcelle : **319m²**
- Pleine terre : **0%**
- Immeuble à intégrer dans un ensemble constituant un ilot fermé, avec un petit espace vert sur dalle.

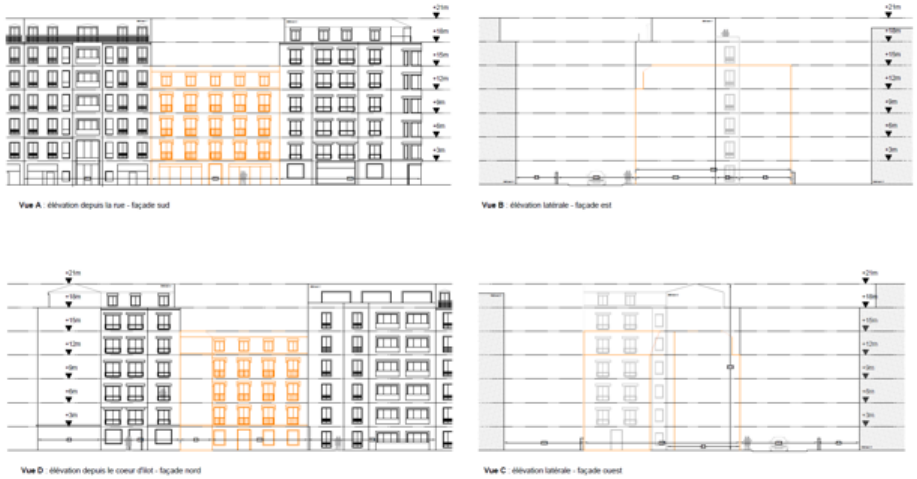
Construction existante

- Immeuble vétuste des années 20 R+4
- Emprise au sol : 182m²

Tissu environnant

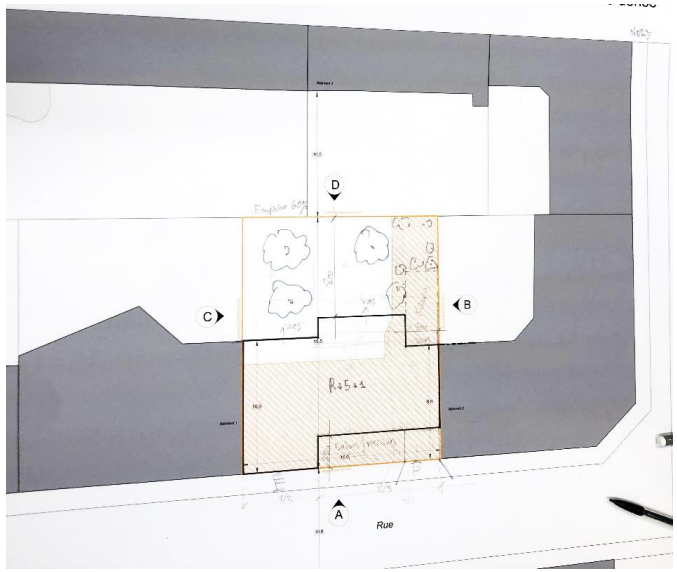
- Centre-ville ancien dense avec quelques locaux d'activités en rez-de-chaussée

Cas n°3 : Démolition-reconstruction d'un immeuble vétuste dans un quartier de centralité dense



La commande : Construire un nouvel immeuble, en fixant des objectifs ambitieux d'un point de vue urbain, architectural, social, environnemental…

Projet proposé par le groupe 3 :



