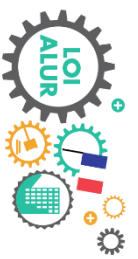
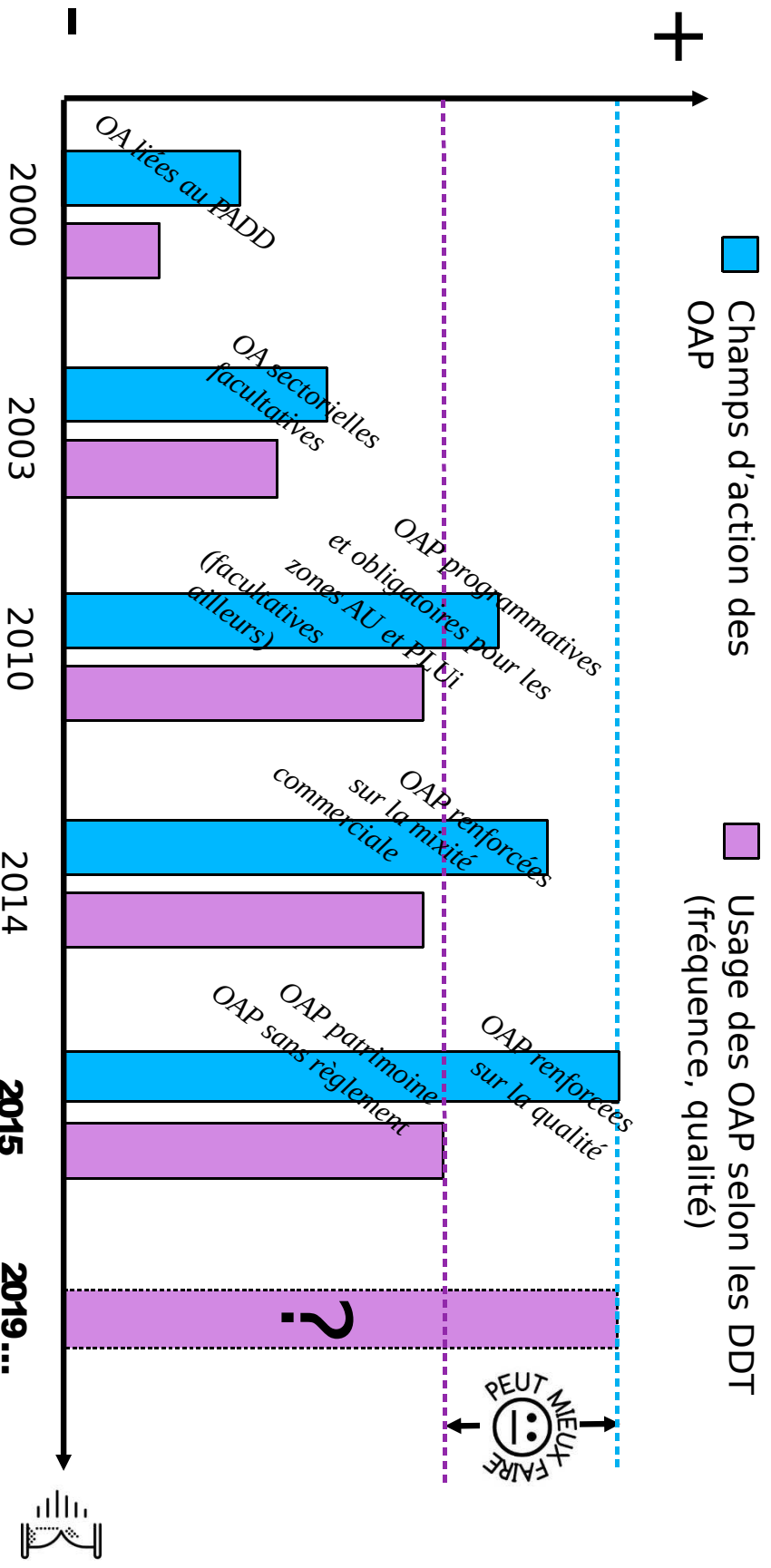




