

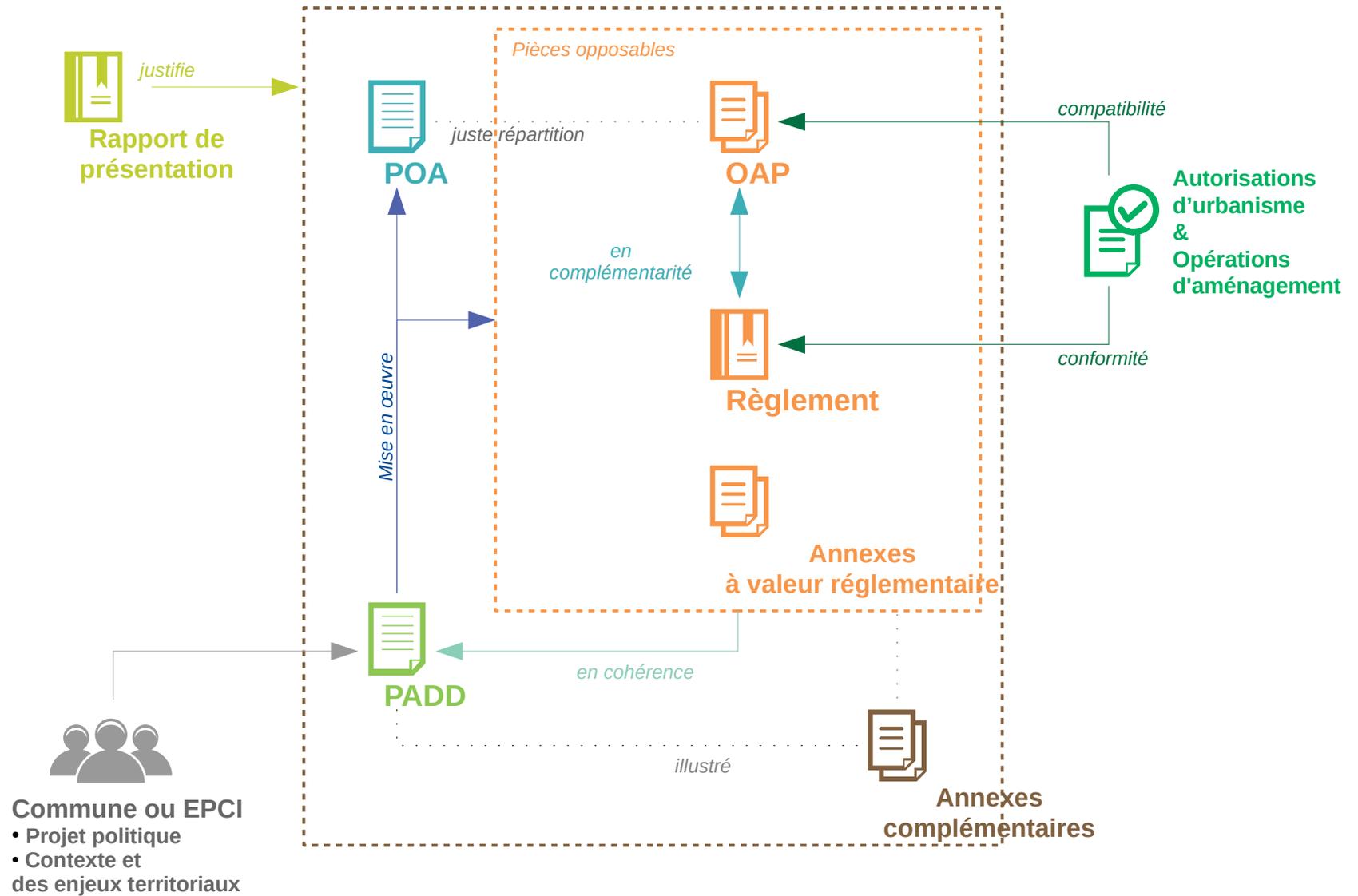
3) Les leviers du PLU(i)

Structure et contenu des pièces du PLUi

Rapport de présentation	<p>Expose les principales conclusions du diagnostic Analyse les capacités de densification et l'environnement Justifie le projet et le recours, la cohérence et la complémentarité des outils réglementaires entre eux Comporte l'évaluation environnementale du plan Identifie les indicateurs nécessaires à son évaluation</p>	<p>L151-4 R151-1 à R151-5</p>
PADD	<p>Fixe les orientations générales des politiques d'aménagement et celles thématiques sur l'ensemble du territoire Fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain</p>	<p>L151-5</p>
OAP	<p>Orientations d'Aménagements et de Programmation</p> <ul style="list-style-type: none">• sur des quartier : OAP sectorielles, OAP d'aménagement• sur l'ensemble du territoire : OAP thématiques	<p>L151-6 et L151-7 R 151-6 à R151-8</p>
Zonage et règlement	<p>Le ou les plans délimitent les secteurs au règlement spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none">• Urbanisés, A Urbaniser• Naturels, Agricoles ou Forestiers	<p>R151-17 à R151-26 L151-8 R 151-9 à R151-16</p>
POA*	<p>Programme d'Orientations et d'Actions Actions et programmation (financière) pour les volets habitat ou déplacement des PLUi</p>	<p>L 151-45 PLUi-H : R.151-54-3° et R.152-1 PLUi-D : R.151-55-3° R 152-2 et R 152-3</p>
Annexes	<p>Servitudes d'utilité publiques ...</p>	<p>L151-8 R 151-9 à R151-16</p>

3) Les leviers du PLU(i)

Imbrication des pièces



3) Les leviers du PLU(i)

Le PLU(I) : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (1)

- Finalité : rendre le projet opérationnel
 - Les OAP peuvent édicter des dispositions portant sur :
 - Aménagement / Habitat / Transports et déplacements
 - et les UTN (en zone de montagne)
- Les OAP doivent :
 - porter sur les zones à urbaniser opérationnelles (1AU)
- Les OAP peuvent :
 - porter sur l'ensemble du territoire communal
 - porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager



Art L.151-6 à L.151-7 et art R.151-6 à R.151-8
Ancien art L.123-1-4 et art R.123-3-1 à -2

3) Les leviers du PLU(i)

OAP = Orientations d'aménagement sur un périmètre libre...

