



« TERRITOIRES CONSEILS

Collection
FICHES PEDAGOGIQUES

PLU intercommunal : élaborer son PADD communautaire et des OAP stratégiques

GROUPE



I. RAPPEL DU CADRE GENERAL..... 4

II. PILOTAGE ET GOUVERNANCE..... 9

III. CONSTRUIRE SON PADD 17

IV. LES OAP..... 52

 OAP de secteur 56

 OAP thématique 67

 Regroupement et présentation des OAP 73

V. LA SUITE : LE REGLEMENT 76

Glossaire..... 82

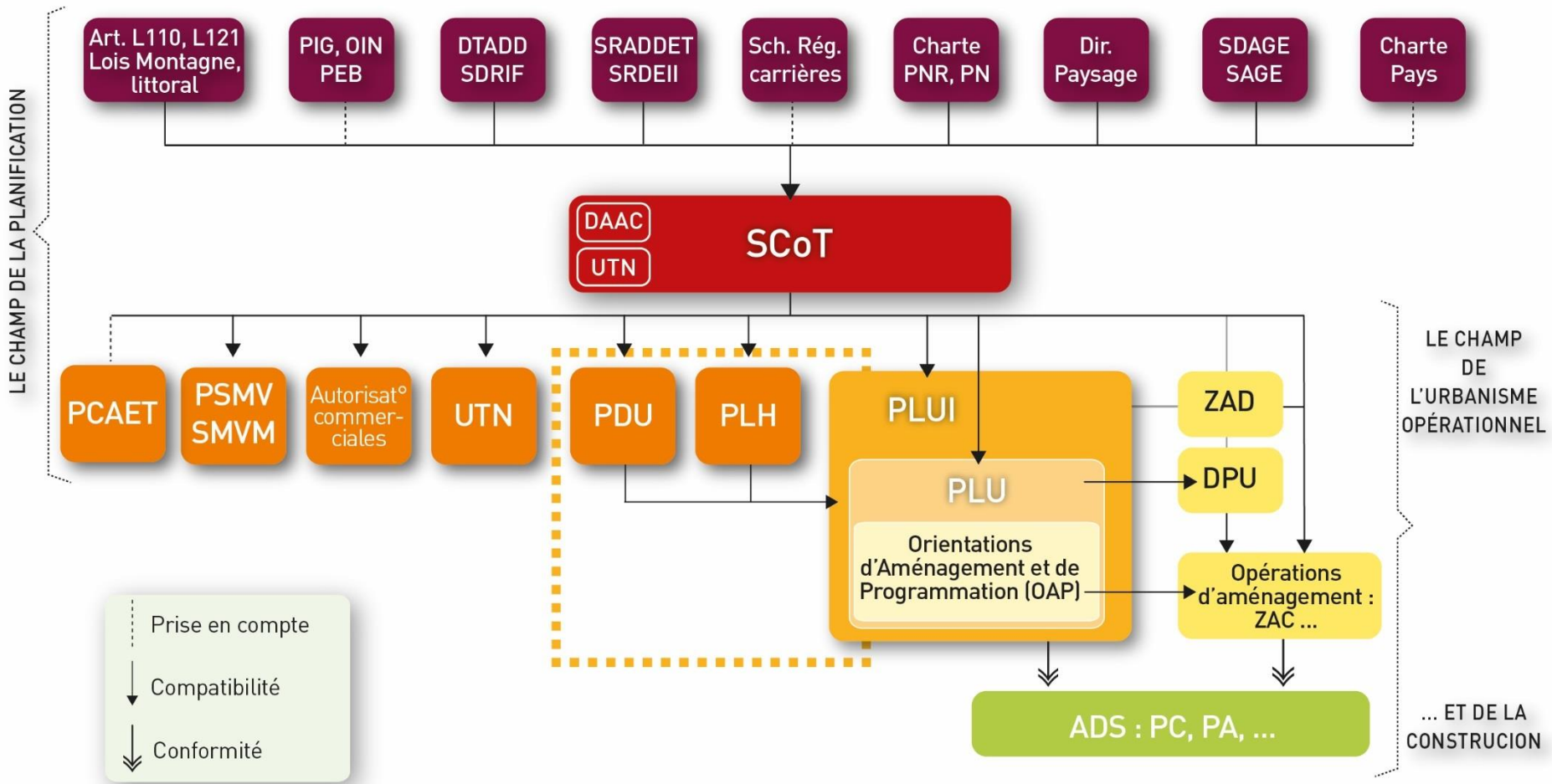
I – RAPPEL DU CADRE GENERAL

Les communauté assument de plus en plus de missions et ont besoin d'organiser leurs projets dans l'espace, de se doter d'une vision spatiale

- Un document unique qui traduit le projet intercommunal et exprime la politique que tous les élus se donnent pour harmoniser et encadrer l'aménagement des communes
 - Allier la connaissance fine du terrain des élus communaux à la vue d'ensemble du Scot et de la Communauté
 - Garder la précision communale, étudier et préciser les projets d'aménagement de chacune
- Se doter de règles et moyens réglementaires importants pour gérer l'espace et engager des actions :
 - Acquisition via DPU, ER, servitudes diverses
 - Protections des patrimoines et paysages communs
 - Obligations de mixité, diversité
 - Ambitions pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Une proximité de terrain, associée à un projet et à une autorité intercommunale face aux pétitionnaires
- Une mutualisation du coût des études et outils de suivi, qui permet une économie tout en s'assurant d'un bon accompagnement technique

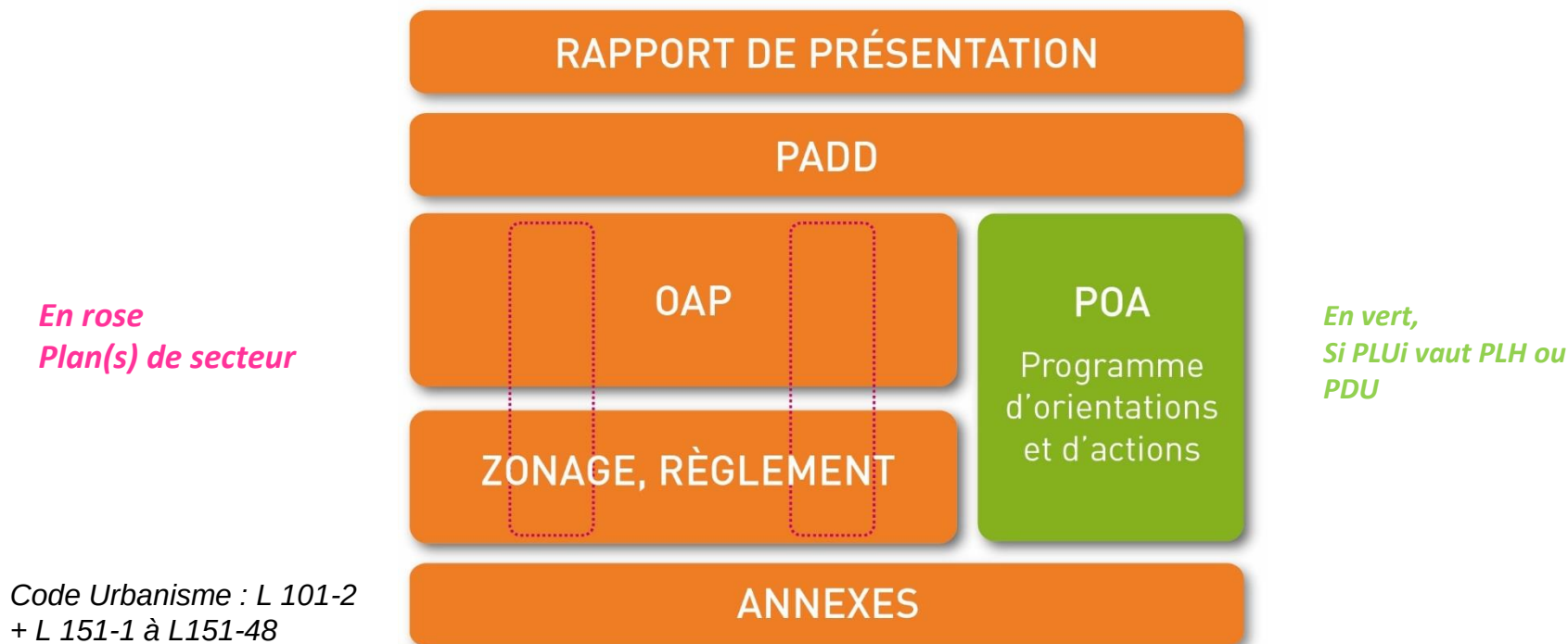
⇒ **La clé de voûte d'une politique intercommunale d'urbanisme**

Le PLU : outil à l'interface entre planification et urbanisme opérationnel



La structure du document s'enrichit et se complexifie avec la possibilité de

- Réaliser des Plans de secteurs, pour préciser OAP, zonage et règlement sur 1 ou plusieurs communes
- Intégrer un ou des Programme(s) d'Orientations et d'Actions si le PLUi vaut PLH, et/ou si le PLUi vaut Plan de Déplacements Urbains



= un document cadre intercommunal renforcé, qui fixe, traduit et encadre l'essentiel des orientations d'une communauté

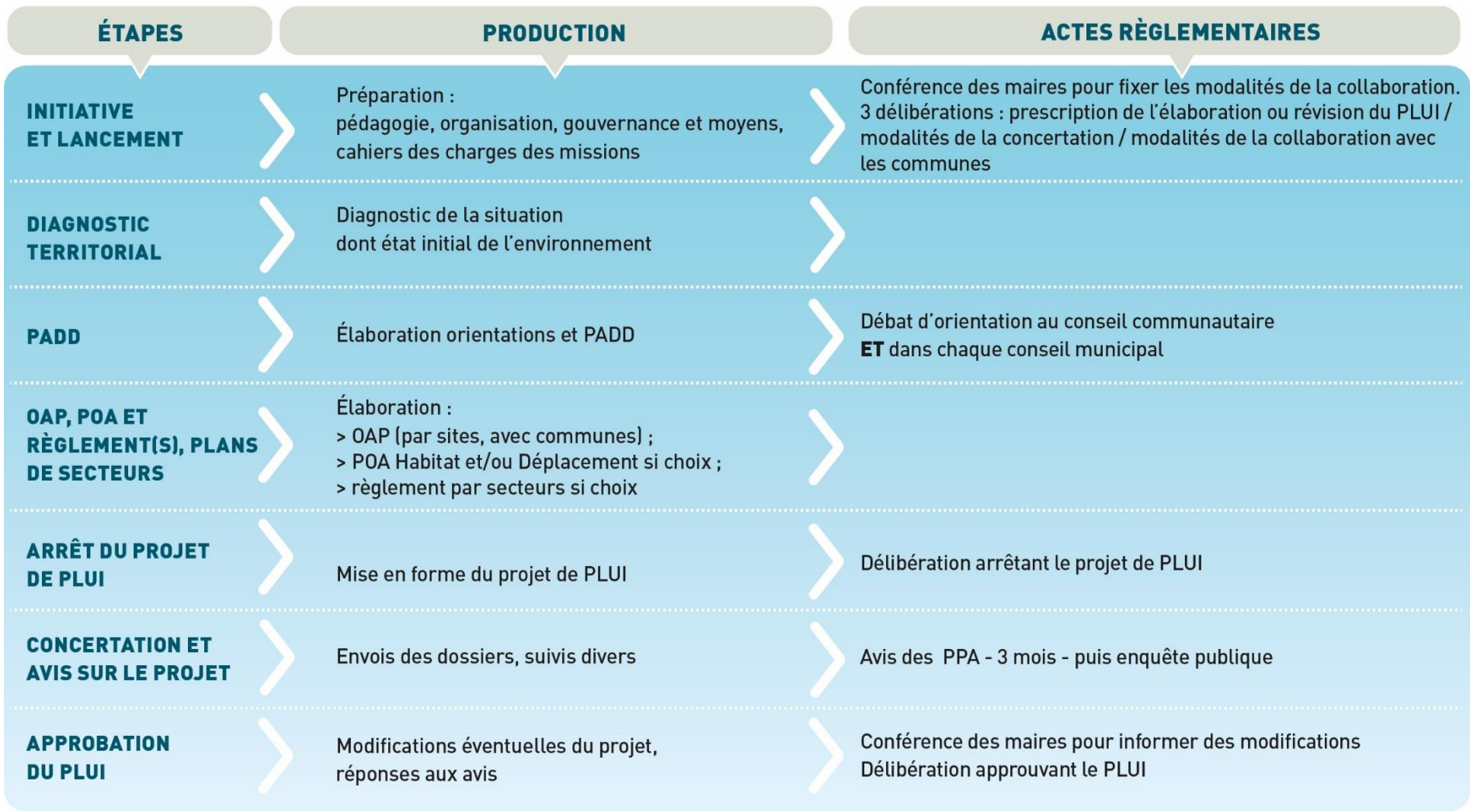
Le PLUI peut tenir lieu de PLH

- Il en a tous les **effets** et la **valeur juridique**. Il doit reprendre les contenus des PLH inscrits dans le CCH (art. L 302-1)
- L'option est possible, **quelque soit le seuil de population** de l'EPCI, à la différence du CCH qui n'impose les PLH qu'aux CC >30 000 habitants comprenant au moins une commune >10000 hab. L'EPCI doit avoir la compétence Habitat inscrite dans ses statuts. Une période d'un an est donnée (jusqu'au 22/12/2017) pour se mettre en conformité si besoin.
- Il intègre les dispositions du PLH dans ses différentes parties : rapport de présentation, PADD, POA et OAP
- Le Programme d'Orientations et d'Actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat
- Le projet de PLU est soumis à **l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement**.
- Un **bilan** de l'application des dispositions relatives à l'habitat est réalisé tous les **3 ans** et transmis au Préfet.

II – GOUVERNANCE : pilotage, collaboration et concertation

- **Un défi central : réussir le dialogue Communauté / Communes** pour que le projet intercommunal fasse aussi projet communal
- Dans un processus déjà lourd, **trouver l'espace de la concertation avec le public**

Le pilotage du PADD et des OAP s’inscrit dans une organisation générale du processus, à organiser bien en amont



Diagnostic et EIE

- Temps de la pédagogie : élus, acteurs, partenaires, grand public...
- Diffuser des informations synthétiques, claires, chocs si besoin, spatialisées
- Besoin surtout de débattre autour des vrais enjeux, à spatialiser pour l'essentiel
- Aller à l'essentiel, et vite, pour les territoires déjà rodés

PADD

- Le temps de l'ouverture, de la prospective, de l'imagination...
- Ouverture complète possible sur la concertation
- Le temps des choix politiques = affirmation des choix et cohérences communautaires ... spatiales et thématiques
- ... mais aussi de la place de chaque commune dans l'ensemble
- Besoin d'expression graphique, cartographique à plusieurs échelles

OAP

- Le temps des projets d'aménagement, dans les communes, et pour les sites ou sujets intercommunaux
- Adaptabilité et souplesse, créativité... jusqu'où ?

Règlement

- le temps de la technique : instructeurs et maîtres d'œuvre en 1^{ère} ligne
- un grand changement conceptuel en cours et la fin d'une logique de zonage

Le PADD : temps fort de la collaboration Communes / EPCI sur le projet de territoire

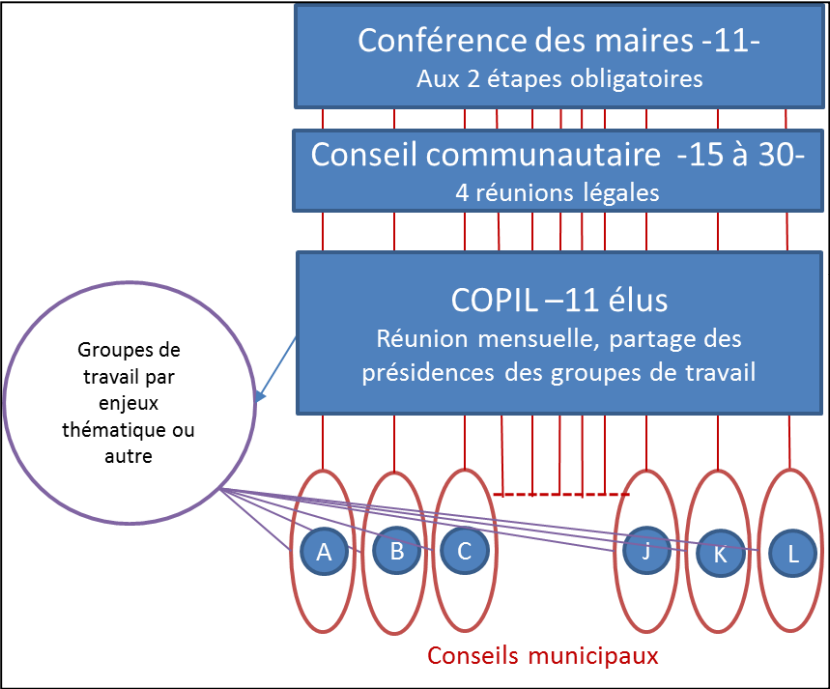
- Le débat sur les orientations du PADD a lieu au sein de l'EPCI et des conseils municipaux

Le PADD est aussi un temps fort la concertation :

L103-2 CU – (les PLU) « font l'objet d'une concertation associant, pendant **toute la durée de l'élaboration du projet**, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées »

L103-4 CU - « Les modalités de la concertation permettent, **pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet**, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

Des organisations multiples

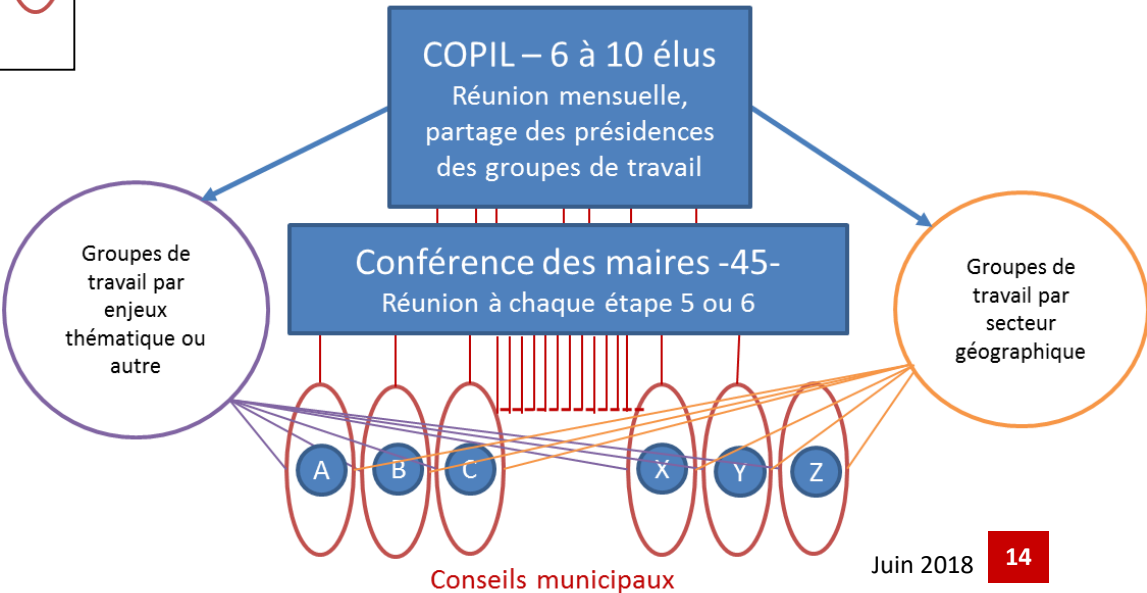


Chaque territoire organise sa gouvernance en amont selon la taille et le contexte du territoire, l'ambition participative

Cas simple d'une communauté comprenant peu de communes (ici 11 communes)

Cas d'une communauté comprenant beaucoup de communes (ici 45)

Conseil communautaire -60 ou plus- 4 réunions légales



Impératif : un ou deux référents PLUi par commune

En phase PADD, on peut faire beaucoup

- Organiser un vaste débat interne à la Communauté
 - Une question récurrente : demande-t-on d'abord aux communes ce qu'elles veulent, ou réfléchit-on d'abord à l'échelle intercommunale ?
 - Que fait le Comité de Pilotage, à quels moments ? Il y a besoin de synthèse, de directives et cohérence
 - Sur quelles bases travaille-t-on dans les communes ? Que leur demande-t-on ?
 - Comment assurer de la fluidité des informations entre bureau communautaire et conseils municipaux d'une part, avec le grand public d'autre part ?
- Ouvrir largement une concertation avec les organismes et acteurs locaux, avec le grand public

En phase OAP, on travaille dans les communes, et par petits groupes si besoin

- Des séances communes de cadrage méthodologique : contenus et constructions des OAP, liens avec le règlement, construction du règlement
- Des remontées d'informations au Comité de Pilotage
- Une restitution collective si besoin, avec le règlement, avant l'arrêt du projet

- **Dispositif de travail collectif**

- Séminaire prospectif
- Groupes de travail transversaux, territoriaux
- Soirées débats, rendez-vous réguliers, cycle de conférences
- COMMUNICATION, INFORMATION : site web, boîte de dialogue, registres, lettre d'info, document grand public...



- **Techniques d'animation**

- Balades
- Travail sur cartes
- Grilles de questionnements



Pour créer la dynamique de projet

III – ELABORER SON PADD

Agir par étapes : on ne s'improvise pas prospectiviste, ni aménageur-urbaniste
= Trouver l'équilibre des apports politiques, publics, professionnels

- Phase 1 : ouvrir les fenêtres, faire rentrer de l'air neuf pour essayer de voir plus loin = un changement de posture difficile pour certains
- Phase 2 : préciser plus ou moins les objectifs clairs, si possible quantifiés, spatialisés schématiquement. Débattre
- Phase 3 : reprendre, amender, préciser, arbitrer

- Questionner, chercher, voir ailleurs, imaginer, supputer
- Lever des craintes et interrogations : densité, mixité, petits et grands...
- Affirmer des valeurs (souvent sous-jacentes) autour des concepts de développement, croissance, respect de l'environnement, DD, solidarité, mixité... et confronter les points de vue
- Dégager les consensus, circonscrire les différents
- Préciser les consensus

Dégager la synthèse du diagnostic territorial !

- Faire des synthèses spatialisées par grandes thématiques abordées : où sont les grandes valeurs, tendances, risques et pressions ? On va s'appuyer sur les appréciations qualitatives, les évolutions et tendances observées pour calibrer et justifier des besoins et objectifs, même si on peut injecter de nouvelles orientations
- Faire une synthèse de ces synthèses : où sont les enjeux importants dans l'espace, les enjeux paysagers et urbains ? C'est ce qu'on va retenir du diagnostic.

