

Club PLUi Occitanie

N°3 : Les OAP au service d'ambitions politiques dans les PLUi : atouts, limites et opportunités



Le 26 janvier 2017
à l'école des Mines
d'ALBI



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Introduction de la journée

Anne-Marie ROSE, vice-présidente déléguée à l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme, en charge du PLUi à la CA de l'Albigeois



10H00



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Programme de la journée

MATIN

10h00 Introduction de la journée Anne-Marie Rosé, vice-présidente déléguée à l'aménagement de l'espace et à l'urbanisme, en charge du PLUi à la CA de l'Albigeois

10h15 QUIZZ OAP Catherine Léonard, responsable de groupe Territoire, Prospective, Evaluation du CEREMA/ Dter SO

OAP nouvelle formule dans les PLUi...Place au projet ! Catherine Le Calvé, architecte urbaniste à l'agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine, référente du PLUI Bordeaux métropole

10h45 TABLE RONDE : retours d'expérience d'OAP : différents regards d'acteurs

12h L'ART d'ECRIRE LES OAP Catherine Le Calvé

12h45 Buffet (grand déambulatoire)

Programme de la journée

APRES-MIDI

14h : ATELIERS

Atelier 1 : La Gouvernance des OAP → Salle 0F1

Atelier 2 : L'écriture des OAP → AMPHITHEATRE

Atelier 3 : Mise en œuvre → Salle 0F3

15h30 Restitution des ateliers par les rapporteurs

Echanges avec la salle

Mise en perspective des propos par Catherine LE CALVÉ.

16h30 Conclusions de la journée



10H15-10h45

QUIZZ OAP

Catherine LEONARD, responsable du groupe Territoire,
Prospective, Evaluation du CERELMA/Dter SO

OAP Nouvelle formule...Place au projet !

Catherine LE CALVE, architecte urbaniste à l'agence
d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, référente du PLUi
Bordeaux-métropole



**CLUB
PLUⁱ**
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



10H45-12h

Table ronde : retours d'expériences
d'OAP au service d'enjeux thématiques ou
territoriaux : différents regards d'acteurs



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Retours d'expériences d'OAP au service d'enjeux thématiques ou territoriaux : différents regards d'acteurs

Animée par Vincent BRAQUET : responsable du SAT SGLM à la DDTM 30

Intervenants

Jean-Luc BERGEON

Maire de Saint-Christol (34), vice-président à l'aménagement de l'espace de la CC du pays de Lunel, conseiller régional

Jacques SAUVAIRE

Conseiller municipal de Saint de Saint-Christol

Myriam LAIDET

Chargée de mission « Patrimoine et action territoriale » - Mission Val de Loire

Francis SALABERT

Maire de Lescure (81)

**Sandrine
BERTRAND-LAMANDE**

Responsable développement, GIE Garonne Développement, assistant à maîtrise d'ouvrage du Groupe des Chalets, OPH31, Toit familial de Gascogne

Benoît COLAS

Directeur agence chez NEXITY

Commune de Saint-Christol et OAP

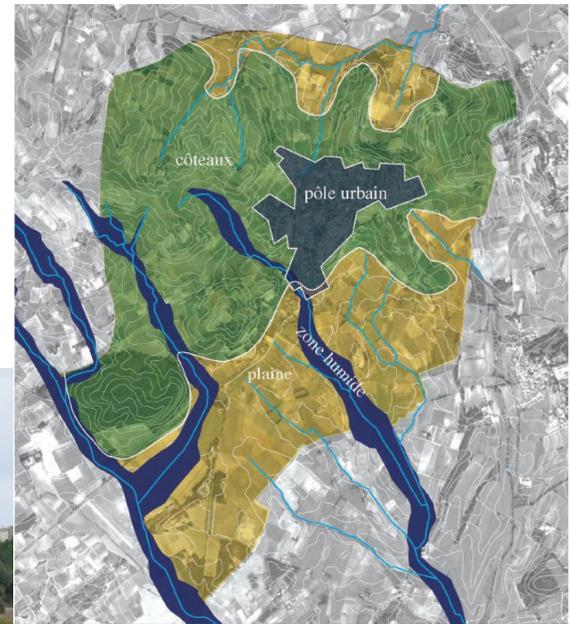
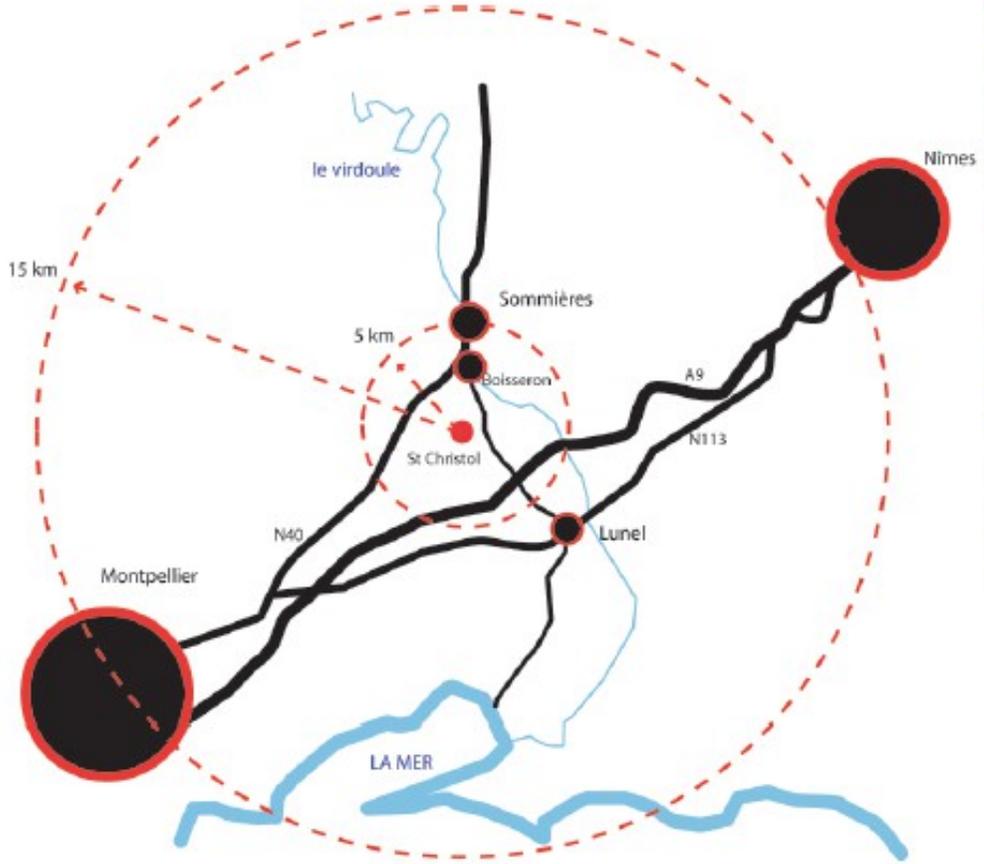
CC du Pays de Lunel



