



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE  
L'ISERE

Direction  
départementale  
des territoires

# Comment favoriser la densification ?



©Charles Wallon - ZAC République Parc Marianne à Montpellier (projet ANMA)

17 février 2015

Club des chargés d'aménagement  
de la DDT de l'Isère

*Le club des chargés d'aménagement de la DDT de l'Isère a été mandaté par le secrétariat de l'aménagement piloté par la Direction, pour mener une réflexion sur la densification à travers les documents d'urbanisme et plus spécifiquement sur les PLU.*

*Cette réflexion se décline en deux volets complémentaires :*

- l'identification des outils architecturaux, urbanistiques et paysagers pour agir sur la forme urbaine (séminaire national du 15 octobre 2014 à Paris et réunion d'échanges avec les partenaires extérieurs du 24 octobre 2014 à la DDT)*
- l'identification des freins à la densification et les outils réglementaires permettant de la favoriser. (journée d'échanges du club du 20 mai 2014 à La Côte-Saint-André).*

*Nos sincères remerciements à tous nos partenaires : AURG, EP SCoT, architecte et paysagiste conseils de la DDT et plus particulièrement au CAUE de l'Isère pour leur précieuse contribution dans le chapitre concernant les formes urbaines.*

*Cette note a été rédigée conjointement par Pierre Jeannin et Serge Carcian, chargés d'aménagement au SASE / DDT38.*

## Sommaire

Comment définir la densification ?.....	4
Evolution législative.....	5
AGIR SUR LES FORMES URBAINES.....	6
1) Quelques orientations générales sur la densité.....	6
2) les freins issus des formes urbaines.....	7
2.1) les zones d'habitat.....	7
2.2) les zones d'activités économiques.....	8
3) les freins psychologiques.....	9
4) Les leviers d'action.....	9
5) Faire connaître le concept et les projets vertueux.....	11
AGIR SUR LES OUTILS REGLEMENTAIRES.....	14
I- Repérer les pratiques pénalisant la densification.....	14
1) Les freins juridiques pouvant découler des règlements d'urbanisme.....	14
2) Les freins issus des règlements de copropriété des immeubles.....	15
3) Les freins issus de la réglementation des lotissements et notamment des règlements ou des cahiers des charges des lotissements existants.....	16
3.1) La caducité des documents du lotissement.....	16
3.2) La modification des documents du lotissement.....	17
3.3) la mise en concordance.....	17
II- Repérer les outils pour agir sur la densification.....	17
1) les documents supra-communaux.....	18
1.1) le ScoT.....	18
1.2) le programme local de l'habitat (PLH).....	19
2) Les outils du PLU : le PLU comporte un certain nombre d'outils qu'il convient de présenter de manière simplifiée :.....	19
2.1) les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	19
2.2) les servitudes de programme de logements.....	20
2.3) les secteurs de plan de masse (R.123-12, 5°).....	20
2.4) les articles du règlement du PLU.....	21
3) Les dispositions législatives d'exception du code de l'urbanisme.....	25
4) Les dispositions spécifiques de l'article R.123-10-1 pour l'application des règlements .....	26
5) Les mesures fiscales.....	26
5.1) Les mesures relevant de la fiscalité de l'aménagement.....	26
5.2) Les mesures relevant de la fiscalité immobilière .....	27
Pour aller plus loin sur l'intensification urbaine:.....	28
ANNEXE.....	29

La densification urbaine est l'un des enjeux majeurs de la ville durable pour au moins une raison essentielle: elle permet d'optimiser l'espace et la ressource foncière.

Avant la loi ENE du Grenelle II (2010), la densification n'apparaît pas explicitement dans le code de l'urbanisme. Cependant, la démarche de densification ne constitue pas un phénomène nouveau. Durant des siècles, les villes se sont construites, déconstruites, reconstruites sur elles-mêmes. A partir des années 1970, avec le développement de l'automobile et de l'habitat individuel, la ville diffuse s'étend au détriment des espaces agricoles et naturels. Depuis les années 2000, avec la prise de conscience de la préservation du foncier en tant que ressource rare et non renouvelable, la nécessité de densifier réapparaît sous de nouvelles formes. L'enjeu d'une utilisation économe du foncier au cœur du concept de la ville dense a été introduit dans le règlement des documents d'urbanisme par la loi Solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

Si elle suppose inévitablement des démolitions de constructions antérieures et peut parfois porter atteinte au patrimoine, la densification ne doit pas être pour autant synonyme de «bétonnage», même si c'est ainsi qu'elle est souvent ressentie.

Pour ne pas reproduire l'urbanisation massive et rapide des grands ensembles des années 1960/1980, il faut rendre la densité «acceptable» et «désirable». Pour cela, il convient de :

- travailler sur la qualité architecturale et pas uniquement sur la quantité de logements à produire, ce qui nécessite une attention particulière sur les formes urbaines en redonnant une place à la nature et à la biodiversité en ville tout en préservant une apparence d'intimité urbaine des constructions,
- développer la mixité urbaine (sociale et fonctionnelle), pour éviter la marginalisation des populations et des espaces. La prise en compte de la mixité permet une gestion raisonnée de la densification,
- concevoir des espaces publics, et notamment «de nature», de compensation.

## Comment définir la densification ?

Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace.

La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-villes, etc

Le concept d'«intensification» urbaine (terme souvent utilisé dans le SCoT de la région urbaine grenobloise) ou de ville «intense» se différencie de celui de «densification», car il met davantage en exergue les notions d'usage et de gestion raisonnée des ressources (desserte en TC, animation, vie sociale, ville communicante, etc.). En résumé, intensifier signifie «construire plus et mieux».

La densité résidentielle se mesure le plus souvent en nombre de logements/hectare. Ce critère n'a pas de définition reconnue et ne peut apparaître en tant que tel dans les règlements d'urbanisme en raison de son caractère illégal. Le code de l'urbanisme utilise les unités classiques comme la volumétrie ou le gabarit (recul, prospect, hauteur, etc.).

La densité résidentielle peut également s'exprimer à partir de la densité de la tâche urbaine par des unités de mesures géomatiques (études du CERTU devenu CEREMA).

La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre. C'est la raison pour laquelle son approche entre la ville et les territoires ruraux doit être différente.

Le dimensionnement de l'urbanisation qui sert à limiter l'étalement urbain n'est pas un outil de densification, mais un moyen efficace de lutte contre l'extension urbaine et la consommation foncière des espaces agricoles et naturels.

## Evolution législative

La loi SRU du 13 décembre 2000 avait mis l'accent sur la lutte contre l'étalement urbain et la densification dans le cadre du renouvellement urbain. Elle avait également supprimé la possibilité de fixer une taille minimale des parcelles constructibles, sauf lorsqu'elle était justifiée par des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel.

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a réintroduit le principe de taille minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

Les lois ENE du Grenelle (3 août 2009 et 13 juillet 2010) ont confirmé :

- la nécessité du renouvellement urbain, d'un développement urbain maîtrisé, d'une restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux
- la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe du foncier ;
- la lutte contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers.

Désormais, le SCoT et le PLU deviennent plus prescriptifs et doivent arrêter des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Dans certains cas, ils sont autorisés à prescrire des règles de densité minimale (article L.122-1-5) :

- d'une part, aux abords des gares et des secteurs desservis par les transports en commun sous réserve d'une justification particulière.
- d'autre part, pour lutter contre l'étalement urbain, dans les secteurs que le SCoT délimite , il peut déterminer une valeur minimale de densité des constructions résultant des règles définies par le PLU.

Le SCoT de la région urbaine de Grenoble a utilisé ces deux outils :

- orientation 5.2.2 du DOO<sup>1</sup> pour l'habitat, qui permet d'intensifier les espaces préférentiels de développement et les espaces à proximité des arrêts de transports collectifs ;
- orientation 5.3.2 du DOO pour optimiser l'occupation et la qualité des espaces économiques, avec la délimitation de secteur.

La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification: analyse obligatoire des capacités de densification des centres-villes dans le rapport de présentation du PLU, meilleur encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU par une réelle justification des besoins, suppression de toute forme de COS et des tailles minimales des terrains constructibles, mesures en faveur de la densification des lotissements existants, diminution du seuil des surfaces de stationnement imposées pour les commerces,.....