L'entrée spatiale, donc cartographique, aide à l'exercice

La carte est un excellent outil :

- De **synthèse** car on ne peut pas tout mettre sur une carte, on élimine, regroupe, fait des familles dans la légende
- De **reconnaissance mutuelle** : sur une carte intercommunale, on n'oublie personne, parle de chacun, avec ses différences et intérêts spécifiques
- De **communication** : la qualité graphique doit permettre de se faire comprendre, et accrocher
- Donc, un excellent **outil pédagogique et politique**

Si ce n'est pas fait, le faire : dessiner une carte des richesses, risques et pressions (ou tendances à l'œuvre). Compléter par 2 ou 3 schémas thématiques si besoin

Rappel sur Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement

Le **rapport de présentation*** explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Pour ce faire :

- Il s'appuie sur un **diagnostic** établi dans tous les domaines et au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés
- Il analyse la **capacité** de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, ...
- Il établit un inventaire des capacités de stationnement ... (tout mode).
- Il présente une **analyse** de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années...
- Il **justifie** les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCOT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Exemple de sommaire

1. Etat initial de l'environnement

1. le territoire dans ses limites physiques
2. la ressource en eau
3. Patrimoine naturel et biodiversité
4. Climat, Air, Energie
5. Risque et Nuisance
6. Synthèse

2. Diagnostic paysager et urbain

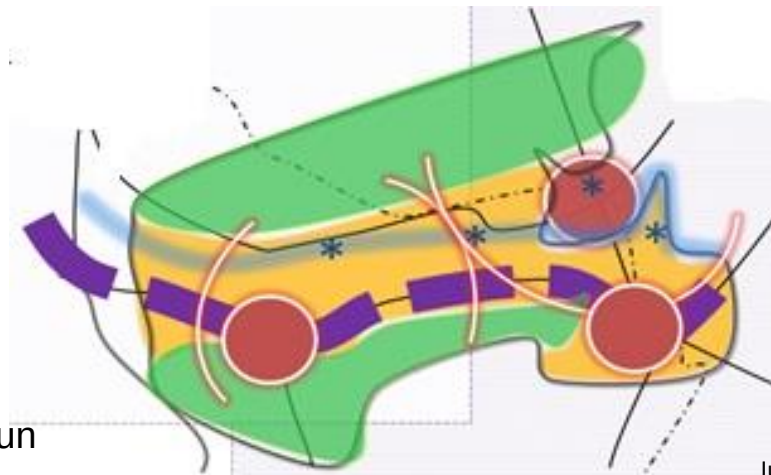
1. Les paysages structurants
2. Les espaces urbanisés
3. Les enjeux pour les bourgs

3. Diagnostic socio-économique

1. La démographie et la population
2. L'habitat
3. Les dynamiques économiques
4. L'offre de services
5. Les déplacements, transport et infrastructures

* Voir article L151-4

- Les cartes de synthèse et la formulation des enjeux majeurs, thématiques et spatialisés, dégagent ce qui paraît prioritaire comme sujets à traiter (pas forcément thématique, spatialement aussi et surtout). Donc, logiquement, elles orienteront les grands axes politiques du projet à construire
- Ce moment charnière conclusion / orientation
 - doit être partagé avec les communes
 - Peut faire l'objet de concertation très ouvertes
- Chercher les formes et langages les plus adaptés : Texte + graphiques
- Porter le débat

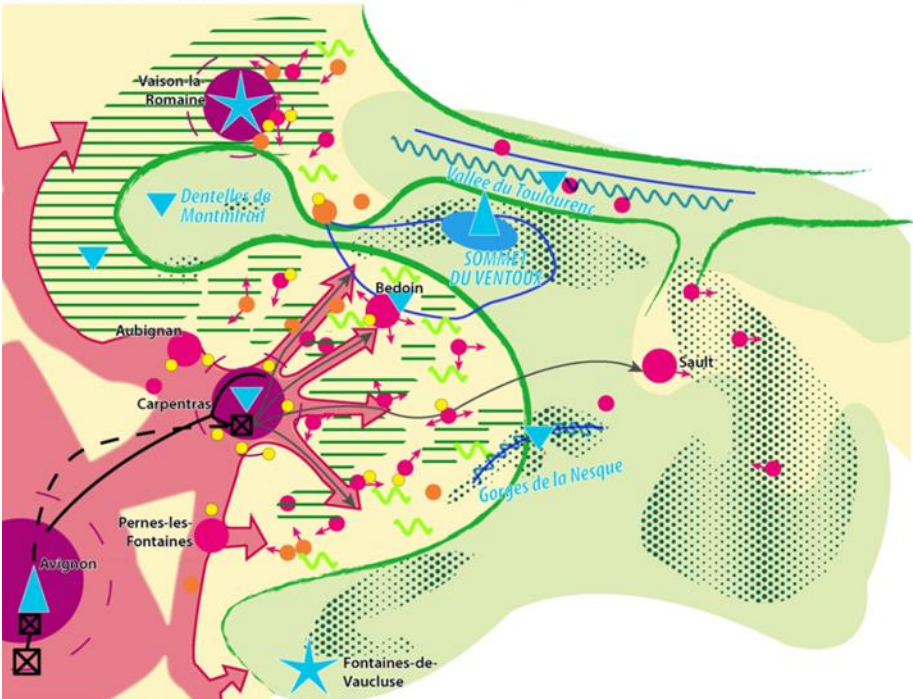


Dans la synthèse, se situer à plusieurs échelles



Une chaîne de PNR
pour encadrer les couloirs de développement
-> Nord-Sud : Vallée du Rhône et PNR semi- Montagnards
-> Est-Ouest : côte méditerranéenne et PNR rétro-littoraux

SYNTHESE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT



- Dynamiques socio économiques**

 - Agriculture
 - Viticulture
 - Forêt
 - Ensemble fortement urbanisé
 - Axe de diffusion du développement urbain
 - Pôle urbain en croissance démographique et économique
 - Village à forte croissance démographique >1,1% par an
 - Village à croissance <1,1% par an
 - Axe majeur de déplacement
 - Routier en projet
 - Ferré en cours
 - Gare TER et axe de diffusion-rabattement
- Fréquentation touristique**

 - Majeure
 - Phare
 - Importante

Milieu d'intérêt majeur
- Risques et pressions**

 - Tendance à l'extension (schématique)
 - Friches péri-urbaine (schématique - non localisée précisément)
 - Evolutions agricoles incertaines ou difficiles
 - Très forte pression touristique et risque de dégradation de sites, d'ambiance, de richesse écologique
 - Difficile cohabitation sur les axes vélos/autos

Dépasser le contexte et l'histoire locale

- Apports des schémas régionaux, départementaux, ...
- Apports d'études prospectives diverses et disponibles régionalement : évolutions démographiques et des ménages, mutations sociologiques, économiques, climatiques, énergétiques, environnementales
- Stimulation des échanges et des débats

Se projeter

- Apports des projections démographiques de l'INSEE
- Exploitation des schémas régionaux et leur impact local
- Exploitation du PAC stratégique de l'Etat
- Prendre en compte et réinterroger les projets locaux
- Stimuler l'imagination des possibles : hypothèses et scénarios, questions, remise en cause

S'affirmer

- Dire ce que l'on ne veut plus, en particulier pour le paysage
- Dire ce que l'on veut pour le paysage
- Donner à voir de la qualité : habitat « dense », « mixte » ; écologie « urbaine » et qualité de vie...

Recommandations :

- Quelque soit le choix, commencer par une (des) séances de **remue-méninge**. Ne pas limiter le dialogue avec les communes au relevé de leurs projets communaux. Inciter à des réflexions plus larges, croisées, en apportant de la matière, et en guidant la dynamique de réflexion. Faire les liens entre politiques communautaires et projets communaux. Chercher la cohérence d'ensemble
- Donner des **éléments cadres** : le SCOT s'il existe, la loi, le PAC de l'Etat
- Faire **témoigner un élu** d'une autre structure
- Une première **synthèse** et des **propositions** de l'EPCI, retour pour cerner les **ambitions**, les grands **éléments partagés** (orientations, valeurs, ...)

Exemple A :

- Réunion de cadrage sur le PADD
- Atelier 1 : échanges sur les 3 enjeux majeurs
- Atelier 2 : élaboration 3 scénarios sur des hypothèses émises en Atelier 1 et analyse de leurs incidences environnementales. Débats
- Proposition structure cadre intercommunal PADD -V1- : sommaire détaillé, quelques chiffres, schémas et cartes simples. Examen par Bureau.
- 5 ateliers thématico-transversaux avec acteurs et organismes
- Compilation des remarques, propositions et restitution au COPIL ou bureau
- PADD V2 : examen par COPIL, puis à l'ensemble des conseillers municipaux
- Travail dans chaque commune pour préciser, ajuster les orientations à l'échelle communale. Première esquisse d'une planche sur le projet communal
- Rédaction PADD V3 pour COPIL et arbitrages
- Envoi par débats d'orientations dans communes

Exemple B :

- 3 ateliers prospectifs sur grandes problématiques locales, en 2 temps
 - Intervention d'un spécialiste du sujet (avec vision prospective) 1h30. Pause.
 - Temps de travail sur le sujet, par tablées, avec note de base et grille de question
 - Restitution commune
- Reprise, proposition d'une 1^{ère} grande structure d'orientation et examen par COPIL
- Présentation et débats dans les communes
- Groupes thématiques pour approfondir les orientations : habitat, agriculture, économies, déplacements...
- Mise en forme PADD V2 pour COPIL
- Présentation et débats avec les élus municipaux par secteurs
- Retouches et envois pour débats d'orientations

NB : On peut ouvrir le débat largement, quand on veut : sur les scénarios, sur la V1. Aller dans les communes (ou par secteur), animer des ateliers publics, des ateliers plus professionnels (acteurs et partenaires, associations constituées)...

- **Définit les orientations générales des politiques :**

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

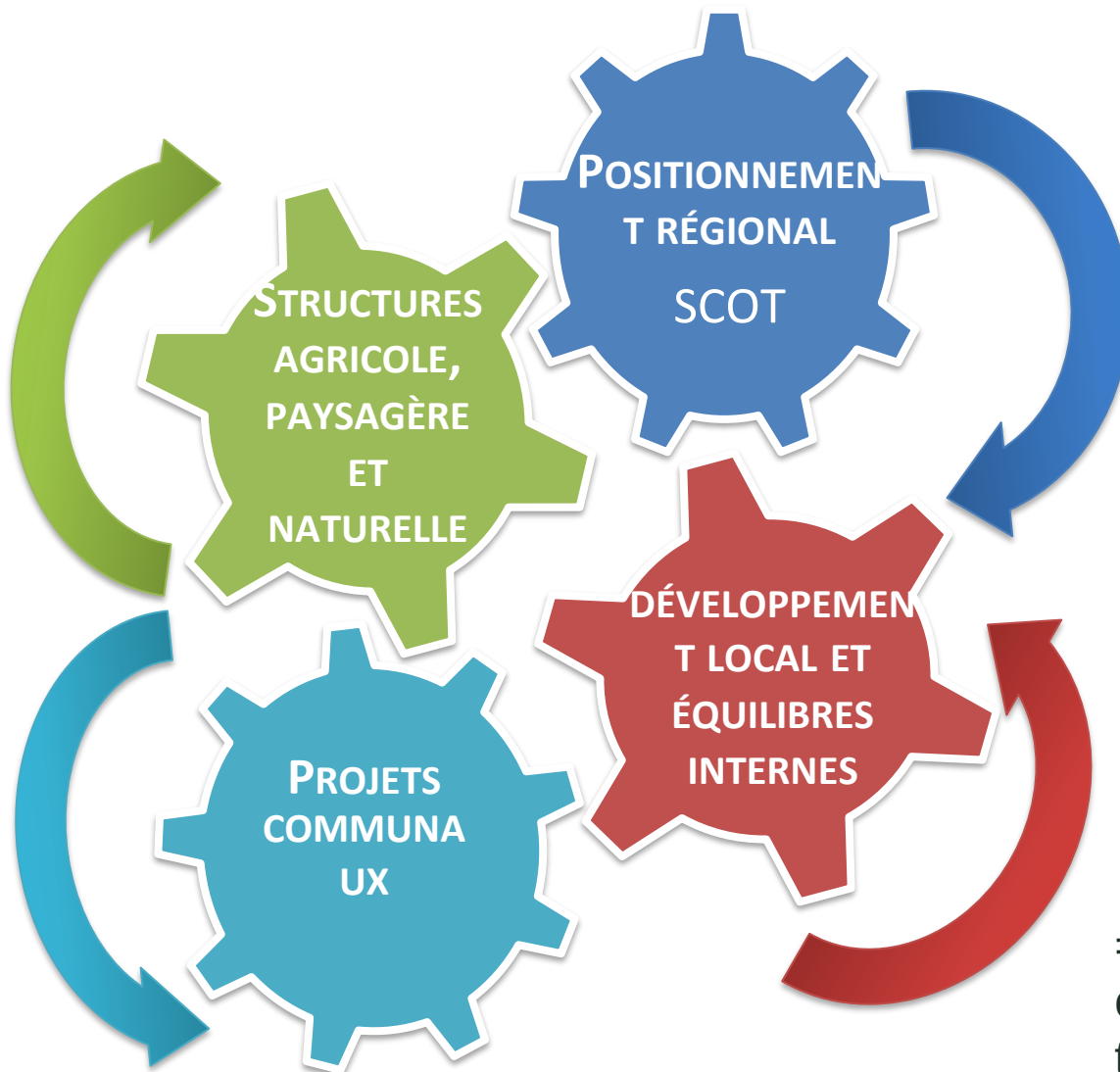
- **Arrête les orientations générales, retenues** pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune, **concernant :**

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique
- et les loisirs

- **Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

- Peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles

Les contenus à traiter



- Toujours raisonner à plusieurs échelles (spatiales et temporelles)
- Avoir des productions thématiques et transversales
- Dégager le plan -au sens projet stratégique- et le plan dessiné
- Se poser les questions d'ensemble, par secteurs et par commune
- Affirmer le communautaire et les particularismes

= le PADD dégage le plan communautaire, qui intègre tous les projets communaux

33 communes
490 000 habitants
67- Haut Rhin

57 pages au total

PRÉAMBULE 1

Les fondements du projet de territoire pour l'Eurométropole de Strasbourg à l'horizon 20303

Le contexte3

Un lien fort avec le SCOTERS4

Des éléments de constats qui questionnent... 5

... et des enjeux qui en découlent 6

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 9

1. Les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables 11

1.1. Une métropole attractive, d'influence européenne et rhénane..... 13

1.2. Une métropole des proximités..... 17

1.3. Une métropole durable 20

2. L'organisation de l'espace 27

2.1. Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme 27

2.2. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques 33

2.3. La maîtrise des risques, pollutions et nuisances 37

3. Les orientations thématiques 39

3.1. Le développement économique et l'équipement commercial..... 39

3.2. La politique d'habitat..... 47

3.3. Les politiques de transport et de déplacements..... 49

3.4. Le développement des communications numériques 51

3.5. La politique en matière de loisirs 53

4. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain..... 55

I. Le territoire

II. Ambitions générales de développement et d'aménagement

III. Organisation du territoire : polarités et déplacements

- Armature urbaine
- Les déplacements

IV. Mise en valeur et protection des espaces

- Espaces et continuités d'intérêt écologique majeur
- Espaces agricoles
- Espaces forestiers
- Réseau hydrographique

V. Charpente paysagère

- Analyse
- Éléments structurants
- Ensembles paysagers remarquables
- Les vues : axes de découverte et points de vue
- Coupures vertes entre les villages
- Pour un cadre de vie urbain agréable à vivre et à voir



**19 com., 30 000 hab.,
54 Meurthe et Moselle**

35 pages au total

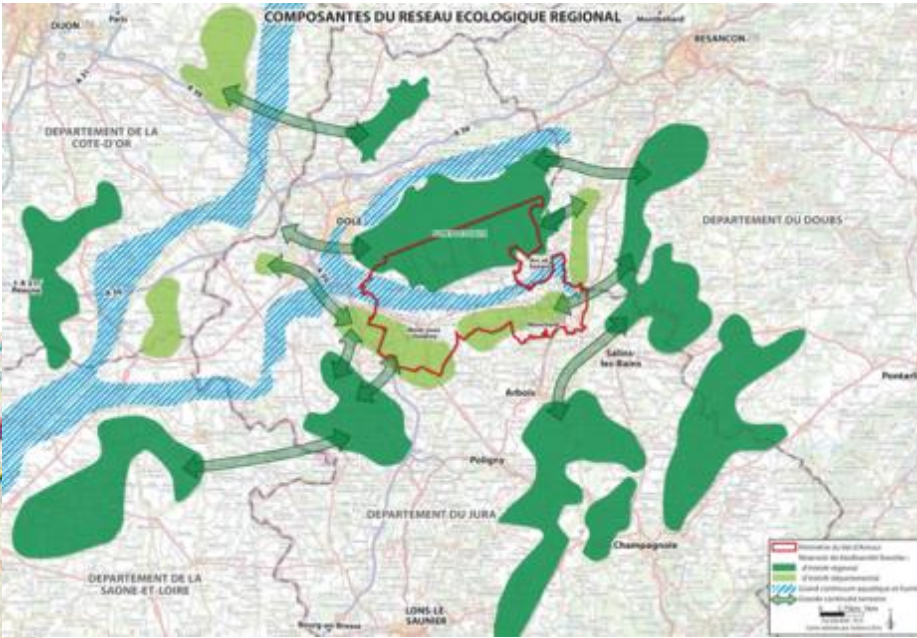
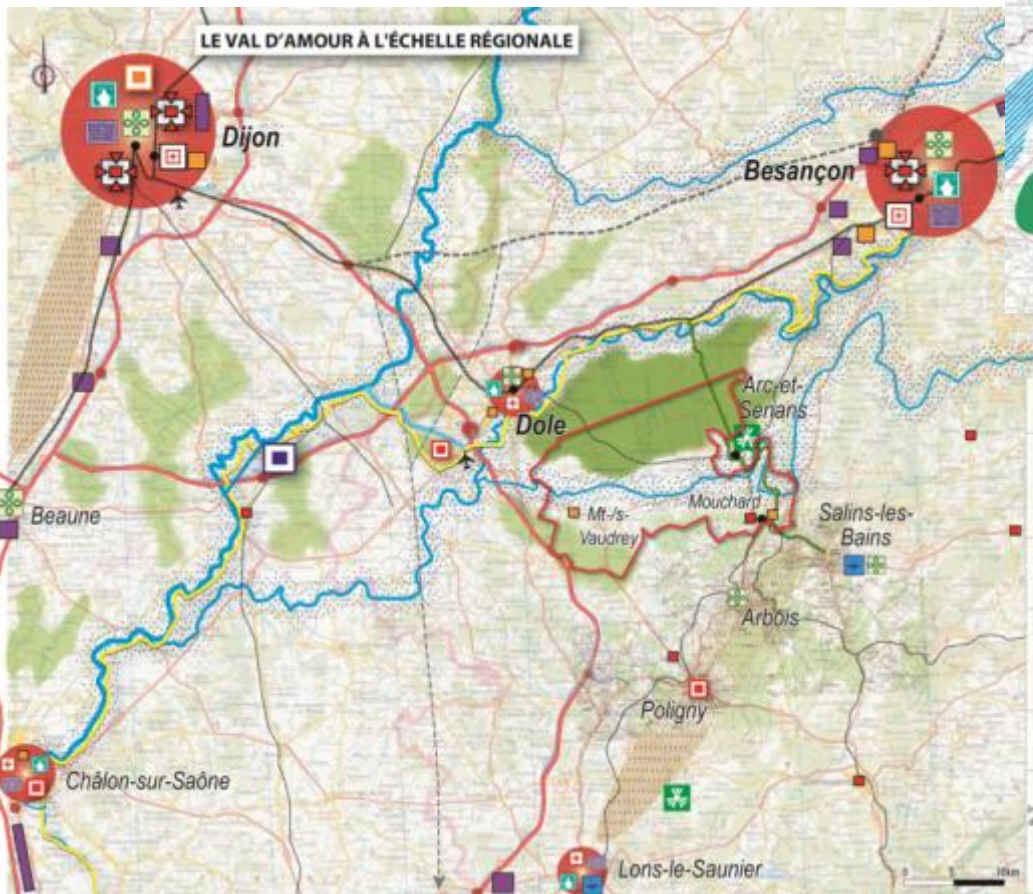
VI. Dynamiques résidentielles et sociales

- Les besoins en logements
- Les réponses aux besoins : création de logements et besoins fonciers résidentiels
- Diversité des logements
- Équipements et services à la population

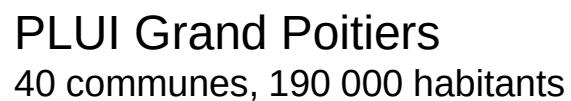
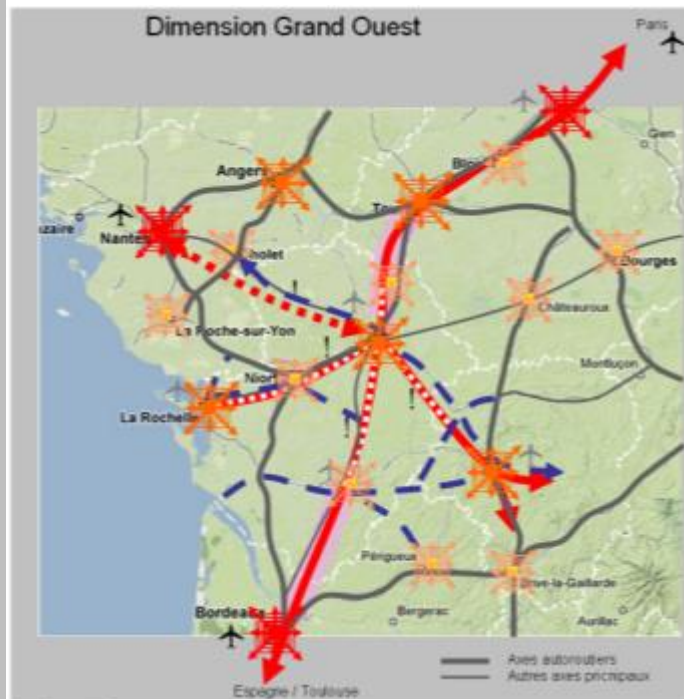
VII. Accueil des activités économiques

- Accueil des activités dans le tissu urbain et le pôle urbain
- Espaces d'accueil d'entreprises
- Activités et aménagements touristiques
- Activités agricoles

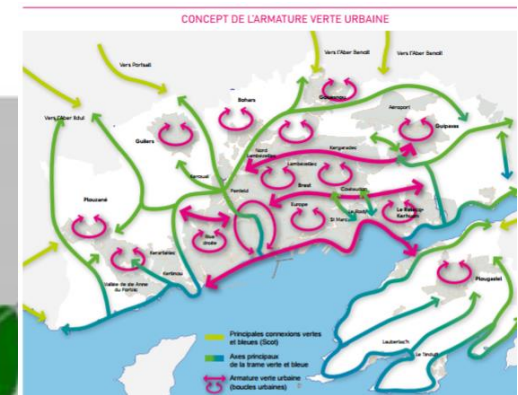
Exemple du PLUI du Val d'Amour – Jura
24 communes, 9 200 habitants