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



les symboles (vignes et taureaux)



les murets- minéraux



les murets-végétalisés



les creux

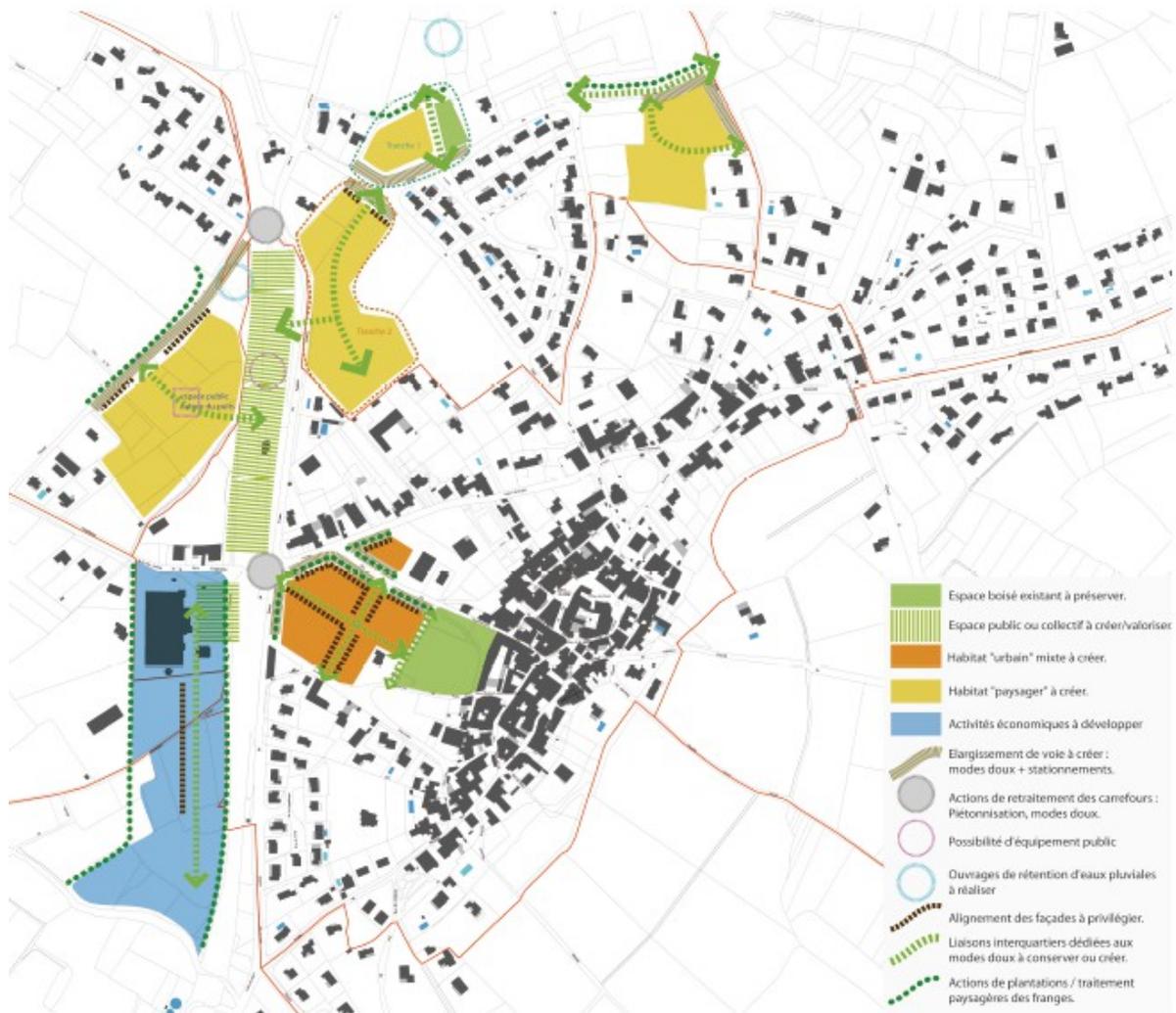


l'horizon et perspectives



Motifs du territoire





Surface des 5 zones :

12,5 ha, dont 7 ha utiles pour l'habitat

Nombre de logements:

180 environ, soit environ 455 habitants.