---

1 DOO : Document d'orientation et d'objectifs

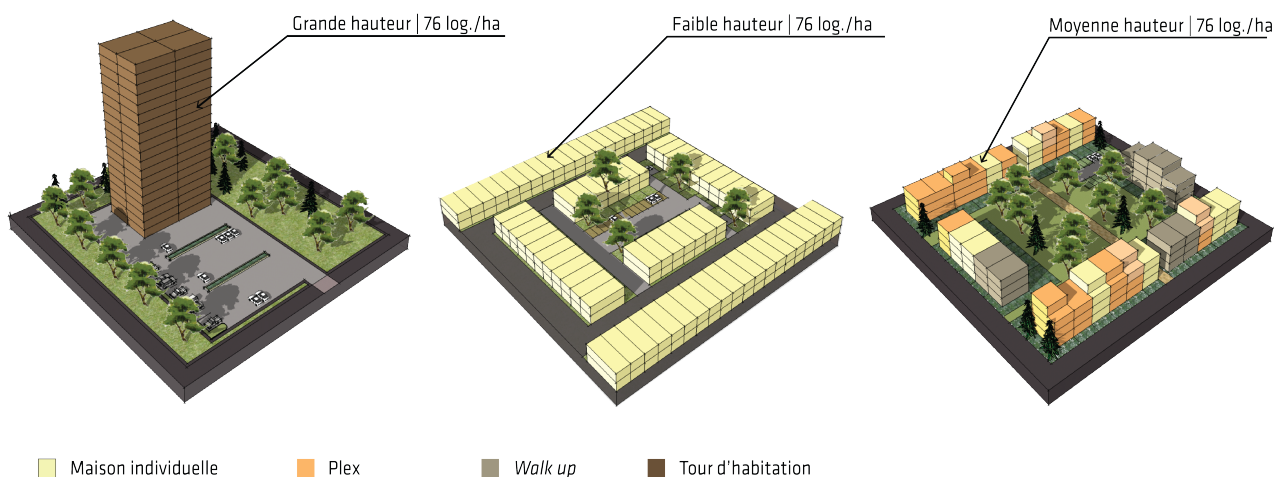
# AGIR SUR LES FORMES URBAINES

## 1) Quelques orientations générales sur la densité

Ces orientations sont issues des enseignements du séminaire national sur la densité qui s'est tenu à Paris le 15 octobre 2014 et discutés lors de la réunion d'échanges à la DDT du 24 octobre 2014.

Avec l'augmentation des besoins en logements, la croissance urbaine est inévitable, la densification est un passage obligé. Il y a une grande confusion entre la densité perçue et la densité réelle. La densification fait peur, car la densité a mauvaise image. Les quartiers perçus comme denses le sont souvent bien moins que les centres urbains dont le cadre de vie est apprécié. On peut ainsi chercher à « épaissir » un quartier, un îlot en recherchant des espaces de porosité avant de définir le projet urbain. Il faut tendre vers une densité « acceptable » pour dédramatiser la densification.

La densité ne détermine pas la forme urbaine. Sur une même surface, plusieurs formes urbaines peuvent exprimer une même densité. « Densifier » ne signifie pas nécessairement construire de l'habitat collectif, jusqu'à 150 habitants/ha d'autres formes urbaines sont possibles comme l'individuel dense ou l'habitat intermédiaire<sup>2</sup>. Dans les schémas ci-dessous, la densité est identique pour des formes différentes :



L'approche de la densité n'est pas la même selon le milieu (urbain/péri-urbain/rural).

Il est important de connaître également le type de population concerné par la densification ; les études indiquent une forte présence de personnes seules ou de familles monoparentales dans les zones de fortes densités alors que les périphéries des villes accueillent davantage de ménages avec enfants.

<sup>2</sup> L'habitat intermédiaire se situe entre habitat collectif et habitat individuel. Il contient 3 critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur maximale R+3.

Le design, les formes architecturales et urbaines, la qualité des espaces publics, la présence d'espaces verts ou encore la mixité des usages sont primordiaux dans l'appréhension de la densité. C'est la notion de «qualité d'usage» qui se traduit aussi par la recherche de la performance énergétique ou encore d'une meilleure accessibilité.

La présence du végétal et de la biodiversité est essentielle pour réduire la perception de la densité tout en contribuant favorablement à la qualité de l'air.



Une implantation réfléchiée, des formes architecturales bien étudiées de la future construction en harmonie avec l'environnement peuvent, par exemple, mettre en valeur un simple patio sans qu'il soit nécessaire de disposer de grands espaces extérieurs ; c'est tout le savoir-faire de l'architecte qui déterminera la qualité du projet.

Cependant, 90 % des constructions individuelles sont réalisées sans architecte. Les projets établis par les constructeurs industriels qui étaient conçus pour des terrains de 1000 m<sup>2</sup> sont aujourd'hui repris sans véritable réflexion pour des lots de 400/500 m<sup>2</sup>.

La recherche du profit va à l'encontre d'une densité acceptable. Pour le promoteur, il est plus lucratif de produire de l'habitat pavillonnaire individuel plutôt que de réaliser des édifices de logements collectifs, ce qui favorise l'étalement urbain.

## **2) les freins issus des formes urbaines**

### **2.1) les zones d'habitat**

Le parcellaire conditionne la forme urbaine.

Contrairement aux idées reçues, le lotissement (soumis à permis d'aménager) n'est pas la procédure la plus consommatrice d'espace. C'est l'urbanisation diffuse, au coup par coup, sous forme de morcellements de lots (lotissement soumis à déclaration préalable) qui en est la forme la plus pernicieuse.

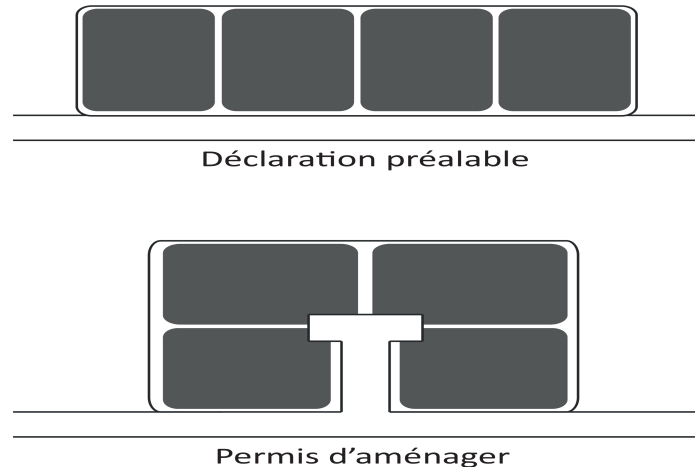
Les lotissements diffus évoluent peu dans le temps, et ne permettent que rarement de nouvelles divisions foncières ; les nouvelles dispositions de la loi ALUR sur la réglementation des lotissements contribuent à remédier à ces carences.

Pour éviter le morcellement, il n'existe aucune disposition du code de l'urbanisme qui permet à un maire de refuser une opération de division créant des lots de superficie trop importante. Les principes fondamentaux contenus aux articles L.110 et L.121-1 sont inopposables aux autorisations et déclarations d'urbanisme.



Par ailleurs, la réglementation du droit des sols a tendance à favoriser une urbanisation linéaire au détriment d'une forme plus compacte comme l'illustre les schémas ci-après,

#### DIVISION DE LOTS DANS UN LOTISSEMENT



Le régime d'autorisation des sols peut aussi influencer sur la densification, c'est le cas par exemple pour le permis d'aménager et le permis valant division. Hormis le fait que le permis valant division présente une lisibilité immédiate du projet dans sa globalité, il présente l'avantage de ne pas recourir à la réglementation des lotissements.

Le lotissement pavillonnaire peu dense (entre 5 et 10 logements/hectare), reste consommateur d'espace ; en raison de la morphologie même de son tissu peu favorable à la densification, mais aussi en raison du sur-dimensionnement des voies d'accès et de leur configuration (raquettes de retournement le plus souvent), le manque de rationalisation des places de stationnement sur l'espace public,.....

Depuis la crise immobilière de novembre 2008, le lotissement, constitue à quelques rares exceptions près, la seule forme d'urbanisation dans les communes rurales et péri-urbaines. En effet, avant cette crise, les promoteurs prenaient plus souvent le risque d'engager de vastes opérations immobilières de densification des centres anciens (exemples de Cognin-Les-Gorges, La Rivière...). Par ailleurs, la réduction de la taille des lots est de nature à créer un certain malaise tant pour les acquéreurs que pour les constructeurs : « on ne construit pas le même projet sur 350 m<sup>2</sup> de terrain que sur 1 000 m<sup>2</sup> ». En réalité, peu de constructeurs de modèles industrialisés ont fait évoluer leurs produits (maisons mitoyennes ou autres formes urbaines), ce qui explique en partie, les difficultés de voisinage et du vivre ensemble.

## 2.2) les zones d'activités économiques

Le sur-dimensionnement des zones d'activités et le manque de visibilité sur le type d'entreprise à accueillir par rapport aux besoins fonciers réels constituent un handicap à la densification. Souvent les entrepreneurs veulent constituer une réserve foncière patrimoniale (image de l'entreprise), se prémunir des réclamations des voisins sur les nuisances engendrées par leur activité, ils ont ainsi tendance à privilégier une dimension parcellaire importante (le bâti ne représente en moyenne que 20 % de la surface du lot). Par ailleurs, l'implantation des bâtiments d'activités obère bien souvent toute possibilité de redécoupage ultérieur.

Pour cela, il faut veiller notamment dans les règlements de PLU à :

- réduire les contraintes d'implantation du bâti économique, par exemple permettre la construction



en limite séparative et proscrire par exemple le recul minimum systématique de 8 mètres au titre de la sécurité incendie (qui n'est imposé par aucun texte).

- ne pas fixer systématiquement des hauteurs maximales pour encourager la densification verticale (R+1 voire R+2) des bâtiments industriels ou commerciaux.

Comme le PLU (hormis les règles de densité minimale du L.122-1-5 dans le cadre du SCoT) ne peut imposer des règles minimales (hauteur, emprise au sol, etc.), ces mesures de densification ne pourront être opposées au demandeur du permis de construire. Comme le plus souvent, l'aménageur de zones d'activités économiques est une collectivité publique, c'est vers elle que doit porter l'effort de persuasion<sup>3</sup>.

