

Club PLUi Grand Est Pont-à-Mousson

17 mars 2017

Atelier : modernisation du contenu du PLU et focus sur les OAP

Animation : Guy Hoyon (Direction Départementale des Territoires des Vosges)
Philippe Nouzille (Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin)



**CLUB
PLU *i***
plan local d'urbanisme intercommunal



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

GRAND EST



Modernisation du PLU

Depuis le 01/01/2016 :





Entrée en vigueur de la recodification du code de l'urbanisme et de la réforme du contenu du PLU

Objectifs de la réforme : moderniser le contenu du PLU

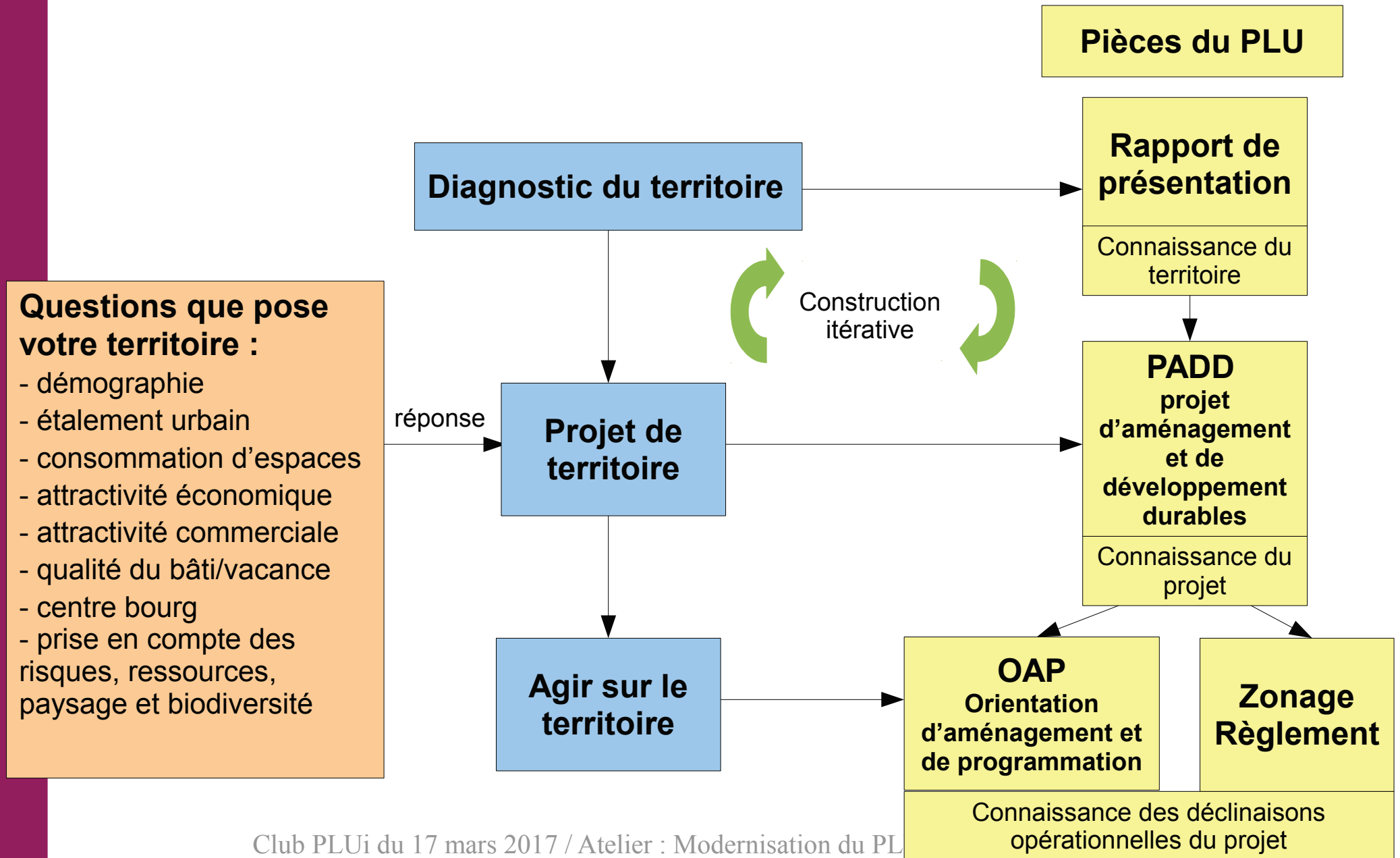
- offrir **plus de souplesse** aux auteurs du PLU pour s'adapter aux spécificités de chaque collectivité
- permettre le développement d'un **urbanisme de projet**
- **simplifier le règlement** du PLU et son élaboration
- donner plus de sens au règlement du PLU et **mieux le relier au projet de territoire**