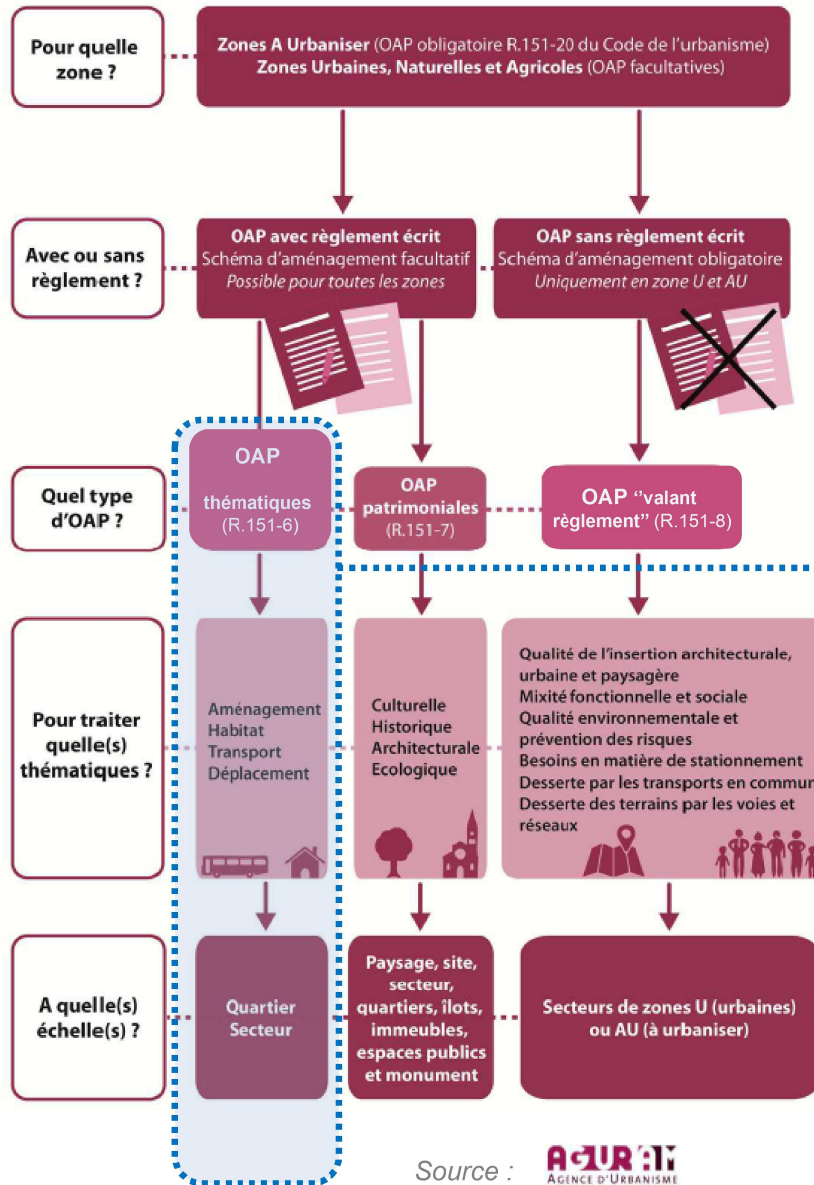
Animation n°4 :
La réforme du PLU(i) : focus sur les OAP

Club PLUi Grand Est, 15 novembre 2019

Les OAP, un outil renforcé mais pas assez exploité...



Désormais 3 types d'OAP, à mobiliser selon le contexte



Les OAP sectorielles et thématiques les plus couramment utilisées :

- OAP sectorielles sur les zones AU
- OAP thématiques (habitat, mobilités)

... et de plus en plus :

- + OAP sectorielles sur des sites en zone U
- + OAP thématiques sur paysage/environnement

Source : **AGUR'11**
AGENCE D'URBANISME
d'Arrondissement de Montpellier

Les OAP : quelles pistes face aux dif faultés rencontrés ?

Les difficultés rencontrées :

Temps ①

Mise en place
des OAP :
ELABORATION

Les pistes et bonnes pratiques :

- Identifier les sites et sujets à enjeux au-delà des OAP obligatoires
- Trouver le bon niveau de rédaction
- Juste équilibre entre des principes essentiels entre OAP et règlement
- Donner de l'importance aux OAP dans le cahier des charges du PLUi

... et sur vos territoires ?

... et sur vos territoires ?



Temps ②

Mise en œuvre
des OAP :
APPLICATION

- Associer les propriétaires, riverains, voire aménageurs connus aux OAP
- + utiliser les OAP comme outil de dialogue
- Associer les services instructeurs à leur élaboration
- Associer les SCoT, PNR, ... à leur élaboration (études, guides, pédagogie)
- Créer un groupe d'appui/commission d'analyse de la compatibilité des projets

... et sur vos territoires ?