Dans le cas d'une zone d'activité déjà existante, il est possible de prévoir un programme de densification à l'échelle de l'ensemble de la zone (OAP) (Opération mixte habitat/activité d'Inovallée à Meylan).

### **3) les freins psychologiques**

Souvent, la densification d'un quartier ou d'un îlot pâtit d'une mauvaise image auprès des riverains de la future opération. Elle est synonyme de : perte d'ensoleillement, réduction d'espace vert, voisins supplémentaires...

À l'occasion d'un projet, une opération de densification sans discernement et une communication non appropriée menée auprès des élus, des acteurs locaux, des propriétaires peuvent constituer un obstacle sérieux à sa réalisation. Elle peut engendrer des actions contentieuses qui contribuent à freiner, voire à faire annuler le projet.

De plus, la procédure de lotissement (contrairement au permis de construire valant division parcellaire) et la réduction de la taille des lots, sait difficilement créer des espaces d'intimité urbaine. Les formes architecturales et paysagères ont un impact important sur le bien être et le lien social.

La loi ALUR apporte quelques améliorations à deux niveaux :

- les capacités de densification résiduelles dans les zones urbanisées de la commune feront l'objet désormais d'une analyse obligatoire qui sera transcrite dans le rapport de présentation du PLU ;

- l'ouverture à l'urbanisation des zones AU dites « à urbaniser » doit être mieux justifiée par rapport à la densité potentielle.

Ces deux dispositions vont permettre de susciter un débat sur la densification en amont de la définition des projets.

### **4) Les leviers d'action**

L'ensemble de ces leviers tendent vers le même objectif : optimiser l'occupation des sols.

- renforcer la densification sur les sites vierges

- A l'échelle du SCoT

Le SCoT de la région urbaine de Grenoble définit la notion d'espace préférentiel du développement. Il délimite ces espaces pour l'ensemble des villes centres, des pôles principaux et des pôles d'appui. Le SCoT impose que dans les villes centres et les pôles principaux, ces espaces préférentiels accueillent au minimum les 2/3 des nouveaux logements et 50% des nouveaux logements dans les pôles d'appui. Pour les pôles secondaires et locaux, le SCoT demande au PLU de définir ces espaces préférentiels et d'inscrire la réalisation d'au moins la moitié des nouveaux logements.

Ainsi, le SCoT contribue à l'effort de densification en obligeant chaque commune à construire en

---

3 Voir aussi Etude DDT du Maine et Loire / CETE de l'Ouest sur les formes urbaines des zones d'activités

priorité dans les espaces les plus denses et les mieux équipés.

- à l'échelle communale ou intercommunale

Ce type d'action repose au préalable sur un travail important de repérage des parcelles vacantes «dents creuses», de cœurs d'îlots, de parcelles résiduelles et de sites potentiels permettant par exemple la surélévation des immeubles (voir page 12).

L'expérience montre que plus le milieu urbain est dense, plus la densification peut être comprise et acceptée.

Il faut mentionner également la mobilisation du foncier de l'Etat, notamment depuis la loi « Duflot » du 18 janvier 2013 autorisant une décote sur le prix de cession des terrains de l'Etat (exemple de la ZAC Flaubert où les terrains de l'Etat ont été cédés à la ville de Grenoble avec un taux de décote de 73% pour y construire 151 logements dont 84 logements sociaux)

Par ailleurs, la densification des quartiers pavillonnaires sans oublier la nécessaire restructuration de ceux-ci (commerces, espaces publics, équipements de proximité...), peut constituer une nouvelle voie pour promouvoir la densité.

Elle peut s'opérer suite à des détachements de lots (pour une construction nouvelle) afin de régénérer les tissus urbains existants ou de division pavillonnaire (consiste à fractionner un pavillon en plusieurs appartements) pour les constructions existantes.

La démarche Bimby © (Build in my back yard) permet aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour accueillir une nouvelle construction. Quelques opérations de ce type ont été réalisées en France, sans pour autant être estampillées Bimby. Cette démarche peut être associée à d'autres démarches de densification. Cependant, le tissu pavillonnaire existant ne constitue pas le gisement le plus important pour densifier massivement.

Enfin pour les opérations nouvelles en site vierge, l'OAP constitue l'outil le plus précieux de la densification (voir partie réglementaire). Faut-il encore que les OAP comportent une mission complète de "démarche de projet" sur la base d'une programmation adaptée au contexte et soutenue par une approche de la faisabilité technique et financière.

- densifier lors des opérations de reconstruction

Les opérations de revitalisation des centres-bourgs (Saint-Marcellin, Pont de Chéruy) contribuent à améliorer la densité des centres anciens.

Avec le renouvellement des tissus anciens, on constate en effet une augmentation des hauteurs moyennes du bâti et une modification sensible des formes urbaines. Cependant, en règle générale, les opérations de densification restent en deçà des possibilités offertes par le PLU ; d'où la nécessité de contextualiser la densité selon les quartiers.

La réhabilitation de logements peut aussi avoir un effet contre-productif. Ce phénomène concerne le renouvellement du parc immobilier devenu obsolète, notamment dans les quartiers périphériques anciens. Dans ces anciens quartiers denses : La Villeneuve, Mistral, Echirrolles, Pont-Evêque..., les nouveaux programmes ont prévu moins de logements que ceux qui existaient initialement. Seule exception : le quartier «Bastille» sur la commune de Fontaine ; la rénovation urbaine de 2011 a permis de reconstruire un nombre équivalent de logements avant et après opération.

Pour autant, cette dédensification générale du parc de logement s'est traduite globalement par une amélioration du cadre de vie et la recherche d'une mixité fonctionnelle (création ou extension des commerces, création d'activités de services, renforcement du tissu associatif,...). Ainsi, globalement ces mutations de quartier ont eu des effets positifs, car la densification ne peut se réduire en une addition de logements sans espaces de respiration permettant le lien social.

- recourir au changement d'usage ou de destination

Les espaces industriels à l'abandon constituent un potentiel foncier important pour les changements d'usage ou de destination.

- en milieu urbain

Ces changements consistent à transformer les anciens locaux industriels, les commerces, les bureaux vacants inutilisés en logements, dans la mesure où ces transformations ne sont pas contraires aux règles du PLU qui peuvent, dans certain cas, protéger le commerce de proximité. Ils concernent, par ailleurs, les réutilisations de friches urbaines (industrielles, commerciales, touristiques...) en espace économique.

Par exemple, la reconversion de l'ancienne friche papetière du site de « Moulin-Vieux » à Pontcharra va permettre la création d'un pôle économique innovant tout en conservant certains éléments du patrimoine industriel ; cette opération, conduite par la communauté de communes, intègre des travaux de dépollution importants et de mise en sécurité du site.

- en milieu péri-urbain/ rural

- Les bourgs peuvent aussi évoluer par extensions des centres anciens sur des zones moins denses; cela afin d'éviter de reconstituer un second pôle/ lieu de vie en périphérie avec l'arrivée de nouveaux commerces. Il faut ainsi encourager les renouvellements en cœur de bourg en réhabilitant les espaces comme les anciennes écoles, logements vacants dégradés, friches....

- Le changement de destination des anciens bâtiments d'exploitation à l'abandon et lorsqu'il n'y a plus de reprise agricole possible peut être également mobilisé. Les deux dernières loi ALUR et d'avenir pour l'agriculture ont sensiblement facilité le changement de destination. Le critère de l'intérêt patrimonial a en effet été supprimé ; tous les bâtiments existants (non utilisés par l'activité agricole ou forestière) situés en zone agricole ou naturelle peuvent désormais changer de destination à condition de ne doit pas compromettre l'activité agricole ou à la qualité paysagère du site. Ces changements seront soumis en zone agricole à l'avis conforme de la CDPENAF<sup>4</sup>, ils seront soumis à l'avis conforme de la CDNPS<sup>5</sup> en zone naturelle.

Les communes pourront ainsi élaborer une véritable stratégie pour anticiper les mutations à venir de leur territoire.

## **5) Faire connaître le concept et les projets vertueux**

- Valoriser les opérations iséroises de quartier durable ou celles labellisées «Ecoquartiers»

La recherche d'une densité adaptée pour lutter contre l'étalement urbain figure parmi les critères d'engagement de la charte des écoquartiers.

Mais aucune norme de densité n'est imposée dans les critères de labelisation.

La densité est appréciée au cas par cas selon la taille de la ville, du quartier et la manière dont elle est traduite à travers ses formes urbaines et architecturales.

Par exemple, l'opération de "La Baudière" à Saint-Lattier a permis la création d'un quartier durable de 7 ha, avec les principes d'aménagement suivants : réduction taille des lots (500 m<sup>2</sup>), du linéaire de voirie, urbanisation en frange structurante et espace central de vie, priorité aux logements collectifs, intermédiaires et jumelés.

Au total, 98 logements et 2 espaces d'activités avec logements ont été créés, ce qui correspond à un tissu péri-urbain dense.

Pour les opérations labellisées :

- en 2013, la commune de La Rivière a été distinguée pour son projet de centre-bourg mené à terme,

- en 2014, la ville de Grenoble a reçu 3 labels Ecoquartiers pour les ZAC de « caserne de Bonne », « Bouchayer-Viallet » et « Blanche-Monier ».