Modernisation du PLU

Mise en œuvre de la réforme : mesures transitoires

PLU prescrit après le 01/01/2016		
PLU prescrit avant le 01/01/2016	PLU arrêté après le 01/01/2016	 Au choix de la collectivité
	PLU arrêté avant le 01/01/2016	
PLU approuvé avant le 01/01/2016		

Principe d'élaboration d'un PLU :



La modernisation du contenu du PLU ... concrètement :

Pour le règlement :

- structure thématique du règlement au service du PADD

I. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

III. Equipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Que puis-je construire ?

Comment je prends en compte mon environnement ?

Comment je me raccorde aux réseaux ?

Objectifs visés :

- **sortir de la logique de liste d'articles** issus du POS qui incitait à rédiger un règlement exhaustif
- inciter à **interroger l'intérêt de chaque règle** et à **utiliser uniquement les articles nécessaires** à chaque zone pour la **mise en œuvre du PADD**

La modernisation du contenu du PLU ... concrètement :

Pour le règlement :

- Forme et expression de la règle

- règle d'urbanisme écrite et/ou graphique
- règle d'urbanisme quantitative ou qualitative (avec objectif à atteindre)
- règle d'urbanisme alternative
- zone urbanisée avec renvoi au RNU pour les PLUi
- lexique nationale

→ **définition d'un socle de grammaire et de vocabulaire normalisé**

La modernisation du contenu du PLU ... concrètement :

Pour les OAP : 3 types possibles

Les OAP sectorielles (R151-6) :

- définies au plan de zonage
- conditions d'aménagement : prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères



Les OAP des secteurs de projet (sans règlement) (R151-8) :

Obligations :

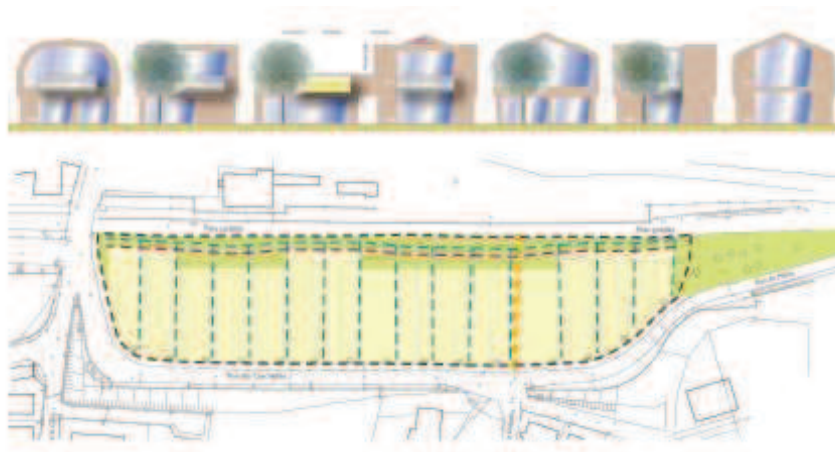
- schéma d'aménagement = organisation spatiale du secteur
- conditions d'aménagement et d'équipement — a minima —
- zones à urbaniser

- 1°- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- 2°- Mixité fonctionnelle et sociale
- 3°- Qualité environnementale et prévention des risques
- 4°- Besoins en matière de stationnement
- 5°- desserte par les transports en commun
- 6°- desserte en voirie et réseaux



Les OAP thématiques (R151-7) :

- conservation, mise en valeur ou requalification (paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés)
- motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
- notamment en zone U au RNU du PLUi (R151-19)



Pour des orientations d'aménagement (OAP) de qualité dans les PLU et PLUi

Guide pratique à destination des collectivités



Le guide pédagogique ... les 8 clés pour des OAP de qualité

➤ Se poser les bonnes questions en amont



Les OAP, un outil à anticiper ...