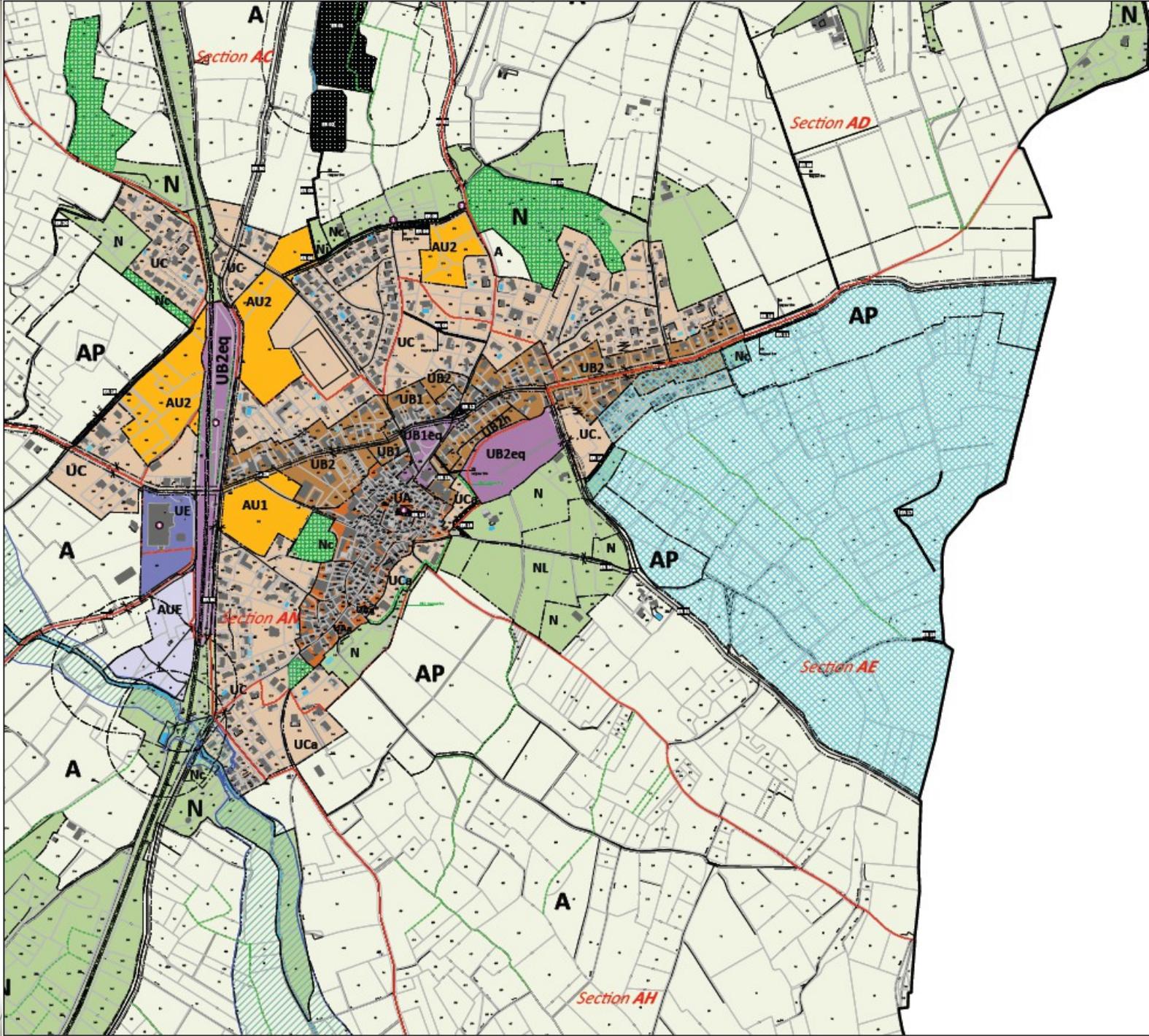
Densité globale communale :

25,7 logts./ha



Élaboration	18/01/2012		
Préparation	Avril	Publication	18 mai 2013
3b			

Intercommunalité
Document d'urbanisme PLU (Mars 2012) (Mars 2012)
Région Languedoc-Roussillon - Urbanisme et Développement - Communes de l'agglomération de Lunel



- URBAINES**
- Aire d'activité professionnelle
 - Zones AU - Cœur de village
 - Zones AU - Cœur de village "étage" - nouvelle centralité
 - Zones AU - Cœur de village "étage" - ancien / espace de bureau
 - Zones AU - Cœur de village "étage" - habitat collectif (étage collectif)
 - Zones UC - urbanisation peu dense
 - Zones UC - urbanisation peu dense en établissement agricole
 - Zones UC - zones urbaines proches des équipements publics
 - Zones AU - à urbaniser à dominante habitée
 - Zones AU - à urbaniser à dominante économique
 - Zones UC - zones agricoles
 - Zones AP - zones agricoles "passagères" (sans construction)
 - Zones UC - zones naturelles
 - Zones UC - zones naturelles avec établissements culturels
 - Zones UC - zones naturelles pouvant accueillir des jardins familiaux
 - Zones UC - zones naturelles à vocation de loisirs en lien avec les espaces naturels
 - Zones UC - zones naturelles à vocation de loisirs pouvant accueillir des parcs d'activités de loisirs
 - Zones UC - zones naturelles à vocation touristique en lien avec les espaces naturels
 - Parcelles de moins de 500m² par rapport à la STP
 - Emplacements réservés
 - Espaces protégés (ZSC/ZNIEFF)
 - Zones soumises à la réglementation du PPR (Plan Préventif de Risque)
 - Zones dans la périmètre de protection rapproché du site AP de l'Oratoire situé sur la commune de Mésargues.
- ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX**
au titre de l'article L.120-9-1° du Code de l'Urbanisme
- REPERES**
- Ancien moulin de Saint-Christol
 - Oratoire d'après des Ouges
 - Ancienne gare de l'Oratoire
 - Ancienne chapelle du Cimetière
 - Clocher médiéval
- INFRASTRUCTURES**
- Lignes bouclées à valeur environnementale ou écoparcours (dans les agglomérations de protection des sites de l'article L.120-9-1° du Code de l'Urbanisme)