4 CDPENAF : commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

5 CDNPS : commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Une troisième vague de labellisation des Ecoquartiers a été officiellement lancée pour 2015.

- Mobiliser les partenaires le plus en amont possible

Dès la connaissance du projet, la mobilisation de l'ensemble des professionnels concernés (maître d'ouvrage, géomètre, architecte, concepteur, lotisseur, promoteur, bureaux d'études) par les acteurs publics (commune, EPCI, DDT, CAUE, AURG....) va permettre de définir les enjeux de l'opération et de préciser les objectifs à atteindre. Cette démarche peut prendre différentes formes comme: commission lotissement en Savoie, «process» du CAUE de l'Isère.

Dans cette démarche de «process», le CAUE engage une large concertation entre le porteur de projet et les habitants. Des visites d'opérations vertueuses comparables sont prévues sous la forme de "ballades urbaines". Une fois l'opération réalisée, un retour d'expérience est systématiquement partagé qui servira aux opérations suivantes.

- Sensibiliser un large public

Un film de sensibilisation «[Dense cité](#)»<sup>6</sup> a été produit en 2013 par le CAUE de l'Isère et réalisé par Bernard David-Cavaz.

Ce film pédagogique d'une durée de dix minutes) permet d'aborder le thème de la densité d'une manière simple et ludique.

- Par ailleurs, le [site du CAUE 38](#)<sup>7</sup> présente un grand nombre d'opérations vertueuses sous la forme de fiches synthétiques ; parmi elles :

La redensification des zones pavillonnaires de Crolles a permis la création de 14 logements locatifs sociaux en matériau bois et de conception bioclimatique. La densité (60 log/ha) reste acceptable, car le terrain (1 500 m<sup>2</sup>) n'a pas été volontairement utilisé au maximum de son potentiel.

Le lotissement "Pré Tarachou" sur la commune de Miribel-Lanchâtre associe habitat et activités; sur un terrain de 8000 m<sup>2</sup>, les formes urbaines sont plus compactes que celles d'un lotissement classique. Cette opération a permis de créer : 8 logements locatifs, 3 maisons individuelles en accession, 4 locaux d'activités et une chaufferie bois collective. Cette opération a su également préserver une part de foncier disponible pour pouvoir à l'avenir continuer à évoluer dans des conditions favorables.

L'urbanisation d'une parcelle vierge au cœur du village de Cognin-les-Gorges a permis la création de 7 maisons individuelles mitoyennes avec jardins privatifs et la réalisation d'une coulée verte. Cette opération privée s'est inscrite dans le respect du patrimoine naturel et bâti grâce à l'initiative municipale exemplaire.

Ces opérations de densification de qualité en milieu rural (Cognin-les-Gorges, Miribel-Lanchâtre) ont été rendues possibles parce qu'il s'agit d'opérations maîtrisées de promotion immobilière associant un architecte, un géomètre, un promoteur et la collectivité. Elle ont permis notamment :

- pour les constructions de Miribel-Lanchâtre de concevoir une densification adaptée à la pente,
- pour l'opération de Cognin-les-Gorges de créer une forme urbaine traditionnelle dense d'habitat mitoyen.

Aujourd'hui, le marché immobilier ne favorise pas ce type de montage d'opération (permis de construire valant division) au profit d'opérations de lotissements en lots libres ou avec intervention d'un constructeur de maisons standardisées.

<sup>6</sup> <http://www.caue-isere.org/article/film-dense-cite/>

<sup>7</sup> <http://www.caue-isere.org/type/urbanisme-operationnel-2/>

- agir sur les opérations de grande ampleur : exemple du projet de Vif

Sur la commune de Vif, un gisement foncier unique de 4 ha en zone péri-urbaine, aux portes de Grenoble, présente un intérêt stratégique de couture urbaine entre le centre-bourg et les tissus urbains mixtes environnants. La municipalité prévoit d'y installer un programme mixte d'habitat de 235 à 250 logements comportant un minimum de 35 % de logements sociaux. Il est prévu d'augmenter la hauteur autorisée des immeubles de 12 à 15 mètres dans certains secteurs ; Une orientation d'aménagement et de programmation est prévue sur ce secteur avec plusieurs principes:

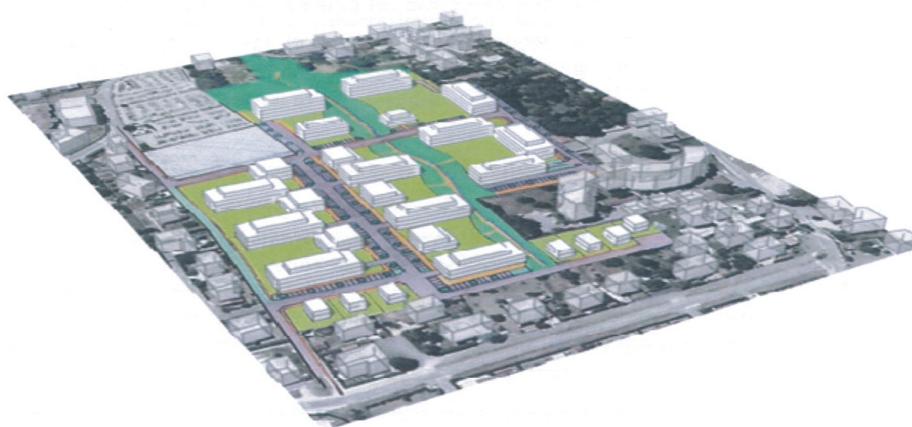
- un accès en double sens par le nord et par le sud. Une voie structurante traverse l'intérieur de la zone et trois cheminements doux sont prévus (voies partagées, trottoirs, cheminements dédiés ;

- le maintien d'une armature végétale importante (vert foncé) autour d'un parc linéaire Nord-Sud qui sera la colonne vertébrale du nouveau quartier ; cette ossature sera complétée par un ensemble d'espaces verts (vert clair) liés aux différentes opérations (criques vertes) connectées sur l'élément structurant.

Les cœurs d'îlots végétalisés garantissent l'accroche du futur quartier au tissu pavillonnaire existant en imposant une implantation des constructions qui limite les vis-à vis.

Le total des surfaces végétalisées représentera environ 50 % de la surface de l'opération ;

Schéma d'aménagement envisageable



- pour la hauteur des bâtiments, la zone UA va distinguer deux sous secteurs dont l'un pourra bénéficier d'un niveau supplémentaire (15 mètres au lieu de 12), là où leur implantation présentera le moins de gêne pour le voisinage (aux abords des espaces verts, du cimetière) ;

- la recherche d'un épannelage gradué et le traitement des étages supérieurs en attique afin de faciliter l'intégration urbaine ;

- l'intégration de l'hydraulique à l'échelle du site (prise en compte du cycle naturel des eaux pluviales, gestion des eaux de toitures,...). La présence d'une noue permettant le stockage temporaire des eaux pluviales et faisant l'objet d'un traitement paysager de qualité.

- l'implantation discontinue des constructions sur l'ensemble du site ;

- l'implantation préférentielle du stationnement sur la voirie garantissant une gestion économe de l'espace.

Cet exemple illustre assez bien l'enjeu et l'importance des formes urbaines dans la perception de la densité, notamment sur le critère de la hauteur des bâtiments dont il a été tenu compte vis-à-vis des constructions existantes.

## AGIR SUR LES OUTILS REGLEMENTAIRES

### *1- Repérer les pratiques pénalisant la densification*

#### **1) Les freins juridiques pouvant découler des règlements d'urbanisme**

L'un des principaux obstacles à la densification provient d'une mauvaise utilisation du règlement des documents d'urbanisme (POS/PLU), qui limite la possibilité de densifier en fixant par exemple:

- des COS et des CES trop limitatifs (par exemple un COS de 0,10 correspondant à des lots de 1 000 m<sup>2</sup> pour des maisons individuelles) ;
- une taille minimale de parcelles constructibles excessive (2000 m<sup>2</sup>, 3000 m<sup>2</sup> voire 5000 m<sup>2</sup> parfois exigés dans certains POS) ;
- une distance minimale de la façade du terrain sur voie, ce qui rend impossible les divisions ultérieures. Par exemple : une distance minimale imposée de 12 mètres de façade sur rue. Une telle disposition qui instaure une dimension du terrain constructible est illégale. En effet, si pour les PLU l'article R.123-9 (dans sa rédaction avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR) ne permettait de fixer qu'une surface minimale à l'exclusion de toutes règles de dimensionnement parcellaire, l'ancien article R.123-21 reste toujours applicable pour les POS : il permet de fixer une surface minimale et les dimensions du terrain à respecter pour construire, ce qui constitue un frein à la densification.
- une interdiction de certaines formes parcellaires; par exemple interdire les lots « en drapeau » ou édicter que les « terrains doivent être de forme simple ». L'interdiction de certaines formes de parcelles aboutirait à empêcher notamment tout détachement de propriété qui conduirait à favoriser la densification ;
- une interdiction des accès sur la voie publique, ce qui serait en contradiction avec le droit de propriété qui permet le libre accès des riverains à la voie publique (l'article L.111-2 rappelle que les riverains d'une voie publique ouverte à la circulation générale, ou les bénéficiaires d'une servitude de passage en vertu de l'article 682 du code civil disposent d'un droit d'accès absolu, à l'exception de certaines voies spécialisées). Un PLU ne peut donc interdire de manière générale l'accès à telle ou telle voie.
- une implantation en limite séparative non autorisée ou des marges de reculs trop importantes le long des voies publiques ou vis-à-vis des limites séparatives ; par exemple, un recul de 6 m par rapport à l'alignement, de 8 m par rapport aux limites séparatives latérales et de 12 m de recul par rapport à la limite de fond de parcelle, ce qui revient à imposer une surface minimale de terrain de 750 m<sup>2</sup> ;
- une bande de constructibilité par rapport à l'alignement : dans de nombreux PLU, on utilise l'article 6 du règlement pour édicter que les constructions ne peuvent s'implanter que dans une bande de 5 mètres à 20 mètres mesurée à compter de l'alignement de la rue. Il faut rappeler que l'article 6, selon la jurisprudence, ne peut réglementer que les constructions dont la façade donne sur la voie. Il n'a pas vocation à régir les implantations vis-à-vis des autres constructions, notamment en fond de parcelle.