- quelles OAP est-on obligé ou a-t-on intérêt à faire ? **Quels sont les sites stratégiques ou les enjeux et problématiques importants**, sur le territoire (communal ou intercommunal) pour lesquels des OAP seraient intéressantes ?
- dans le cas d'un PLUi, quelles compétences l'intercommunalité veut-elle gérer ? **Faut-il intégrer un volet habitat (valant PLH) et/ou un volet transport (valant PDU) ?**
- **quelle visibilité sur la temporalité et la définition des futurs projets potentiels ?** Faut-il une étude préalable ou parallèle au PLU(i) (faisabilité, définition, programmation) ?
- sur les sites d'OAP et sites potentiels de projet, **quelle concertation et quelle politique de mobilisation du foncier porter ou mener** auprès des propriétaires, des acteurs concernés et des riverains pour favoriser la mise en oeuvre du projet ?

*Les bonnes questions à se poser ...
avant de rédiger des OAP*

Le guide pédagogique ... les 8 clés pour des OAP de qualité

➤ De l'énoncé d'un projet ...



Brest Métropole : un PLUi et des OAP « facteur 4 »



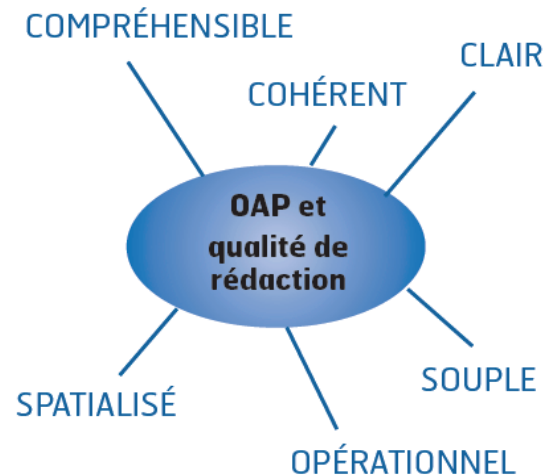
Des OAP visant et donnant à voir un vrai projet urbain (PLU d'Ancenis)

Les OAP, un bel outil de projet ...

- un outil pour **spatialiser et concrétiser le projet de territoire** du PADD,
- l'énoncé d'un **projet d'intérêt général ou collectif** et sa traduction en termes de **principes** et parfois de **programme d'actions** (dans le cas de certains PLUi),
- une **souplesse de rédaction**, propices à l'énoncé d'un projet qu'on ne connaît pas encore dans ses réalités opérationnelles,
- la juste mesure, au cas par cas, pour **guider et orienter sans confiner** le futur projet à une seule solution et réalité opérationnelle,
- un outil qui prépare le dialogue avec les aménageurs, en renforçant le poids de la collectivité dans les orientations attendues pour le projet d'aménagement,
- **des orientations avec lesquelles les permis doivent être compatibles** (et non conformes) pour laisser une certaine liberté à l'expression des futurs projets.

Le guide pédagogique ... les 8 clés pour des OAP de qualité

➤ ... à une mise en œuvre aisée



Donner à voir et à imaginer des projets possibles
(PLU de Romans-sur-Isère)

Les OAP, du projet à la réalité ...

- de la cohérence et une bonne complémentarité entre les OAP et les autres pièces du PLU : le PADD, le règlement applicable et le rapport de présentation,
- pas de “mots fourre-tout”, de jargon urbanistique, de termes flous ou tournures sujets à interprétation (ex : pertinent, de qualité, ...),
- des documents graphiques utilisés à bon escient (schémas, coupes, vues 3D, simulations, photos, ..) pour préciser et/ou illustrer certains principes. Veiller à une bonne lisibilité et compréhension (légendes, titres, valeur de l'illustration),
- un juste équilibre entre affirmation de principes et souplesse/adaptabilité de projet pour laisser une certaine place à l'expression du projet, aux contraintes opérationnelles et à l'évolution de la conjoncture et du marché.

Le guide pédagogique ... les 8 clés pour des OAP de qualité

➤ Définir les principes essentiels

BIODIVERSITE

PRESCRIPTIONS

PRESERVATION ET VALORISATION D'ELEMENTS EXISTANTS

Conservation d'éléments de végétation existants (haies, boisements, bosquets, arbres remarquables, prairies...) à intégrer dans les projets d'aménagement comme composante paysagère et facteur de biodiversité.

Cette végétation préservée peut nécessiter des opérations de nettoyage, de renforcement (plantations complémentaires)... pour améliorer son potentiel écologique ou favoriser son intégration dans le tissu urbain.