- 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 collectivité
- Pour aménager :
 - Peut prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
 - Peut prévoir une part de mixité fonctionnelle à l'opération
 - Peut adapter la délimitation des périmètres où s'applique les plafonnements de stationnement à proximité des transports collectifs

... et de programmation

- Devrait comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et la réalisation des équipements correspondants

3) Les leviers du PLU(i)

3 types d'OAP en fonction du projet et des enjeux, pour rendre opérationnel le projet



Accompagnées obligatoirement par :

- Justifications des choix et des règles dans le RP R 151-2
- Report des secteurs spécifiques et des contraintes sur le règlement graphique R 151-14

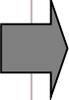
LES NOUVELLES OAP (en plus des OAP traditionnelles)

🔍 ZOOM – LES 3 TYPES d'OAP DECLINEES REGLEMENTAIREMENT

OAP sectorielles

Art. R. 151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation 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.



OAP des secteurs aménagement

(sans dispositions réglementaires)

Article R. 151-8 :

Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Zones au RNU

L'application de l'Article R. 151-19 ne permet pas d'identifier les éléments patrimoniaux ou paysagers à préserver au titre du L.151-19



OAP patrimoniales

Article 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.



ZOOM – LES SECTEURS D'AMENAGEMENT

Article R. 151-8 :

« Elles portent au moins sur :
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4° Les besoins en matière de stationnement ;
5° La desserte par les transports en commun ;
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Exemple d'OAP sectorielles (anciennes)

PLU de Senlis quartier de la gare : un règlement succinct renvoyant aux OAP.



- Périmètre de l'Orientation particulière d'aménagement
- Voie verte : trame éco-paysagère magistrale à aménager
- Trame éco-paysagère secondaire
- Espaces verts existants à conserver ou à créer et à mettre en réseau
- Axes principaux existants
- Axes secondaire existants
- Axes secondaires à créer
- Schéma de principe des voies de secours / entretien à créer
- Schéma de principe des cheminements piétonniers à créer
- Bâti conservé
- Secteurs de renouvellement / typologie attendue : collectifs (R+1+C à R+2+C)
- Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons de ville (RdC à R+1)
- Secteurs de renouvellement / typologie attendue : maisons individuelles (RdC à R+1)
- Alignement futur : implantation d'au moins un élément majeur de la façade ou du pignon de la construction principale à l'alignement
- ★ Principes de localisation des équipements existants ou à créer
- Principe de localisation de bassins
- Principe d'implantation de la future gare routière, localisation indicative

ENCOURAGER L'EMERGENCE DE PROJETS

OAP DES SECTEURS D'AMENAGEMENT

OBJECTIF : Préciser le contenu des OAP sectorielles et permettre de ne pas les compléter par des dispositions réglementaires

- Ouvrir la possibilité de substituer les OAP à un règlement sous réserve de justification / motivation particulière (à préciser dans le rapport de présentation) et de la réalisation d'un schéma d'aménagement précis.
- Ces OAP sectorielles portent sur les mêmes domaines que le règlement (notamment forme urbaine, mixité fonctionnelle et sociale, environnement, stationnement..).
- Elles peuvent être déclinées de manière écrite et/ou graphique.
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Bénéfices attendus :

- Valorisation de la planification par le projet davantage que par la règle.
- Souplesse de l'utilisation des OAP confortée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus.
- Consolider le PLU en évitant que les projets n'entraînent des modifications successives du document.

CONCERTATION
REGLEMENT PLU
Proposition n° 12

Articles CU concernés

R*123-2 (justification dans le rapport de présentation)
R*123-4 (générique règlement)
R*123-6 (ZAU)
R*123-9 (suppression du caractère obligatoire des articles 6 et 7)

CREATION

- Justification dans le rapport de présentation des secteurs d'OAP sans dispo. réglementaires : **art. R. 151-2 5°**
- Création d'OAP sans dispo. réglementaires : **art. R. 151-8**
- Clarification sur l'obligation de rédiger des OAP : **art. R. 151-20**

3) Les leviers du PLU(i)

Les OAP thématiques exemple en entrée de ville

Le secteur stratégique "Aurence - Entrée ouest - Grands boulevards"

Trois grands axes de projet :

1. La vallée de l'Aurence comme grand parc public :

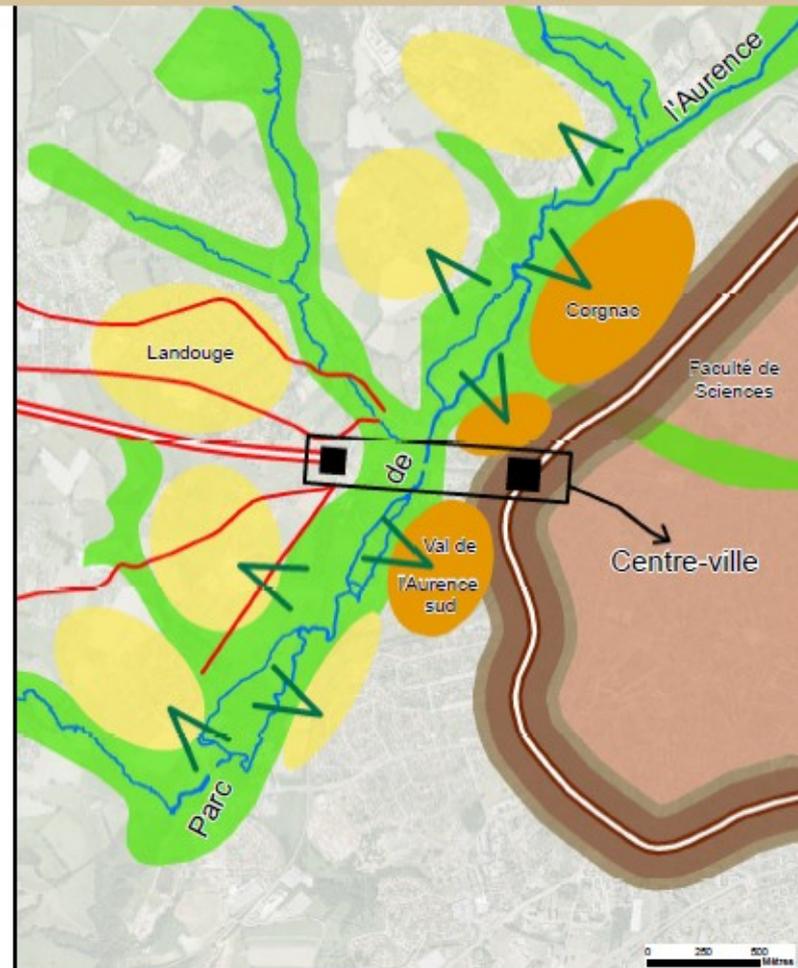
- Marquer ses limites et liens avec l'urbanisation qui la borde.
- La penser à l'image d'un grand espace public.
- En faire un élément de valorisation de ses franges aussi bien en termes de rénovation urbaine que d'extension urbaine.