- une distance systématique de reculs entre bâtiments sur une même propriété (article 8) (en imposant des distances minimales de 8 m par exemple) pour empêcher l'application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme (cet article permet d'appliquer les règles du PLU sur l'ensemble du lotissement et non au niveau de chaque lot) ;
- une hauteur maximale des bâtiments (article 10) ne permettant pas une surélévation des constructions existantes ou ne prenant pas en compte les hauteurs existantes,
- un ratio trop contraignant d'espaces libres imposés aux constructeurs pour des motifs paysagers (article 13), etc. ;
- imposer de manière systématique des voies internes au gabarit surdimensionné et des dispositifs ou plate-forme de retournement pour les véhicules des services publics hors de proportion avec le projet et très consommateur d'espace (sécurité incendie, ordures ménagères, etc.) ;

Ces règles qui vont à l'encontre de la densification doivent être dénoncées par l'État, car elles sont contraires aux évolutions législatives depuis la loi SRU.

## **2) Les freins issus des règlements de copropriété des immeubles**

Jusqu'à présent, la décision de surélever un immeuble existant exigeait en dernier ressort l'autorisation de l'ensemble des copropriétaires du dernier étage.

Ce n'est que récemment avec l'ordonnance «Duflot» du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logements par surélévation des immeubles et l'alignement de la hauteur entre bâtiments mitoyens, que certains freins réglementaires ont été levés<sup>8</sup>. Désormais, le droit de veto des copropriétaires du dernier étage a été supprimé. La décision de surélever sera prise à la majorité des copropriétaires détenant au minimum 2/3 de voix.

Par ailleurs, des règles dérogatoires à certains articles du PLU permises par cette ordonnance visent à densifier les « dents creuses », comme la possibilité d'alignement sur le faitage du bâtiment continu existant le plus élevé (L.123-5-1 du code de l'urbanisme). Cette ordonnance a toutefois un champ d'application limitée dans le territoire national aux seules communes<sup>9</sup> listées à l'article 232 du code général des impôts (décret du 10 mai 2013).

D'autres freins à la surélévation subsistent néanmoins : raisons techniques (tous les immeubles ne sont pas adaptés à recevoir un ou plusieurs niveaux supplémentaires en raison des fondations notamment), raisons financières, etc.

## **3) Les freins issus de la réglementation des lotissements et notamment des règlements ou des cahiers des charges des lotissements existants**

La Loi ALUR a pris un certain nombre de dispositions pour mobiliser les terrains issus du lotissement. En effet, de nombreux obstacles empêchent l'évolution des zones de lotissement alors que le texte vise à densifier le tissu urbain constitué. Pour corriger les difficultés rencontrées, la loi ALUR a introduit différentes mesures pour moderniser la réglementation sur les lotissements<sup>10</sup>.

8 Voir aussi : instruction du Gouvernement du 28 mai 2014 relative au développement de la construction de logement par dérogation aux règles d'urbanisme et de la construction.

9 Voir liste communes iséroises en annexe

10 Plaquette du MLET : Un urbanisme et un aménagement rénové pour relancer la construction. LOI #ALUR



### 3.1) La caducité des documents du lotissement

L'article L. 442-9 (dans version avant ALUR) du code de l'urbanisme prévoit que les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si, à cette date, le lotissement est couvert par un document d'urbanisme.

Cet article a été consolidé avec la nouvelle loi qui va encore plus loin :

a) pour le règlement du lotissement : durant cette période de dix ans, le règlement des lotissements s'applique, au-delà ce sera le seul document d'urbanisme en vigueur. De plus les colotis n'ont plus la possibilité de demander le maintien des règles du document de lotissement à l'issue des dix ans. Pour les lotissements qui ont bénéficié du maintien des règles du lotissement sur la base de la réglementation antérieure, ces règles cessent de s'appliquer à compter du 27 mars 2014 (date d'entrée en vigueur de la loi ALUR).

Une analyse des règlements de lotissement est donc nécessaire pour vérifier en quoi ils compromettent le bénéfice des nouvelles dispositions d'urbanisme résultant du PLU.

b) pour le cahier des charges : par ailleurs, en lotissement soumis à autorisation, les lotisseurs ont la possibilité d'établir des cahiers des charges qui, bien qu'étant de droit privé, peuvent limiter les droits à construire du PLU dans le cadre d'un recours devant la juridiction civile.

En effet, les permis de construire étant toujours délivrés sous réserve du droit des tiers, les cahiers des charges entrent dans cette catégorie.

Les cahiers des charges qui auraient pu être établis et annexés aux actes de vente doivent être également vérifiés ; d'autant qu'ils peuvent comporter des dispositions de « nature réglementaire » (pouvant être contenues dans un document d'urbanisme) et des dispositions de nature non réglementaire, comme l'interdiction de subdiviser les lots, en contradiction totale avec les principes retenus par un futur PLU.

Pour information, les stipulations de nature réglementaire<sup>11</sup> des cahiers des charges non approuvés<sup>12</sup> sont également caduques selon les mêmes modalités que celles du règlement de lotissement (à l'issue du délai de dix ans à compter de l'autorisation de lotir).

Les stipulations non réglementaires<sup>13</sup> des cahiers des charges de lotissement non approuvés deviendront caduques à compter du 27/03/2019, sauf si le cahier des charges du lotissement est publié au bureau des hypothèques ou au livre foncier avant cette date. Dans ce dernier cas, ils ne sont pas frappés de caducité et seule la procédure de mise en concordance permet de s'en affranchir.

### 3.2) La modification des documents du lotissement

L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des co-lotis. Il en va de même des subdivisions de lots, en vertu de l'article L. 442-12 du code de l'urbanisme. Cet article assimile en effet les subdivisions de lots à des modifications des règles du lotissement.

La loi ALUR précise que la procédure de modification des lotissements s'applique aux stipulations

---

11 Exemples : les règles relatives à la destination des constructions, à l'emprise au sol, aux prospects, à la hauteur, au stationnement

12 Les cahiers des charges non approuvés regroupent les réglementations de droits privés

13 Stipulations non réglementaires ayant pour objet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination d'un immeuble

de nature réglementaire des cahiers des charges non approuvés et ce depuis le 27/03/2014.

Cette procédure est à l'initiative soit de la commune soit des colotis.

Par ailleurs la majorité qualifiée requise pour recueillir l'accord des colotis sur la modification des documents du lotissement est réduite à la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie du lotissement et inversement. Cette règle est d'application immédiate.

Compte tenu de la nécessité d'obtenir un accord majoritaire, la loi ALUR offre une autre possibilité décrite ci-après.

### 3.3) la mise en concordance

L'article L. 442-11 du code de l'urbanisme prévoit que l'autorité compétente<sup>14</sup> peut, après enquête publique, modifier les documents du lotissement pour les mettre en concordance avec les dispositions d'un PLU ou d'un POS, approuvé postérieurement et dès lors bien souvent moins restrictif en termes de droits à construire.

La loi ALUR précise que cette mise en concordance peut porter sur des stipulations de cahiers des charges de lotissement non approuvés depuis le 27/03/2014.

Cette mise en concordance vise tous les documents du lotissement et notamment les dispositions réglementaires ou non réglementaires des cahiers de charges approuvés ou non.

En définitive, si une commune souhaite pouvoir optimiser le foncier potentiellement constructible des terrains en lotissement selon l'esprit du Grenelle de l'environnement, de la loi ALUR et du SCoT en vigueur, il est recommandé de mettre en œuvre la procédure de mise en concordance en même temps que celle de l'approbation du PLU.

## **II- Repérer les outils pour agir sur la densification**

Ces outils ne peuvent être mis en œuvre et coordonnés sans une réflexion d'ensemble dans le cadre d'une démarche de projet.

Les acquisitions foncières publiques constituent le préalable des politiques volontaristes. Afin de réaliser un aménagement pour le compte de la collectivité, les pouvoirs publics disposent en effet d'une palette d'outils suffisamment large pour pouvoir intervenir en amont d'un projet : acquisitions amiables, droit de préemption urbain, adhésion à un établissement public foncier, voire ZAD ou DUP ...