- Ne pas bloquer des secteurs et/ou des projets intéressants
- Bien instruire les ADS sur la base des OAP et du règlement (encore nouveau pour les petites communes)
- Maîtriser le rapport de compatibilité

... et sur vos territoires ?

Pour des OAP de qualité : un guide pratique en ligne à destination des collectivités et des bureaux d'études

①

GUIDE pour des OAP de qualité dans les PLU(i)

édito

Aider les communes à mieux mettre à profit les orientations d'aménagement et de programmation

Quelques chiffres sur les PLU(i), les PLUI et les OAP, en Alsace ... (chiffres au 15 juin 2015)

- 252 PLU en chantier en Alsace
- 208 en cours d'élaboration
- 44 en cours de révision
- en 1019 autres documents (dont 124 POS) susceptibles d'être révisés ou intégrés dans une procédure de PLU
- 20 PLUI en Alsace dont 1 métropole
- 99 communes de communes ... en orientation des PLU suivantes
- ... soit 467 communes concernées par les OAP

La loi SRU de 13 décembre 2000 a créé en même temps que le PLU, un nouvel outil modulable pour encadrer les sites de projet : les orientations d'aménagement, d'habitat local, les OAP sont désormais obligatoires pour les zones d'extension mais elles sont aussi très influentes à mobiliser dans les secteurs déjà urbanisés (densification non limitée ou sans constructeur). La loi du 28 décembre 2010 renforce le rôle des OAP pour garantir la cohérence et la qualité des projets d'aménagement et de construction. Le PLU peut opter pour un règlement plus ciblé dans les OAP prenant le mieux, avec une approche plus prospective et plus qualitative du projet urbain. Les OAP peuvent être rédigés par secteur ou par thématique. Ils offrent également, dans le cas d'un PLU à une échelle intercommunale (PLUI), la possibilité d'intégrer les politiques communales liées à l'habitat et aux transports (dépendantes du Programme Local de l'habitat et du Plan des Déplacements Urbains). Aujourd'hui, le contact qu'est à la rédaction des OAP est triple : un manque de recul, une pratique encore limitée et une qualité encore nettement perfectible. C'est pourquoi les services départementaux de l'Etat ont jugé utile de rédiger non pas une doctrine ou un modèle mais de mettre à disposition des collectivités alsaciennes un guide à la fois pédagogique et méthodologique. Son objectif : les accompagner dans la rédaction des OAP de leur PLU et PLUI, et plus globalement dans le changement radical de société que prépare à travers du rôle que l'urbanisme peut jouer.

②

Pour des orientations d'aménagement et de programmation de qualité dans les PLU(i)

Un guide pour aider à la rédaction : des analyses de cas

Logo de l'Association des Maires du Haut-Rhin, Parc naturel régional du Ball d'Or, and aurm.

Octobre 2016

Un guide pédagogique

... pour dire l'essentiel sur ce qui fait la qualité des OAP (livret 8 pages)

Un guide méthodologique

... pour aider à rédiger les OAP selon le contexte (22 fiches exemples d'OAP variées)



un guide mis en ligne sur internet pour téléchargement : sites AURM, DDT et Assoc des Maires 68

Les OAP : les enjeux traités et ceux moins investis

Sur les OAP sectorielles à vocation résidentielle :



- densité
- diversification des types d'habitat
- accessibilité modes doux, traitement qualitatif de la voirie
- qualité paysagère, environnementale

... mais quid du phasage de l'urbanisation (tranches, échancier) ?



Sur les OAP sectorielles à vocation économique :

- qualité paysagère, environnementale voire architecturale
- accessibilité modes doux, traitement qualitatif de la voirie

... mais quid de l'économie du foncier ?

Sur les OAP thématiques:



- Habitat
- Paysage/trame verte
- Mobilités
- Patrimoine

... mais quid des zones agricoles (intégration du bâti) ? ou des risques naturels (coulées de boues) ?

ou encore du climat (air, énergie) ?

Retour d'expériences: OAP sectorielles habitat et densité

PLUi de la Vallée de Saint-Amarin (68)

COMMUNE DE HUSSEREN-WESSERLING

PLUi approuvé

- Secteur Allée des Chênes

C. SECTEUR DE DENSIFICATION DE RUES A VOCATION HABITAT DANS LE TISSU URBAIN

- La démarche OAP densification

Principes généraux d'aménagement durable

Les OAP présentées ci-après portent sur les secteurs du territoire classé en zone UD.