Commune de Lescure et OAP

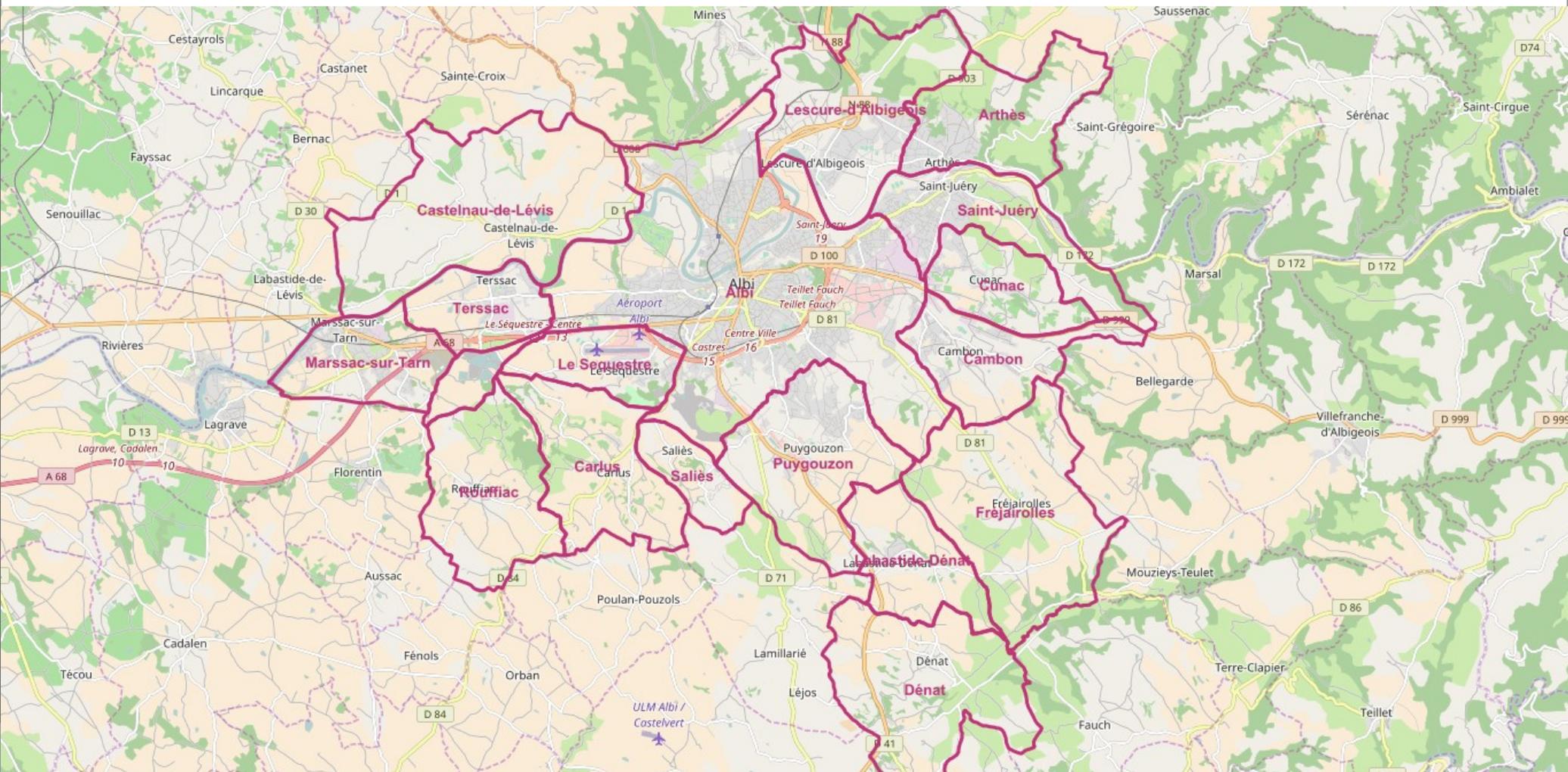
CA de l'Albigeois



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

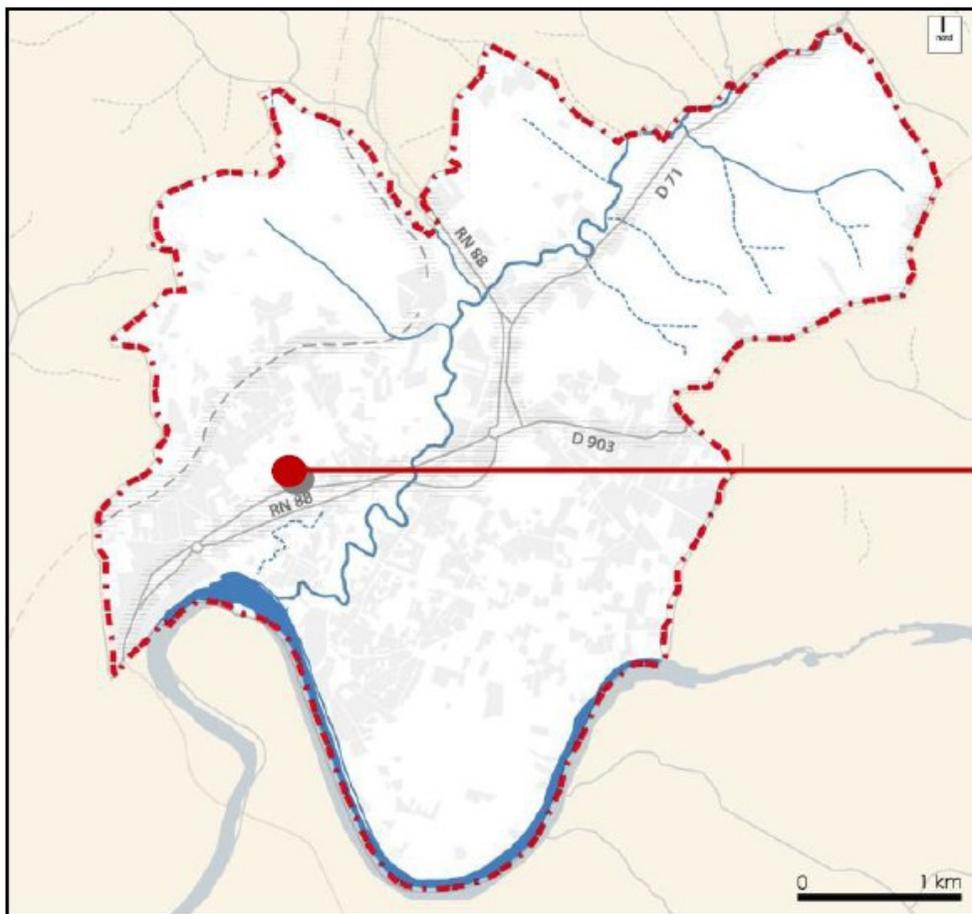


MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LESCURE D'ALBIGEOIS (81)

2. Le secteur de Najac-sud (U3₂)





Données prescriptives

-  Principe d'accès
-  Voiries à créer
-  Bandes constructibles de 30m à vocation d'habitat
-  Bandes constructibles de 35m à vocation d'habitat
-  Jardins privés végétalisés en fond de parcelle
-  Bandes paysagères de 10m plantées d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 25m² de terrain libre

Données indicatives

-  Liaisons douces
-  Emprise minimale de la voirie : 11m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs, et de bandes plantées)
-  Emprise minimale de la voirie : 8m (Voie à sens unique accompagnée de trottoirs)
-  Emprise minimale de la voirie : 7m (à sens unique accompagnée de trottoirs, et de bandes plantées)
-  Voie à sens unique
-  Raquette de retournement
-  Plantations d'arbres en accompagnement de voiries