2. L'entrée de ville ouest requalifiée :

- Affirmer l'entrée en ville et interrompre le statut de voie rapide.
- Rapprocher les quartiers périurbains du cœur de l'agglomération.
- Insérer des voies douces donner à voir la traversée du parc de l'Aurence.

3. La métamorphose des boulevards en boulevard urbain :

- Les reconsidérer comme un espace public urbain, mixte et non routier.
- Intégrer des sites dédiés aux transports en commun et aux cyclistes.
- Mettre en scène les « portes urbaines » et équipements majeurs retourner le bâti vers le boulevard réaménagé.



Orientations d'aménagement et de programmation

3) Les leviers du PLU(i)

Les OAP thématiques exemple en entrée de ville

Le secteur stratégique "Aurence - Entrée ouest"

L'évolution de la vallée de l'Aurence vers un grand parc public :

Côté quartiers d'habitat social :

- Faire du parc un équipement, une aménité au service de la rénovation des quartiers, selon un traitement paysager ouvert (perspectives et larges « fenêtres » sur le parc).

Côté « ville campagne » :

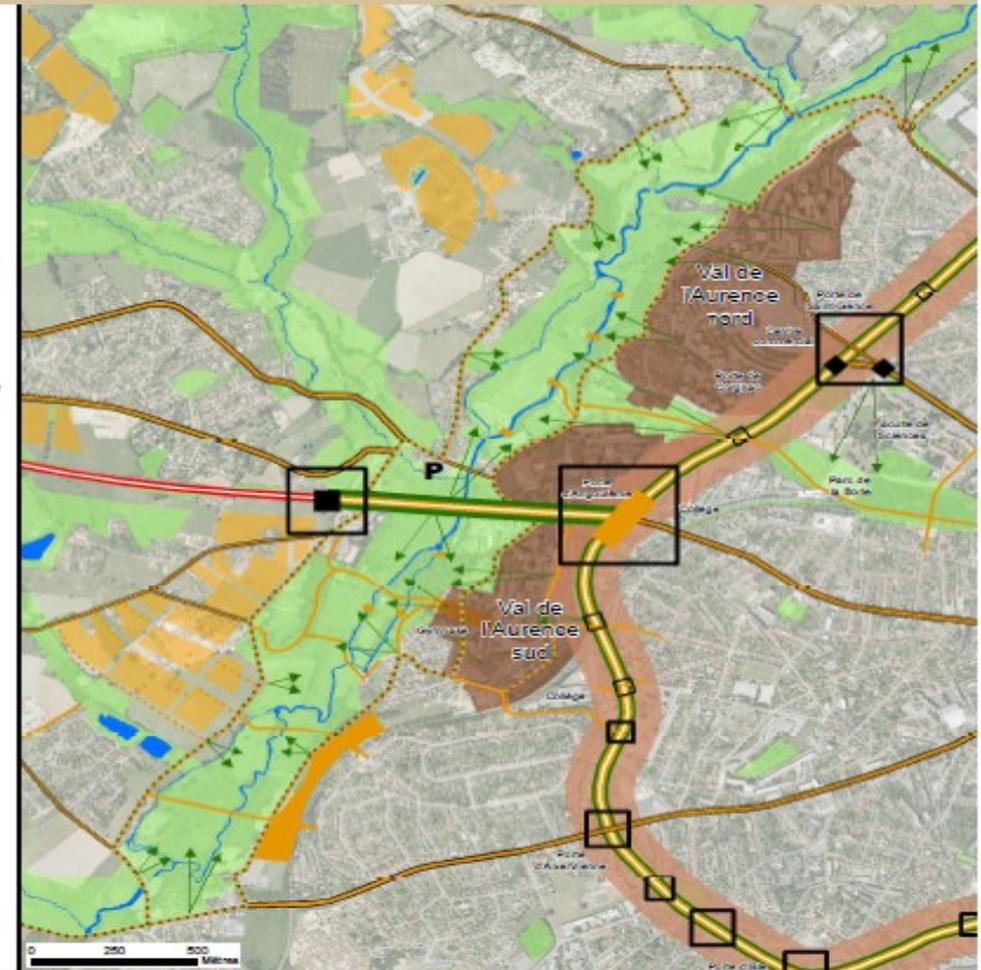
- Proposer un dialogue entre habitat et nature, avec des formes et organisations urbaines tournées vers le parc avec une certaine densité (petits collectifs et maisons groupées plutôt que pavillonnaire lâche) et valorisant le foncier communal en lisière.
- Une urbanisation avec vues sur le parc contenue par une limite publique forte : une « voie-parc » sur tout le pourtour du parc, conçue comme une rue apaisée en zone 30 pour assurer la lisibilité et l'accessibilité du parc.

La requalification de la grande entrée de ville ouest :

- Valoriser l'arrivée à Limoges par la mise en scène de la traversée du futur parc de l'Aurence (dégagement visuel, plantations latérales, traversée...)
- Favoriser les liens fonctionnels (desserte tous modes, pôle d'échanges multimodal) et paysagers entre la « ville-centre » et la « ville-campagne ».
- Adapter la route à la ville (carrefours à plat, allées et traversées piétonnes et cyclables sécurisées).

La métamorphose des « grands boulevards » en boulevard urbain :