Ces zones UD sont des rues ou ensemble de rues à vocation résidentielles déjà équipées (à minima eau potable, électricité et voirie) et partiellement urbanisées. L'habitat y est de type pavillonnaire très diffus. Il en résulte un tissu urbain lâche pour lequel les charges liées à l'entretien des viabilités et aux services sont élevées au regard du nombre de logements desservis.

Objectifs

Optimiser les espaces et les viabilités en permettant à long terme la densification du tissu urbain et prévoir à long terme l'urbanisation de ces rues.

Principes d'urbanisation

Intégrer de nouvelles constructions dans les espaces laissés libre (dents creuses), dans une bande d'implantation qui permette de structurer la rue tout en préservant les vues des constructions existantes et le cadre naturel de ces secteurs. Les OAP imposent :

- Des zones de constructibilité dans lesquelles un nombre minimum de logement sont à produire. Ce nombre minimum pourra être réduit dans le cas où de fortes pentes ne permettent pas la construction de tous les logements.
- Des alignements obligatoires à respecter afin de restructurer les rues concernées de manière harmonieuse. Les constructions devront également être orientées afin de permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Traitement paysager

Chaque nouvelle construction ou extension devra respecter la sitologie et le cadre naturel du secteur. Les remblais et déblais des constructions devront être limités et les constructions devront s'intégrer dans la pente. Chaque parcelle devra être également traitée de manière paysagère et qualitative de sorte à favoriser les espèces végétales endémiques et non allergisantes. Les accès devront avoir une artificialisation des sols limitée.

Alimentation en eau potable

Depuis plusieurs années, certains sites subissent des difficultés de plus en plus fortes d'approvisionnement en eau potable. Le secteur « rue du Talhorn » à Felling est le plus touché. Par conséquent, il ne pourra être densifié qu'à condition de réaliser des travaux conséquents d'approvisionnement en eau potable.

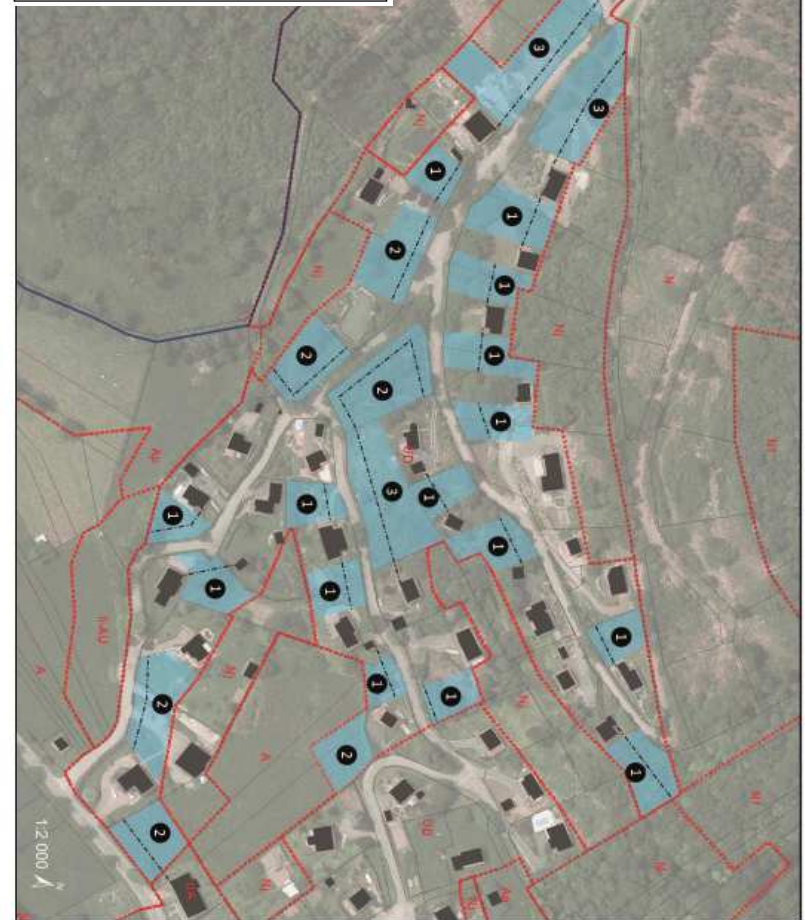
Voirie et accès

La création de rampes d'accès devra être limitée en raison de leur impact paysager, en privilégiant autant que possible l'intégration à la pente et la mutualisation des rampes existantes. Les constructions devront au mieux être directement connectées à la rue.