-  Projet d'aménagement et de mise en sécurité de la RN 88 projeté par la DIRSO (dossier de faisabilité)
-  Voie de desserte créée dans le cadre du projet de réaménagement de la RN88 (DIRSO)
-  Principe d'implantation d'arbres de haute tige et d'arbustes au sein d'une bande paysagère

AOP Najac-Sud AVANT....



TABLEAU SURFACES :

11 LOTS A BATIR : 6172 m²

17 VILLAS R+1 (villas de 85 m²) : 4838 m²

Bâtiment A - R+1 : linéaire 23 ml
 23 x 13.50 = 310.50 m²
 310.50 x 2 = 621 m²
 -10% : 558.90 m²

Bâtiment B - R+1 : linéaire : 34 ml
 34 x 13.50 = 459.00 m²
 459.00 x 2 = 918 m²
 -10% : 826.20 m²

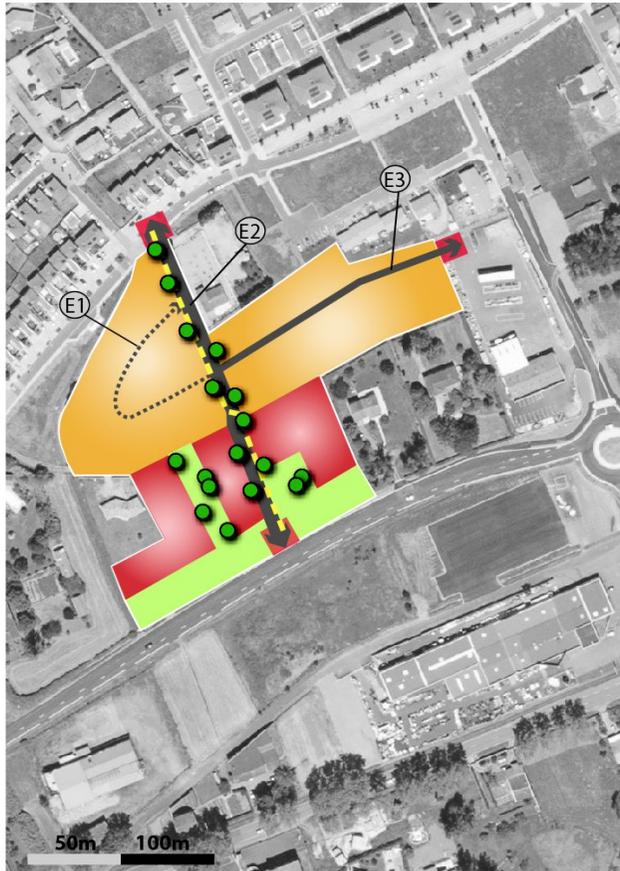
Bâtiment C - R+1 : linéaire : 34 ml
 34 x 13.50 = 459.00 m²
 459.00 x 2 = 918 m²
 -10% : 826.20 m²

Bâtiment D - R+1 : linéaire : 50.30 ml
 50.30 x 13.50 = 679.05 m²
 679.05 x 2 = 1358.10 m²
 -10% : 1222.29 m²

TOTAL Bâtiments : 3433.59 m²

Prévoir un dispositif de stockage des eaux pluviales

R&C	A16_XX21	FAI	PM	U3.2	1/1000	27/06/2016	D.R.Y.	03b
Emetteur	Affaire	Phase	Type	Zone	Echelle	Date	Chargé d'affaire	Projet



AOP Najac-Sud APRES....