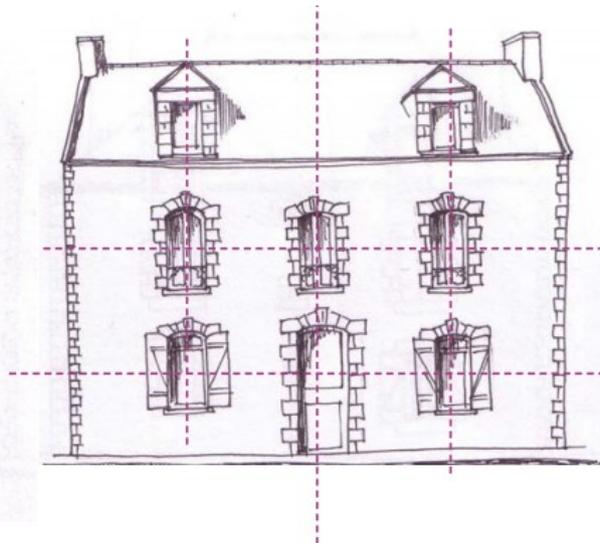
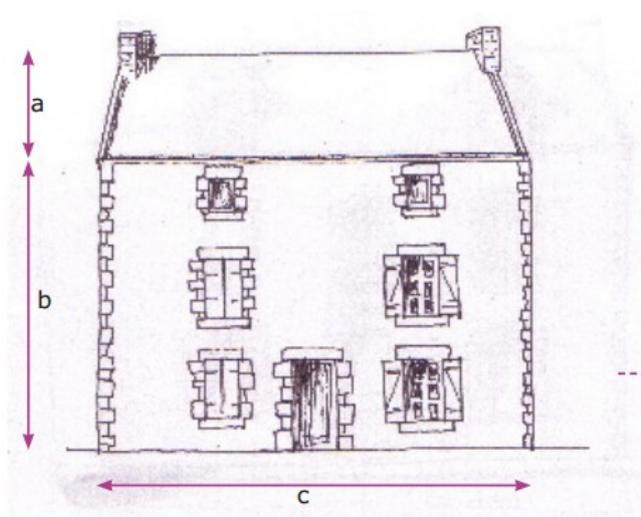
- Donner à voir et à vivre la limite de la « ville centre », de part et d'autre de cette frontière actuellement visuellement routière, à partir de : « portes urbaines » véritables espaces publics et polarités aux carrefours.
- Par la mise en valeur des parvis des équipements majeurs de l'agglomération (exemple Beau Blanc, Faculté des Sciences, etc.)
- Par une reconsidération de l'espace public et de son partage entre types d'utilisateurs (favoriser la perméabilité piétonne...)
- Par la possibilité dès lors d'un rapport plus urbain avec le bâti.
- Vers la conception d'un « boulevard urbain » où une 2x2 voies suffit à l'écoulement du trafic routier et son complément (3ème voie) est dédié à un site propre bus.



Orientations d'aménagement et de programmation

3) Les leviers du PLU(i)

Les OAP thématiques exemple patrimoniale



Exemple de bâti caractéristique des maisons de bourg

MAISONS DE BOURG - Eléments descriptifs

Implantation :

Les façades sont alignées sur rue, mitoyennes des deux côtés.

Les irrégularités sont cependant présentes, sur certaines rues, avec parfois un jardinet de présentation (période plus tardive). Lorsque le terrain s'y prête, la maison peut offrir un pignon aveugle ou peu percé sur rue, prolongé par un mur de clôture en pierre de 2 mètres, ou d'un mur bahut surmonté d'une grille et d'une haie.

Dans certains cas, l'implantation de maisons en angle résulte de la combinaison des deux derniers cas : pignon sur rue d'un volume secondaire, et façade sur cour ou jardinet.

Composition des façades :

Les façades sont systématiquement plus larges que hautes, comportant un étage. La hauteur du plan vertical est souvent deux fois plus importante que la hauteur de la toiture, donnant un caractère très ouvert à la façade, déterminant pour le paysage de la rue.

Les façades sont composées de manière régulière avec le plus souvent un triptyque

MAISONS DE BOURG - Orientations

Les constructions doivent comporter des volumes simples. Les volumes originels des toitures seront conservés.

Les constructions, qu'il s'agisse du corps principal des constructions ou des dépendances, doivent être implantées en ordre continu ou sur au moins une limite séparative.

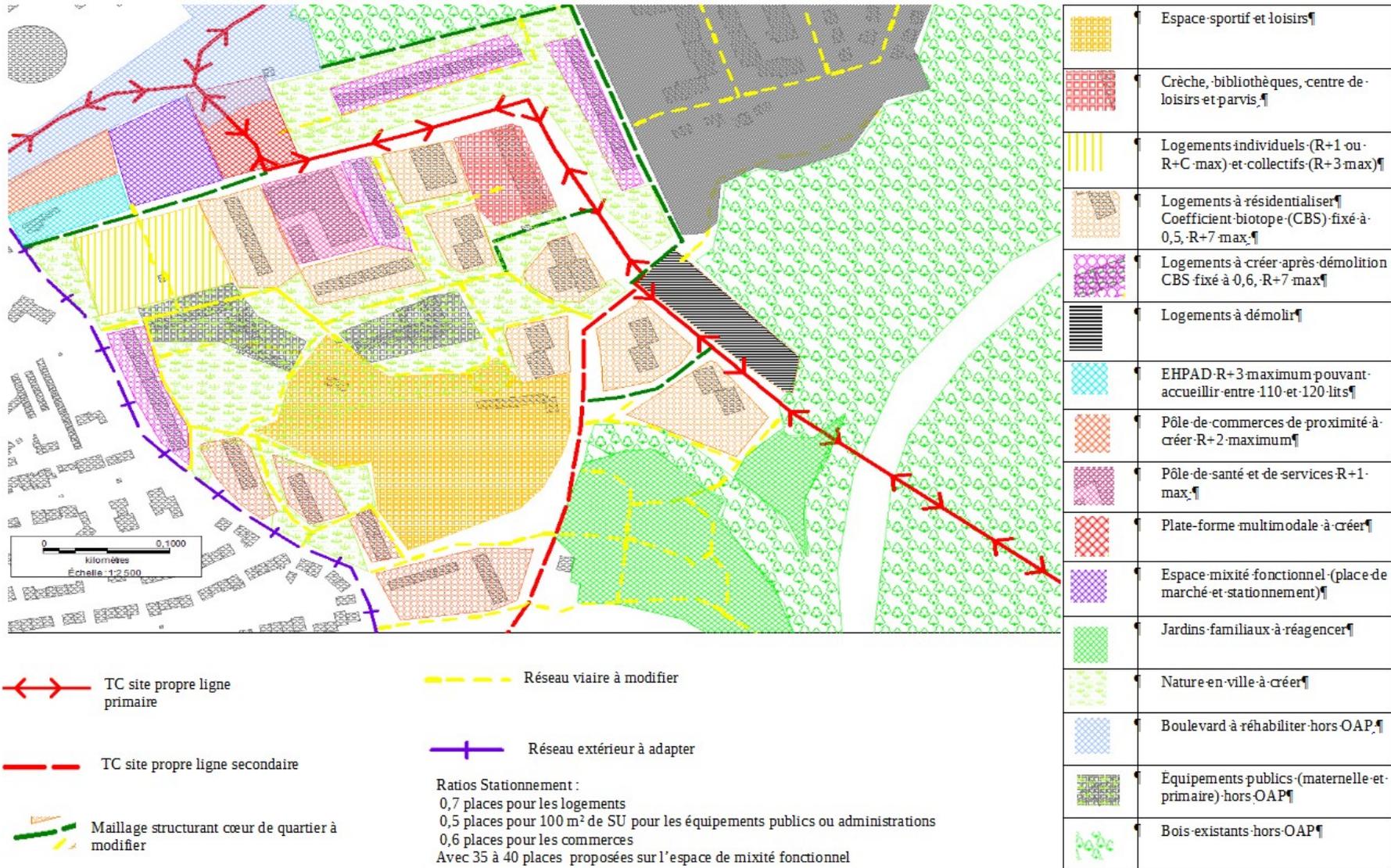
Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges dans des proportions de 1x1,5 à 1x2. La composition de la façade doit offrir un caractère symétrique. Les façades seront plus larges que hautes, et doivent comporter un étage.