Légende des OAP de densification de rues

- Surface constructible
- Alignement obligatoire
- Nombre de logements minimum

PRODUCTION MINIMUM DE NOUVEAUX LOGEMENTS : 36

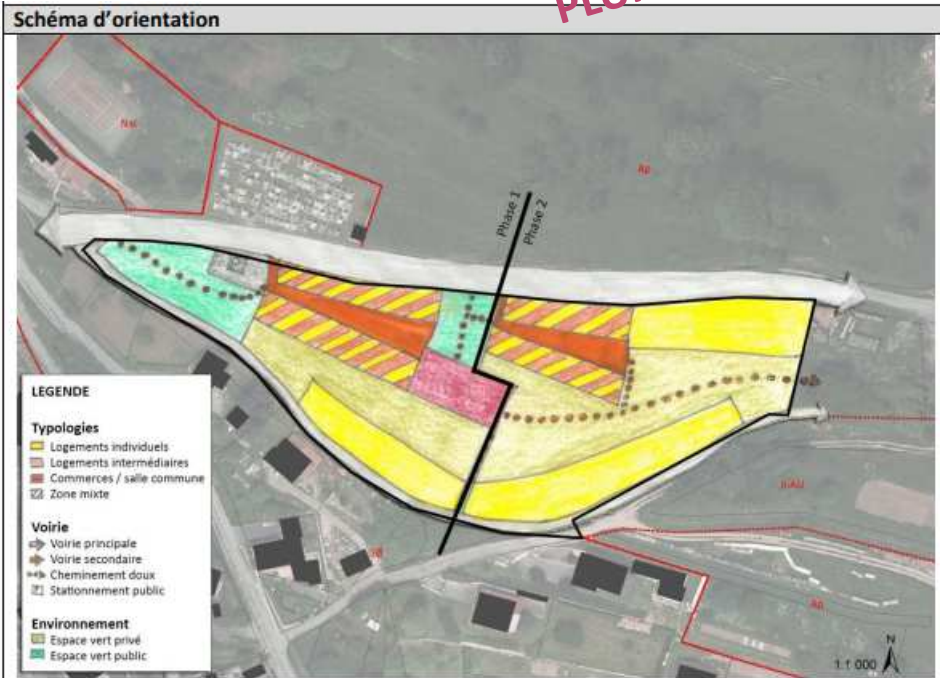


Retour d'expériences: OAP sectorielles habitat et densité

PLU de la Vallée de Saint-Amarin (68)

COMMUNE DE GEISHOUSE

PLU approuvé



Objectifs et principes d'aménagement

Créer un nouveau quartier développant la mixité sociale et générationnelle en prévoyant des logements adaptés aux personnes âgées, des logements pour les primo-accédants et des pavillons individuels plus isolés. L'impact visuel du site devra être limité car c'est un cône visible depuis la vallée.

Programme d'aménagement

Superficie	Surface brute : 1.19 ha Surface nette : 0.34 ha
Données SCoT	Densité nette minimum : 15 logements/ha Taux de logements collectifs et/ou intermédiaires minimum : 20%
Production minimum de logements	6 logements, soit : 4 logements individuels 2 logements intermédiaires ou collectifs