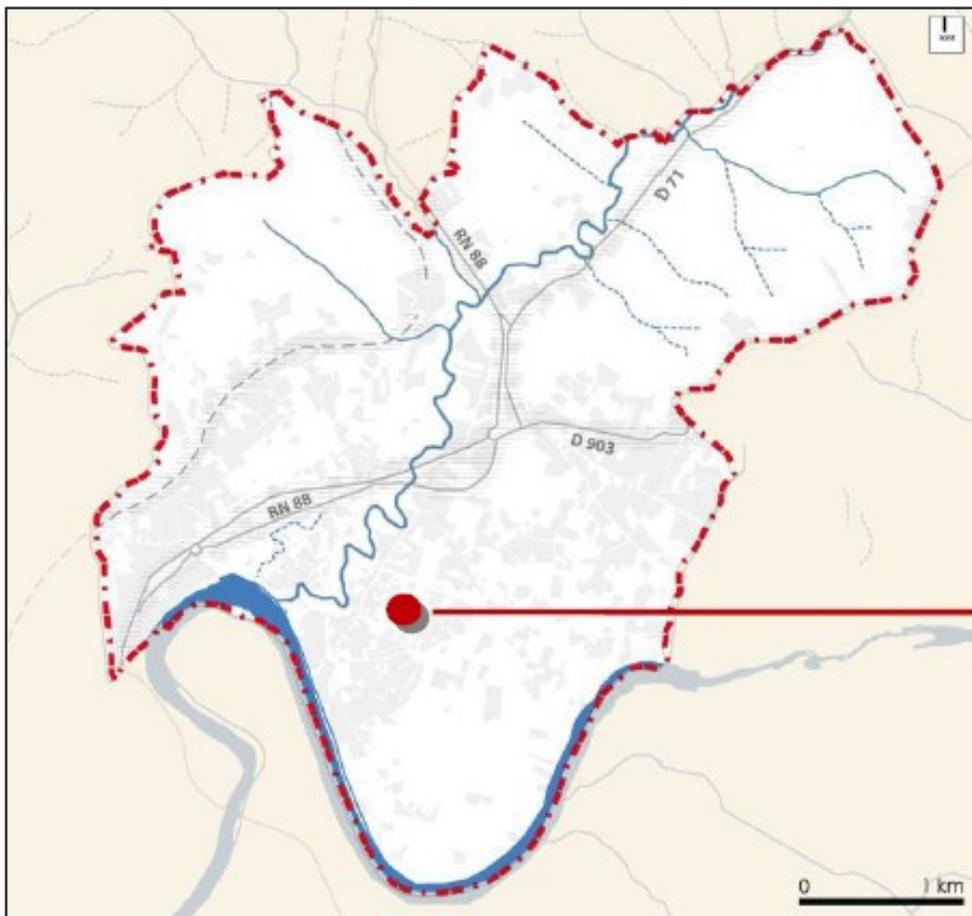
Données prescriptives

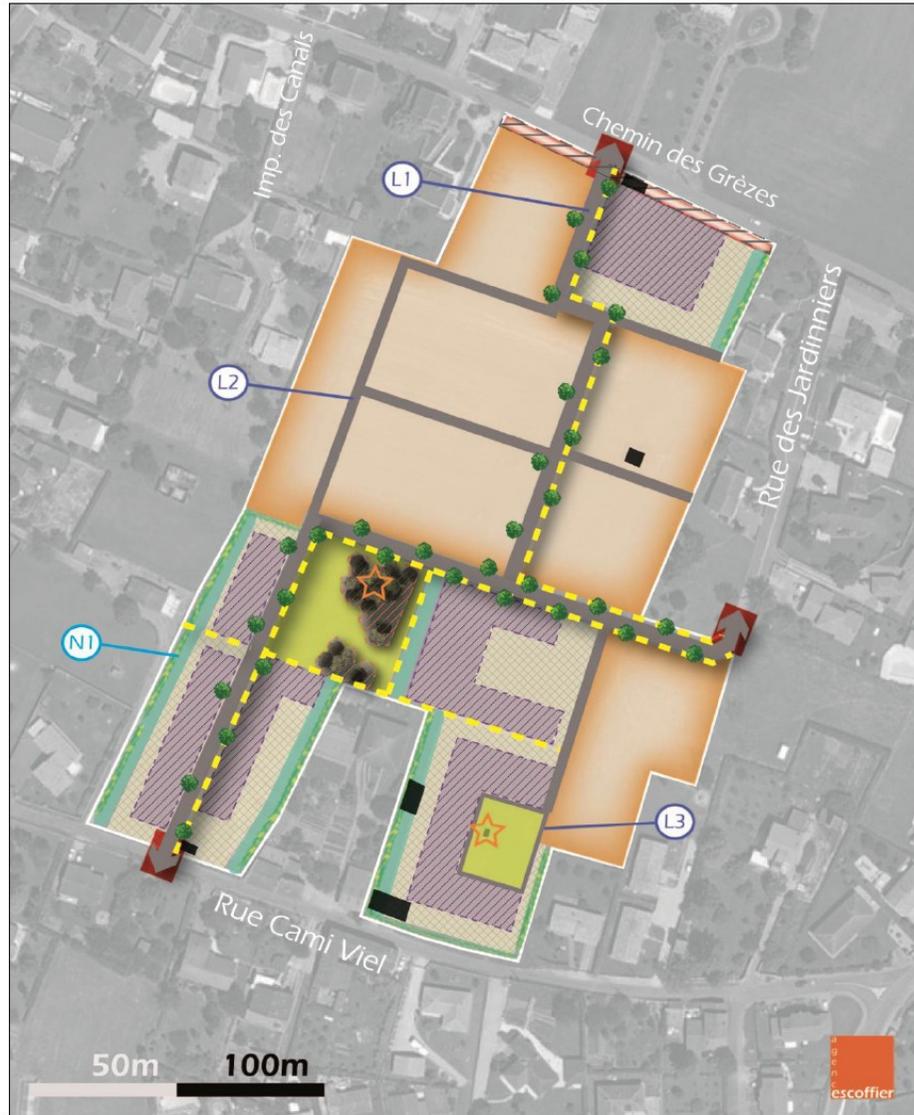
-  Bandes constructibles à vocation d'habitat individuel
-  Bandes constructibles à vocation d'habitat semi-collectif
-  Bandes paysagères ou espaces verts plantés
-  Principe d'accès
-  Voiries à créer