	Éléments d'intérêt national et régional	Éléments d'intérêt départemental
Pôles urbains	Dijon Besançon	Dole Lons-le-Saunier Chalon-sur-Saône
Économie	Pôle de compétitivité Parc de développement Pôle logistique Zone commerciale européenne	Pôle d'innovation rurale Zones d'activités (industrie, services, logement) Zones commerciales d'intérêt départemental Zones commerciales d'intérêt local
Équipements services et emplois	Pôle santé - CHU Université Équipements culturels (théâtre, musées, centres nationaux...)	Intégral Premiers cycle supérieur Équipements culturels (conservatoires, muséums, conservatoires de musique...)
Grands ensembles naturels	Grands vallées alluviales (vallée de la Saône, et de la Loue) Grand ensemble forestier de la forêt de l'Écluse Côte d'Or et Beauvoisin	Ensemble forestier divers
Attractivité touristique	Patrimoine viticole Sites remarquables Vallée de la Saône	Tourisme
Infrastructures déplacements	Réseau autoroutier Aéroport Projet LSR (Ligne à Grande Vitesse) Ligne à Grande Vitesse (LGV) Elus gouvernement du canal entre Saône et Doubs	Vignes TER et gares Autres lignes Voie verte



- Dégager les grandes lignes de forces
- Attirer l'attention sur des questions d'équilibre, adéquation entre développement et protection ou capacités des ressources



PLUI Brest Métropole

PLUI Grand Poitiers



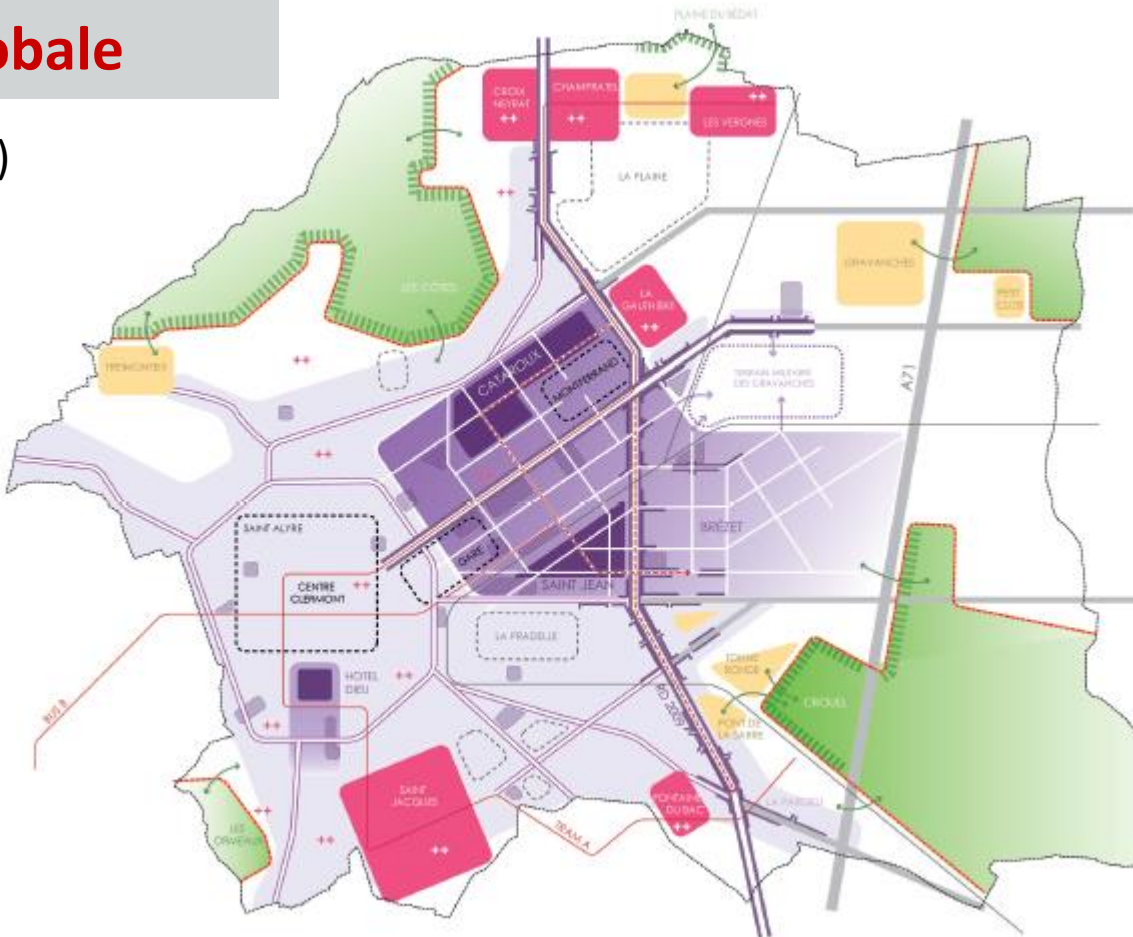
PLU Clermont-Ferrand (63- 142 000 hab.) 7 orientations fondatrices

●●●●●●● ORIENTATION 1
RELATIVE AU DÉVELOPPEMENT URBAIN

UN NOUVEL ÉQUILIBRE POUR
UNE NOUVELLE ÉTAPE DE CROISSANCE

-  Mettre en œuvre les projets de reconversion et d'intensification urbaine sur les grandes emprises (Hôtel Dieu, Saint-Jean, Cataroux)...
-  ... et autres îlots mutables
-  Construire un cœur métropolitain dense, mixte et maillé dans l'entre-deux villes, étendu progressivement au Brézet
-  Réfléchir à l'intégration à long terme du site des Gravanches
-  Axes principaux de requalification urbaine : avenue de la République et RD 2009
-  Structuration du front bâti des entrées de ville
-  Intensification du centre urbain...
-  ...notamment au droit des lignes de TCSP existantes et futures...
-  ... et des grands axes interquartiers

-  ++
-  ++
-  Poursuivre l'amélioration de l'habitat dans les quartiers anciens,...
-  ...y compris dans le tissu pavillonnaire du début XX^{ème}
-  Fixer une limite à l'urbanisation sur le long terme...
-  ... et préserver les espaces agricoles et naturels
-  Qualifier les lisières urbaines...
-  ... et développer les interactions entre ville et nature
-  Limiter la consommation d'espace aux zones à urbaniser existantes (pas de nouvelles ouvertures de zones à urbaniser)



PLU Clermont-Ferrand : 7 orientations fondatrices

RELATIVE A LA NATURE EN VILLE ET AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

UN SOL FERTILE POUR LA BIODIVERSITÉ ET DE NOUVEAUX USAGES

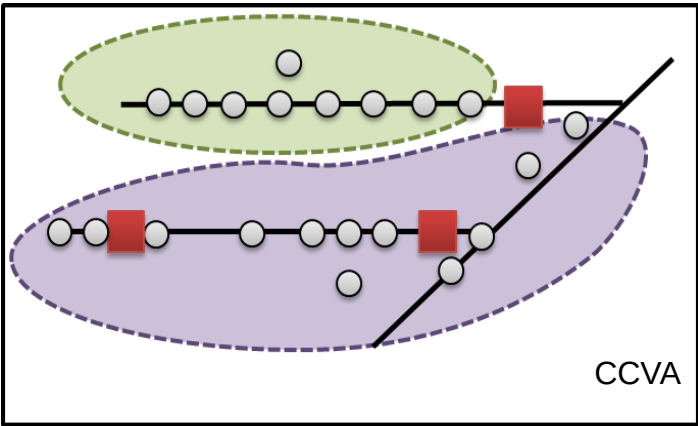


- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Préserver les espaces agricoles et naturels et renforcer les dispositifs de protection |  | Créer des sentiers urbains organisant la traversée de la ville au plus proche de la nature et se poursuivant dans les espaces naturels et agricoles |
|  | Qualifier les lisières urbaines |  | Développer des lieux de partage et de rencontre (espaces publics, équipements, espaces intermédiaires) le long de la trame verte |
|  | Préserver et restaurer les corridors écologiques et les axes d'entrée de la nature en ville |  | Structurer le développement urbain autour des espaces de nature en ville et assurer les continuités écologiques dans les quartiers en projet |
|  | Principaux parcs et cœurs de nature existants |  | Entre-deux villes et Brézet : secteurs stratégiques de reconquête des espaces imperméabilisés |
|  | Les voies ferrées : axe stratégique de circulation de la biodiversité et support d'un parc linéaire... |  | Préserver le potentiel végétal des quartiers "jardinés" |
|  | ... constitué de nouveaux espaces verts de proximité et d'un grand parc central,... |  | Développer la présence végétale dans les quartiers défavorisés (espaces publics, cœurs d'îlots,...) |
|  | ... support de liaisons douces entre les quartiers du cœur métropolitain,... |  | Développement du maraîchage |
|  | Préserver et valoriser la trame bleue |  | Développement de la viticulture |
|  | Construire une trame verte urbaine en mettant en réseau les espaces de nature en ville (voiries, jardins privés, etc...) |  | Développement des marchés et des lieux d'échanges autour de l'alimentation |

Définir une hiérarchie des bourgs (pôles) et leurs vocations, en :

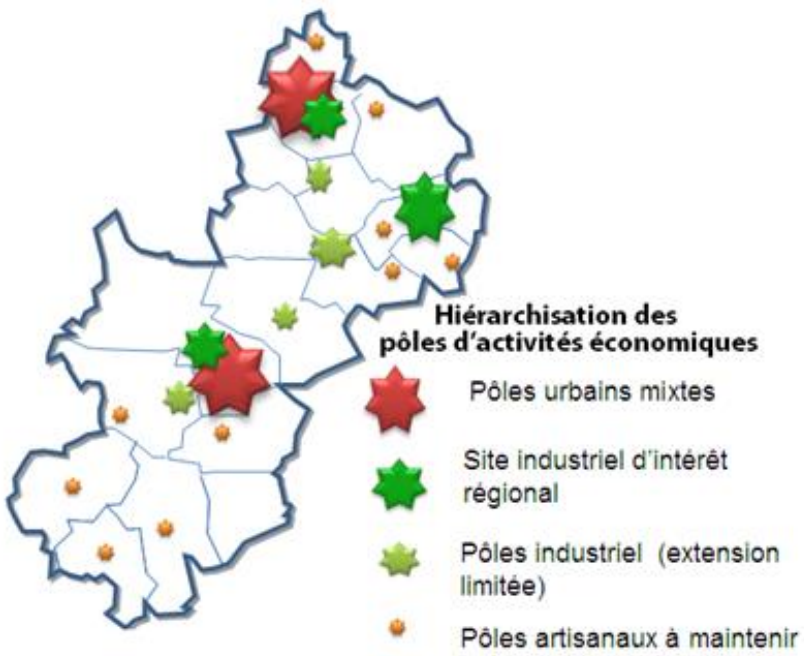
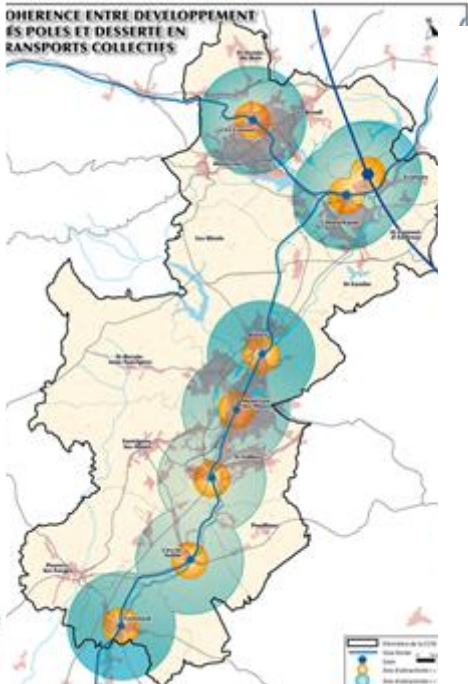
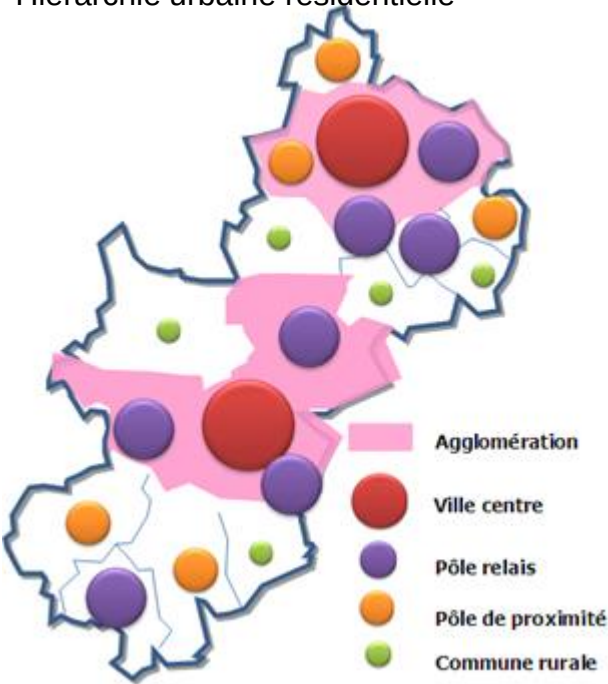
- Réfléchissant aux objectifs relatifs à l’habitat, l’accueil des entreprises, services, équipements ; leur complémentarité dans l’espace
- Organisant les déplacements internes et avec l’extérieur

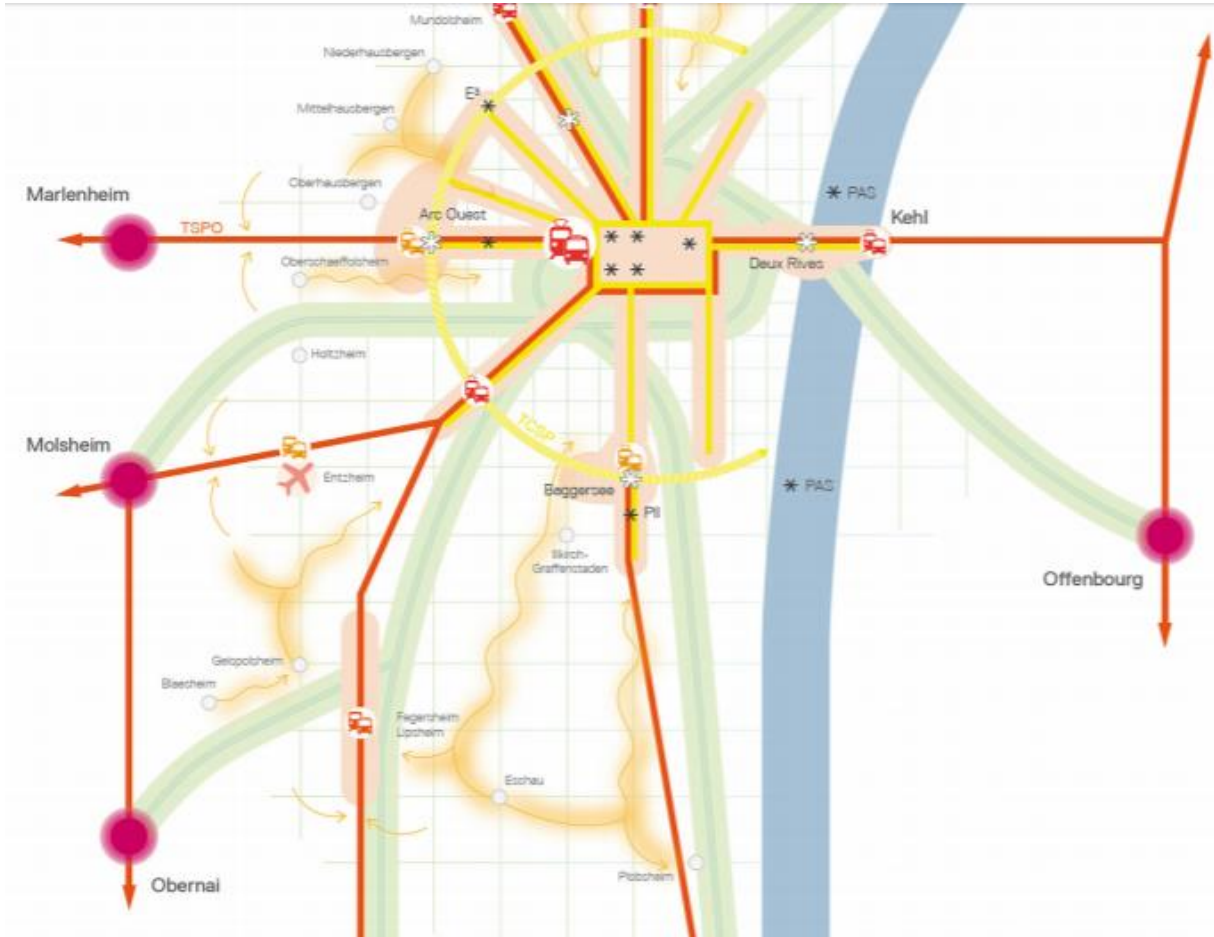
C’est débattre de l’équilibre urbain/rural ; petites /grandes communes ou pôles/couronnes/rural ; proximité/ accessibilité ; mutualisation et compétences des EPCI



Communauté Urbaine Creusot Montceau les Mines (71) - 19 communes, 95 000 hab (2014)

Hiérarchie urbaine résidentielle

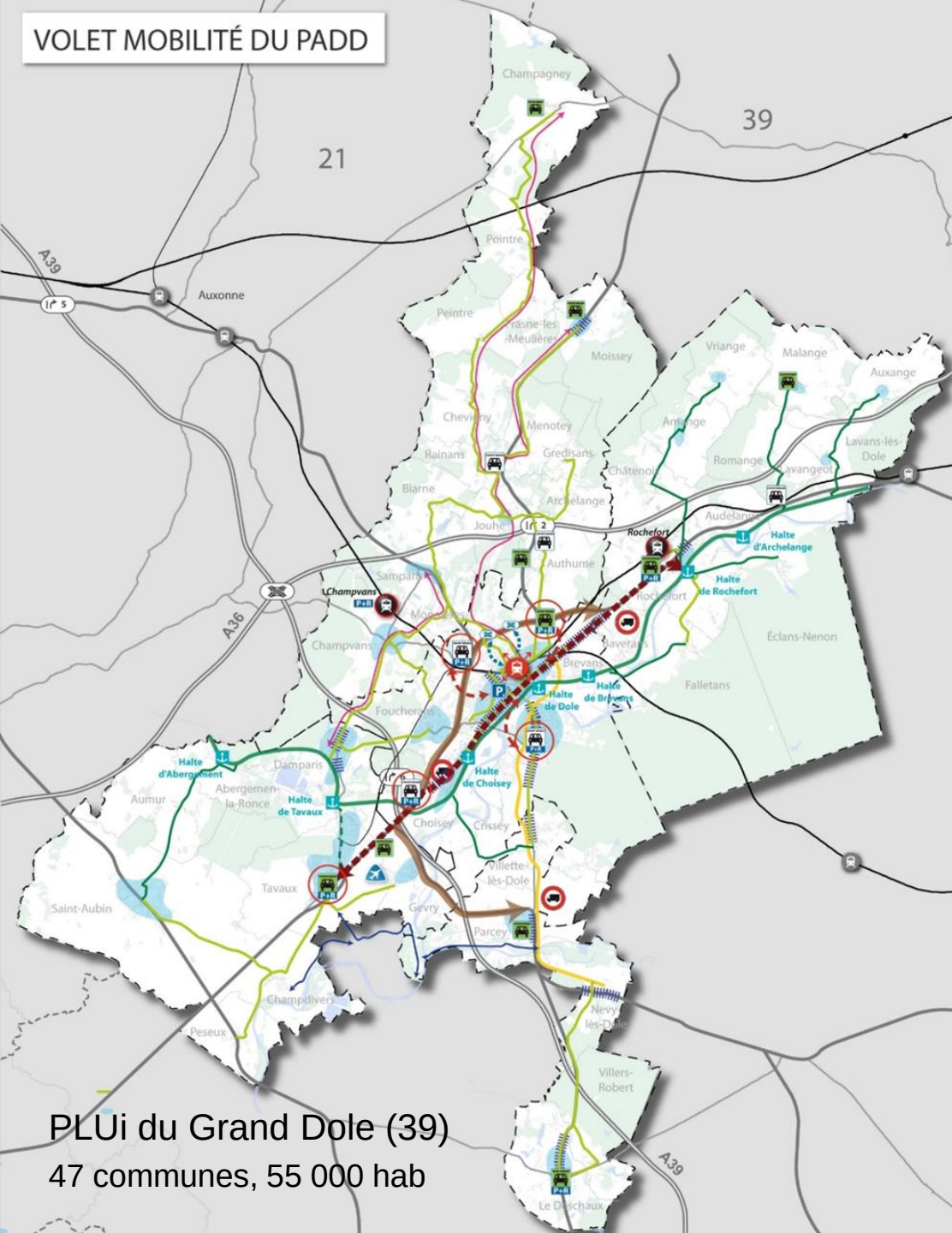




PLU Strasbourg
Eurométropole –
Proximité et
déplacements

UNE MÉTROPOLE DURABLE DES PROXIMITÉS/CONNECTÉE

- armature urbaine supportée par les principaux réseaux de transports en commun structurant, notamment Deux Rives, Baggersee et Arc Ouest
- transport en commun structurant d'accès rapide à la métropole (BHNS - train)
- transport en commun en site propre
- réseau des modes actifs structuré par la trame verte et bleue, et plus particulièrement Vélostras
- maillage d'espace public par la trame verte et bleue, à l'échelle du piéton et du vélo
- gare nationale et régionale, pôle intermodal
- pôle et site métropolitain :
 - existant
 - à créer ou à organiser
- principe de réorganisation de l'offre de bus en lien avec les TCSP/rail



PLUi du Grand Dole (39)
47 communes, 55 000 hab

Valoriser le caractère multimodal du territoire



Renforcer le pôle d'échange multimodal de la gare de Dole

Faciliter l'accès à la gare de Dole :



Localisation potentielle d'un nouvel échangeur sur la rocade



Nouvelle liaison depuis la rocade jusqu'à la gare

Créer des aires de stationnement multimodales :



Aire de covoiturage à conforter



Aire de covoiturage à créer



Mutualiser aire de covoiturage et parking relais à proximité des arrêts TC



Créer un parking relais au niveau de la future halte de Champvans



Faire de ces aires des pôles d'échange secondaires



Liaison TC depuis les pôles d'échange secondaires jusqu'au centre de Dole

Améliorer les mobilités quotidiennes et utilitaires



Liaison TC structurante à créer entre Tavaux et Rochefort-sur-Nenon



Envisager l'ouverture de nouvelles haltes ferroviaires

Mettre en place un véritable maillage cyclable :



Conforter l'eurovélo 6 comme axe structurant du territoire



Rabatement à l'eurovélo 6 à créer



Liaison douce urbaine ou interurbaine à créer



Faire de la voie Jules Grévy une liaison douce structurante à l'échelle du territoire



Traversée de ville à requalifier et à sécuriser



Un meilleur partage de la voirie et une circulation à pacifier dans les zones urbaines pour inciter à l'usage des modes actifs sur de courtes distances

Conserver le trafic poids lourds sur les axes structurants :



Limiter le transit de poids lourd dans le coeur de Dole en favorisant l'usage du contournement