Par exemple, la collectivité peut anticiper la densification le long d'une nouvelle ligne de transport en commun en favorisant la production de logements aux abords des futures stations.

Les transports en commun constituent ainsi l'un des facteurs clés de la réussite de la densification, ce qui suppose la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière et d'une politique urbaine adaptée, ainsi qu'une lecture croisée des enjeux urbanisme/déplacements.

---

14 L'autorité compétente pour signer la mise en concordance est le maire (à contrario du PLU, qui est approuvé par délibération du conseil municipal). Une enquête unique portera sur le PLU, la mise en concordance et éventuellement les zonages des eaux usées et eaux pluviales.

## **1) les documents supra-communaux**

### **1.1) le SCoT**

La loi ALUR renforce le dispositif préexistant favorable à la densification et à la lutte contre l'étalement urbain.

Un nouvel alinéa de l'article L.122-1-2 prévoit que le rapport de présentation du SCoT « *identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L.123-1-2* »

Ce dernier article précise que le rapport de présentation du PLU : « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers* ».

Pour les communes hors SCoT, les PLU doivent faire l'inventaire des capacités résiduelles de densification et souligner les dispositions qui seront prises en faveur de leur mobilisation. Cette étude a un caractère obligatoire et concerne toutes les procédures d'élaboration ou de révision d'un SCoT ou d'un PLU initiées après le 27 mars 2014 (date de publication de la loi ALUR).

Exemple d'application : si l'étude indique une capacité résiduelle de 100 logements et que le PLU prévoit 150 logements à réaliser, il faudra programmer obligatoirement 100 logements en renouvellement urbain et 50 logements en urbanisation nouvelle.

Les résultats de cette étude sont à croiser avec d'autres thématiques (besoins en logements, dimensionnement de l'urbanisation, déplacements, équipements publics, etc.) et à différentes échelles pour appuyer le diagnostic, les orientations d'aménagement et le règlement du PLU.

La mesure phare du SCoT de la région grenobloise pour prôner la densification consiste à intensifier les espaces préférentiels de développement situés, dans les secteurs les plus urbanisés, à proximité des arrêts de transports collectifs (gares ferroviaires et routières). (article L.122-1-5 du code de l'urbanisme).

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) peut définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

Comment exprimer la densité minimale imposée par le SCoT ? Depuis la loi ALUR, la suppression du COS ne concerne que les PLU et non les SCOT. Le SCOT peut continuer à exprimer la densité sous forme de COS ou de surface de plancher par m<sup>2</sup> de terrain. Le PLU ne pourra plus toutefois l'exprimer sous forme de COS, mais devra définir selon le cas, un CES, une hauteur, ou un gabarit pour démontrer que la densité minimale sera atteinte.

### **1.2) le programme local de l'habitat (PLH)**

Élaboré pour 6 ans, le PLH est un document stratégique de programmation qui définit la politique locale de l'habitat. C'est à la fois un outil de connaissance, de prospective, de programmation et d'action. Dans son programme d'action détaillé (par communes ou par quartiers), il peut prévoir des opérations de requalification d'anciens quartiers dégradés et fixer un nombre et des types de logements à réaliser.

Le PLH permet ainsi de réaliser des programmes d'actions qui favorisent la densité ; laquelle s'impose au PLU qui doit la retranscrire dans le règlement ou dans les OAP. Cependant, en règle générale, les possibilités de densification du PLH sont peu ou mal utilisées, notamment en Isère. Le PLH peut contribuer à définir le contenu des OAP et les secteurs dans lesquels des servitudes de logements du L.123-2 c) seront prescrites. Le PLH peut imposer des outils de densité, il doit programmer les logements et les localiser en fonction des besoins existants. Il comporte également un volet financier des mesures d'accompagnement.

## **2) Les outils du PLU : le PLU comporte un certain nombre d'outils qu'il convient de présenter de manière simplifiée :**

### **2.1) les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

L'OAP<sup>15</sup> est un outil au service de la densification dès lors qu'il répond aux exigences de l'article L.123-1-4. Il peut définir les formes d'urbanisation des espaces privés et le traitement des espaces publics.

Pour les PLU communaux, les OAP « *peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

Il appartient aux schémas d'aménagement d'illustrer la forme urbaine exigée par la commune. Même si l'OAP fixe des règles de densité (exemple : au moins 15/20 logements / hectare), le PLU n'est pas habilité à les définir.

Si les OAP peuvent définir une forme urbaine, le contenu des programmes de logement (logement intermédiaire, petit collectif, etc.) ne sera pas opposable.

Il en est de même lorsque l'OAP prévoit des logements R+1, R+2, ce qui n'est pas réglementairement permis.

L'OAP est opposable en termes de compatibilité, contrairement aux règles d'urbanisme qui s'appliquent en relation de conformité (article L.123-5) . Cela signifie qu'il est possible de définir les formes urbaines souhaitées. Par exemple, si l'OAP prévoit 6 constructions et qu'une seule maison d'habitation est réalisée, le programme ne sera pas compatible avec l'OAP.

Cependant, rien n'interdit d'aller au-delà de ce que ce qui était prévu dans l'OAP ; étant précisé que l'OAP ne peut fixer un nombre de logement maximum.

Une OAP est indispensable pour ouvrir une zone AU à l'urbanisation (jurisprudence du Conseil d'Etat-Gresy sur Isère -28/01/14)

L'OAP peut être aussi un «faux outil» en l'absence de traduction réglementaire dans le règlement du PLU pour la rendre opposable.

A ce jour, Il existe en Isère quelques cas d'OAP vertueuse qui pourraient servir de modèle (Charantonnay, la Murette, Coublevie, Saint Etienne de Crossey, Saint Blaise du Buis).

Pour les PLU intercommunaux, les OAP ont un pouvoir plus étendu : « *En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation* ». Parmi ces objectifs : renouvellement urbain, mixité sociale, accessibilité du cadre bâti, répartition équilibrée

---

15 Voir Fiche n° 4 du CERTU de février 2013 concernant les OAP

de l'offre de logement...

## 2.2) les servitudes de programme de logements

La servitude permet de réserver des terrains en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (article L123-2 b).

Cette servitude est utilisable uniquement dans les zones U et AU des PLU.

Elle vise à définir (selon la fiche DGUHC de février 2006) :

- un programme spécifique à réaliser (foyer logement, maison de retraite, foyer de jeunes travailleurs, logements des saisonniers, résidences étudiantes, etc.) ;
- un programme exact de logements à réaliser : par exemple, sur un programme de 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP), le PLU peut prévoir 5 000 m<sup>2</sup> de SP à usage de logements locatifs sociaux et 3 000 m<sup>2</sup> de SP de logements intermédiaires ;
- la réalisation imposée d'un certain nombre de m<sup>2</sup> de logement, laissant libre le constructeur d'utiliser le reste à un autre usage. Par exemple, si (en reprenant l'exemple ci-dessus) un programme minimum de 3 000 m<sup>2</sup> de logements sociaux est défini, le constructeur sera libre de l'usage des 5 000 m<sup>2</sup> restant.

Pour conclure, cette servitude ne constitue un outil de densification que si elle prévoit la réalisation obligatoire d'un programme de logement répondant aux objectifs de mixité sociale.

## 2.3) les secteurs de plan de masse (R.123-12, 5°)

Le plan masse a pour objet de fixer les règles spécialement applicables aux constructions situées dans un secteur donné au moyen d'un plan coté en 3 dimensions.

Il figure au règlement graphique et il est prévu à l'article R.123-12, 5° de la manière suivante : *« Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L. 123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan masse coté en trois dimensions ».*

Il doit obligatoirement comporter la 3<sup>ème</sup> dimension (hauteur ou gabarit). S'agissant d'une règle d'urbanisme, il est opposable aux autorisations en termes de conformité en application de l'article L.123-5.

Il s'agit d'un outil de densification puisque la commune peut imposer un projet, ainsi que sa forme urbaine et architecturale.

Même si le plan de masse peut être également mis en œuvre dans les STECAL, le but recherché ici est d'encadrer les projets pour assurer le respect des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ».

## 2.4) les articles du règlement du PLU

La liste ci-dessous ne porte que sur les articles du règlement du PLU ayant un lien plus ou moins étroit avec la densité, car il s'agit d'analyser ici ce qui peut être préconisé ou ce qui peut être interdit.

Il ne faut pas oublier que le rapport de présentation doit justifier au regard des principes fondamentaux de l'urbanisme chacune des règles qui vient limiter la constructibilité générale des

terrains en application des articles L.123-1-2 et R.123-2 du code de l'urbanisme.

Si l'analyse est ici présentée par article, il ne faut également pas perdre de vue que la densité résulte de l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme. Pour atteindre cet objectif, les services de l'État doivent être vigilants sur la formulation du règlement d'urbanisme.

- article 1 :

Cet article non obligatoire est relatif aux occupations et autorisations des sols interdites dans la zone. Le principe de mixité et de diversité des fonctions urbaines devrait conduire les auteurs du PLU à l'utiliser avec modération.

Cet article ne peut pas réglementer les formes ou les typologies d'habitat. On ne peut plus interdire l'habitat collectif, synonyme de densification.

- article 3 :

Cet article concerne la desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les accès aux voies ouvertes au public. Il n'est pas obligatoire.