PLANTATIONS



Diversité des formes et des densités de végétation pour constituer la trame verte des différents projets : haies (avec strates arborées, arbustives et herbacées), alignements d'arbres, boisements, prairies, végétation hygrophile au niveau des dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales (fossés, noues, bassins à ciel ouvert).

Création de continuités (corridors biologiques) entre les secteurs à densité végétale importante (conservés ou créés) de façon à assurer, y compris en milieu urbain, les échanges entre les habitats naturels et éviter ainsi l'isolement des populations animales.

PRECONISATIONS

ENGAGEMENT SUR LA GESTION DIFFERENCIEE DES ESPACES PUBLICS

Application des méthodes de **gestion différenciée** (entretien adapté des espaces verts selon leurs caractéristiques et leurs usages) : fauche tardive sur certains espaces prairiaux avec export des résidus de coupe, paillage des massifs, plantations de vivaces plutôt que de plantes annuelles, lutte biologique intégrée, recyclage des déchets verts (compostage, paillage)...



*Différencier ce qui est essentiel et attendu,
de ce qui est secondaire et souhaité
(PLU d'Ancenis)*

Les OAP, des principes forts ...

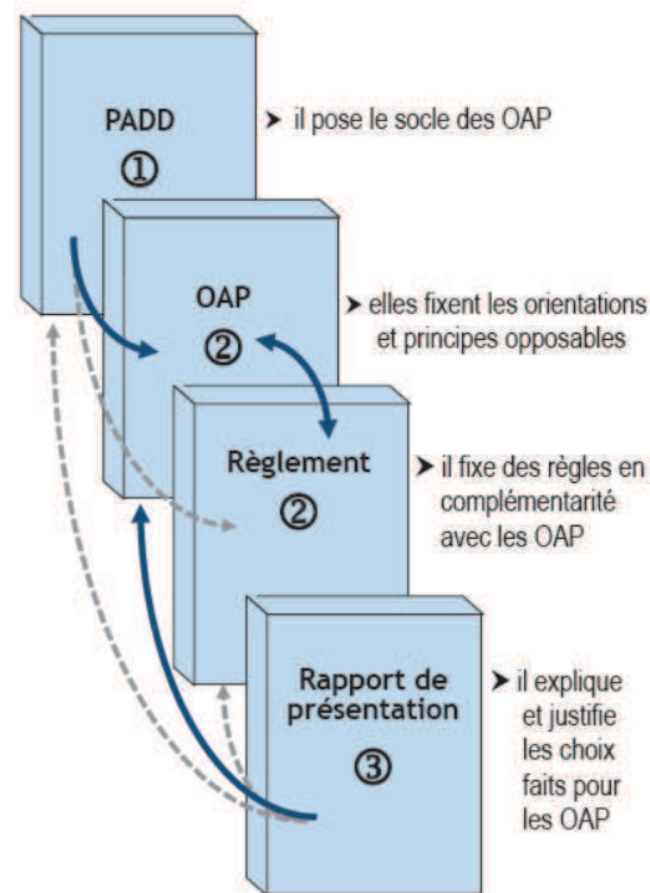
- **identifier les orientations et principes intangibles**, les "points durs" : ceux qui sont essentiels au projet,
- **des principes intangibles à exprimer de manière claire et ferme** comme étant à respecter, avec une formulation proche de la prescription réglementaire et un report sur un document graphique s'il existe,
- **identifier les orientations et principes secondaires** : ceux qui apportent une plus-value mais sur lesquels un respect modéré ou une alternative sont envisageables, sans remettre en cause l'esprit du projet.
- **des principes secondaires à exprimer avec plus de souplesse et de marge d'appréciation** : vocable plus ouvert, formulation proche de la recommandation.

Le guide pédagogique ... les 8 clés pour des OAP de qualité

➤ Être en cohérence avec les autres pièces du PLU

Les OAP, des liens au sein du PLU(i) ...

- **dans la continuité directe du PADD**, pour une déclinaison fine en termes de moyens et d'espace. Ne pas se contenter d'orientations générales ou génériques reprises du PADD,
- **une complémentarité avec le règlement écrit et graphique**. S'assurer de l'absence de toute contradiction ou ambiguïté entre dispositions réglementaires et OAP sur un même secteur. Ne pas rédiger les OAP à la manière du règlement,
- **une justification des OAP et une explication des orientations et principes retenus dans le rapport de présentation** (document non opposable) : logique de chaque principe, objectifs poursuivis et attendus, intentions du projet, simulations d'aménagements possibles à titre indicatif, etc.