Les détails architecturaux tels que solins en saillie, frontons de lucarnes, appareillage des baies, caractéristiques des constructions de cette époque, doivent être conservés.

Extraits du PLU de Commune de La Trinité sur Mer, 56

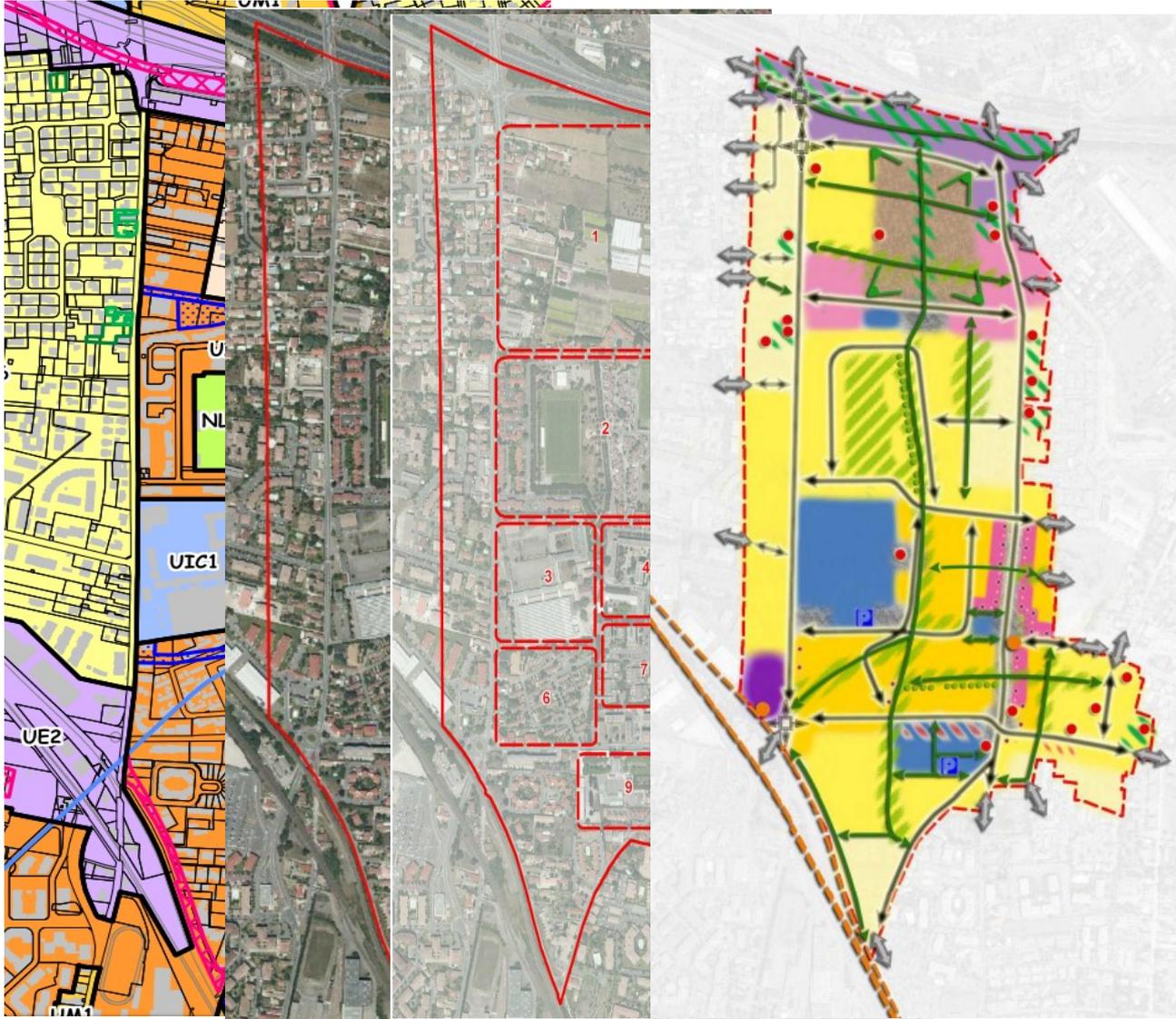
3) Les leviers du PLU(i)

Les OAP sans dispositions réglementaires exemple



3) Les leviers du PLU(i)

Les OAP sectorielle exemple



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public
- Secteur de mixité fonctionnelle

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

- Liaison et/ou desserte
- Liaison mode doux
- Ligne et station de transports en commun en site propre

principes de traitement des espaces partagés

- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

- Élément bâti d'intérêt patrimonial
- Espace bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres remarquables
- Espace naturel ou paysager
- Perspectives paysagères

Extraits du PLU de Toulouse - Izards Trois Cocus

3) Les leviers du PLU(i)

Les OAP sectorielle exemple

Création d'un fossé drainant logeant la voie rejoignant la zone humide au sud ; il ralentit et infiltre une partie de l'eau avant son rejet dans la prairie humide ; des végétaux épurateurs seront placés sur son parcours (traitement des hydrocarbures).