Cet article, sous couvert de sécurité des accès, peut être détourné pour imposer un certain nombre de prescriptions qui vont limiter fortement la densification.

- article 5 :

Cet article concernait la superficie minimale des terrains constructibles. Il a été définitivement supprimé par l'une des mesures phares du volet urbanisme de la loi ALUR (article 157) pour favoriser la densification.

La loi SRU avait déjà supprimé la possibilité d'imposer d'une manière générale une taille minimale des terrains, seules deux exceptions avaient été réintroduites par la loi UH :

- pour des contraintes techniques, dont notamment la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif en raison des surfaces minimales nécessaires
- pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

Ces dispositions s'opposaient très souvent à l'utilisation optimale des sols encore disponible et surtout au renouvellement du tissu urbain.

Par ailleurs, l'évolution des techniques d'ANC<sup>16</sup>, d'une part, et la modification de la législation de l'urbanisme entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2012, d'autre part, qui a transféré la vérification de la réalisation de l'ANC au SPANC<sup>17</sup> et entraîné l'annulation (en fait ou en droit) des dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD) sur ce sujet ; il n'était plus utile de conserver une surface minimale des terrains.

En outre, la difficulté d'appréhender les notions d'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des lieux ont rendus inutiles le maintien de ces dispositions qui étaient trop souvent utilisées pour lutter contre la densification.

La loi ALUR a donc supprimé ces exceptions visant à limiter la construction à la parcelle pour inciter les PLU à densifier davantage.

- articles 6 et 7 :

Ces règles sont obligatoires : elles concernent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) et par rapport aux limites séparatives (article 7).

Elles définissent l'organisation générale du paysage urbain (notamment la composition du bâti), on peut ainsi soit aérer, soit densifier une zone urbaine selon les orientations souhaitées.

Pour augmenter la densité, il est donc nécessaire de définir en général des retraits les plus faibles

---

16 ANC : assainissement non collectif

17 SPANC : service public d'assainissement non collectif en charge de l'assainissement individuel.

possibles ; voire des implantations sur limites de voies (ex: village traditionnel). En cas d'impossibilité, il faudra justifier la raison pour laquelle la construction sur limite n'est pas réalisable. Mais il faut être conscient qu'il s'agit d' «espaces perdus ».

Toutefois, certains projets peuvent présenter un retrait par rapport à la construction sur limite mais « compenser » ce recul par une hauteur plus élevée des constructions (étude AURG sur la commune de Gières). Cette démarche permet de tenir compte des enjeux paysagers sur l'espace public sans pour autant pénaliser la densification.

Par ailleurs, il est interdit de fixer des implantations en retrait pour les clôtures ou portails car cela est illégal et contraire à la densification.

#### - article 8 :

Cet article non obligatoire concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

En imposant des distances de recul entre bâtiments, il va à l'encontre de la densification et fait obstacle au bénéfice de l'article R.123-10-1.

Il est d'ailleurs peu souvent utilisé en PLU et ne présente plus guère d'intérêt.

#### - article 9 :

Il concerne l'emprise au sol qui ne fait l'objet d'aucune définition réglementaire pour son application<sup>18</sup>. Le règlement peut cependant définir cet outil; à défaut, c'est la superficie au sol occupée par la base du bâtiment qui constitue l'emprise au sol

Il est préférable de définir l'emprise au sol de la construction en pourcentage (par rapport à l'emprise totale du terrain) ou en forfait de surface (par exemple ne pas dépasser 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

Au titre de cet article, il n'est pas légalement possible de fixer une surface de plancher maximum en combinant CES et hauteur. Il s'agirait d'un COS déguisé qui est aujourd'hui supprimé.

Par ailleurs, l'emprise au sol est obligatoire dans les STECAL (articles L.123-1-5 6° et R.123-9) :  
*« Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*

Pour mémoire, l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 sur le développement de la construction de logements permet, dans certaines parties du territoire national, de déroger aux règles de gabarit résultant de l'application combinée du CES et de la hauteur. L'ordonnance est codifiée à l'article L.123-5-1 du code de l'urbanisme.

#### - article 10 :

La règle de hauteur est un outil indispensable pour favoriser la densification. Les limites de hauteurs maximales sont exprimées en mètres, du sol naturel jusqu'à l'éégout du toit en l'absence de précision contraire dans le PLU.

Il existe cependant un seul cas où il est possible de définir une hauteur minimale : dans des secteurs géographiques délimités, les SCoT peuvent fixer des normes minimales notamment de hauteur (article R.122-3) afin de garantir la possibilité de construire avec une densité minimale. Ainsi, le règlement du PLU ne pourra fixer des règles de hauteur inférieures aux valeurs plancher du SCoT.

Il est légal d'écrire dans les zones U que « la hauteur ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants ».

L'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013 sur le développement de la construction de logements permet, dans certaines parties du territoire national, de déroger aux règles de hauteur. L'ordonnance est codifiée à l'article L.123-5-1 du code de l'urbanisme. il ne s'agit pas de changer

---

18 La définition de l'emprise au sol donnée par le code de l'urbanisme à l'article R.420-1 ne s'applique pas aux PLU mais uniquement au champ d'application des autorisations et à la loi sur l'architecture.



systématiquement la règle, mais de permettre des modifications pour des projets spécifiques lorsqu'ils sont justifiés.

- article 12 :

Cet article concerne les obligations de réaliser des aires de stationnement imposées aux constructeurs.

La politique de stationnement constitue l'un des éléments essentiels de la politique urbaine. Elle a un impact non négligeable sur la consommation foncière si les besoins de stationnements sont mal calibrés. Elle peut aussi empêcher la densification par des normes inappropriées pour les

constructions neuves, mais aussi en cas de création de logements par division d'un bâtiment existant à usage de logement (par exemples 3 places de stationnement par logement dont 2 couvertes).

Même si l'aménagement dans le volume existant d'un bâtiment à usage de logement (ancienne maison bourgeoise découpée en plusieurs appartements) ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme (pas de changement de destination, de création de surface de plancher, et sans changement d'aspect extérieur), la création de nouveaux logements devra respecter les normes de stationnement fixées par le PLU. En effet, en application de l'article L.160-1 du code de l'urbanisme, « en cas d'infraction aux dispositions des plans d'occupation des sols, des plans locaux d'urbanisme, les articles L.480-1 à L.480-9 sont applicables (...) ». Au sens de cet article, le non respect des obligations en matière de stationnement constitue une infraction qui permet au maire de faire interrompre les travaux et de remettre les lieux en l'état ; ce qui a pour effet, d'empêcher la création de logements par division d'un bâtiment existant.

Pour les logements locatifs sociaux financés par l'État, l'article L.123-1-13 limite à une seule place les obligations de stationnement par logement.

La loi ALUR a prévu de favoriser la densité en renforçant une gestion économe de certains espaces :

a) les parcs de stationnement des projets commerciaux :

la règle est renforcée : le plafond est fixé à 0,75 m<sup>2</sup> (le PLU peut porter ce seuil à 1 m<sup>2</sup> sous conditions) de parking par m<sup>2</sup> de commerce pour l'ensemble des commerces, ce plafond est de 1,5 m<sup>2</sup> aujourd'hui ;

b) pour l'ensemble des stationnements, la loi impose la réalisation d'une étude préalable de stationnement en y intégrant les espaces réservés aux vélos.

Le PLU devra fixer très précisément les obligations de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements.

- article 13 :

La densité urbaine dépend du lien entre l'importance des masses bâties et des espaces libres, d'aires de jeu et de loisirs ainsi que des plantations. Ces espaces (publics ou privés) et leurs relations avec le bâti peuvent être réglementés à l'article 13 dont la loi ALUR a étendu le champ d'application.

La densification peut entraîner en centre-ville une minéralisation accrue, contraire aux ambitions de maintien voire de restauration de la biodiversité urbaine et de protection des trames vertes.

La loi ALUR a introduit le « coefficient de biotope par surface » ou « coefficient écologique » qui vise à maintenir des espaces végétalisés en milieu urbain dense.

Il se définit : CBS= surface éco-aménageable / surface de la parcelle.

Il présente peu d'intérêt pour les communes rurales.

- article 14 :

La suppression des COS constitue la mesure la plus spectaculaire du volet urbanisme de la loi ALUR. Différentes évolutions législatives ont conduit progressivement à réduire son importance, le COS était souvent considéré comme une règle purement arithmétique qui ne permettait pas de prendre suffisamment en compte un projet urbain.

Par ailleurs lorsque le COS était fixé, il pouvait être incohérent avec l'application des autres règles d'urbanisme, limitant de façon arbitraire la densification souhaitée des espaces.

Il pouvait imposer indirectement des surfaces relativement importantes de terrain pour pouvoir construire même une simple maison individuelle.

Il a été supprimé (article 157 de la loi) pour les PLU. Cette suppression est d'application immédiate pour les autorisations de droit des sols, c'est-à-dire à partir du 27 mars 2014.

Le COS est cependant maintenu dans les POS.