*Les OAP parmi les autres pièces du PLU :
liens et rôles associés*

Le guide pédagogique ... les 8 clés pour des OAP de qualité

➤ Une mise en musique des différentes problématiques ...



Mettre en musique espaces privé et public mais aussi habitat, déplacement et agrément (Chalon-sur-Saône, quartier St-Jean des Jardins)



Concilier enjeux économiques et enjeux environnementaux (Mulhouse, Parc des Collines)

Les OAP, pour un projet rassembleur ...

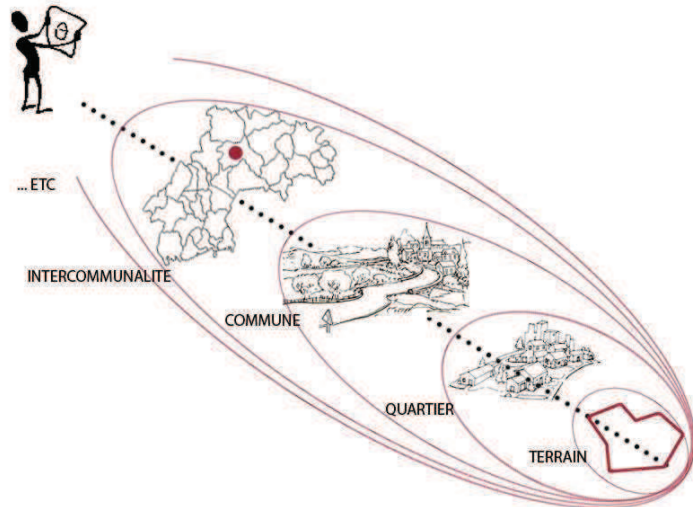
- **dépasser les principes basiques d'aménagement**, réduits trop souvent à l'accès et la desserte du site et aux typologies d'habitat attendues,
- **apporter une réponse à tous les enjeux identifiés** dans le diagnostic du territoire et/ou du site,
- **faire résonner les problématiques d'aménagement entre elles** pour apporter de la cohérence et traiter ce qui interagit ensemble.

Le guide pédagogique ... les 8 clés pour des OAP de qualité

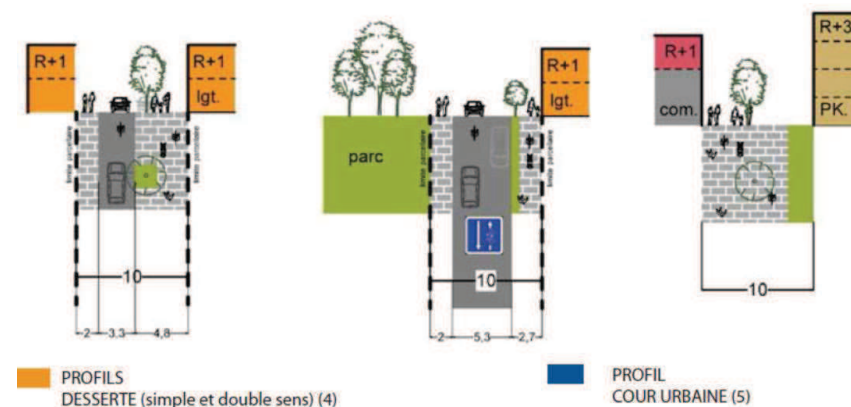
➤ ... et des différentes échelles

Les OAP, pour croiser les échelles ...

- **élargir l'échelle de réflexion**, pour traiter les interactions avec les territoires voisins dans lesquels on s'insère et on vit,
- **travailler à une échelle fine de proximité**, pour des orientations et principes d'aménagement sur mesure, au plus près des préoccupations spatiales ou sociales.