Récupération des eaux de pluie de la voie principale dans un réseau se déversant dans le fossé

Ruissellement de l'eau de voirie vers le fossé le long de la voie

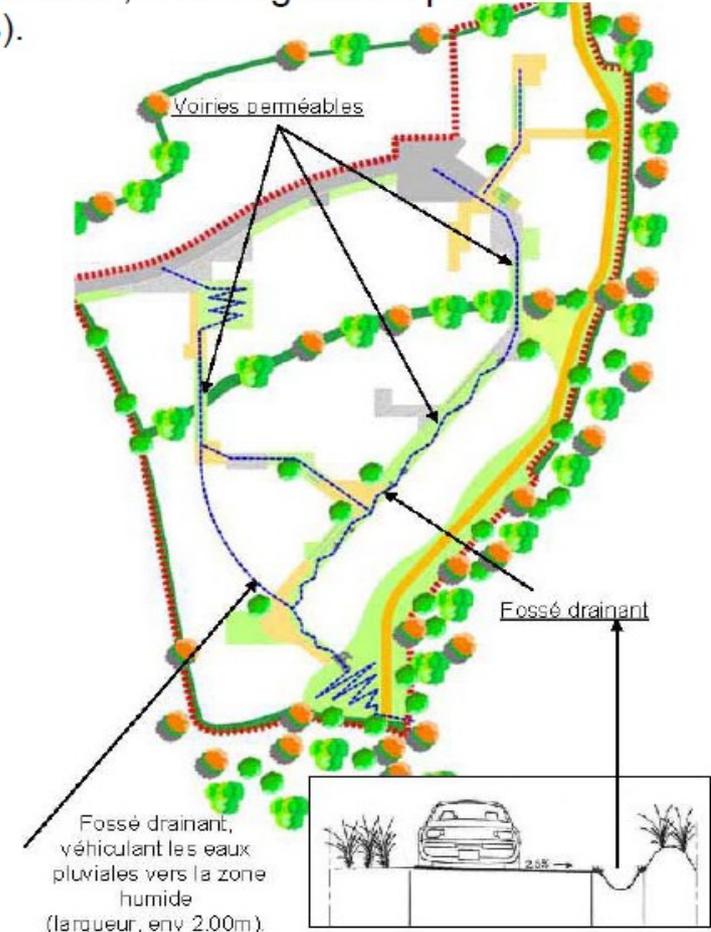
Versement de l'excédent de toitures (cuves récupératrices) dans le fossé ou le long de la voie

Mise en place d'une prairie humide évasée servant aussi d'espace pédagogique

Création éventuelle d'une noue paysagère en fond de lot pour faciliter le transit des eaux pluviales vers le fossé ou la zone humide

Création d'un ouvrage de rétention à ciel ouvert, intégré à la prairie, selon les prescriptions de BMO (faible profondeur, berges faiblement pentues favorisant l'entretien)

Etude de gestion des eaux pluviales (analyse et modélisation hydrologique, assistance technique au titre de la loi sur l'eau).

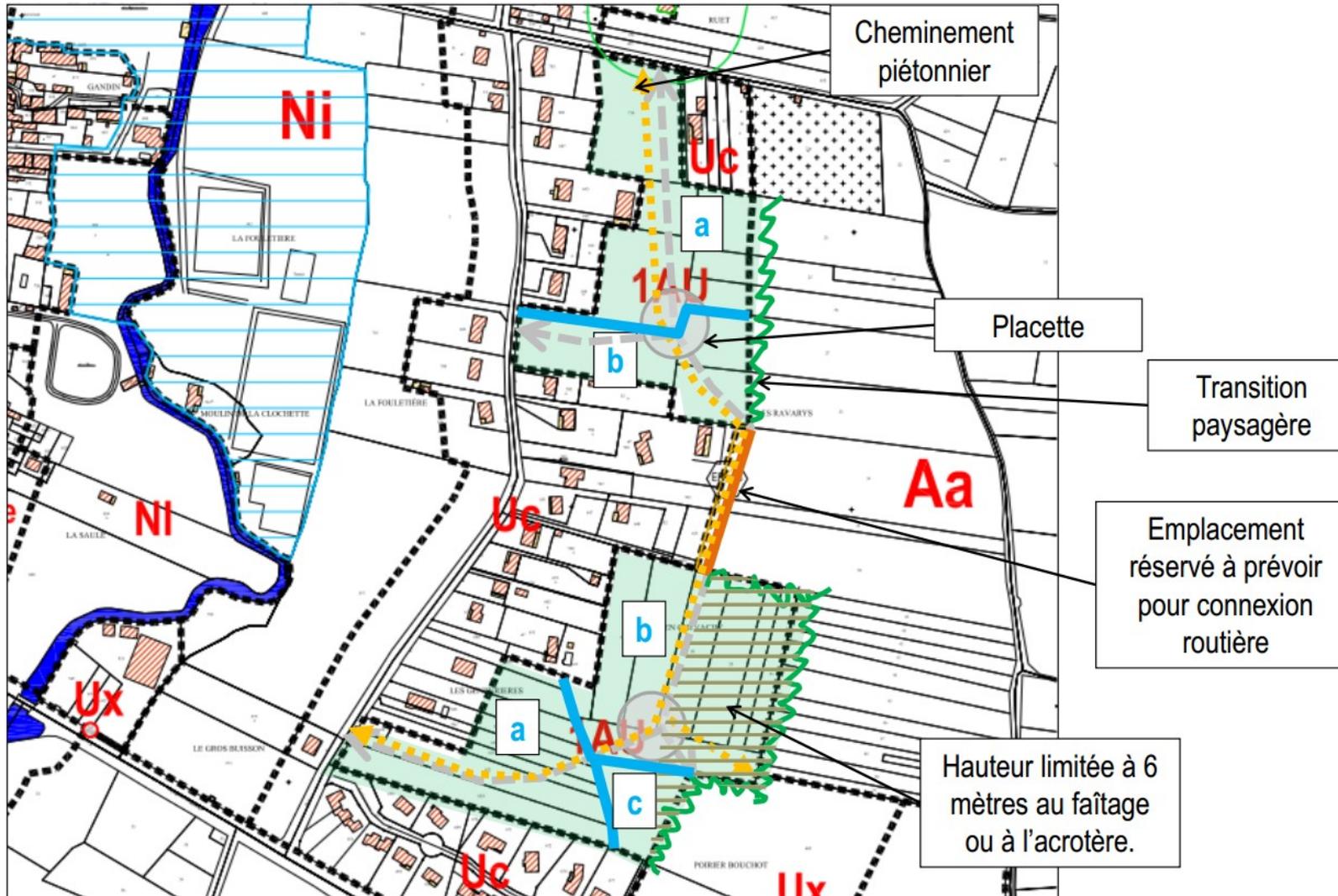


PLAN D'AMÉNAGEMENT PRÉVISIONNEL DE L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