Parti d'aménagement	
Insertion architecturale, urbaine et paysagère	Les nouvelles constructions devront présenter une harmonie architecturale et paysagère générale et devront s'intégrer à leur environnement naturel. Elles devront s'orienter de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les orientations de faîtage seront traitées de manière à s'harmoniser avec les toitures existantes et les déblais/remblais seront à limiter.
Mixité fonctionnelle et sociale	Le secteur est composé de logements individuels et intermédiaires (R+1 maximum). Les logements intermédiaires seront préférentiellement implantés au nord depuis la rue du Ballon. Un espace central sera dédié aux commerces/services de proximité et/ou à une salle commune.
Qualité environnementale et prévention des risques	L'artificialisation des sols devra être limitée au maximum afin de réduire les risques de ruissellement. Des espaces verts publics seront aménagés au croisement de la rue du Ballon et de la Grand Rue ainsi que depuis la rue du Ballon vers le nouvel espace central du secteur. Des espaces verts privés sont définis afin de privilégier les orientations sud sur la majorité des constructions.
Besoins en matière de stationnement	Les emplacements de stationnement devront se faire sur les parcelles privées en quantité suffisante. Une aire de stationnement public sera à aménager à proximité du cimetière.
Desserte par les transports en commun	La commune n'est pas desservie par les transports en commun.
Desserte des terrains par les voiries, concept de mobilité	La rue du Ballon desservira les premiers logements intermédiaires. Des accès secondaires découleront de cette rue et seront aménagés en espace partagés avec placettes publiques. Au sud, le chemin Erlen est aménagé en voirie principale. Un maillage de cheminements doux traverse le nouveau quartier de part et d'autre.
Desserte des terrains par les réseaux	Le réseau d'eau potable sera à raccorder aux réseaux existants rue du Ballon et Chemin Erlen. Aucun réseau public d'assainissement n'est présent dans ce secteur. Des installations d'assainissement non collectif devront être mises en place après approbation du projet par le SPANC. Les eaux pluviales seront traitées et gérées prioritairement au niveau de la zone à aménager. Aucun réseau d'eaux pluviales n'est présent dans ce secteur.

Exemple d'aménagement (valeur non réglementaire)



Retour d'expériences: OAP sectorielles zone économique

PLUi-H de la Com. Com. du Territoire de Lunéville à Baccarat (54)

PLUi arrêté

Éléments de programmation et de phasage

Surface de la zone : environ 2,8 ha



Principes d'aménagement

Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer des linéaires de façades de qualité ;
- Veiller à l'insertion paysagère des constructions nouvelles et des aires de stockage ;
- Organiser un accès commun à la zone depuis la RD 590A en utilisant le franchissement existant afin de limiter le busage du ruisseau.

Garantir la qualité environnementale

- Prendre en compte la zone humide de toute construction ;
- Conserver les fossés naturels d'écoulement des eaux de pluie et ne pas endiguer l'écoulement du ruisseau dans la zone humide ;
- Gérer de manière qualitative et économe la ressource en eau :
 - En évitant l'imperméabilisation des sols ou en la limitant au maximum par le maintien de surfaces de pleine terre ;
 - En favorisant la perméabilité des espaces aménagés par des dispositifs d'infiltration à la parcelle ou la création de zones d'infiltration des eaux ;
- Éviter ou limiter au maximum l'artificialisation des sols afin de favoriser la biodiversité ;
- Créer une frange végétale (haie, alignement d'arbres, etc.) sur le pourtour du secteur pour garantir l'intégration paysagère du projet et, le cas échéant, de compenser la destruction des arbres fruitiers existants dans la partie centrale de la zone.

Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale


 secteur d'activités économiques

Garantir la qualité de l'insertion urbaine, architecturale et paysagère

 principe d'accès à créer

Garantir la qualité environnementale

 frange végétalisée à créer et/ou à conforter

 système de rétention EP à conserver (fossé et ruisseau)

 zone humide effective à préserver

Retour d'expériences: OAP sectorielles patrimoine

PLUi de la Bande Rhénane Nord (67)

PLUi bientôt
approuvé

KAUFFENHEIM



-  périmètre de l'OAP
-  bâtiments remarquables à préserver
-  bande d'implantation des constructions à respecter
-  sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter
-  accès de minimum 4 mètres à respecter

2. Principes d'aménagement

L'OAP fixe des principes d'aménagement gradués, permettant d'encadrer la « préservation », la « démolition-reconstruction » et la « densification ».

Les principes d'aménagement à respecter sont les suivants :

- Les bâtiments repérés en tant que « **bâtiments remarquables à préserver** » doivent, en lien avec les dispositions du règlement écrit et graphique, être préservés de toute démolition. Ces bâtiments constituent historiquement la partie habitation des corps de ferme et sont, très majoritairement, implantés en pignon sur rue. Ils présentent une grande valeur patrimoniale. Des adaptations mineures peuvent néanmoins être apportées à ces bâtiments à condition qu'elles ne portent pas atteinte à leur caractère, en particulier les parties de bâtiments visibles depuis l'espace public (alignement des pignons traditionnels marquant la perspective visuelle dans l'axe de la rue).