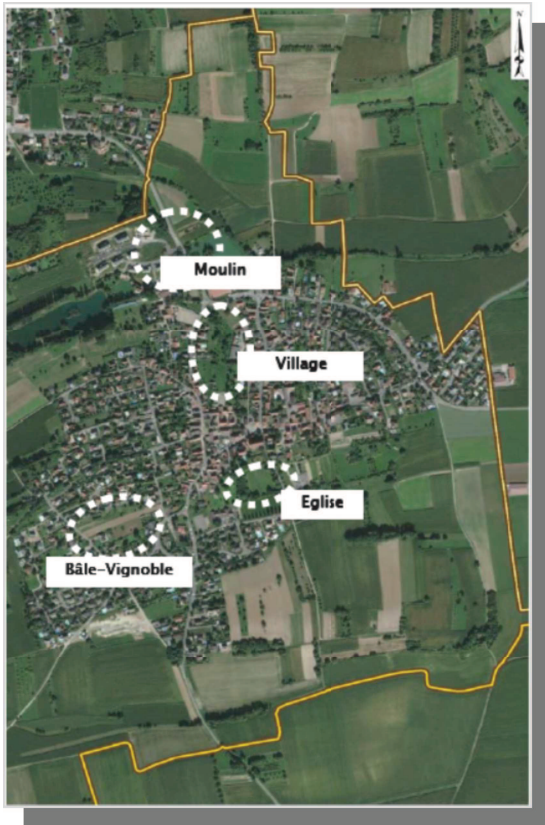
*Savoir changer d'échelle,
passer de l'une à l'autre pour un projet bien
pensé*



*Passer à des échelles plus fine, se mettre à la hauteur du
piéton quand nécessaire (PLU de Romans-sur-Isère)*

Le guide pédagogique ... les 8 clés pour des OAP de qualité

➤ *Penser contexte local et faire du “ sur mesure ”*



Les OAP, pour coller au territoire ...

- **une rédaction et des justifications en fonction du contexte** : type de commune/de site, contexte géographique, histoire du site, enjeux locaux et spécifiques, etc
- une prise en compte des réalités de la géographie du site et du paysage
- **la possibilité de rédiger un chapitre général développant des principes communs**, pour une application de ceux-ci à l'ensemble des secteurs d'aménagement (ex : offre d'habitat diversifiée, une gestion alternatives des eaux pluviales, etc).

Aborder chaque OAP de secteur spécifiquement selon sa localisation, son site, son rôle, ses enjeux, etc (PLU d'Eschentzwiller)

Périmètre de la Cité des Castors



LA CHARTE DES CASTORS : DES RÈGLES DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION POUR PRÉSERVER L'AVENIR

A. PRÉAMBULE

La cité des Castors est composée de 144 maisons en moellons apparents construites dans les années 1950 et constitue un élément marquant de la mémoire collective de Buxerolles.

Elle présente un certain nombre de caractéristiques remarquables :

- l'homogénéité des constructions tant pour le type que pour les matériaux,
- la qualité du plan de composition et des espaces publics,
- l'approche globale de l'urbanisation initiée par ses promoteurs, qui a conduit, en complément des habitations, à la réalisation d'un centre commercial et d'une salle des fêtes,
- la structure coopérative mise en place pour cette réalisation : les acquéreurs ont versé une part importante de l'apport personnel sous la forme de temps consacré à la construction de leur maison, mais aussi à l'aménagement des rues ou des espaces verts.

Afin de préserver l'originalité et la cohérence de cet ensemble, il apparaît nécessaire d'édicter des règles concernant les constructions nouvelles et les modifications apportées à l'existant.

L'objet de cette réglementation n'est pas de figer l'existant, mais de permettre l'évolution de la cité des Castors, en respectant son patrimoine mais en permettant des innovations conformes aux préoccupations, entre autres environnementales, qui sont apparues depuis sa création.

Ainsi, les projets qui s'inscrivent dans le cadre du développement durable : installation de capteurs solaires, ... ne doivent pas être entravés par cette réglementation particulière, même s'ils doivent bien évidemment respecter les normes supérieures.

B. RÈGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AUX MODIFICATIONS DE L'EXISTANT

Si les travaux neufs (extension, surélévation, construction d'un bâtiment annexe) doivent être conformes à la charte, les travaux de rénovation doivent également permettre de revenir, si besoin est, à l'état originel « Castor » (par exemple, la réfection complète d'une toiture qui avait été recouverte de tuiles « canal » devra se faire en tuiles plates, le remplacement de volets PVC usagés sera l'occasion de remettre des volets bois à écharpe, ...).

B. 1 - Objectifs :

- empêcher la banalisation,
- permettre les modifications et agrandissements, mais dans «l'esprit Castor»,
- autoriser les projets respectueux de l'environnement bâti et naturel,
- autoriser les projets, même innovants, s'inscrivant dans une démarche de développement durable,
- autoriser toutes les modifications intérieures dans le respect de la structure porteuse.