(source : documents fournis par la C.C. du Pays de Stenay / B.E. ETC - mai 2014)

3) Les leviers du PLU(i)

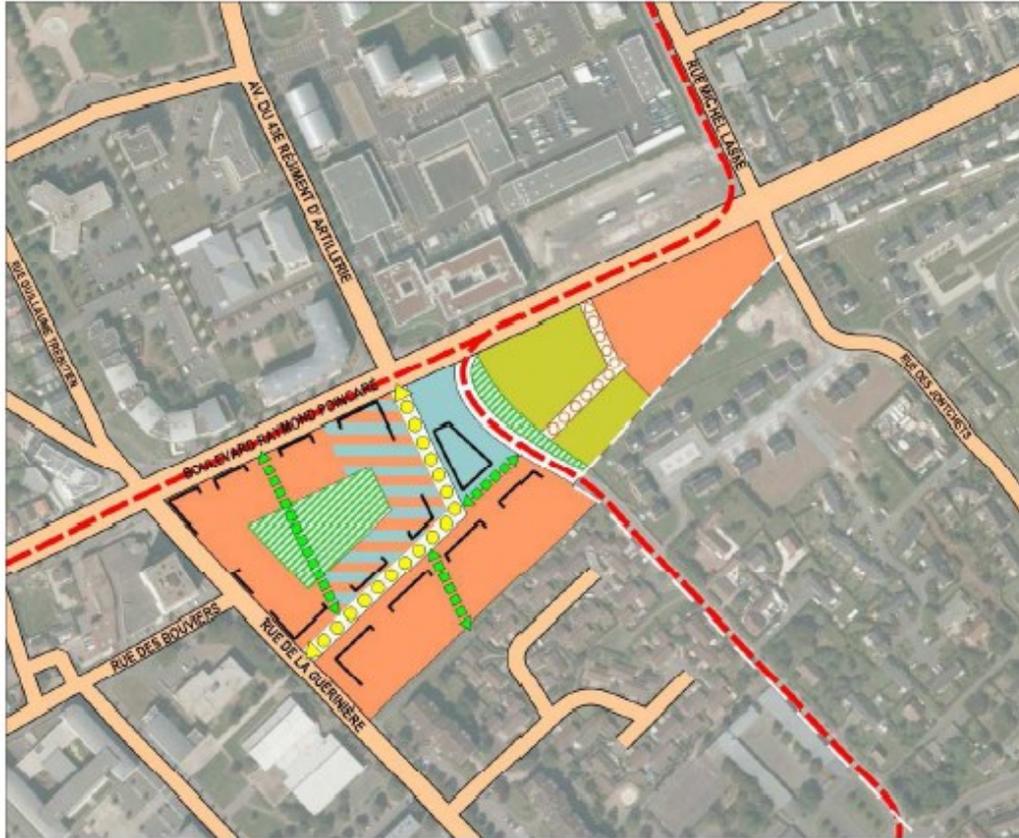
Les OAP sectorielle exemple



Extraits du PLU de la commune de Salornay sur Guye 71

3) Les leviers du PLU(i)

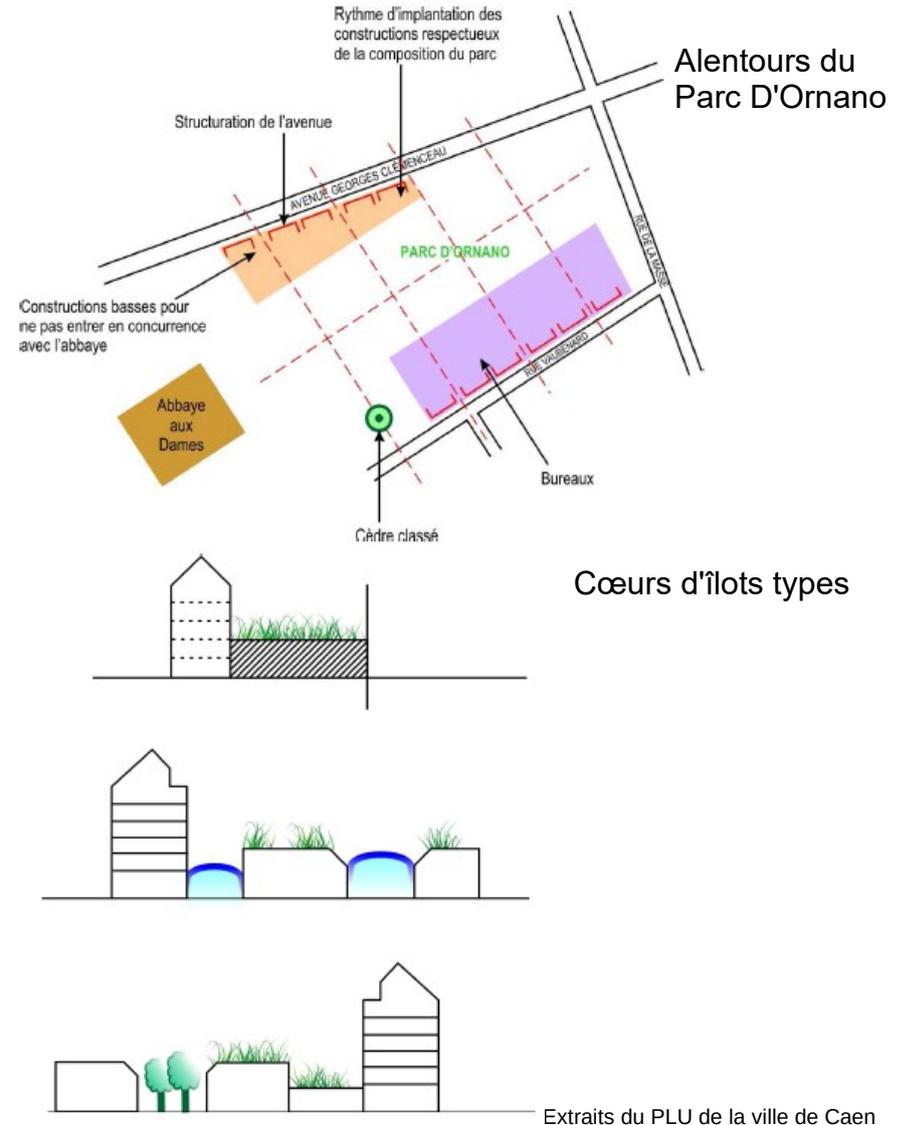
Les OAP sectorielle exemple



Destination dominante des espaces	Principes de composition	Principes de liaisons et de desserte	Principes d'aménagement
<ul style="list-style-type: none"> Logement Équipement Habitat adapté pour la sédentarisation des gens du voyage 	<ul style="list-style-type: none"> Implantation des constructions structurant les axes 	<ul style="list-style-type: none"> Tiers viaire existante Voie à créer ou à conforter Desserte interne Liaison douce à créer Tramway 	<ul style="list-style-type: none"> Espace paysager Limite communale