Axe poids lourds à privilégier

Renforcer le maillage modes doux à dominante loisirs-tourisme



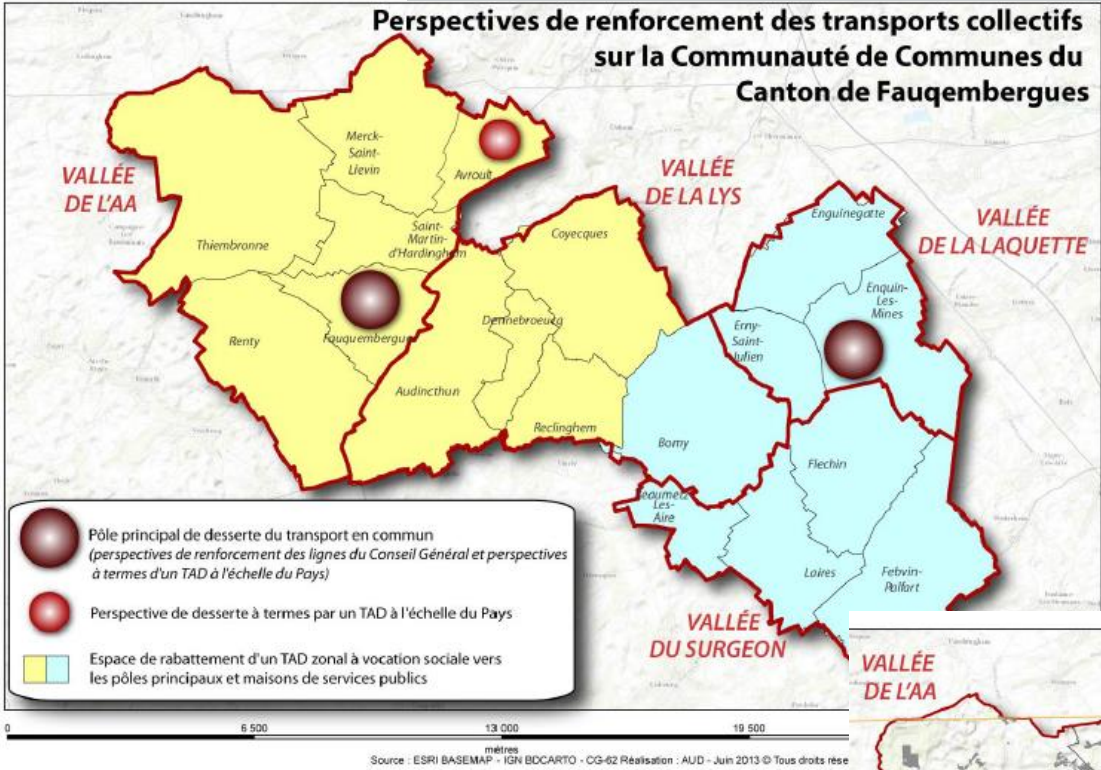
Favoriser l'intermodalité des haltes fluviales autour de l'eurovélo 6



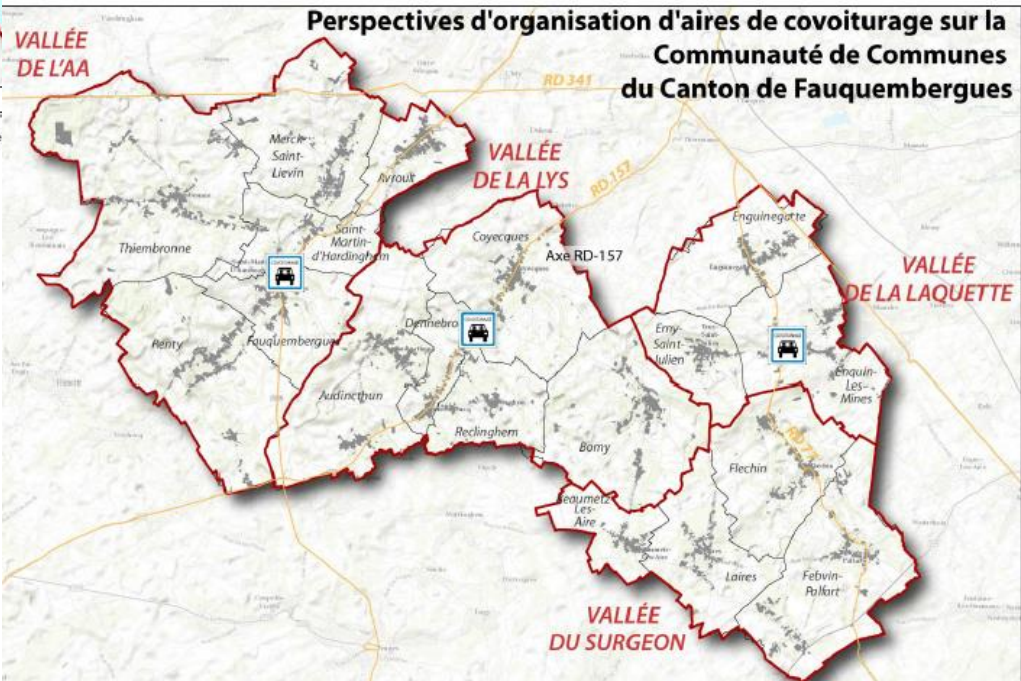
Affirmer un axe de découverte patrimoniale Nord-Sud



Aménager des itinéraires cyclables vers l'île Girard



PLUI du canton de Fauquembergues
18 communes – 8 500 habitants



Pôles stratégiques

ZA d'importance

Offre locale

PLUI CUCM (71)

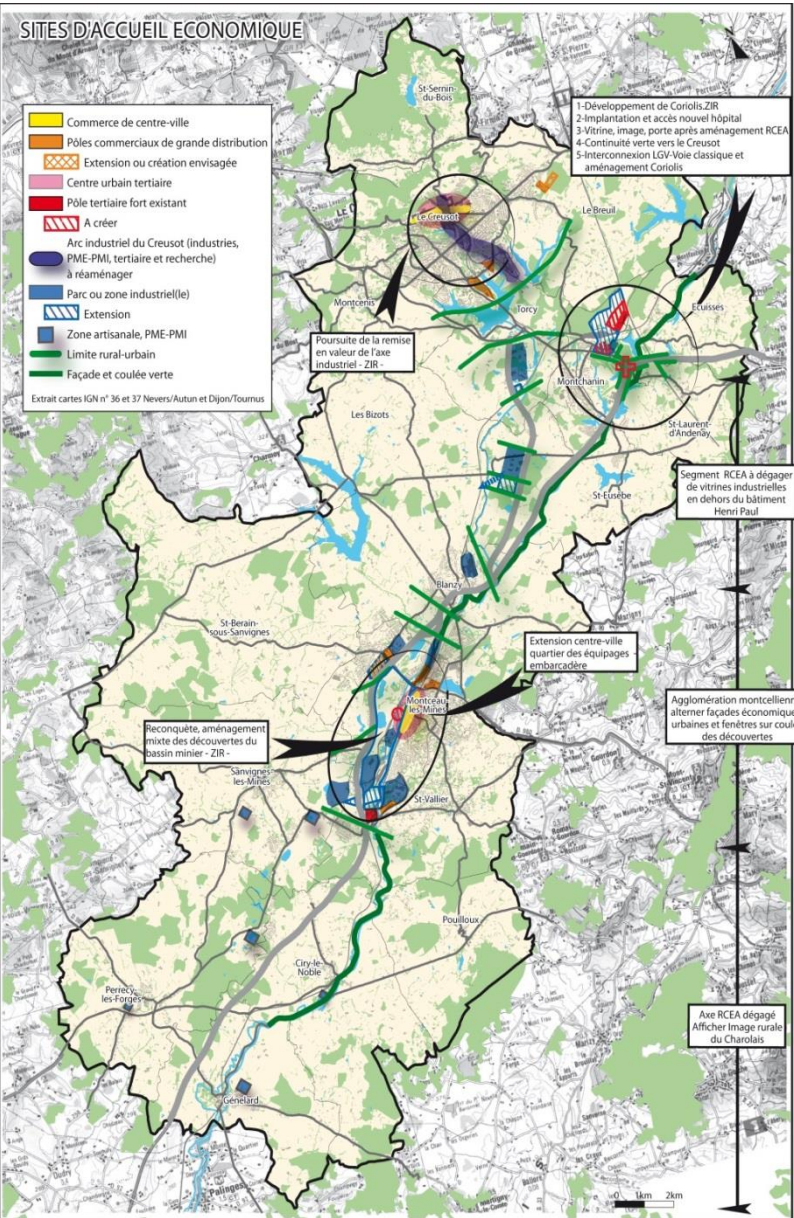
Nom	Superficie	Disponible PLU		CMD
	Totale PLU	Ux	Aux	Commercialisable
Site industriel du Creusot	88,86	16,35		16,9
Chatillon	12,2		2,9	
Ciry	4,79	2,52		
Coriolis	135,59	45,05	52,18	60
Henri Paul	25,55	5,62		
La Fiole	73,92	2,99		
La Ragée	6,53	3,07		2,72
La Saule	49,53	10,02		
Le Monay	203,91	10,46	57,75	60
Les Alouettes	16,11			
Les Morands	9,28	1,88		0,4
L'Essertot	37,46	17,68		10
Rozelay	18,88			
Saint Amédée	10,29	5,99		
Sainte Elisabeth	52,58	13,21		9,37
Abattoirs	17,07			
Torcy	113,73	53,25		14,8
	876,28	188,09	112,83	174,19
Autres zones d'activités	575,6	62,34	72,12	33
Total	1451,88	250,43	184,95	207,19

Rationaliser : sur quels critères et jusqu'où ?

Ici : concurrence entre stratégie 3 pôles / axe centre à centre

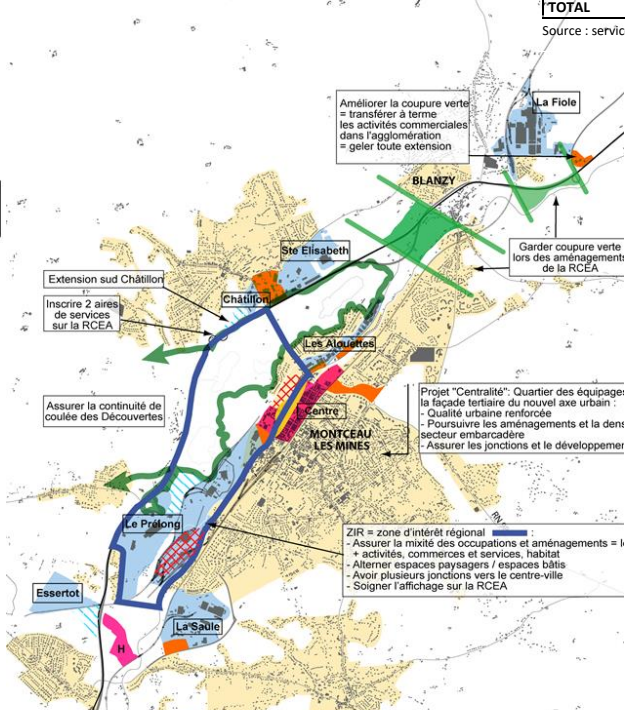
Pertinence offre CCM / Gd Chalon (500ha) sur mêmes créneaux

Pertinence des multiples micro-zones / autres offres



PLUI CUCM (71)

Schéma d'accueil économique Loupe sur le secteur Sud



Sites	Total Site (en ha)	Terrains CCM disponibles (en ha)			
		en Zone UX UH	en Zone UF	en Zone AUX	Ensemble des zones
Site Industriel	214,8	17,6	-	-	17,6
Abattoirs	15,9	-	-	-	0
ZI Torcy	109,5	14,8	-	-	14,8
Coriolis / Jeanne Rose	183,9	14,5	-	117,9	132,4
Henri Paul	24,9	-	-	-	0
Les Morands	7,5	0,7	-	-	0,7
Le Monay	191,1	1,6	-	54,8	56,4
La Fiole	66,8	-	-	-	0
Ste Elisabeth	49,9	9,4	-	-	9,4
Châtillon	12,4	6,2	-	-	6,2
Les Alouettes	13,9	-	-	-	0
Espace économique du bassin minier	122,9	3,9	24,3	54	82,2
L'Essertot	36,3	16,9	-	6,4	23,3
St Amédée	9,8	-	-	-	0
La ragée	6,5	-	-	-	0
La Saule	48,4	2,6	-	-	2,6
Rozelay	18,9	-	-	-	0
Génélard	36,9	-	-	10,1	10,1
Les Riaux	31,9	-	6,9	-	6,9
Magenta	0	-	2,9	-	2,9
Centralité Torcy	12,7	-	2,8	-	2,8
Equipages Embarcadère	43,2	-	5,3	-	5,3
Sous-total	1258,1	88,2	42,2	243,2	373,6
Autres Zones CCM (UX UH AUX)	311	5,4	-	-	5,4
TOTAL	1569,1	93,6	42,2	243,2	379

SOURCE : service CCM mai 2010

La vision globale communautaire peut se cartographier sur des thèmes et /ou sur des secteurs

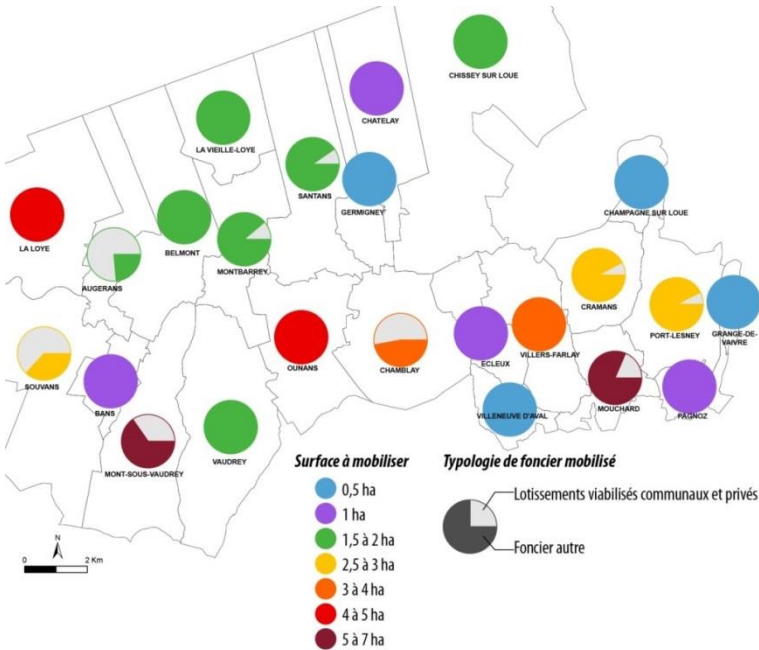
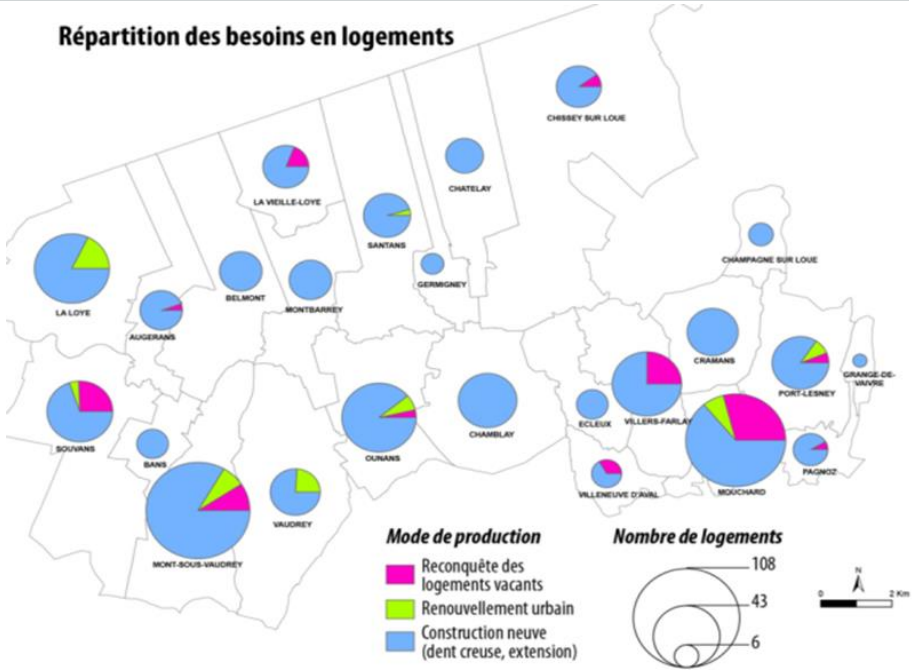
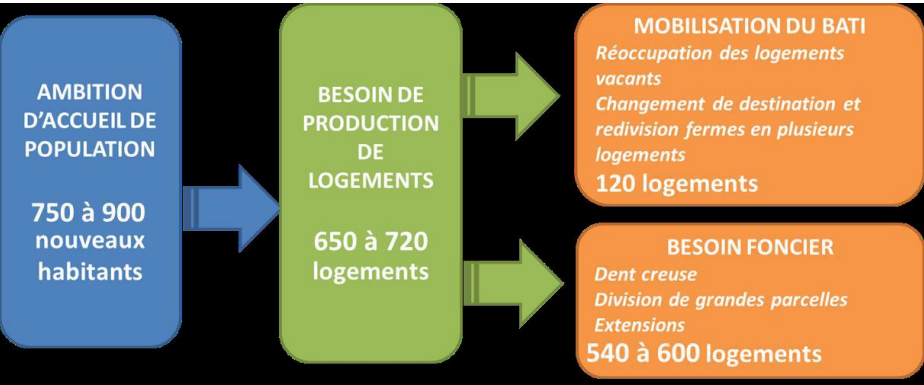
●●●●● ORIENTATION 2
RELATIVE AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET À L'EMPLOI

le développement des sites d'enseignement
et de recherche et favoriser les synergies

ter le pôle d'enseignement en constitution
tre-deux villes

des lieux de rencontre dédiés à l'emploi et à l'innovation

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Conforter les pôles d'activités existants |  | Assurer le développement des sites d'enseignement supérieur et de recherche et favoriser les synergies |
|  | Requalifier et optimiser les zones d'activités du brézet et de la pardieu |  | Conforter le pôle d'enseignement en constitution de l'entre-deux villes |
|  | Logique de mixité des fonctions et de qualité environnementale |  | Créer des lieux de rencontre dédiés à l'emploi et à l'excellence économique à proximité des gares |
|  | Renforcer l'offre tertiaire et de service dans l'entre-deux villes |  | Faire émerger des lieux ressources dans les quartiers et dans le centre de clermont |
|  | Dédier un quartier au développement de l'économie numérique |  | Conforter la mixité des fonctions du centre de clermont et développer l'activité à rdc sur les axes de faubourg |
|  | Axes principaux de requalification urbaine et de développement économique : Avenue de la république et rd 2009 |  | Affirmer la vocation agricole des franges urbaines |
|  | Améliorer l'accessibilité aux sites extérieurs stratégiques (tourisme et rencontre économique) | | |



Fixer les objectifs démographique et d'habitat à 12 ou 15 ans

- pour répondre aux besoins de développement, de façon cohérente dans son contexte ;
- en fonction de la hiérarchie des bourgs, des dynamiques locales, des dessertes ;
- en diversifiant les types de logements

Fixer les objectifs fonciers en tenant compte

- des capacités dans le tissu urbain
 - des impératifs agricoles, environnementaux, de desserte...
- = besoins d'analyse cartographique cadastrale, à la commune

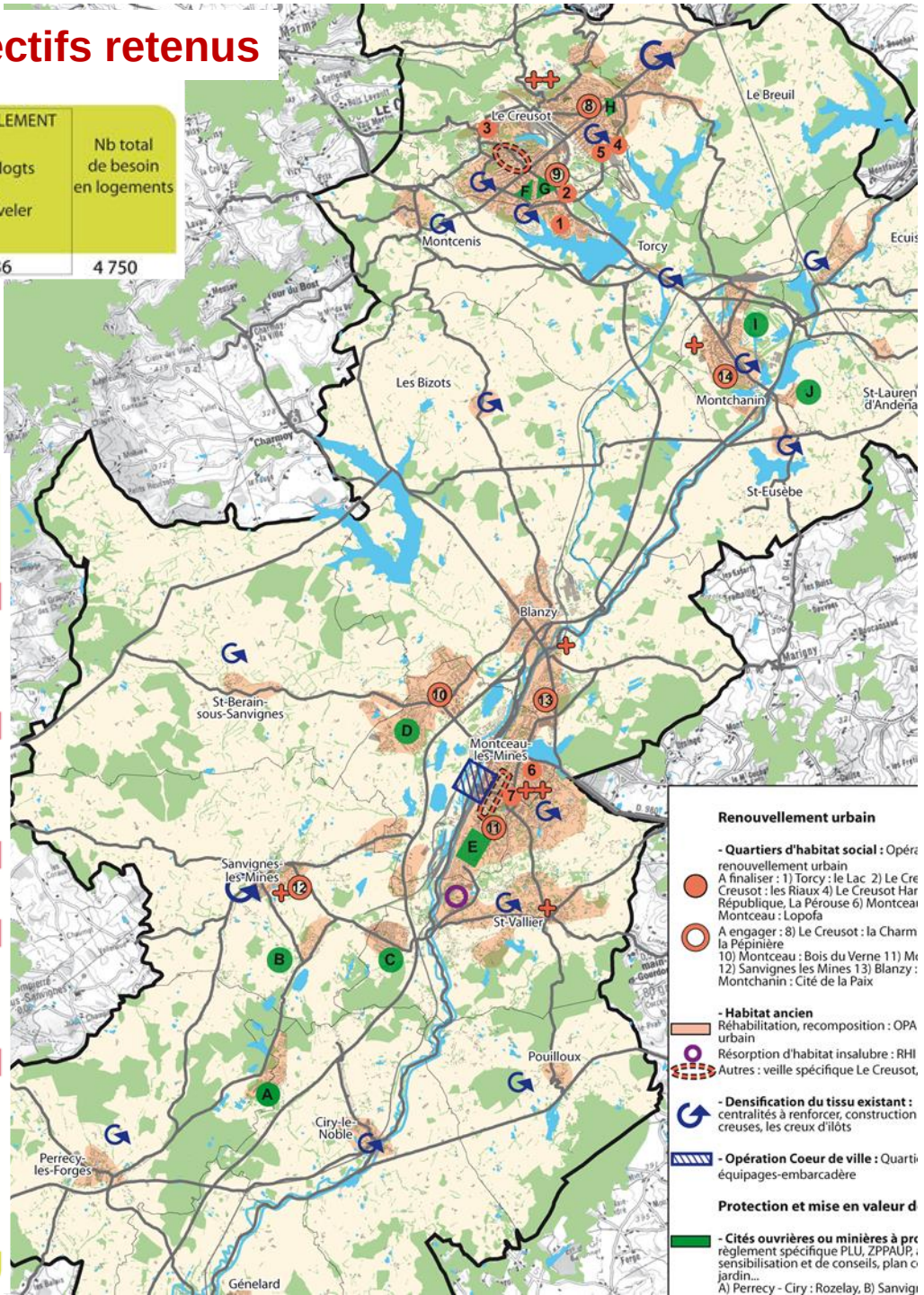
Estimation des besoins fonciers : objectifs retenus