B.2. - Autorisations et actes d'urbanisme :

Le choix des couleurs extérieures sera soumis à autorisation de travaux.

B.3 - Composition urbaine :

B.3.1 - Terrains

La Cité des Castors se caractérise non seulement par l'homogénéité de ses constructions, mais également par son plan de composition.

Elle est pour l'essentiel composée de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 800 m² en moyenne.

Ce plan devra être respecté.

B.3.2 - Cheminements

Cette Cité est parcourue de chemins piétons auxquels il convient de **garder leur caractère plaisant** et pour cela de ne pas les transformer en des « boyaux » bordés de murs.

En conséquence, **les constructions ne pourront pas être implantées à la limite de ces cheminements, mais devront en être séparées par une haie** d'essences variées qui préservera leur **ambiance végétale**.

B.4 - Constructions et modifications :

L'unité architecturale des constructions devra être impérativement préservée. Toutefois, certains aménagements à cette règle pourront être admis (voir ci-dessous) pour tenir compte des contraintes économiques et des évolutions des modes de vie.

C'est en particulier le cas des aménagements qui s'inscrivent dans les objectifs du développement durable (économies d'énergie, ...).

Il est fortement conseillé de faire appel à un homme de l'art pour tous travaux entrant dans le cadre des présentes recommandations.

B.4.1 - Maçonnerie des pavillons

Les surélévations et les agrandissements seront réalisés dans le même matériau que le mur d'origine pour la façade sur rue. Les autres murs pourront être en parpaings avec enduit ton pierre.

Les chaînages d'angle, les soubassements, moulures, appuis, ... seront maintenus.

Les pierres et les joints ne seront jamais peints.

B.4.2 - Toitures

La tuile mécanique de type et couleur similaires à l'existant est seule autorisée. Cette disposition ne fait pas obstacle à l'installation de capteurs solaires ou à la création d'ouvertures (vélux), mais la meilleure intégration possible devra être recherchée pour ceux-ci.

Les pentes de toiture doivent être d'environ 30 % comme les pentes d'origine. Toutefois, des pentes plus faibles pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique.

Les ruptures de pente ne sont en principe pas autorisées. Toutefois, elles peuvent être admises en cas d'impossibilité technique.

B.4.3 - Baies et ouvertures

Les fenêtres et portes doivent avoir les mêmes proportions que celles d'origine.

Les grandes baies sont autorisées à condition de retrouver des moellons en poteaux et de respecter les proportions des baies existantes.

Le matériau recommandé est le bois.

Les volets seront obligatoirement en bois avec écharpe.

Pour les portes d'entrée et volets, les seules couleurs autorisées sont les couleurs foncées : tons bois, bleu, rouge, vert. Toutefois, le blanc est également admis pour les volets.

Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver les volets en bois existants.

Le coffre du volet roulant devra se loger dans l'épaisseur du mur sans déborder à l'extérieur.

La partie visible du coffre devra être la plus discrète possible.

La démolition des boulites est interdite.

B.4.4 - Auvents et vérandas
Les constructions en aluminium sont recommandées. Le recours au PVC est interdit. Il est souhaitable d'intégrer un élément de rappel en moellons (poteaux, ...). Le soubassement habituel en ciment enduit lissé devra être présent.

Les petits auvents en tuile et bois au-dessus des entrées et des garages sont interdits. Les auvents métalliques de type « marquise » seront autorisés.

B.4.5 - Garages et abris de jardin

Garages et abris de jardin indépendants devront être en parpaings. L'enduit sera en ciment serré (lisse). Il sera peint en blanc ou blanc cassé. La toiture sera en tuile mécanique de type et couleur similaires à l'existant.

B.4.6 - Clôtures

Les modes de clôture autorisés :

- Poteaux béton fins (environ 10 cm de côté) avec bordurettes et grillage de type « grillage à poules ».

- Essences végétales variées,

- Portails et portillons à claire-voie en bois.

Maintien des bordures en béton (10 cm).