La suppression du COS entraîne plusieurs modifications : dans le contrôle des divisions de terrains bâtis, suppression du transfert de COS remplacé par le transfert de constructibilité, disparition de la référence au COS pour le calcul du seuil minimal de densité (utilisé pour le calcul du versement pour sous-densité), secteurs actuellement fixés sur cette base pour la densification auprès des infrastructures, majoration en cas de construction économe en énergie (L 128-1),

Avec la suppression du COS, le contrôle de la constructibilité résiduelle (en cas de détachement d'un terrain datant de moins de 10 ans, il ne pouvait être construit sur le terrain détaché que dans la limite des droits à construire restant sur le terrain avant division) a été supprimé, y compris pour les POS. (ancien article L.123-1-11)

- article 15 :

Cet article récent fait suite à la loi sur le Grenelle de l'environnement : il concerne les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Il peut avoir un impact relativement important sur la densification.

Il sera traité dans la note du club des chargés d'aménagement relative aux performances énergétiques.

### **3) Les dispositions législatives d'exception du code de l'urbanisme**

Il s'agit des trois articles suivants :

- article L.123-1-11 pour les bâtiments d'habitation : Le deuxième alinéa de cet article stipule que « *Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.*

(...)

*Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code. »*

Ce dispositif applicable aux seules zones urbaines et qui permet d'augmenter les règles constructibles de 20 % est peu utilisé en Isère.

- article L.127-1 pour les logements sociaux: « Le règlement peut délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

*La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité ».*

- article L128-1 pour les constructions favorisant la performance énergétique :

*« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le règlement peut autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération».*

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans certains secteurs protégés : secteur sauvegardé, AVAP/ZPPAUP, monument historique, site inscrit, site classé, parc national,...

- Pour instaurer ces trois majorations, la procédure de modification simplifiée avec mise à disposition du public prévue à l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme doit être mise en œuvre.

Enfin, il faut citer, pour mémoire, certaines mesures particulières d'incitation comme la « Loi Sarkozy » de majoration de 30 % des droits à construire qui avait été définie à l'ancien article L.123-1-11 du code de l'urbanisme et dont les modalités d'application générale étaient mal définies. Le dispositif a été adopté par la loi du 20 mars 2012 puis abrogé par le parlement le 6 août 2012.

#### **4) Les dispositions spécifiques de l'article R.123-10-1 pour l'application des règlements**

Le code de l'urbanisme a introduit dès le 1<sup>er</sup> octobre 2007, une disposition spécifique pour assouplir l'application des règles d'urbanisme en cas de lotissement ou de permis de construire valant division parcellaire afin de favoriser la densification.

Cet article prévoit que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

Le bénéfice de cet article permet normalement de faire abstraction des règles d'implantation par rapport aux limites intérieures de l'opération en n'appliquant les règles qu'à l'ensemble de l'opération.

En l'état actuel de sa rédaction, la jurisprudence de deuxième niveau semble faire une application très stricte et traditionnelle de cet article, qui mériterait en conséquence un renforcement réglementaire voire même législatif (CAA Lyon, 18 juin 2013, n° 13LY00152 ; CAA Lyon, 9 juillet 2013, n° 12LY03219).

## 5) Les mesures fiscales

### 5.1) Les mesures relevant de la fiscalité de l'aménagement

#### a) Le versement pour sous-densité (VSD)

Le VSD est un outil incitatif initié par la loi ENE (Grenelle II). Son objectif est d'instaurer un malus fiscal pour les constructeurs qui construisent en sous-densité ; c'est-à-dire en deçà de la densité souhaitée par le PLU de la commune.

Il permet aux communes ou aux EPCI de prélever une taxe auprès de tout détenteur de permis de construire dont le projet n'atteint pas un seuil minimal de densité fixé par délibération du conseil municipal. Le VSD ne peut dépasser 25 % de la valeur du terrain. Les services de l'État sont seuls compétents pour l'établir et le percevoir, son produit revient presque entièrement aux collectivités territoriales qui l'ont institué.

Ce dispositif, qui constitue le seul outil d'incitation à la densification pour les communes rurales, devrait inciter à une meilleure optimisation de l'espace ; pour autant, à ce jour seule une commune en Isère l'a mis en place: St Blaise du Buis dans le Voironnais. Cette situation peut s'expliquer par un manque de communication, la complexité de la mesure et la volonté des communes de ne pas taxer leurs constructeurs pour rester attractives à une époque de fort ralentissement du marché immobilier.

Après un premier retour d'expériences sur le plan national, il semblerait que l'efficacité du dispositif reste à démontrer : comportement d'acquéreurs modifiés préférant des terrains constructibles plus petits pour éviter le VSD, augmentation des prix du foncier constructible pour les petits terrains, etc.

Pour autant, il faudrait revenir à la proposition de loi ENE qui couplait obligatoirement taxe d'aménagement au taux majoré et instauration obligatoire du VSD.

Il apparaît cependant que l'efficacité du dispositif dépend en grande partie du choix du seuil minimal de densité (SMD) qui ne doit être ni trop faible, ni trop élevé ; avec la disparition du COS, il devient aujourd'hui plus difficile à calibrer sur la base des autres règles de densité. L'outil VSD tel que conçu, désormais sans COS, devient une source d'insécurité juridique.

#### b) La possibilité d'instaurer des taux différenciés pour la taxe d'aménagement

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, la taxe d'aménagement (article L 331-1 et suivants du code de l'urbanisme) se substitue à certaines taxes anciennes (TLE, TDENS, TDCAUE..), elle sert à financer les équipements publics rendus nécessaire par l'urbanisation. Elle est applicable aux demandes de permis et déclarations préalables.

Pour la part départementale, le taux ne peut excéder 2,5 %.

Pour la part qui revient aux communes et intercommunalités, le taux (entre 1 et 5 % et pouvant aller jusqu'à 20%) peut être modulé par délibération du conseil municipal de la manière suivante :

- un taux faible (par exemple 1 % minimum ) dans les secteurs de renouvellement urbain ; car il y a peu d'opérations dans les centre-villages ;
- un taux de 5 % pour les parties plus périphériques proches du centre où des équipements sont nécessaires, mais ils seront peu nombreux et donc peu coûteux
- un taux majoré pouvant aller jusqu'à 20 % pour les secteurs les plus éloignés ou dépourvus d'équipements.

### 5.2) Les mesures relevant de la fiscalité immobilière

Cette mesure concerne la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Le conseil municipal peut de manière facultative majorer la valeur du m<sup>2</sup> non bâti pour l'imputer aux propriétaires qui font de la rétention foncière. Cette taxe se paie annuellement avec les autres

taxes foncières.

Pour les communes situées en zone tendue au sens de l'article 232 du CGI (voir liste en annexe), cette majoration sera automatiquement appliquée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015.

## ***Pour aller plus loin sur l'intensification urbaine:***

### Etudes :

#### **- Comment encourager l'intensification urbaine ?**

Institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) / de Ile de France

Les carnets pratiques – - Août 2009

<http://www.iau-idf.fr/savoir-faire/nos-travaux/edition/comment-encourager-lintensification-urbaine.html>

#### **- La densification en débat** - Etudes foncières n° 145 – mai-juin 2010

Institut français d'urbanisme - Université Paris-Est Marne la Vallée

Coordination : Eric Charmes

<http://www.aurm.org/uploads/media/f7018dfe821c61135f2016a5d277c984.pdf>

#### **-Etude sur les formes urbaines des zones d'activités**

CETE de l'Ouest – DDT du Maine et Loire / Septembre 2011

[http://www.maine-et-loire.gouv.fr/IMG/pdf/guide\\_definitif\\_cle2882d1.pdf](http://www.maine-et-loire.gouv.fr/IMG/pdf/guide_definitif_cle2882d1.pdf)

### Sites en ligne :

#### **- Démarche BIMBY**

site officiel : <http://bimby.fr>

#### **- Site du CAUE de l'Isère**

<http://www.caue-isere.org/>

### ADDITIF :

#### **La densification résidentielle au service du renouvellement urbain :**

##### **Filières, stratégies et outils.**

Sous la direction de Anastasia Touati et Jérôme Crozy – 271 pages

La documentation française. Mars 2015

# ANNEXE

## **CHAMP D'APPLICATION DE L'ORDONNANCE DE DENSIFICATION DANS L'AGGLOMERATION GRENOBLOISE – MAI 2013**

(annexe de l'article 232 du code général des impôts relatifs à la taxation des logements vacants)

### **Communes de l'Isère concernées :**

Beaucroissant, Biviers, Bresson, La Buisse, Le Champ-près-Frogès, Champ-sur-Drac, Charnècles, Chirens, Claix, Corenc, Coublevie, Domène, Echirolles, Eybens, Fontaine, Fontanil-Cornillon, Frogès, Gières, Grenoble, Jarrie, Meylan, Moirans, Montbonnot-Saint-Martin, La Murette, Murianette, Noyarey, La Pierre, Poisat, Pommiers-la-Placette, Le Pont-de-Claix, Réaumont, Renage, Rives, Saint-Blaise-du-Buis, Saint-Cassien, Saint-Egrève, Saint-Ismier, Saint-Jean-de-Moirans, Saint-Martin-d'Hères, Saint-Martin-le-Vinoux, Saint-Nazaire-les-Eymes, Sassenage, Seyssinet-Pariset, Seyssins, La Tronche, Varcès-Allières-et-Risset, Venon, Le Versoud, Veurey-Voroize, Villard-Bonnot, Voiron, Voreppe, Vourey.