Besoins en logements 2006 - 2020

DESSEREMENT			EVOLUTION DE LA POPOPULATION		RENOUVELLEMENT	Nb total de besoin en logements
Taille des ménages estimée en 2020	Nb de ménages pop. 2006 avec taille à 2020	Nb de logements pour pallier le desserement	Diminution habitants en 15 ans	Nombre de logts 'libérés'	Nb de logts à renouveler	
1,90	47 037	4 767	- 5 362	- 2 553	2 536	4 750

La Communauté estime que l'équivalent de 2 % du parc de résidences principales existantes peut être créé par densification des tissus urbains existants (morcellement des parcelles ou des maisons, et création de logements supplémentaires), soit environ 810 logements

	Besoin en logements		Création de logements sans foncier		
	Nb de logements à créer	Nb logements par an	Reconquête de logts vacants	Densification de l'existant	Total
Agglo. Le Creusot	1710	114	116	271	387
Le Creusot	1188	79	100	202	301
Torcy	190	13	0	22	22
Le Breuil	238	16	0	29	29
Montcenis	95	6	16	19	34
Agglo. Montceau	2090	139	269	376	645
Montceau les Mines	950	63	151	198	349
Blanzay	380	25	18	58	76
Saint Vallier	523	35	66	81	147
Sanvignes les Mines	238	16	34	40	74
Pôles relais	380	25	24	63	87
Montchanin	285	19	13	50	63
Génélard	95	6	10	13	24
Pôles de proximité	333	22	25	64	89
Ciry le Noble	95	6	16	21	37
Perrecy les Forges	95	6	4	14	19
Saint-Sernin-du-Bois	95	6	5	15	19
Ecuisses	48	3	0	14	14
Communes rurales	238	16	0	35	35
Les Bizots	24	2	0	3	3
Saint Eusèbe	48	3	0	9	9
Saint-Laurent-d'Andenay	48	3	0	8	8
Saint Bérain sous	48	3	0	8	8
Sanvignes	48	3	0	7	7
Pouilloux	48	3	0	7	7
CCM	4 750	317	434	810	1244



Des apports sur la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementales doivent venir alimenter la réflexion sur :

- Le renouvellement urbain, depuis les centres jusqu'aux périphéries
- Les extensions résidentielles et à vocation économique

Réfléchir au « comment on fait »



La ferme jurassienne : un fort potentiel de réhabilitation et de cohabitation dans les villages





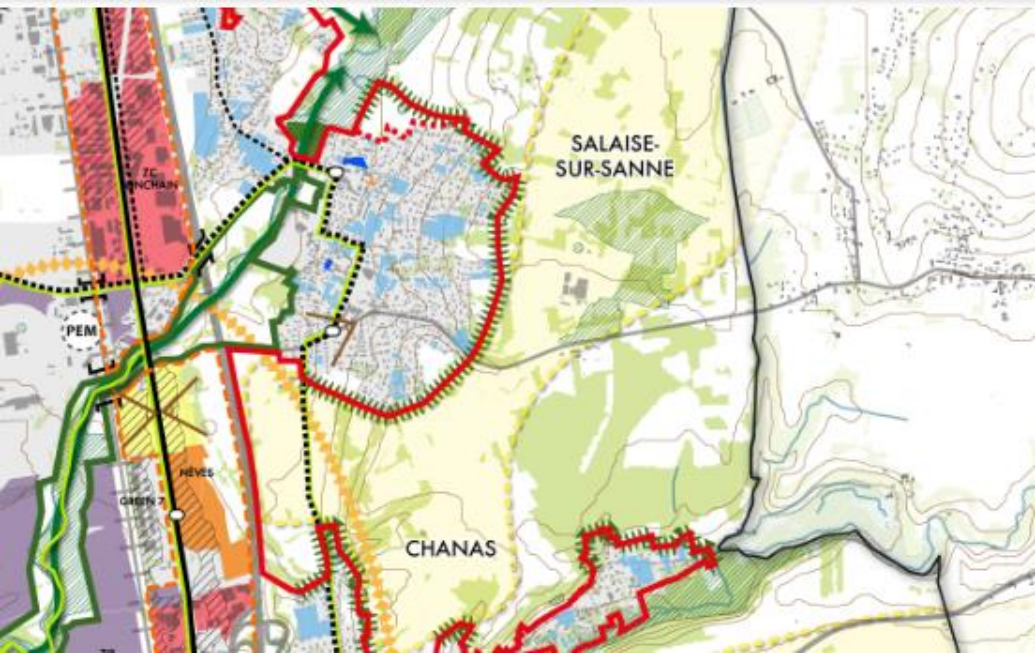
Prendre en compte les périmètres d'éloignement, les fonctionnalités agricoles, les évolutions à venir dont les changements d'usage

Dans les territoires à forte pression urbaine, réfléchir à des mesures de protection plus fermes, et à leurs outils d'accompagnement

LÉGENDE

Axe 01 - Une urbanisation contenue dans ses limites, définies par les risques et les contraintes, qui valorise ses interfaces ville-nature

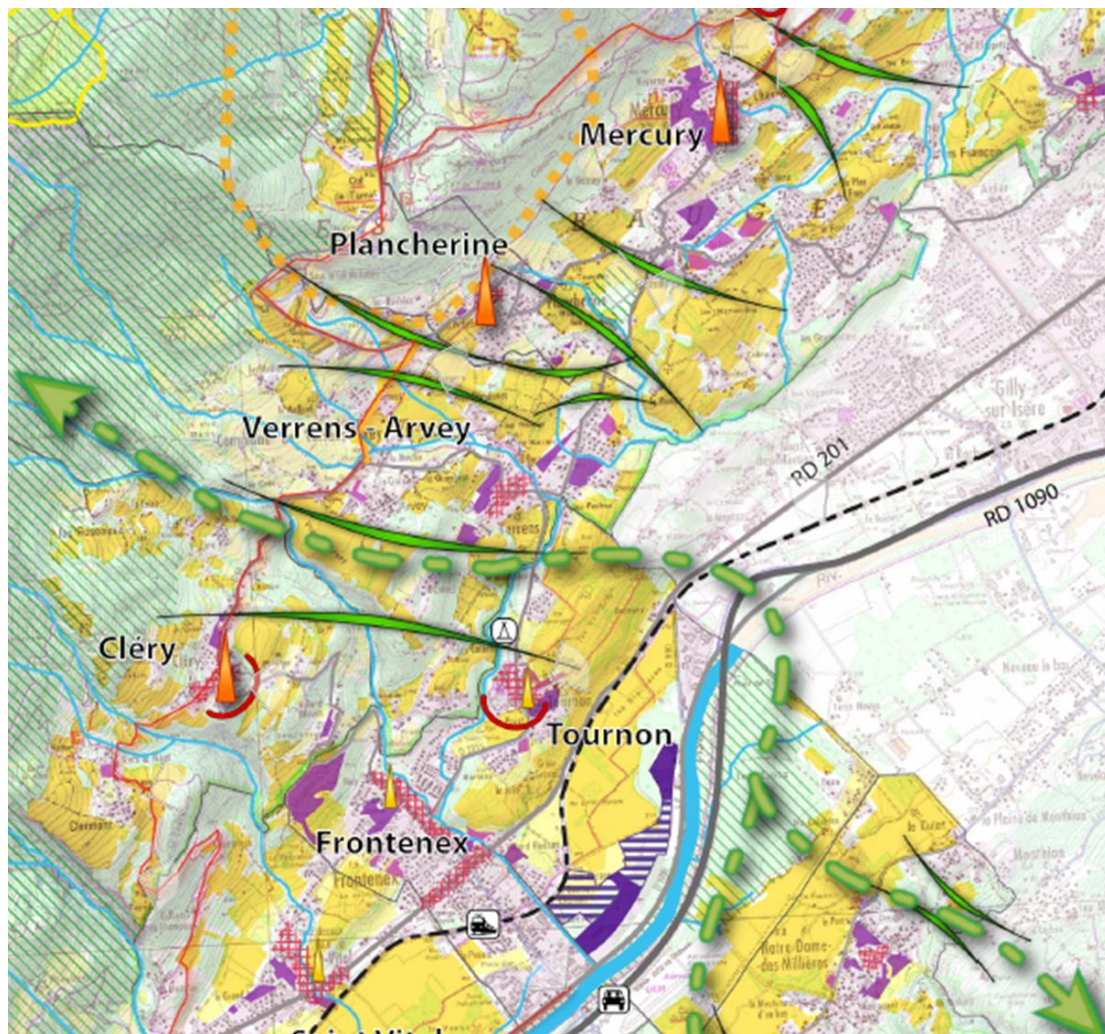
Extrait Schéma d'Aménagement de l'Agglomération Roussillon St Rambert d'Albon (38 – 26) à intégrer au SCOT



- LES ESPACES AGRO-NATURELS À PRÉSERVER
 - Les espaces à forte valeur écologique
 - Les espaces boisés structurants
 - Les entités agricoles fonctionnelles
- LES ESPACES DE LIAISON À STRUCTURER
 - Les coupures vertes d'agglomération
 - Les continuités écologiques
 - La trame verte urbaine à conforter
 - Les alignements d'arbres structurants
- LES LIMITES À L'URBANISATION À DÉFINIR
 - Les limites strictes (limite intangible à long terme)
 - Les limites souples (limite à moyen terme)
 - Les lisières ville-campagne à qualifier

Pour affiner, préciser, ajuster :
aller travailler dans les communes

- Sur la base des premières orientations thématiques, spatiales, foncières, quantitatives
- Relever les projets, disponibilités, capacités communales
- Comprendre, interroger, ajuster
- Remonter les questions, besoins d'ajustements, arbitrages



Reprendre l'analyse communale et imaginer l'aménagement futur

Nourrir le projet communautaire des connaissances et projets communaux :

- Analyses multicritère de chaque commune au 2 ou 5 000^{ème}
- Relevé des besoins, projets et intentions
- Mise en cohérence des intérêts communaux et communautaires

Trame environnementale

- Relief majeur
- Zone inondable
- Cours d'eau
- Milieus environnementaux très sensibles
- Trame verte à valoriser

Trames paysagère et agricole

- Espace agricole d'intérêt paysager
- Coupure verte
- Vue
- Silhouette ou frange à valoriser
- Batiment agricole et périmètre sanitaire
- Prairie attenante

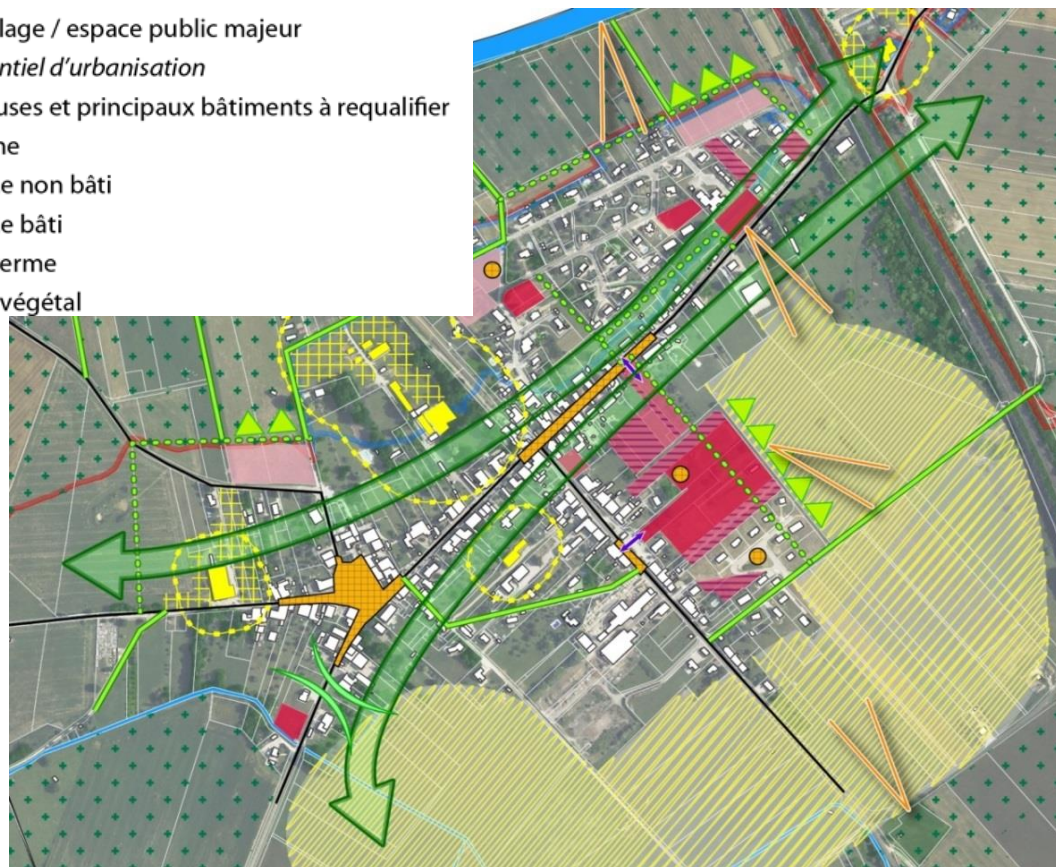
Trame déplacement

- Axes de déplacements principaux
- Point d'Accès des zones de projet
- Cheminement doux / chemin rural existant
- Cheminement doux à créer

Trame bâtie / urbaine

- Cœur de village / espace public majeur
- Espace potentiel d'urbanisation
- Dents creuses et principaux bâtiments à requalifier
- Court terme
- Long terme non bâti
- Long terme bâti
- Très long terme
- Cœur d'îlot végétal

Récapitulatif analyse urbaine Cramans



Faire le projet de chaque commune avec les principes communautaires :

- Voir comment le PADD prend forme chez chacune
- Dégager les principes d'aménagement communaux
- Repérer les secteurs où faire des Orientations d'Aménagement et Programmation

NB : Les planches des projets communaux peuvent être, au choix : incluses dans le PADD, remontées in-fine dans le Rapport de Présentation comme justification du projet, ou (-) passées comme OAP, ou non reprises.

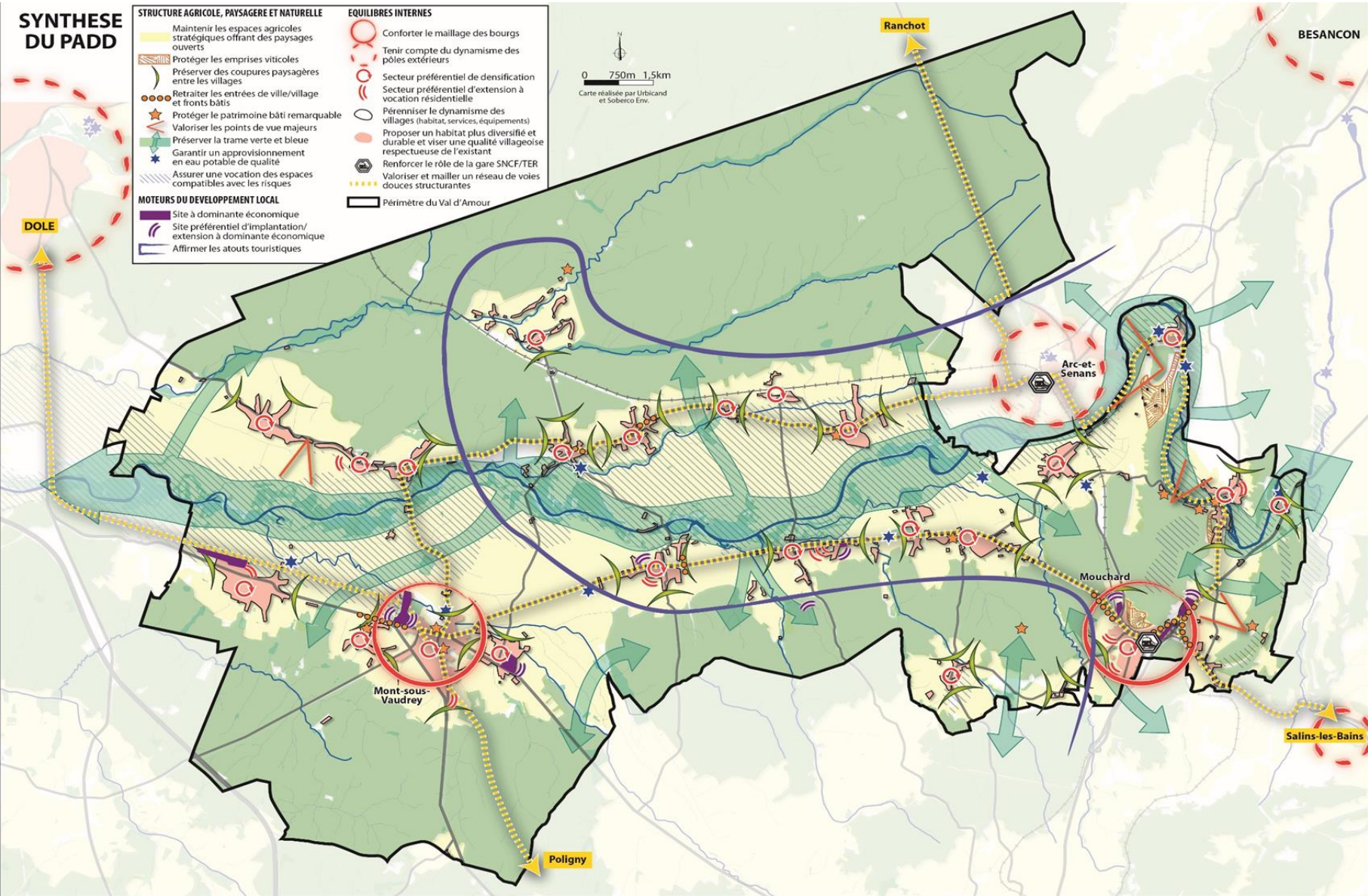
Dans la démarche pédagogique, il est vital de les formuler, pour que chaque commune se dote d'un projet. Le zonage à venir ne fait pas le projet, mais le traduit.



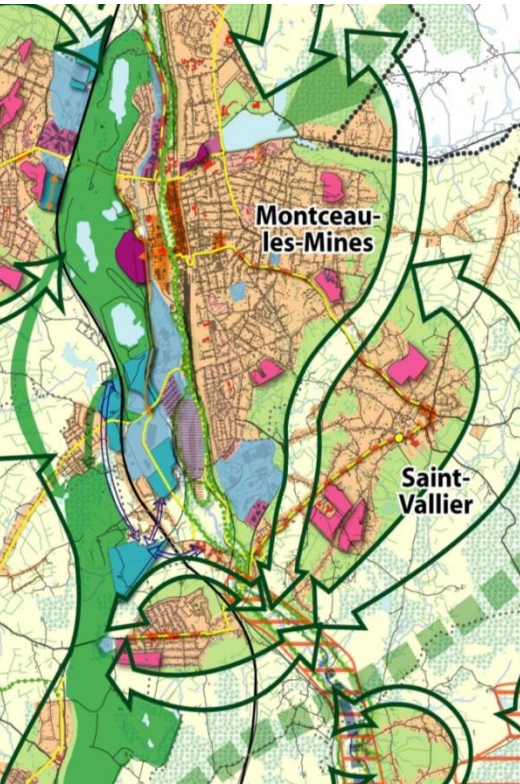
Légende



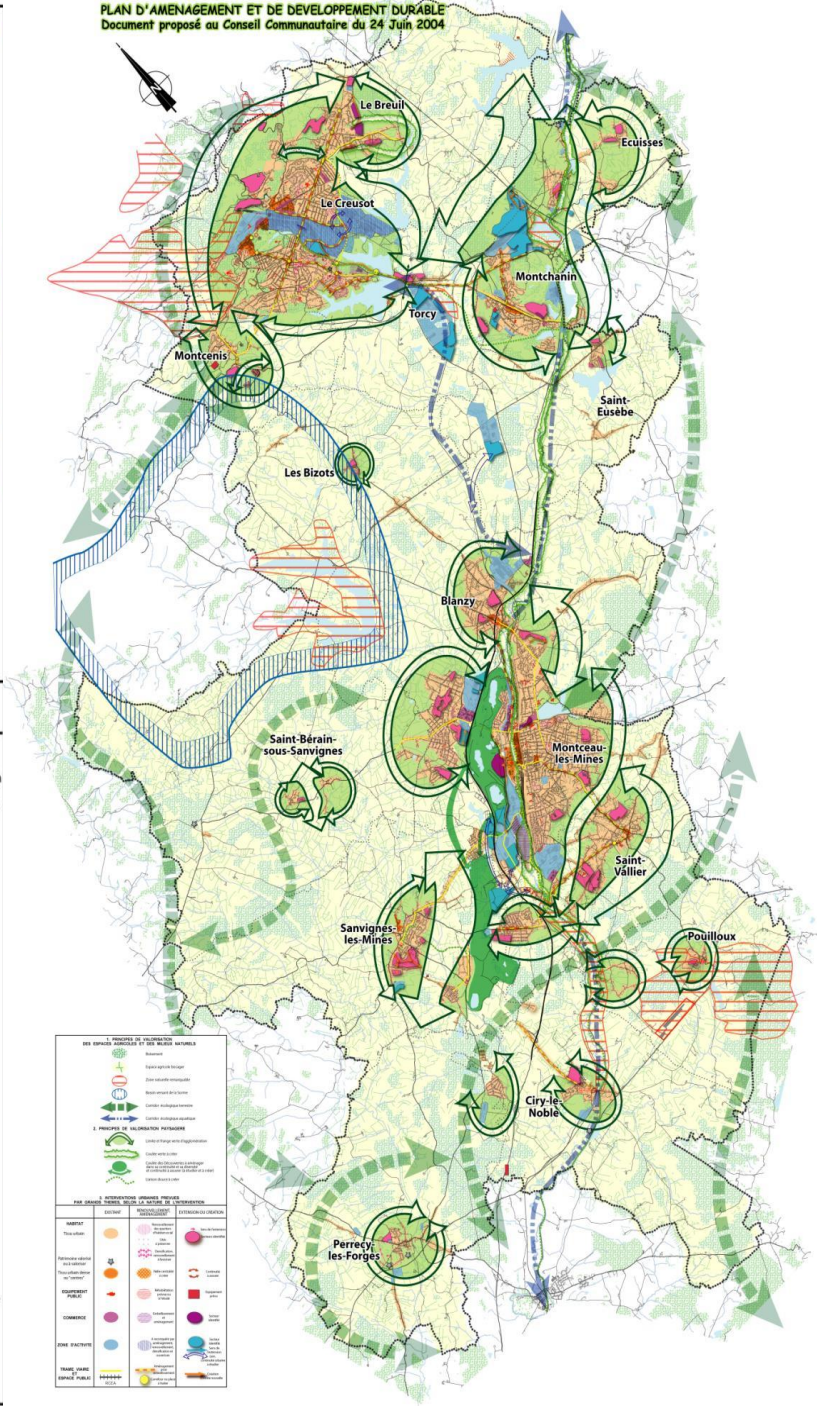
24 projets communaux et un seul projet communautaire



PADD du PLUI de la Communauté Urbaine Creusot Montceau-les- Mines (2008)



1. PRINCIPES DE VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES ET DES MILIEUX NATURELS			
	Boisement		
	Espace agricole bocager		
	Zone naturelle remarquable		
	Bassin versant de la Sorme		
	Corridor écologique terrestre		
	Corridor écologique aquatique		
2. PRINCIPES DE VALORISATION PAYSAGERE			
	Limite et frange verte d'agglomération		
	Coulée verte à créer		
	Coulée des Découvertes à aménager dans sa continuité et sa diversité et continuité à assurer (à étudier et à créer)		
	Liaison douce à créer		
3. INTERVENTIONS URBAINES PREVUES PAR GRANDS THEMES, SELON LA NATURE DE L'INTERVENTION			
	EXISTANT	RENOUVELLEMENT, AMENAGEMENT	EXTENSION OU CREATION
HABITAT			
Tissu urbain		Renouveaulement des quartiers d'habitat social Cités à préserver	Sens de l'extension Secteurs identifiés
Patrimoine valorisé ou à valoriser		Densification, renouvellement à favoriser	
Tissu urbain dense ou "centres"		Nuelle centralité à créer	Continuité à assurer
EQUIPEMENT PUBLIC		Réhabilitation prévue ou à l'étude	Equipement prévu
COMMERCE		Embellissement et aménagement	Secteur identifié
ZONE D'ACTIVITE		A reconquérir par aménagement, renouvellement, densification et ouverture	Secteur identifié Sens de l'extension Lien, continuité urbaine à étudier
TRAME VIAIRE ET ESPACE PUBLIC	 RCEA	Aménagement pour embellissement Carrefour ou place à traiter	Création voirie nouvelle



IV – LES OAP

Un des objectifs des réformes successives de l'urbanisme est de mieux accompagner un **urbanisme de projet**.