Données indicatives

-  Liaisons douces
-  Voirie à sens unique
-  Emprise minimale de la voirie : minimum 8m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs)
-  Emprise minimale de la voirie : 7m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs)
-  Plantations d'arbres en accompagnement de voiries ou d'espace vert

1. Le secteur des Grèzes (AU)





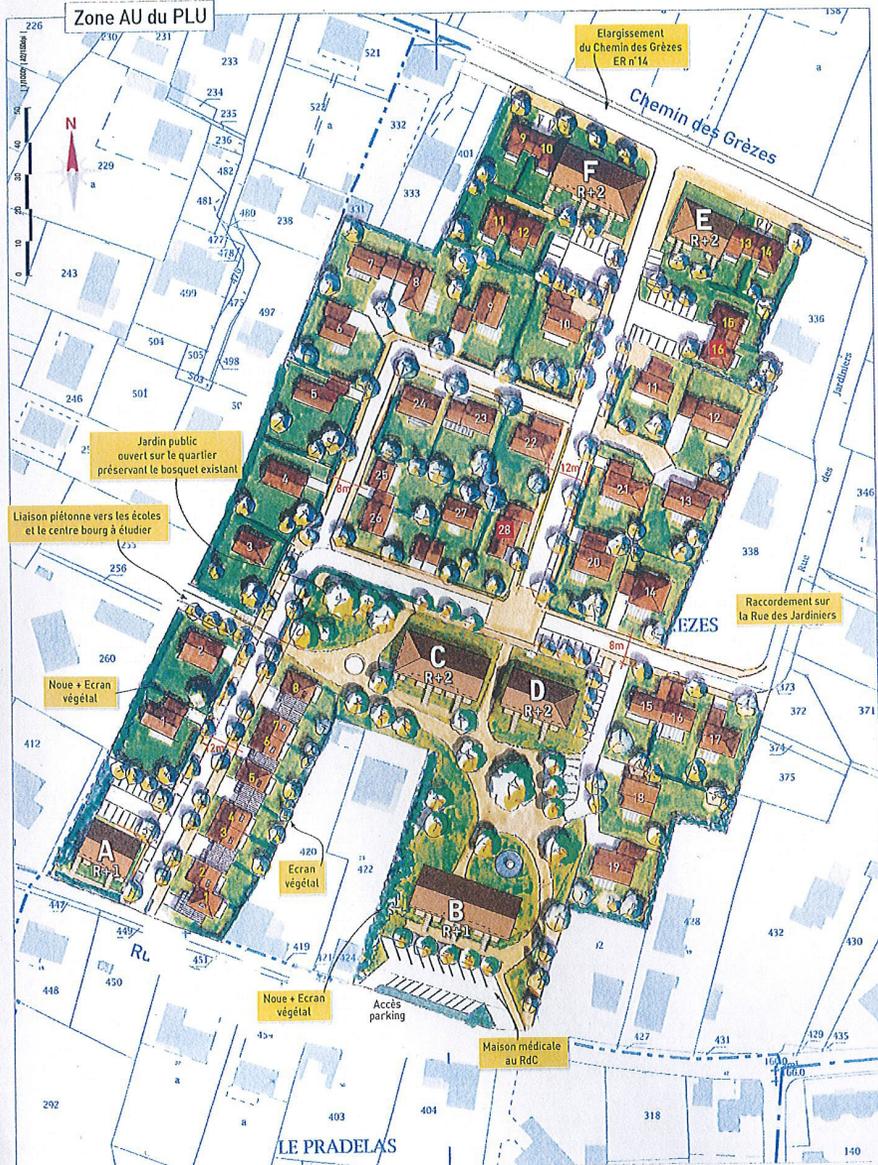
AOP des GREZES....

Superficie : 3,7 ha

Densité minimale : 37,5 logts/ha

Programme :

- Environ 140 logements ;
- Logements individuels et collectifs ;
- 50% de logements sociaux.



PROGRAMME

Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur, nous proposons un programme mixte organisé autour des 2 éléments structurants que sont la noria autour du puits et le bosquet situé au cœur du terrain.



Typologie de l'habitat intermédiaire

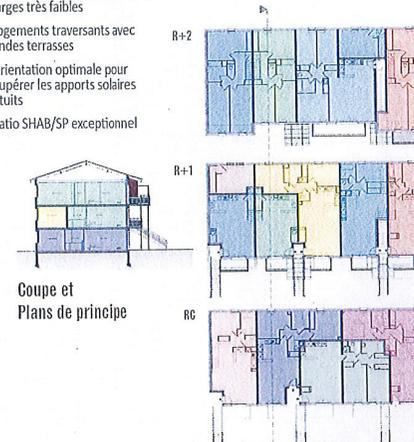


NOS ENGAGEMENTS POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE

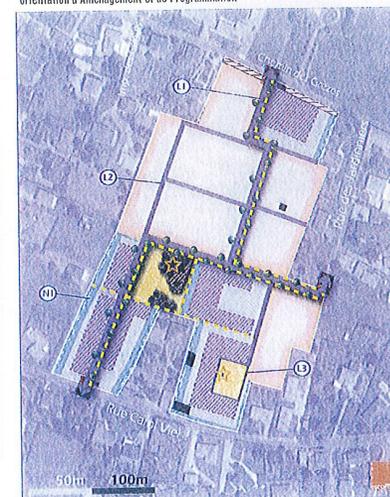
- Un maillage viaire hiérarchisé adapté aux besoins des futurs usagers
- Mise en place d'un réseau de parcours piétons/cycles adaptés aux destinations et aux flux
- Création d'un vaste espace central public de cœur quartier :
 - lieu de convivialité décliné sous forme d'un jardin urbain de 3700 m²
- Structurer un paysage végétal marqueur de l'identité du nouveau quartier :
 - création d'une structure végétale renforçant la hiérarchie des espaces et ses fonctions
- Gestion intégrée des eaux pluviales, vers un « zéro » rejet
- Organisation cohérente du parcellaire et des densités
- Garantir la qualité architecturale, paysagère de l'ensemble
- Anticiper sur une gestion économe des espaces publics