Secteur Guillaume de Normandie

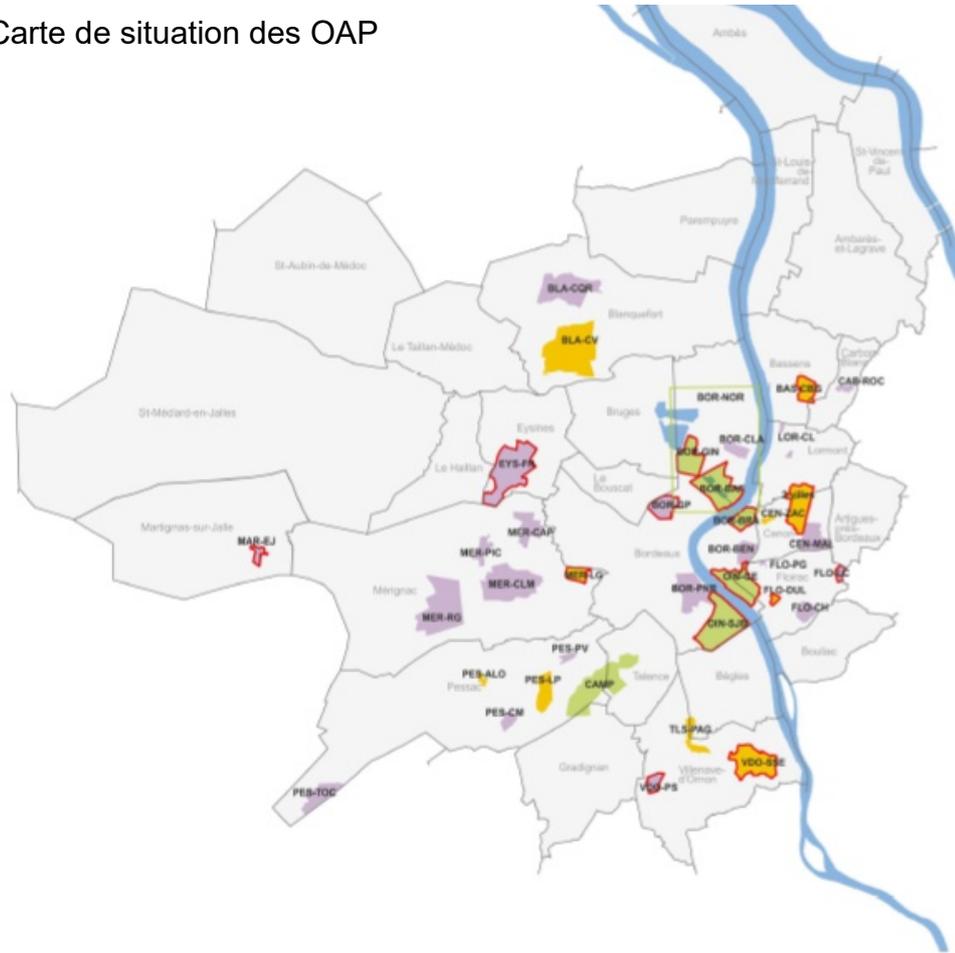
0 100m



3) Les leviers du PLU(i)

Les OAP sectorielle exemple

Carte de situation des OAP



- Grands sites de projet
- Sites de centralités urbaines
- Sites de développement et d'aménagement urbain
- Sites faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation territoriale



Périmètre de l'OAP des bassins à Flot

Extraits du PLUI de la Ville de Bordeaux

3) Les leviers du PLU(i)

Les OAP sectorielle exemple

Schéma de l'OAP des bassins à flot



sources du fond / données
données DGI en provenance de SIGMA - Bordeaux Métropole ©
traitement d'urban 2016©

OAP des bassins à flot

 Périmètre de l'OAP

Paysage



- Privilégier les ouvertures sur les bassins grâce à des principes de « sentes » de nature publique, percées visuelles sur les bassins à flots et support des déplacements doux (vélo, marche à pied).
- Les espaces libres ne sont pas réglementés pour les services publics ou d'intérêt collectif afin de faciliter l'insertion de ces programmes et de tenir compte de leur spécificité. Lorsqu'il est réglementé, le % d'espaces libres est au minimum du quart de la superficie totale du terrain ; il est modulé en fonction des occupations envisagées par sous secteur. Les parties sur dalle plantée sont prises en compte dans le calcul des espaces libres comme des espaces en pleine terre. Pour s'assurer de l'impact des plantations une épaisseur minimale de 60 cm terre végétale est requise. Cette mesure permet aux parkings intégrés d'être surmontés de véritables jardins de cœur d'îlots.
- Garder l'échelle du bâti jouxtant la place R. Maran en limitant la hauteur.

Développement urbain



- Création d'une voie nouvelle dans le prolongement de la rue Charles Durand.



- Organiser l'arrière de la base en créant un axe de desserte entre le boulevard Alfred Daney et le cours Dupré de Saint-Maur.



- Réserver un emplacement pour un futur groupe scolaire.

- Etablir les constructions parallèlement aux sentes et dégager au centre des îlots des espaces libres plantés.
- Limiter la hauteur générale des constructions à 18 m et adapter celle-ci au site en l'abaissant à l'approche de constructions anciennes plus basses. Ponctuer ce velum urbain en soulignant les sites et les lieux principaux par l'implantation de « tourettes » plus élevées (aux angles de certaines voies, le long de la rue L. Faure). Déréglementer la hauteur sur des sites spécifiques (entrée des écluses, arrière de la base sous-marine).

- Création d'une voie nouvelle dans le prolongement de la rue Charles Durand

Renouvellement urbain



- Transformer la rue Lucien Faure en un véritable boulevard urbain, qui devra recevoir un traitement et des fonctions en rives (équipements, logements, commerces...) aptes à garantir son animation.



- Qualifier la place de Latule, véritable entrée dans la ville ancienne intra boulevards et dans les secteurs de projets Ginko, Aubiers-Cracovie et Bassins à flot.

Extraits du PLUI de la Ville de Bordeaux