Les OAP se sont progressivement affirmées :

- Obligation, désormais claire de définir des OAP dans les **zones AU ouvertes à l'urbanisation**, ou lors de leur ouverture à l'urbanisation (*art. R 151-20*)
- Obligation, dans le cas d'un PLUi non couvert par un SCOT, de définir une **OAP thématique** relative à l'équipement commercial et artisanal (*art. L 151-6*)
- Une OAP peut constituer le **seul encadrement réglementaire** sur un secteur en zone U ou AU ouverte à l'urbanisation. Dans ce cas, elles ont un contenu minimal et renforcé (*article R. 151-8*)
- Les OAP peuvent avoir un **contenu patrimonial**
- Le contenu des **OAP de secteur** est précisé : **qualité architecturale, urbaines et paysagères**

Respect du PLU

Article L. 152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes au règlement** et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Les **autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol** sont instruites :
 - en conformité au règlement du PLU
 - en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le contenu des OAP et celui du règlement s'appliquent concomitamment lors de l'instruction d'une demande d'occuper et d'utiliser le sol ce qui implique une parfaite **cohérence** entre les deux.



- ⇒ Le contenu de l'OAP doit pouvoir **guider la conception** du projet et être appliqué lors de l'instruction. Sa formulation (écrite et graphique) doit avoir un contenu concret pour garantir :
 - sa mise en œuvre lors de la conception des projets
 - le contrôle de son application lors de l'instruction
- ⇒ Le **champ d'application territorial** de l'OAP doit être parfaitement délimité, afin de déterminer les terrains concernés.

Les OAP comprennent, en cohérence avec PADD, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements** (Art. L.151-6)

Elles **peuvent notamment** (art. L151-7) :

- porter sur des **quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- **définir les actions et opérations** nécessaires **pour mettre en valeur l'environnement**, notamment les continuités écologiques, **les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune** (art. L151-6)
- **prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics**
- **comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- **favoriser la mixité fonctionnelle** en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation **un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces**

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-1.

Un outil au service de la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère

Les OAP par quartier ou secteur **définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères** des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. (*art.R 151-6*)

(*art.R 151-7*) « Les OAP peuvent **comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification** des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19*. » Certains parlent alors d'OAP patrimoniales

*Art. R151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

En l'absence de règlement sur le secteur, le contenu des OAP est renforcé (art.R 151-8).

Il doit traiter au minimum de :

- La qualité architecturale, urbaine et paysagère
- La mixité fonctionnelle et sociale
- La qualité environnementale et la prévention des risques
- Les besoins en matière de stationnement
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les OAP thématiques ou sur plusieurs communes peuvent être élaborées

- Très pratiques pour assurer les continuités : déplacements de toute sorte, mise en valeur de rivières ou monts, coteaux, ou éléments paysagers
- Le texte comprend des précisions plus détaillées que dans le PADD, et prescriptives.
- Une OAP Commerce est obligatoire en l'absence de SCOT
- Dans le cadre de PLUi-H, on peut faire une (ou des) OAP Habitat
- Idem pour les mobilités dans les PLUi valant PDU

Des questions récurrentes

La limite avec le PADD. Si l' OAP thématique a vocation à s'appliquer à l'échelle du territoire (ou sur un vaste secteur) et que son champ d'application est assez flou tant dans son contenu que dans sa territorialisation, ou reste au niveau des objectifs, on peut se demander s'il ne s'agit pas d'une orientation thématique à « remonter » dans le PADD

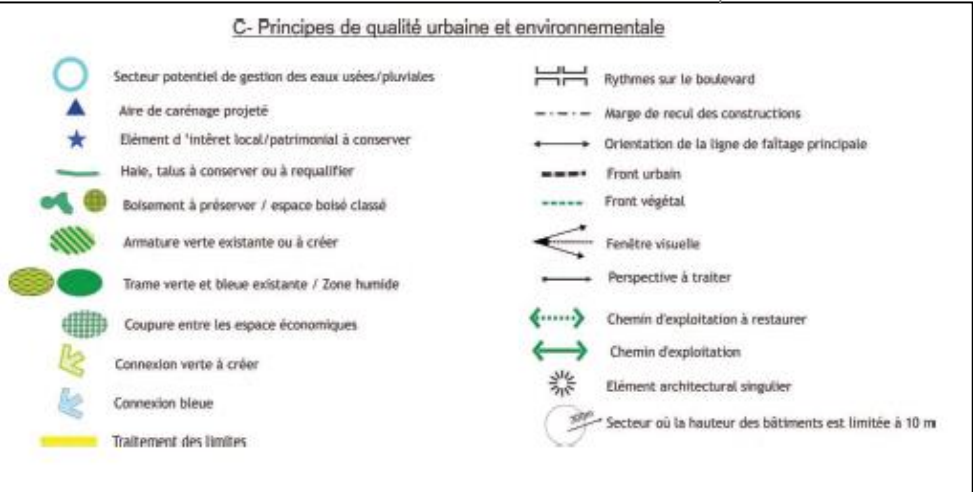
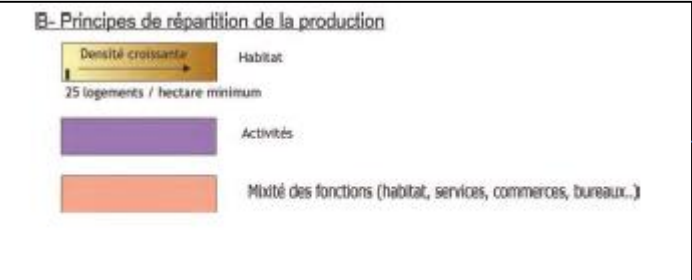
Le recoupement Les OAP thématiques peuvent poser des difficultés d'articulation avec des OAP par secteur ou le règlement compte tenu de leur champ d'application.

- ⇒ La difficulté des OAP thématiques est de leur donner un contenu qui soit opposable aux permis de construire.
- ⇒ Veiller à la cohérence des pièces !

Les OAP thématiques qui sont développées dans les PLUi sont en majorité liées aux déplacements, aux paysages et à la biodiversité (Grand Poitiers, Strasbourg Eurométropole, Cœur Cote Fleurie, Brest Métropole Océane).

Intérêt à

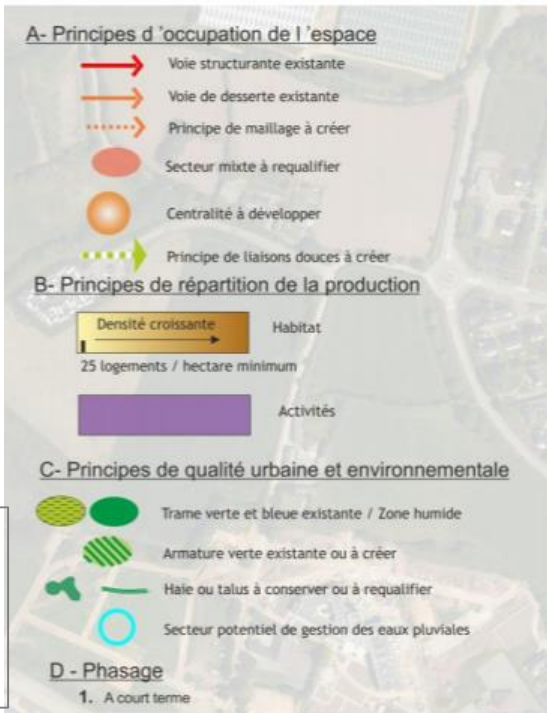
- **Structurer** les différentes OAP de la même façon : harmonie de la légende (à utiliser en totalité ou non), chapitres dans le texte.
- **Articuler** texte et schémas avec rigueur



PLUi Brest Métropole

Légende
globale des
OAP

Utilisation
partielle de la
légende pour
une OAP



Les OAP peuvent être **plus ou moins détaillées**

- Quelque soit le secteur choisi (AU, U, A et N)
- Il n'est pas obligatoire d'établir une OAP dans les zones AU2 (ou 2AU ou...) si le texte prévoit bien qu'une des conditions du déclassement et du passage en AU1 (opérationnel) est l'élaboration d'une OAP.

OAP légère

Texte : analyse du site, programme 2 à 3 lots à bâtir, favoriser l'architecture bioclimatique, créer une architecture contemporaine locale avec attention particulière aux clôtures, couleurs, respect topographie, liaisons avec le village, sens écoulement des eaux.

Préserver la haie en bordure, les points de vue sur le vallon

Ordonnancement urbain

--- Traitement architectural particulier : mitoyenneté

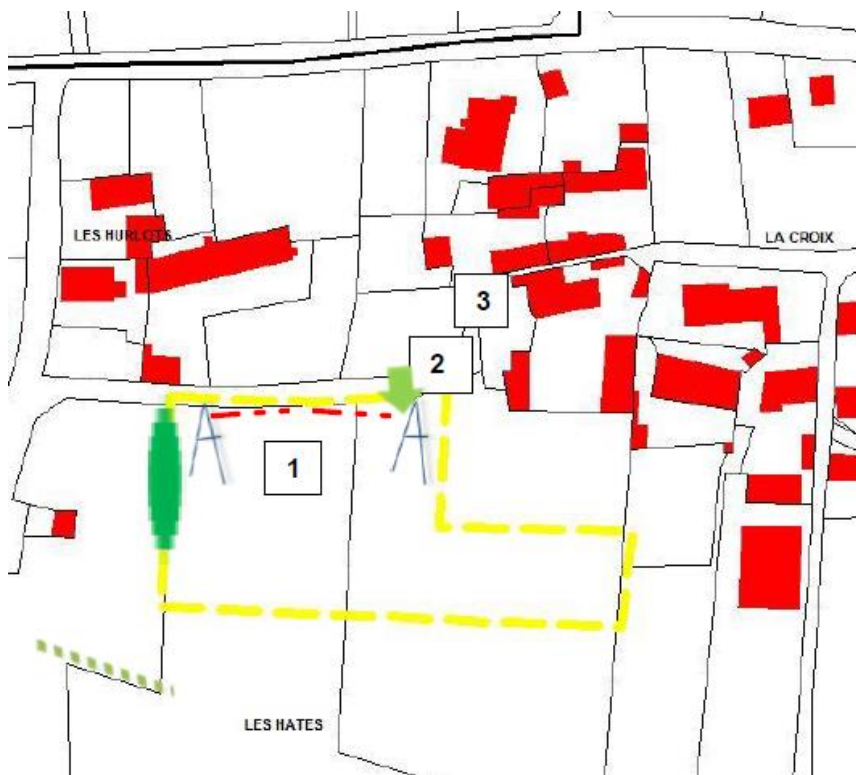
➤ Point de vue à préserver

Divers

➡ Principe de possibilité d'accès groupé

● Espace tampon paysager (haie, frange boisée, jardins, noues...)

... Haie à conserver





Voirie



➤ Rue



➤ Cheminement doux



Cour

Végétaux



Arbre à préserver



Arbre à créer



Haie à préserver

Type d'occupation du sol

Habitat mixte



Jardin/verger



Espace vert



- ✧ Densité plus importante

Elément particulier



Valoriser le lavo



Ligne moyenne tension

Phasage



Phase 1/2

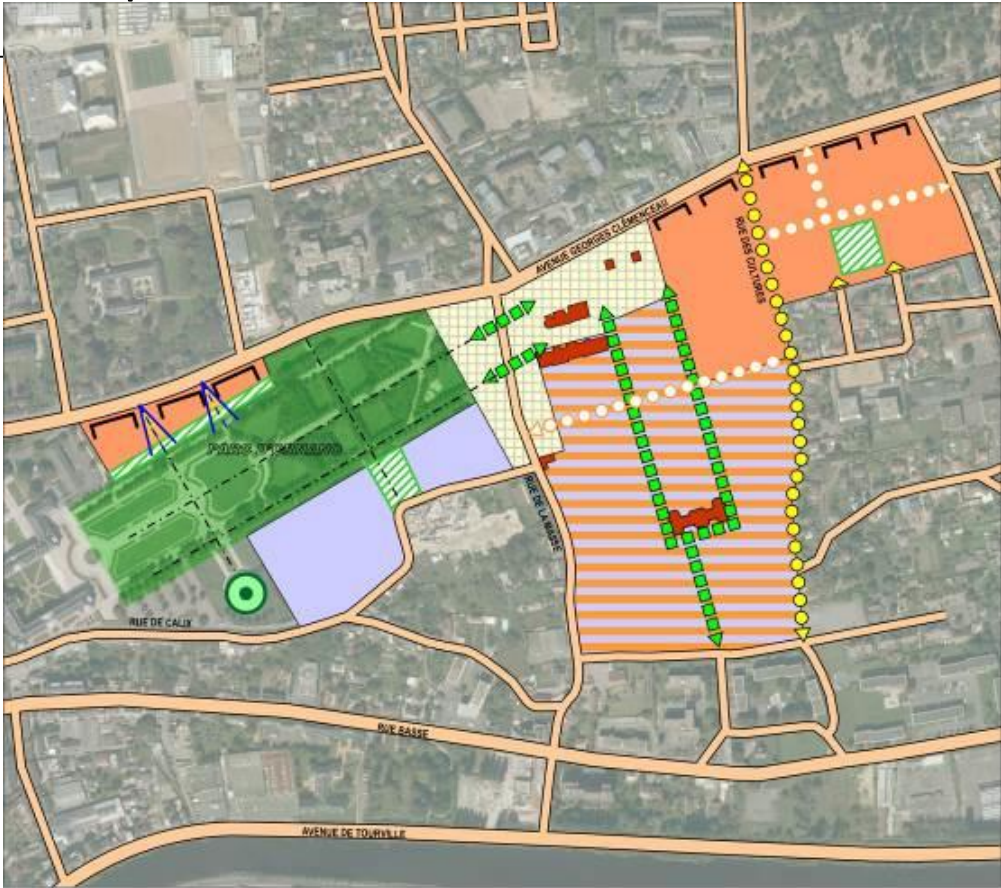


Phase 3

OAP détaillée

Parfois alimentée par une étude urbaine préalable.

La destination dominante	Logements Activités tertiaires sur le site au sud du parc d'Ornano
L'implantation des constructions	Alignement le long de l'avenue Georges Clémenceau permettant de structurer cet axe d'entrée de ville
La hauteur des constructions	Basses (R+2) au nord du parc d'Ornano R+5 sur le boulevard Clémenceau (site du Clos Joli et nord du CHR)
La mixité de l'habitat	Ilot de mixité de l'habitat avec au minimum 30% de logements sociaux à réaliser sur la partie est (Clos Joli prolongé sur des espaces du CHR)
Les voies et parcours	- Voies de desserte interne du site du CHR permettant, à terme, une traversée vers le sud pour rejoindre la rue Traversière - Valorisation et aménagement de la rue de la Masse
La protection du patrimoine	Préservation de diverses constructions sur le site du CHR, en particulier la chapelle et les deux pavillons d'entrée
Les espaces verts et/ou paysagers	Place aménagée le long du boulevard Clémenceau, s'ouvrant vers le parc et permettant de mettre en valeur la chapelle du CHR Organisation discontinue du bâti permettant d'ouvrir des vues vers le sud et vers le parc Espace vert public recréé au cœur du site du Clos Joli, à l'est du secteur



Exemple de Caen

Un projet important pour la ville

OAP secteur « Kessler, muraille de Chine » PLU Clermont-Ferrand.

Pour des orientations sur un secteur en mutation



- espace vert du coteau
- autres espaces verts
- équipements
- tramway A
- îlots urbains à restructurer
- principe d'implantation des constructions
- façade urbaine à structurer
- façade végétale à créer, à préserver, notamment au droit des talus ferroviaires (espaces de biodiversité)
- épaisseur potentielle pour une reconstruction en tenant compte de la visibilité sur la ville historique
- espace public à créer, à requalifier, à valoriser
- élément de patrimoine à mettre en valeur

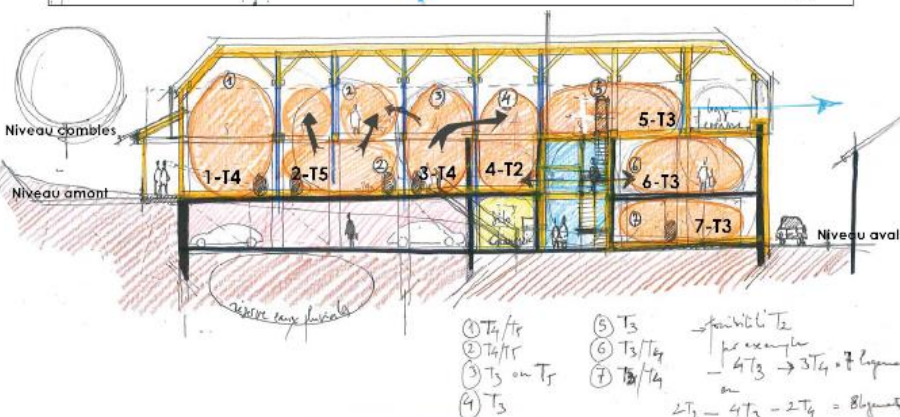
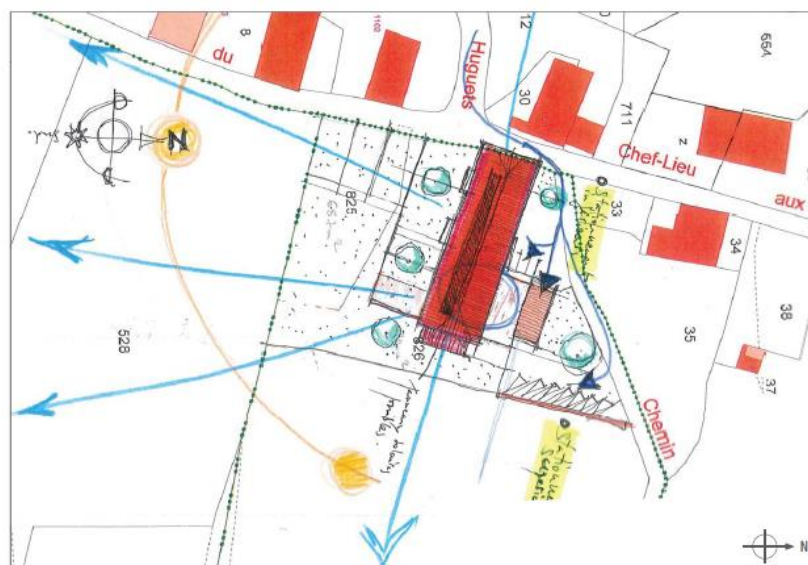
- continuité verte et porosité visuelle à créer
- principe d'extension de l'espace vert ou d'intégration des stationnements existants
- continuité douce à créer, à valoriser
- amélioration du traitement et des fonctionnalités du viaduc
- requalification de la halte ferroviaire et renforcement de l'intermodalité
- point nodal d'intermodalité



OAP patrimoniale (très détaillée)

Saint Offenge (73) - Les Huguets / Réhabilitation d'un corps de ferme pour la création de logements

PNR Massif des Bauges

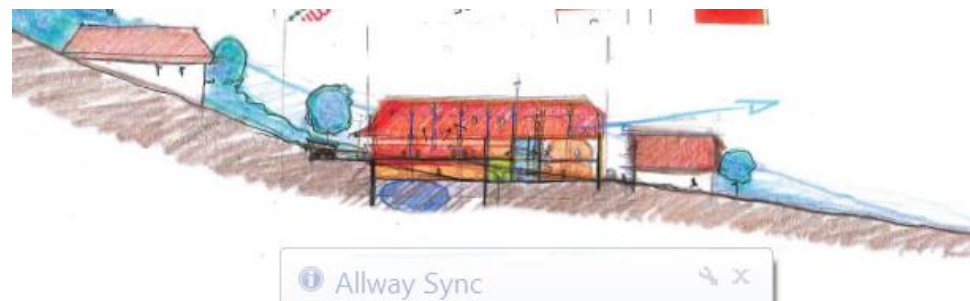


9 pages

Analyse site

Contexte réglementaire : NU «secteurs d'habitat isolé, de taille limitée où seule l'évolution du bâti existant est autorisée (changement de destination et extension)

- 1) Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère : implantation, hauteur, création d'ouvertures, implantation dans la pente, pleins et vides
- 2) Mixité fonctionnelle et sociale : 6 à 8 logt. Du T2 au T5
- 3) Qualité environnementale et préventions des risques : Aspects architecturaux et énergétiques, aspects paysagers
- 4) Traitement des limites : clôture non obligatoire, à dominante végétale, muret à conserver le long de la voie
- 5) Gestion des vues sur le paysage et les alentours : appartements traversant nord-sud
- 6) Besoins en matière de stationnement
- 7) Desserte par les Transports en Communs
- 8) Desserte par les voies et réseaux
- 9) Réhabilitation du bâtiment existant



Préciser ce qui s'impose

- Indiquer les images ou références n'ayant qu'un rôle d'exemple, d'illustration pédagogiques (non prescriptive)
- Questionnements récurrents, en particulier avec les pétitionnaires, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, instructeurs et juristes, sur le degré de précision :
 - « jusqu'où ne pas aller trop loin ? »
 - « comment tenir des objectifs et principes ? »



- Faire des OAP détaillées là où les **réflexions**, projets ou intentions sont **avancées**, et pour les secteurs **convoités** que la commune (ou l'EPCI) veut encadrer.
- L'OAP est un outil majeur de **négociation** avec les opérateurs futurs.
- Les OAP peuvent se modifier par procédure de modification (simplifiée ou non)

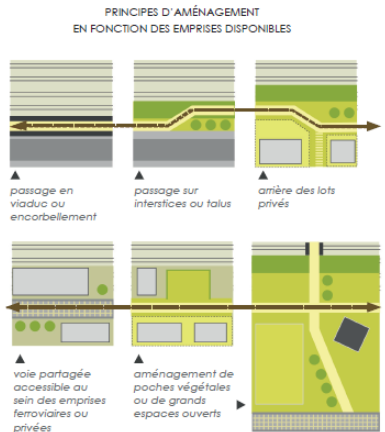


OAP stratégique 3 « Parc linéaire et sentiers urbains » - **PLU Clermont-Ferrand.**
On peut transposer à l'échelle intercommunale sans problème

- Parc linéaire [localisation de principe] et talus ferroviaires
 - Grande circulation douce à créer et traversées du parc
 - Espaces verts et sportifs existants intégrés au parc
 - Autres espaces verts, sportifs et naturels existants
 - Sentiers Urbains
 - Principaux points d'entrées et de continuité avec la ville
 - Principe de requalification des carrefours et amélioration des traversées
 - Préservation et renforcement du végétal sur les grands axes
 - Éléments de biodiversité (cœurs d'îlots, quartiers jardins)
 - Îlots de front de parc : constructions intégrées au parc [localisation de principe]
 - principales constructions existantes au droit du parc
 - Rue Guynemer /du Pré la Reine : la rue du parc, aménagement qualitatif
- RAPPEL**
- Grands sites de projet
 - Maillage : franchissement des voies ferrées
 - Projet d'extension ligne B
 - P+R Parking et Intermodalité

Texte qui donne l'esprit, et peut être très précis

A ce titre, les continuités identifiées comportent des traversées piétonnes prioritaires, affirmées sous formes de places ou de plateaux, avec une réduction visuelle de l'emprise de la chaussée. De même, la rue du Pré la Reine, à l'interface de Saint-Jean et du parc, pourrait faire l'objet d'un aménagement spécifique, apaisé et qualitatif.