CONCEPTION DES LOGEMENTS SEMI-COLLECTIFS/ HABITAT INTERMÉDIAIRE

- Absence de parties communes, Charges très faibles
- Logements traversants avec grandes terrasses
- Orientation optimale pour récupérer les apports solaires gratuits
- Patio SHAB/SP exceptionnel



Orientation d'Aménagement et de Programmation



PROGRAMME PRÉVISIONNEL

• Habitat intermédiaire dont locatif social

Bât	SP	Niv.	T2	T3	T3Duplex	T4	T4 Duplex	T5Duplex	Total	Services
A	490m ²	R+2	1	2	1	1	-	1	6	dont 350m ² maison médicale
B	400m ²	R+1	3	5	2	1	1	13		
C	840m ²	R+2	-	4	2	1	1	10		
D	620m ²	R+2	1	6	2	-	-	9		
E	500m ²	R+2	3	3	1	1	1	9		
F	840m ²	R+2	-	4	2	1	2	10		
Sous-total Habitat intermédiaire	4290m ²		8	24	10	5	6	4	57 apts	

• Maisons de Ville 1600m² R+1 - - - 16 - - 16

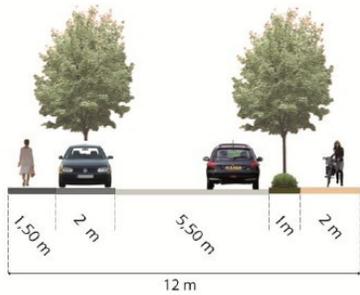
• Terrains à bâtir 3920m² R+1 - - - 28 - - 28

ENSEMBLE DU PROGRAMME

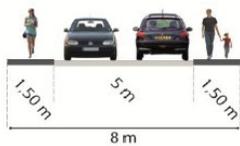
9810m² 101 Logements + 350 m² maison médicale
d'une capacité de 7 à 8 praticiens

Données prescriptives

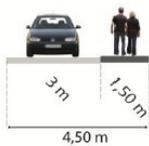
-  Principe d'accès
-  Secteurs affectés aux logements individuels
-  Secteurs affectés aux logements collectifs
-  L1 Voie à double sens : emprises minimale de 12 m



-  L2 Voie à double sens : emprise minimale de 8 m

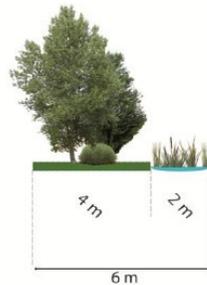


-  L3 Voie à sens unique : emprise minimale de 4,50 m



Données indicatives

-  Secteur dédié à l'élargissement du chemin des Grèzes (Emplacement réservé)
-  Tracé voiries primaires
-  Tracé voiries secondaires
-  Tracé voiries tertiaires
-  Liaisons douces
-  Espaces verts publics
-  Espaces collectifs
-  Noues paysagères à créer
-  N1 Principe d'aménagement de noues



-  Ecran végétalisé
-  Noue plantée

-  Chaussée
-  Parking paysager
-  Trottoir
-  Bande plantée
-  Voirie Piéton/ Cyclable

-  Plantations d'arbres en accompagnement de la voirie primaire
-  Arbres et bosquets existants à conserver (EBC)
-  Elements patrimoniaux à protéger (art.L123-1-5/7 du CU)
-  Ecrans végétalisés à prévoir
-  Bâtiments existants à démolir

LEGENDE AOP des GREZES....

L'art d'écrire les OAP



12h-12h45

Catherine LE CALVE, architecte urbaniste à l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, référente du PLUi Bordeaux-métropole

Thierry CHAUMIER, Directeur de Projet du PLUiH, Responsable Aménagement et Urbanisme Réglementaire à l'aua/T : Cas du PLUiH de Toulouse métropole



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Pause buffet...



12h45-14h



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Répartition des participants en ateliers d'échanges

de 14h à 15h30

Atelier 1 : La **conception** d'OAP au service d'ambitions politiques

→ **Salle OF1**

Atelier 2 : Comment **écrire** des OAP ambitieuses mais opérationnelles et réalistes en fonction des contextes territoriaux ?

→ **AMPHITHEATRE**

Atelier 3 : Quelles conditions pour une **mise en œuvre** aisée des OAP et l'émergence de projets de qualité?

→ **Salle OF3**

Objectifs :

- *Retours d'expériences : identifier bonnes et mauvaises pratiques*
- *Mettre en évidence les spécificités des PLUi (niveau communautaire/communal)*
- *Identifier des éventuels besoin de formation*



15h30-16H

Restitution des ateliers



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



Mise en perspective des propos

Catherine LE CALVE, architecte urbaniste à l'agence
d'urbanisme Bordeaux Aquitaine,

référente du PLUi Bordeaux-métropole



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



16h30

Conclusions de la journée



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

MERCI
BON RETOUR !



Le 26 janvier 2017
à l'école des Mines
d'ALBI



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



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