10

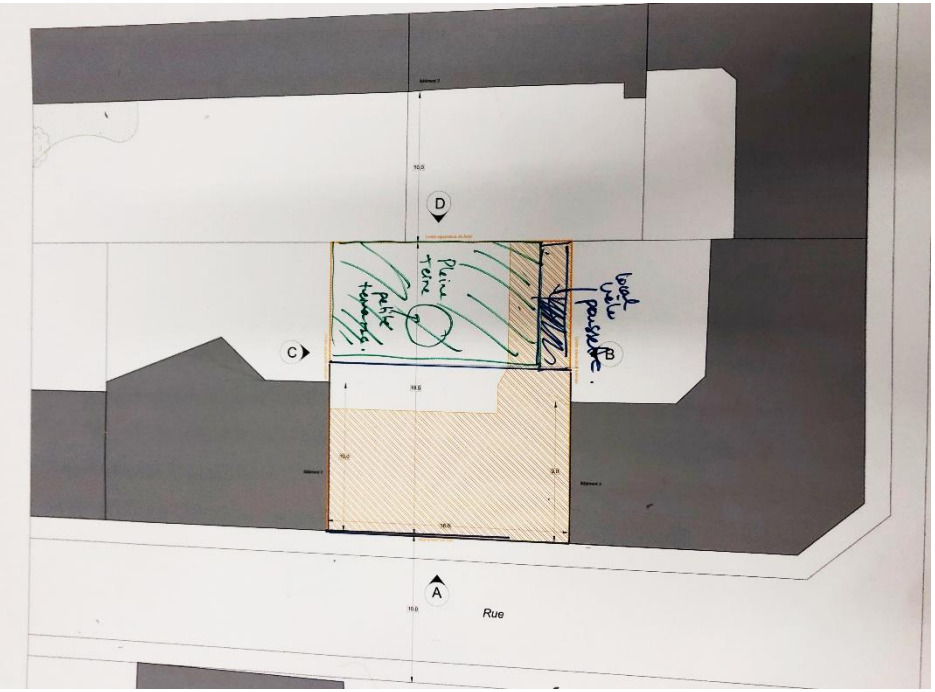
Description du projet :

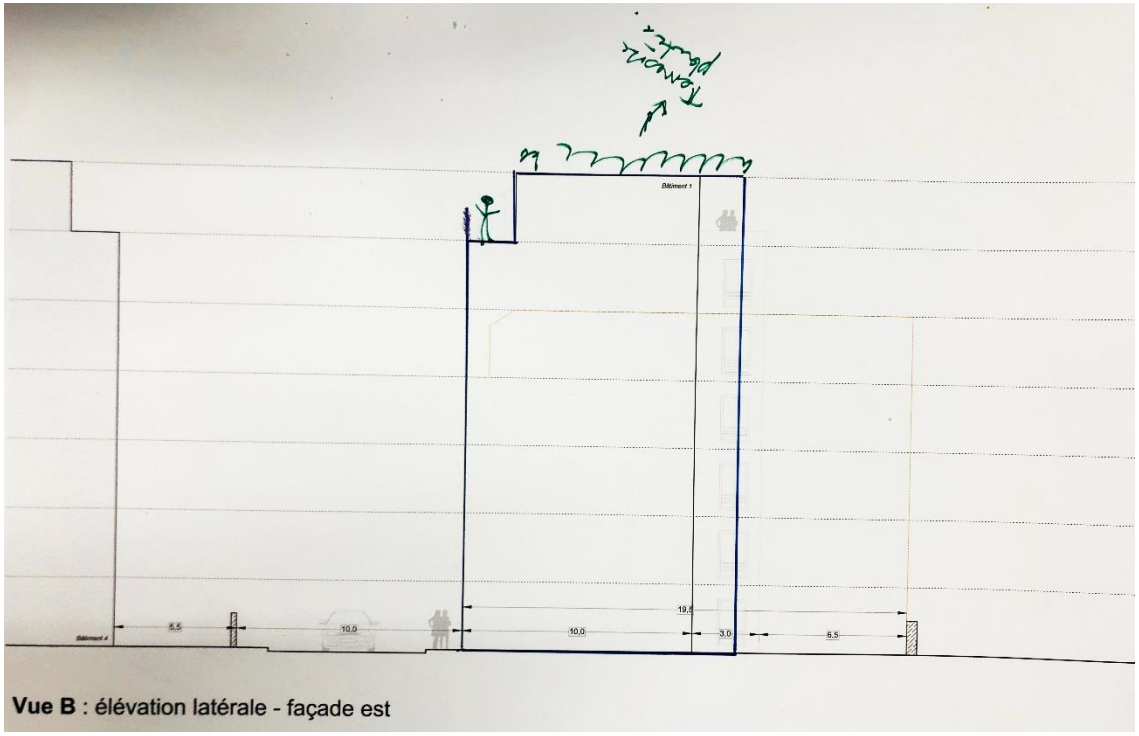
- Implantation du bâtiment générant un recul vis-vis de la voie pour répondre à l'OAP thématique sur les interfaces entre l'opération de construction et l'espace public, et créer une zone tampon entre l'espace public et les espaces d'accueil et de distribution de l'immeuble. Ce décroché permet côté rue de dégager de l'espace pour du stationnement vélo et des plantations.
- Côté cour, un décroché est également créé pour permettre une meilleure exposition des logements ou des balcons. Un retrait minimum de 8 mètres avec la limite de fond a été instaurée de façon à conserver un cœur d'ilot aérer et à ne pas venir occulter les vues des constructions voisines.
- Le parking est intégré en sous-sol.
- La hauteur du niveau de rez-de-chaussée a été fixée à 4 mètres, pour favoriser l'installation d'un local commercial et permettre un léger décalage avec les immeubles voisins.
- Le dernier étage est pensé en retrait (attique) avec un retrait vis-à-vis de la limite séparative afin de dégager une vue et de gérer le raccordement à l'immeuble voisin.
- L'emprise au sol est de 60%. Il est souhaité de maximiser les surfaces de pleine-terre même si la présence du parking en sous-sol, avec ses contraintes de rampe, viendra nécessairement la contraindre. L'idée d'un parking avec un ascenseur de voiture a été évoqué.
- Il a été évoqué le cas où la construction serait située à proximité d'un transport en commun, l'absence de parking pourrait permettre un meilleur taux de pleine terre.