Précisions par des petits schémas ou dessins

PLU Clermont-Ferrand.

On peut transposer à l'échelle intercommunale sans problème

ESPACE REMARQUABLE
BIODIVERSITÉ
ARCHÉOLOGIE

ESPACE NATUREL
BELVÈDÈRE

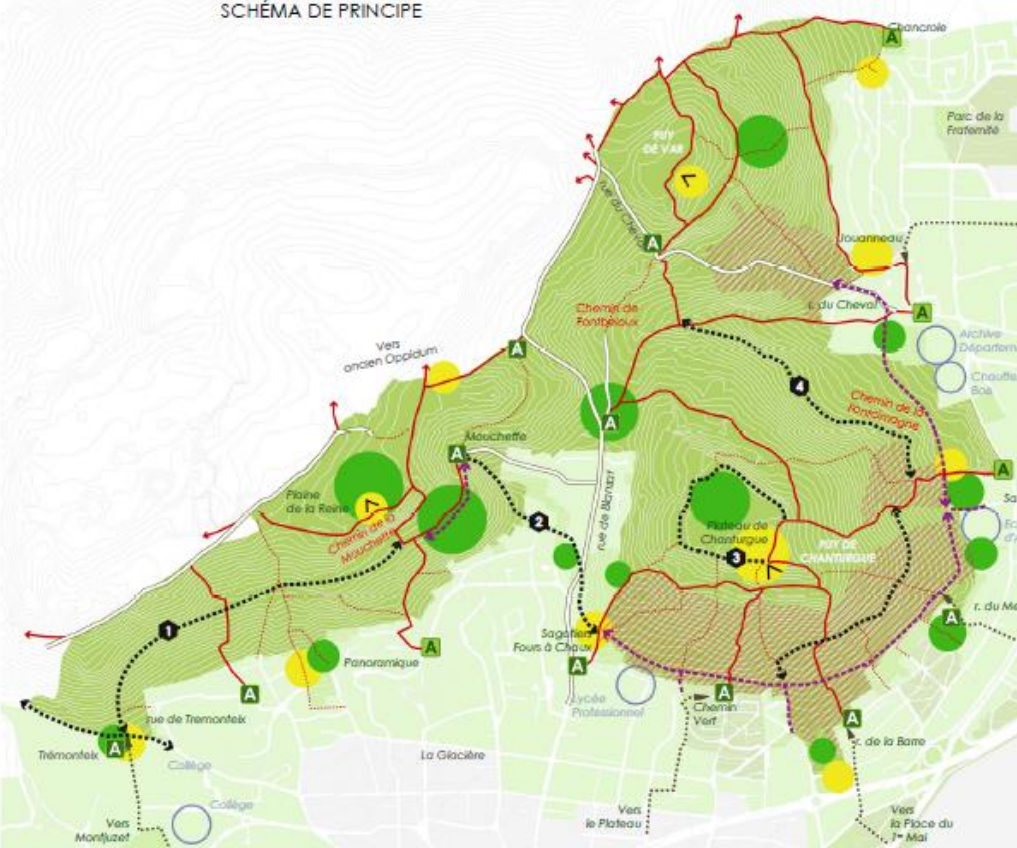
DÉVELOPPEMENT AGRICOLE
VITICULTURE
VERGERS

ESPACE URBAIN
INSERTION PAYSAGÈRE
CONTINUITÉ DE NATURE

chemin des vignes

espace récréatif

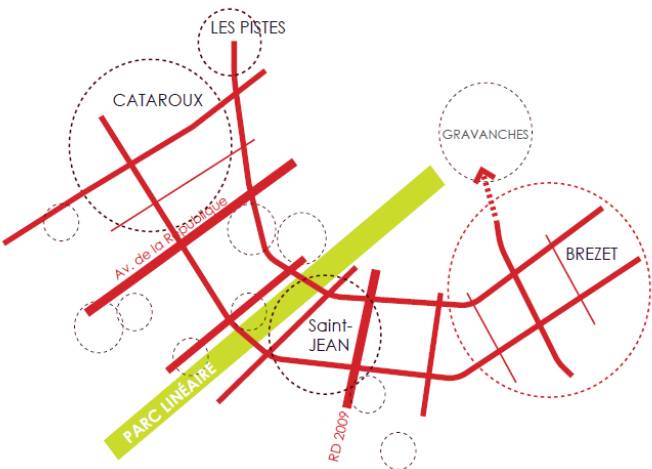
SCHEMA DE PRINCIPE



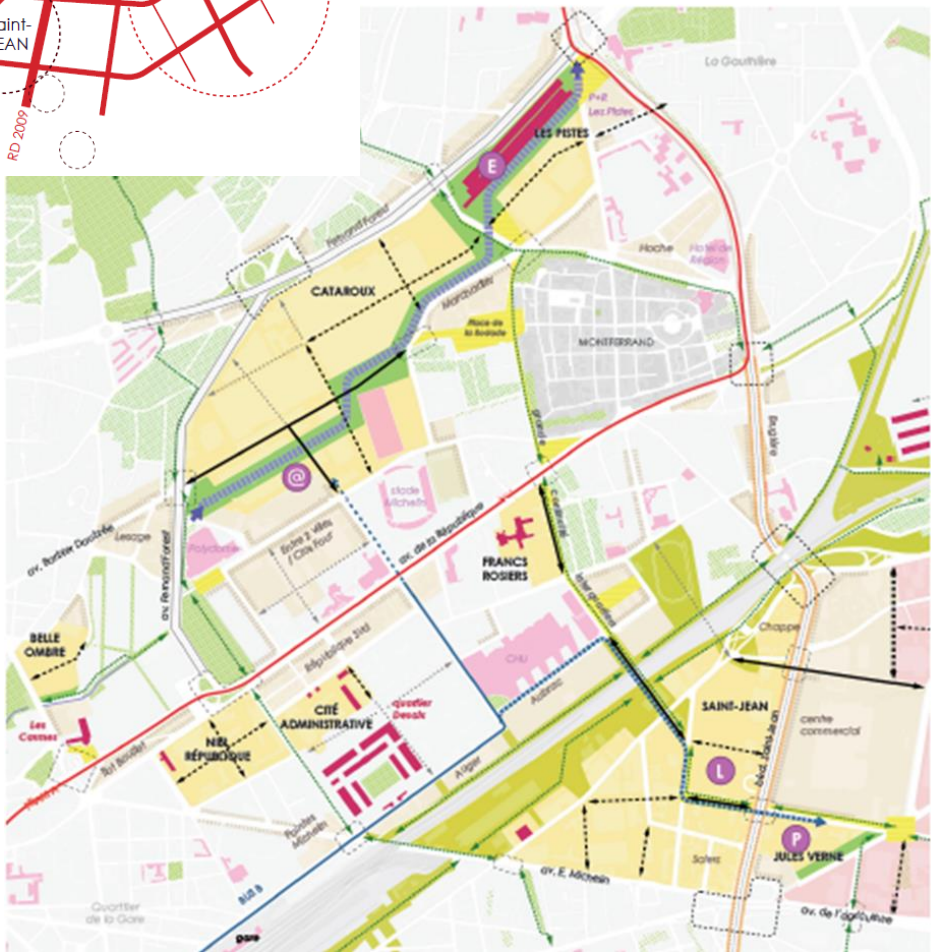
- Espaces naturels et agricoles des Côtes de Clermont
- Espace urbain des Franges
- Zone de protection agricole du SCOT : développement de la viticulture

-  Autres sites stratégiques pour le développement de la viticulture, l'agriculture de proximité et le pastoralisme
-  Développement des fonctions récréatives ou pédagogiques
-  Mise en valeur du panorama
-  Principaux équipements présents à proximité des Franges
-  Sentiers urbains

- Principales voies carrossables
- sentiers existants à conforter,
- autres sentiers d'accès (les montées)
- Axes de liaisons et promenades belvédère à imaginer
 - ① *Liaison Trémonteix - Les Côtes*
 - ② *Liaison Les Côtes - Chanturgue*
 - ③ *Tour du Plateau de Chanturgue*
 - ④ *Liaison Fontcimgagne - rue du Cheval*
- Axes de liaisons à imaginer
les chemins des vignes :
Promenade basse et fonctionnalités agricoles
- Accès existants à conforter
- Autres accès potentiels à développer



OAP stratégique 2 « Quartiers métropolitains »
PLU Clermont-Ferrand
Un schéma stratégique, des orientations par planches (4) et une planche de synthèse



LES LIEUX DE LA TRANSFORMATION URBAINE

- Sites de projet : nouveaux îlots urbains, denses, mixtes et maillés [localisation de principe]
- Îlots et front urbain à restructurer ou en cours de restructuration
- Le Brézet

LES LIEUX PHARES

- Patrimoine bâti remarquable à valoriser
- Équipements Métropolitains à créer
 - Parking et Intermodalité
 - Lycée professionnel [Saint-Jean]
 - Quartier numérique [Cataroux / Clos]
 - Équipements polyvalents : programmation à définir [Les Pistes]
- Espaces publics majeurs à créer / valoriser
- Redécouverte de la Têtaine [localisation de principe]
- Point d'entrée de l'eau
- Aménagements paysagers liés à l'eau [localisation de principe]

LE MAILLAGE

- Mailage niveau 1 [structurant à l'échelle de la ville]
- Mailage niveau 2 [structurant à l'échelle des quartiers]
- Mailage niveau 3 [proposition à long terme]
- Projet d'extension ligne B

ELEMENTS / ORIENTATION PARC ET SENTIERS

- Sentiers Urbains
- Parc linéaire [localisation de principe]

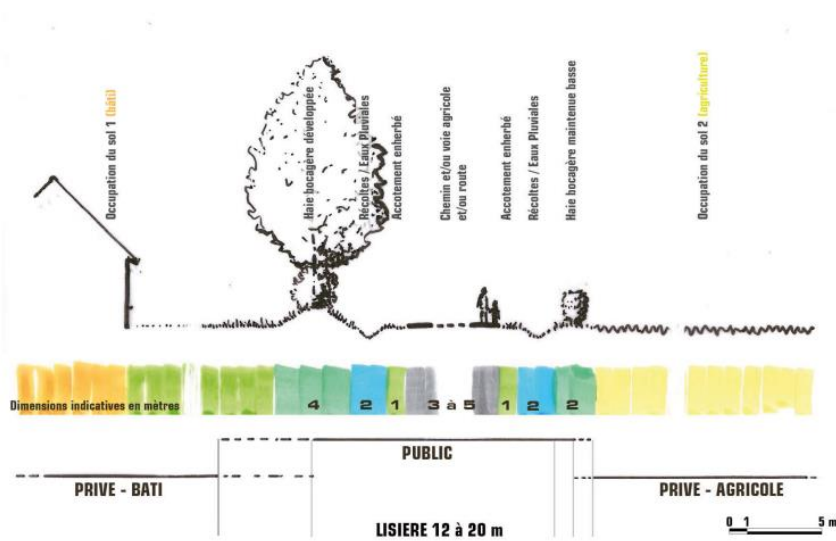
ELEMENTS / ORIENTATION BIODIVERSITÉ ET TRAME VERTE

- Espaces verts et naturels existants
- Trame verte à préserver, à créer (espaces verts, naturels, quartiers jardins)

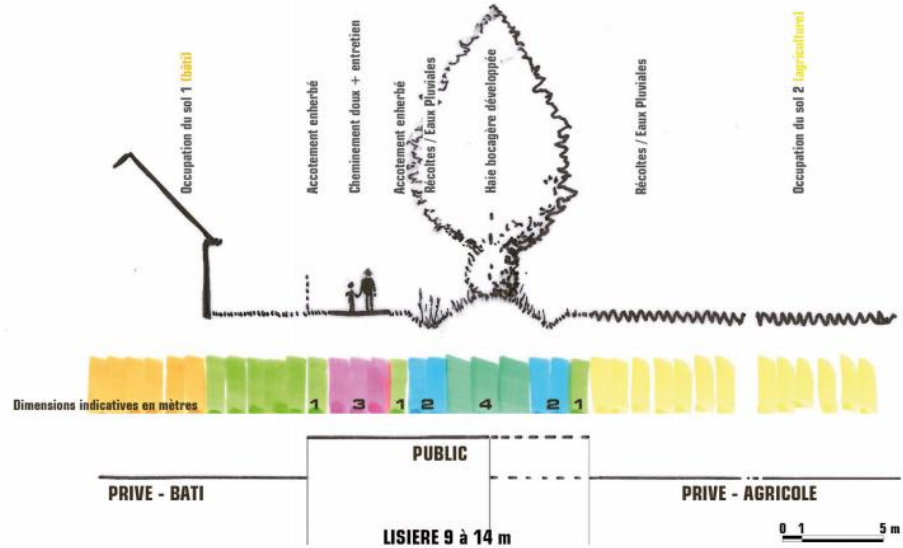
ELEMENTS / ORIENTATION INFRASTRUCTURES ET ENTRÉES DE VILLE

- Requalification RD 2009
- Requalification Av. Fernand Forest
- Principe de requalification des carrefours et Portes Urbaines

STRUCTURER UNE LISIÈRE GÉNÉREUSE
MAINTENIR UNE COHÉRENCE PAYSAGÈRE

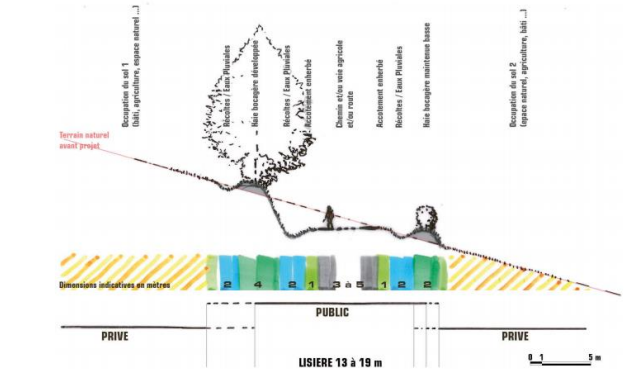


STRUCTURER UNE LISIÈRE ÉTROITE
FAVORISER DE BONNES TRANSITIONS ET DES COHABITATIONS DE QUALITÉ



PLUi de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie

STRUCTURER UNE LISIÈRE EN PENTE
GÉRER LES TERRAINS EN PENTE ET LES TRANSITIONS PAYSAGÈRES



OAP 2-A Aménagement des lisières indispensables

Un texte général de motivation pour les 3 types de lisières, puis, par type, précisions sur :

- Objectifs généraux
- Schéma et parti d'aménagement
 - Circulations
 - Gestion des eaux pluviales
 - Paysage

S'appliquent partout où il faut traiter une lisière entre urbain et agricole ou rural

Objectif : Encadrer le développement et le renouvellement de l'offre commerciale, ses équilibres territoriaux

- L'OAP Commerce : une obligation du Code de l'Urbanisme en l'absence de SCOT approuvé : (Art. L151-6)
- Elle s'impose dans un principe de compatibilité au pétitionnaire d'aménagement et construction
- Elle sert d'élément à la CDAC pour analyser les demandes d'autorisation d'aménagement ou d'exploitation commerciale

L'OAP commerce « **précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.**

(Elle) définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs :

- de revitalisation des centres villes,
- de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre,
- de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises,
- de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

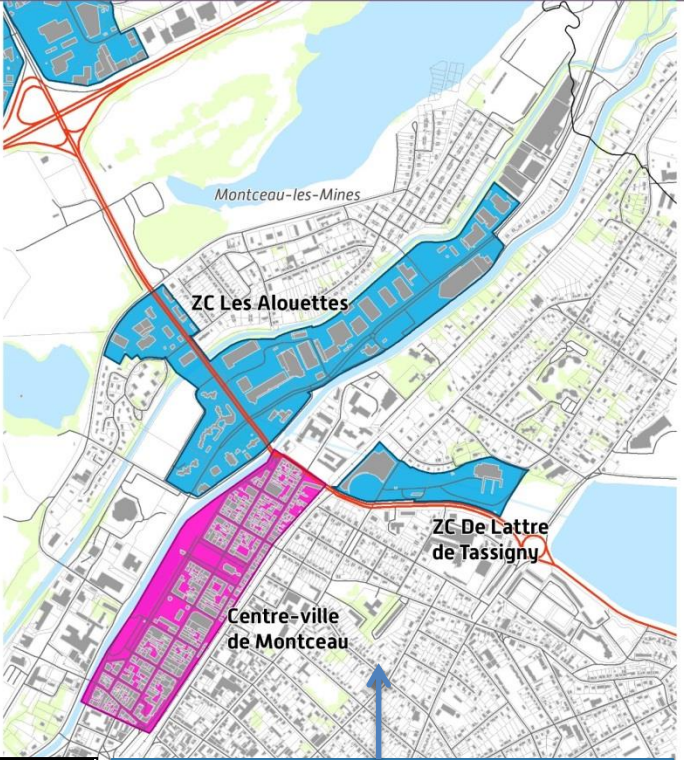
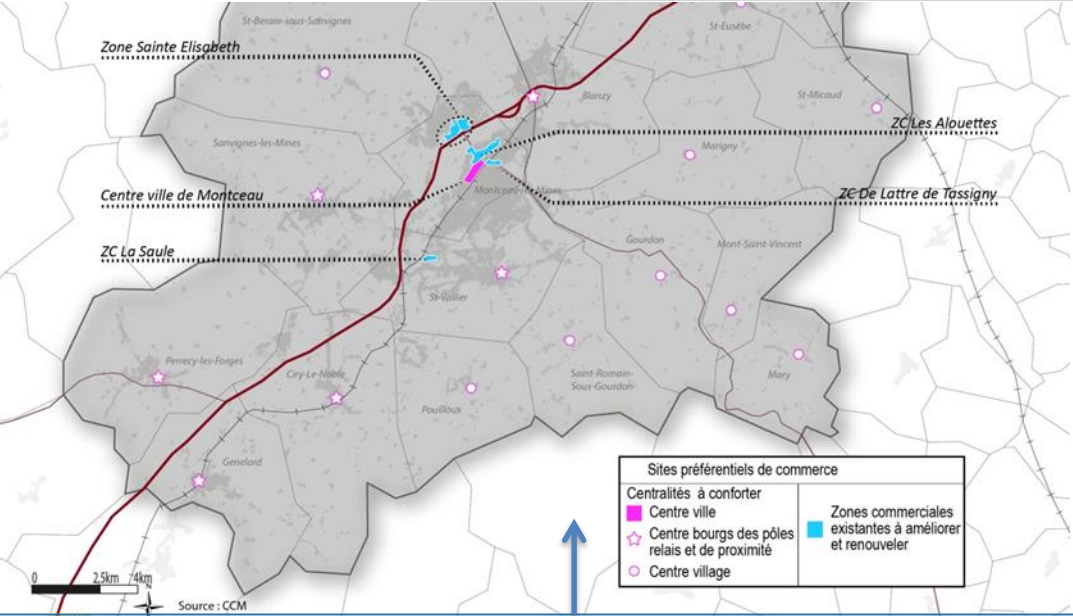


Schéma de localisation des secteurs préférentiels (extrait)

2.1 SECTEUR NORD – Agglomération du Creusot

Sites préférentiels des commerces dans les zones commerciales existantes	Offre existante et caractéristiques	Potentiel foncier et bâti dédié aux implantations commerciales	Orientations relatives à l'équipement commercial	Orientations d'aménagement et d'urbanisme
Le Breuil - Zone commerciale Chambreuil (voir carte 2)	Locomotive : Leclerc (2072 m2) BricoMarché récent		GMS et GSS Pas de création d'ensemble commercial ni extension de galerie commerciales pour limiter la concurrence avec le centre-ville	Non extension de la zone existante

Délimitation de chaque secteur préférentiel

CUCM

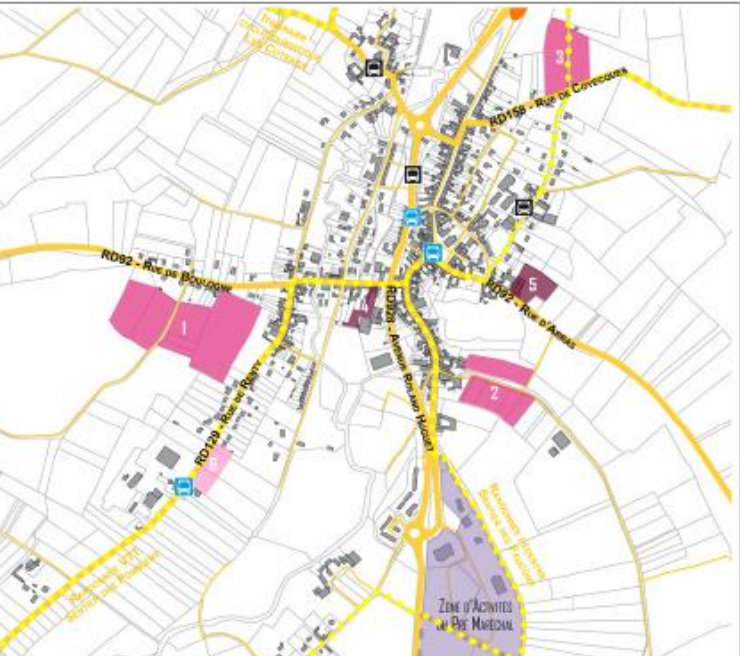
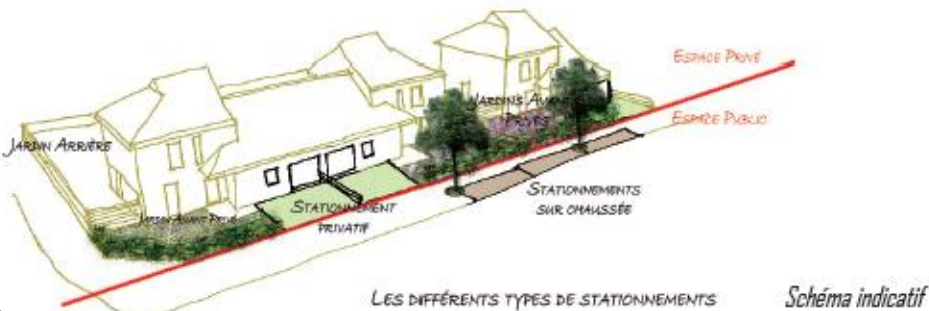
Orientations données à chaque secteur préférentiel

Livret OAP du PLUi de Fauquembergues

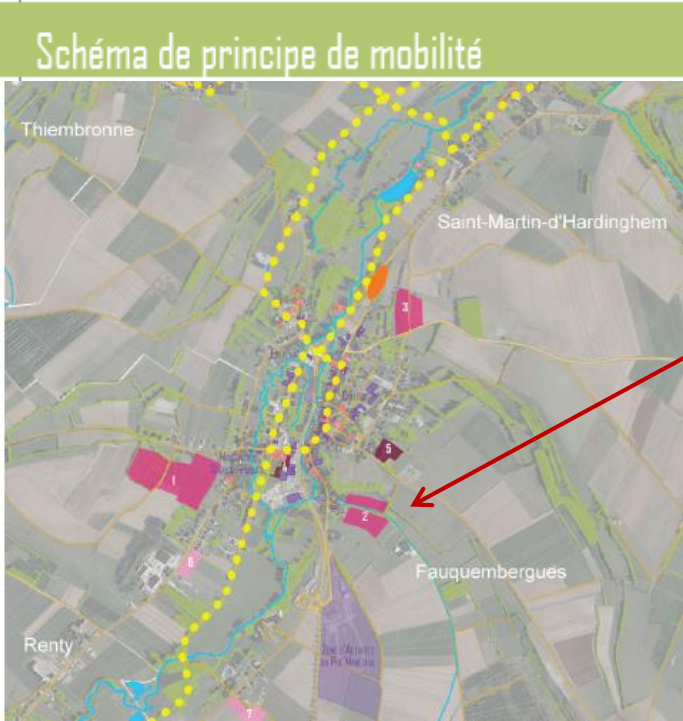
1) **5 principes**, recommandations pour les aménagements : bioclimatisme, mobilités douces, insertion paysagère...