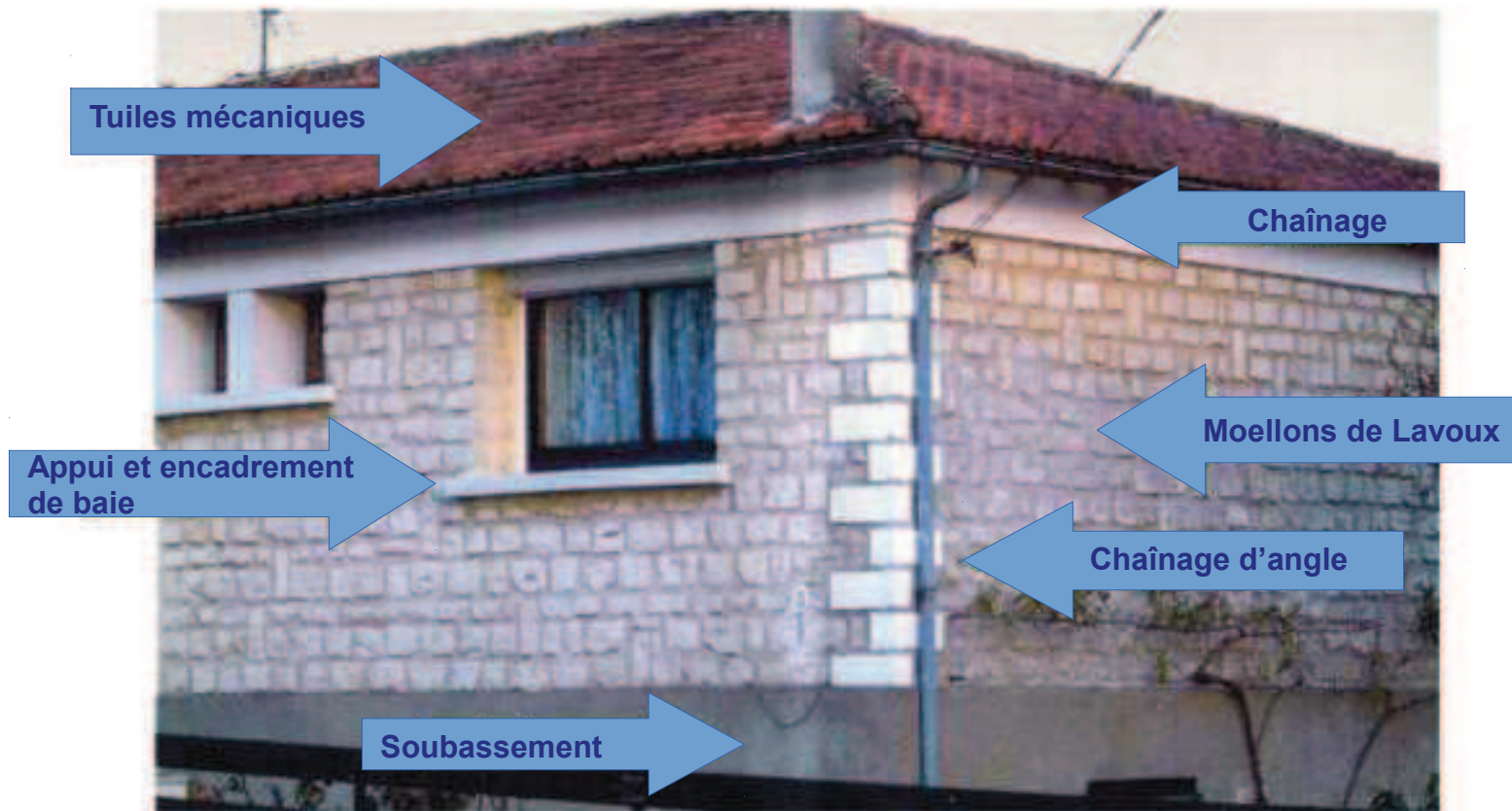
Pour les piliers de portail et de portillon, les poteaux en béton lisse sont préconisés et les poteaux préfabriqués imitation pierre sont prohibés.

Les clôtures donnant sur une rue n'appartenant pas à la Cité des Castors pourront être en grillage doublé d'une haie végétale variée ou en parpaing recouvert d'un ciment taloché crépi lisse ou enduit, d'une hauteur maximale d'1m50.

B.4.7 - Redistribution intérieure

Pas de contrainte, mais il convient de faire attention au(x) poteau(x) central(aux).

⊖ Annexe aux orientations (illustration)



Merci pour votre
attention



CLUB I

plan local d'urbanisme intercommunal



Direction régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement
et du Logement

GRAND EST