Analyse critique et règles proposées par le groupe 4 :

	Le projet vous semble-t-il « acceptable » ?	Quelle règle générale prévoir ?	Quelle vigilance particulière pour maitriser?	Quelle souplesses pour faciliter?
Hauteur	OUI	Limiter la hauteur à 21 mètres et accorder un bonus de +/- 1 mètre en cas de rez-de-chaussée commerçant		
Emprise au sol	OUI	Prévoir 50% de la surface de la parcelle avec un traitement végétalisé avec des exceptions pour les petits terrains.		
Implantation par rapport à l'alignement	Mitigé	Prévoir plutôt une implantation à l'alignement pour les RDC commerçants	Veiller à végétaliser et à bien entretenir l'espace libre généré par le recul.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	NON	Le décroché côté cour ne paraît pas si intéressant pour l'exposition au soleil.		
Aspect extérieur *(dont clôture)*	OUI	Prévoir de clôturer l'espace libre si implantation en recul vis-à-vis de l'espace public.		
Stationnement	OUI	Prévoir 1 place par appartement et ne pas oublier le stationnement motos et vélos		
Prise en compte de la biodiversité / Traitement environnemental et paysager	OUI	Planter des arbres de haute tige, mettre en adéquation la hauteur des plantations avec la hauteur des immeubles.	Compenser la densité du bâti par une densité du végétal.	
Autres				

Projet proposé par le groupe 4 :





Description du projet :

- Le projet s'inscrit dans la continuité des immeubles mitoyens avec une implantation à l'alignement.
- Le projet se développe sur une épaisseur plus importante pour pouvoir générer des loggias et des appartements suffisamment grands.
- La hauteur du projet dépasse d'un niveau les constructions mitoyennes pour venir s'aligner sur la hauteur du bâtiment de l'alignement opposé.
- Le dernier étage est en retrait de façon à réduire l'effet de hauteur depuis la rue et pour créer une terrasse filante au dernier étage avec une toiture végétalisée.
- Une construction annexe est prévue côté cour pour accueillir les vélos et les poussettes.
- L'espace de cour est traité en pleine terre avec un petit espace de terrasse partagé.

Analyse critique et règles proposées par le groupe 2 :

	Le projet vous semble-t-il « acceptable » ?	Quelle règle générale prévoir ?	Quelle vigilance particulière pour maitriser?	Quelle souplesses pour faciliter?
Hauteur	NON	Le projet ne devrait pas dépasser la hauteur des constructions mitoyennes.	Attention à l'effet bloc. Apporter une diversité dans le traitement du niveau de couronnement. Prévoir des percées visuelles vers le cœur d'ilot.	
Emprise au sol	NON	Un retrait côté rue commerçante permettrait d'apporter une respiration végétale.		
Implantation par rapport à l'alignement	OUI			
Implantation par rapport aux limites séparatives	OUI			
Aspect extérieur *(dont clôture)*		Prévoir des percées visuelles vers le cœur d'ilot végétalisé de type « porche »	Prévoir une diversité dans le traitement des façades par section. Prévoir une diversité de traitement des toitures et du dernier niveau.	
Stationnement	NON	Placer le parking voiture et vélo en sous-sol lorsque l'immeuble est éloigné des transports en commun. Intégrer le local poussette dans l'immeuble.		
Prise en compte de la biodiversité / Traitement environnemental et paysager	OUI	Prévoir de la pleine-terre. Prévoir des plantations avec des essences en adéquation avec le climat et de faibles besoins en eau.		