2) Regroupement des OAP par bassins de vie (3)

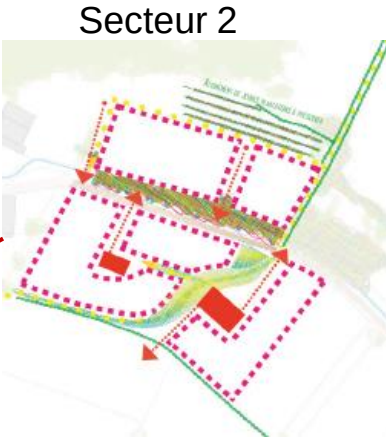
Vaste OAP par grand secteur, comprenant, un (ou des) schéma d'organisation des déplacements ou de la trame verte sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, puis, par site, le programmes, un schéma d'organisation spatiale précis.



OAP 1 sur 2 communes. Secteur de développement « bourg centre » comprenant 5 sites



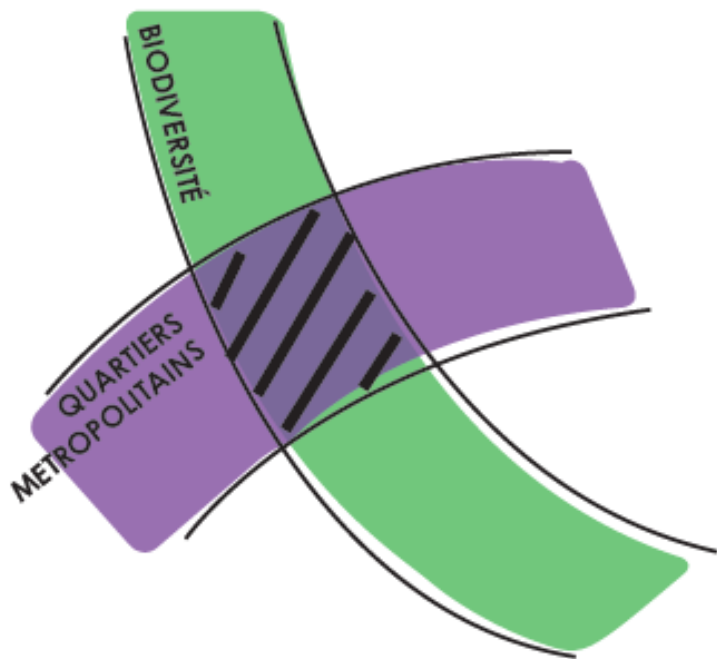
OAP 1. schéma + programme écrit



Présentation OAP PLU Clermont-Ferrand

LES OAP STRATÉGIQUES :

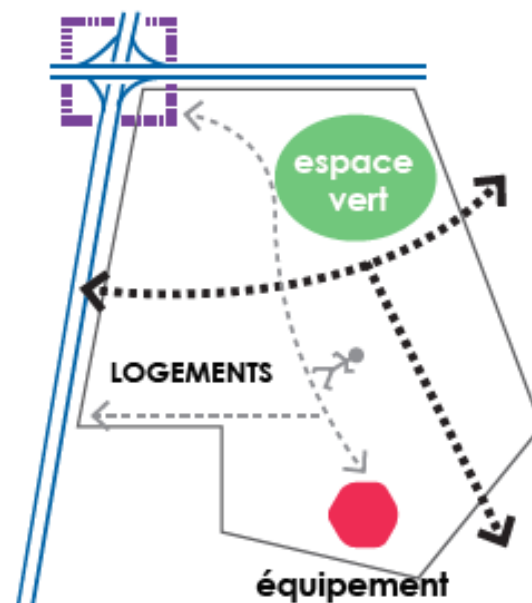
S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE GLOBALE
ET UNE SUPERPOSITION DES ENJEUX



DES INTENTIONS URBAINES EN "ECHO" AU RÈGLEMENT
ET SES SECTEURS STRATÉGIQUES

LES OAP DE SECTEURS :

RÉPONDRE À DES ENJEUX FONCTIONNELS,
FORMELS ET QUALITATIFS SUR DES SITES DÉFINIS



SOMMAIRE

INTRODUCTION

1 LA GESTION PAYSAGERE DES TROIS COLLINES

2 LES SECTEURS D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN

LE CENTRE VILLE DE BENERVILLE-SUR-MER
LE CENTRE VILLE DE BLONVILLE SUR-MER
LE CENTRE VILLE DE VILLERVILLE
L'ANCIEN SITE DE L'HÔPITAL ET DE L'ÉCOLE ANDERSEN À TROUVILLE-SUR-MER
LA PRESQU'ILE DE LA TOUQUES À DEAUVILLE
LA REVALORISATION DE L'ENTRÉE SUR LE TERRITOIRE PAR LA
REQUALIFICATION DU PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES À TOUQUES
OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN

3 LES SECTEURS D'URBANISATION EN EXTENSION CONTINUITÉ

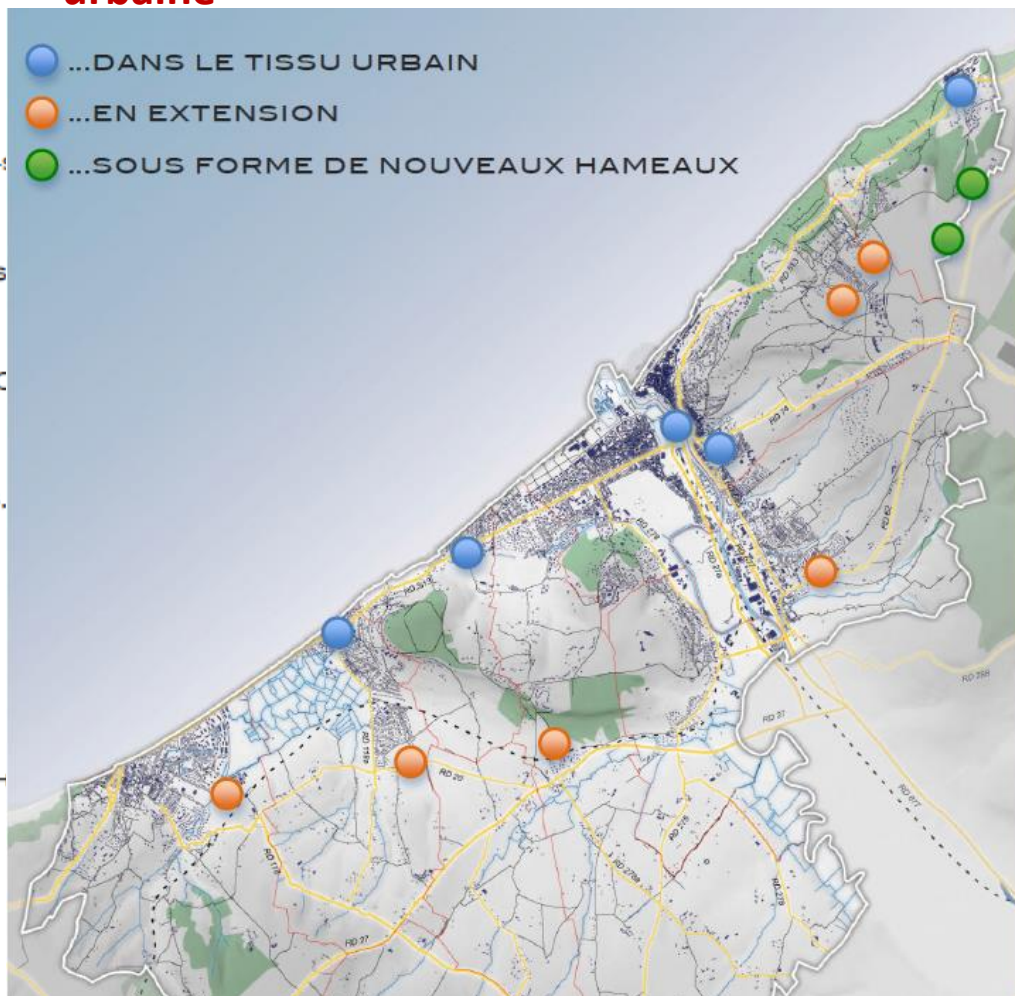
3A
LES SECTEURS D'URBANISATION EN CONTINUITE DES BOURGS,
AGGLOMERATIONS, VILLAGES
LA CROIX-SONNET À TROUVILLE-SUR-MER ET VILLERVILLE
L'ÉCO PARC ARTISANAL DE TOURGÉVILLE
LA LISIÈRE SUD DE VILLERS-SUR-MER
BOUCLAGE ZONE PAVILLONNAIRE SUD À BLONVILLE-SUR-MER
RESTRUCTURATION DE LA LISIÈRE SUR COTEAU À TOUQUES

3B
LES SECTEURS D'URBANISATION SOUS FORME DE NOUVEAUX
HAMEAUX
LE « BOUT DU HAUT » À VILLERVILLE
LA FERME DE LA BERGERIE À VILLERVILLE

4 LES DEPLACEMENTS

CC Cœur Côte Fleurie : 11 communes, 21 000
hab., 25 000 R2, 140 000 lits

Présentation des OAP par type d'intervention urbaine



V – LA SUITE : LE REGLEMENT

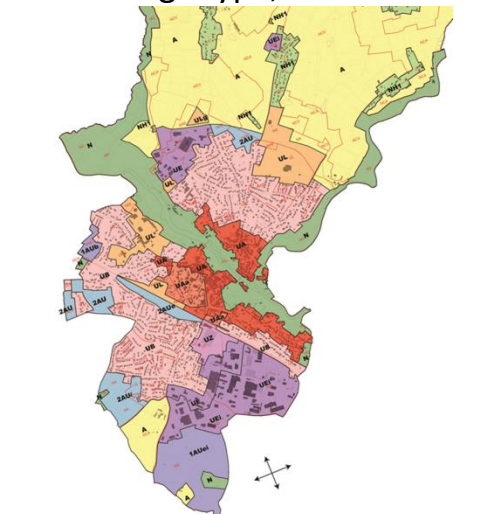
Le règlement * :

- comprend des parties écrites et graphiques couramment appelés « plan(s) de zonage »
- fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés par la loi aux documents d'urbanisme.
 - Affectation des sols et destinations des constructions,
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Equipements, réseaux et emplacements réservés
- Il peut comprendre des Plans de secteurs

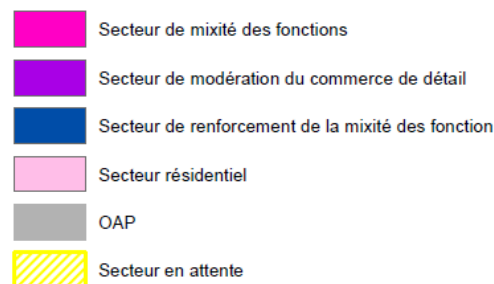
La structure du règlement a été profondément modifiée par décret du 28 décembre 2015

* Voir article L151-8 et suivants

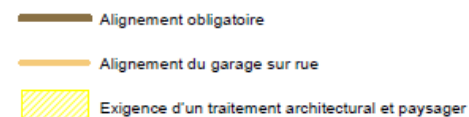
Plan zonage type, avant 2016



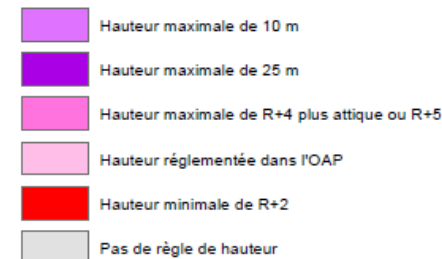
Mixité des Fonctions



Morphologie urbaine



Hauteurs bâties



Le règlement est structuré en 3 parties thématiques (décret n°2015-1783 du 28 déc. 2015)



ZOOM – CONTENU DU REGLEMENT

Ancienne version

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Nouvelle version

I. Destination des constructions, usages des sols et natures 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

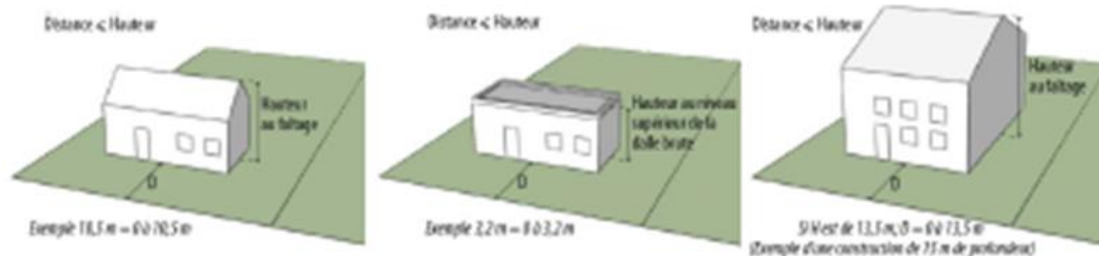
- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
- Stationnement

III. Équipement et réseaux

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

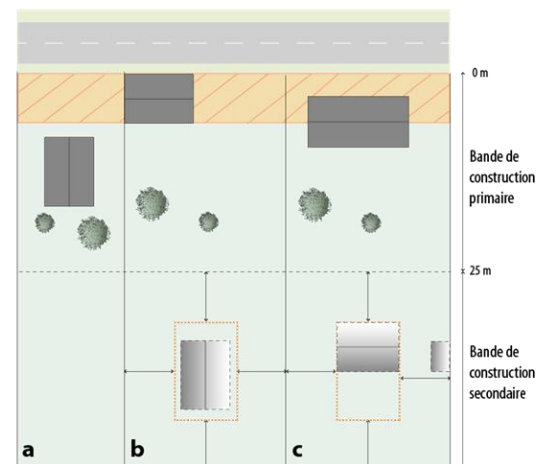
OAP et règlement se complètent. L'idée générale est de :

- Traduire ou permettre les projets par plus d'orientations graphiques et moins de texte réglementaires systématique.
- Être compréhensible : favoriser l'illustration des concepts et des termes employés



Le règlement peut être grandement allégé :

- On peut avoir des secteurs d'OAP sans règlement
- Le Règlement n'est plus structuré par des articles codifiés. Il n'y a donc plus d'articles obligatoires à renseigner.
- Le règlement graphique peut s'illustrer de différentes façons, pas forcément par un « plan de zonage ». Les documents graphiques et secteurs afférents à un thème sont regroupés dans chaque paragraphe thématique
- Des zones urbaines peuvent être réglementées par les articles du RNU (*R-111-3 et suivants*)



- Article L 151-3 : Lorsqu'il est élaboré par un EPCI compétent, le PLU peut comporter des plans de secteur qui couvrent l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes de l'EPCI. (Ils) précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifiques à ce secteur.
- Le Plan de secteur permet **d'adapter le règlement à des contextes** (ville importante, banlieue ou couronne, ruralité) **ou réalités urbaines et physiques différentes** (tissu bâti, paysage, risques, ...),
- Ils sont conçus en fonction des besoins techniques d'application des règles, pour faciliter l'ADS surtout.

Ne pas confondre travail par secteur et Plans de secteurs

- Le PADD reste un document unique, qui présente la vision d'ensemble, même s'il peut comprendre des précisions par sous-secteurs (ou sites, ou zones).

Rapport présentation
Justifier la singularité des secteurs

PADD
Introduire les orientations par secteur
De façon + ou - détaillée

Plan secteur A

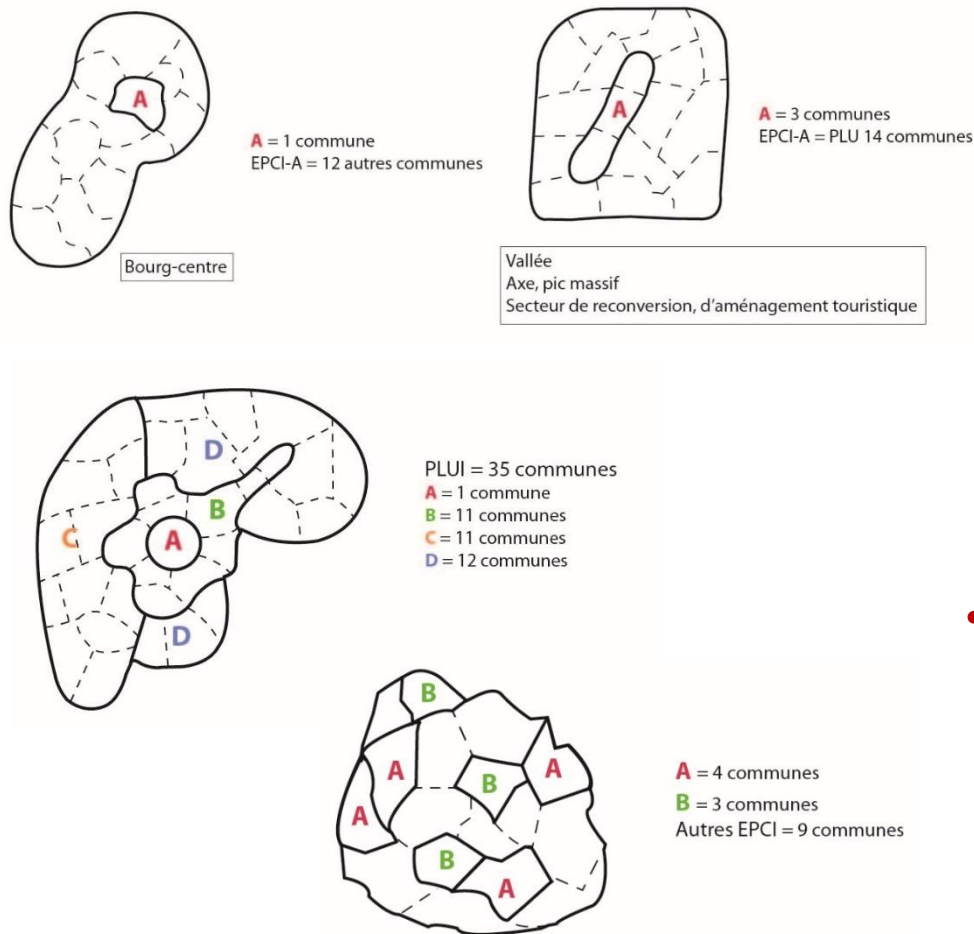
- Texte intro
- OAP 1
- OAP 2
- OAP 3
- Règlement

Plan secteur B

- Texte intro
- OAP 1
- OAP 2
- OAP 3
- Règlement

Reste du territoire
Texte intro
OAP 1
OAP 2
OAP 3
Règlement

Simulations de cas possibles



- Une petite ville centre dans une communauté rurale assez homogène, ou 3 communes assez semblables dans leur formes urbaines et leur situation (fond de vallée par ex.) et assez différentes des autres communes = 1 plan de secteur

Une ville centre importante (> 25 ou 30 000 hab.) au bâti ancien typique ; une couronne périurbaine des années 60 – 90, des secteurs ruraux plus éloignés, côté plaine et côté montagne, n'ayant pas les mêmes formes urbaines = plans de secteurs **A**, **B**, **C** et **D**

- Des types de villages différents dans leurs morphologies urbaines, leurs implantations dans leur site, leurs organisations et extensions historiques = s'il existe 3 types, faire 2 plans de secteurs **A** et **B** + le règlement de « base ».

- Pas besoin de continuité physique entre les communes

AOT : Autorité Organisatrice des Transports

A(M)VAP : Aire de Mise en valeur de l'architecture et du patrimoine

CCH : Code de la Construction et de l'Habitat

CU : Code de l'Urbanisme

DAAC : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

DPU : Droit de Préemption Urbain

DTADD : Directive Territoriale d'Aménagement et de Développement Durable

ER : Emplacement Réservé

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OIN : Opération d'Intérêt National

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PEB : Plan d'Exposition au Bruit

PIAGE : Plan Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de l'Espace

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUI : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

PPA : Personnes Publiques Associées

PN : Parc National

PNR : Parc Naturel Régional

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SADD : Schéma d'Aménagement et de Développement Durable

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDC : Schéma de Développement Commercial

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France

SIAGE : Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Gestion de l'Espace

SMVM : Schéma de Mise en Valeur de la Mer

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRCAE : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie

TEPOS/TEPCV : Territoire à énergie positive/pour la croissance verte

UTN : Unité Touristique Nouvelle

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

PLU INTERCOMMUNAL : élaborer son PADD communautaire et des OAP stratégiques

JUIN 2018

Référence **E255**

Pour consulter et/ou télécharger cette publication :

www.caissedesdepotsdesterritoires.fr

Pour toute question juridique :

0970 808 809 ou [en ligne](#)



BANQUE des
TERRITOIRES