- Les bâtiments de premier rang doivent s'implanter à proximité de l'espace public (entre 0 et 3 mètres) afin de préserver le mode d'implantation dominant du cœur de village, et conserver les perspectives visuelles des axes de rues. Les linéaires concernés sont repérés par le figuré « **bande d'implantation des constructions à respecter** ».



Illustration : alignement sur rue des pignons traditionnels : une organisation urbaine à préserver

- Les bâtiments et annexes agricoles, situés généralement à l'arrière des bâtiments remarquables, peuvent faire l'objet de démolitions/reconstructions ou réhabilitations à condition de reprendre un principe d'organisation des bâtiments en « L », tel que cela est défini au schéma de l'OAP par le figuré « **sens d'implantation des bâtiments (principe) à respecter** ». Ce principe s'applique également au sens dominant des lignes de faitages principales, qui doit être perpendiculaire à la rue à l'avant et parallèle à l'arrière. Pour les bâtiments situés en fond de cour (parallèles à la rue), les démolitions/reconstructions ou réhabilitations doivent s'inscrire dans une volumétrie équivalente ou proche de celle préexistante (en particulier pour les toitures dont les formes générales actuelles doivent être préservées).

- Cette organisation de bâtiments décrite ci-dessus doit permettre de préserver une cour intérieure, non bâtie, et ainsi respecter l'alternance entre « pleins » et « vides » au fil de la rue.

- Des « **accès de minimum 4 mètres** » doivent être préservés afin de permettre la desserte des fonds de parcelles, historiquement très profondes et majoritairement non bâties aujourd'hui. Ce principe permet de préserver des possibilités de densification éventuelle de ces terrains, ou encore d'aménager des espaces de stationnement liés aux nouveaux besoins

Retour d'expériences : OAP thématiques entrées de ville

PLU d'une commune de Metz Métropole (57)

PLU arrêté



B. Traiter un espace bâti dégradé



L'entrée de ville Ouest est marquée par l'existence de constructions en tôles ondulées dévalorisantes peu après le panneau routier qui indique aux véhicules qu'ils arrivent dans [REDACTÉ].

Les nouvelles autorisations d'urbanisme sur la parcelle comprenant les constructions ciblées imposent leur démolition avant la réalisation de tout nouveau projet.

C. Éléments patrimoniaux



BÂTIMENT PATRIMONIAL À L'ENTREE DE VILLE NORD

L'entrée Nord est marquée par une maison ancienne avec de la pierre de Jaumont à valeur patrimoniale (photo ci-contre). L'entrée Sud comprend un pont en pierre lié aux anciennes activités minières qui constitue un élément identitaire du terroir [REDACTÉ]. L'entrée Ouest est marquée par deux monuments militaires qui témoignent de l'histoire.

Le PLU protège ces éléments patrimoniaux de manière à éviter toute dénaturation. La démolition de ces éléments est interdite.



Retour d'expériences: OAP thématiques coulées de boues

PLU du secteur d'Altkirch (68)

PLUi arrêté

- Heimersdorf

III-1 - Thématique risque

OAP n°24 : Coulées d'eau boueuse

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Les secteurs soumis à un risque connu de coulées d'eau boueuse ont été localisés par les communes du territoire. Ces secteurs font l'objet des orientations ci-dessous et sont localisés sur les schémas ci-après.

Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Identifier les secteurs présentant un risque en cas de coulée de boue.

Il s'agit à la fois des axes de coulées et des secteurs sur lesquels l'eau boueuse va inonder.

Emettre des prescriptions de nature à limiter les risques pour l'existant et pour les futures constructions.

- Orientations retenues

L'implantation des nouveaux bâtiments doit être conçue de manière à perturber le moins possible l'écoulement des eaux et à limiter leur exposition au risque d'inondation et de coulées de boue.

La dalle du rez-de-chaussée des nouvelles constructions principales doit être implantée au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Privilégier l'absence de sous-sol dans les constructions. Les ouvertures en sous-sol doivent être situées au minimum au minimum à 0,50 mètre au-dessus du niveau fini de la chaussée ou au minimum à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Ne pas prévoir d'accès et de rampes d'accès aux constructions comportant un dénivelé négatif.

Les changements de destination des locaux situés en sous-sol devront avoir une destination adaptée au risque et ne pas exposer des populations sensibles.

La création de remblais et déblais est à éviter et ne devra en aucun cas augmenter le risque d'inondation par ailleurs.

