



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

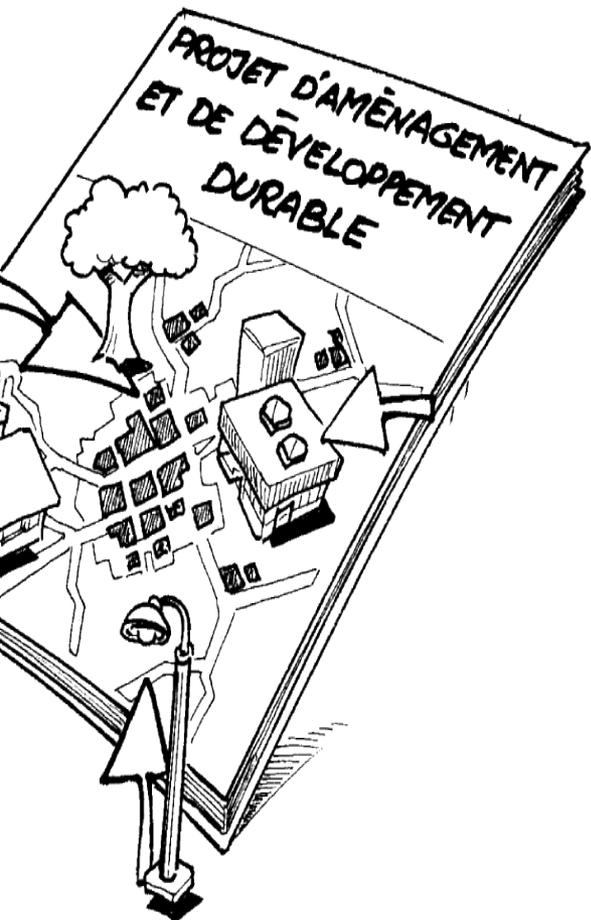
Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

THEME 2 – 1^{er} octobre 2015 :

PROJET DE TERRITOIRE : ELABORATION DU PADD ET DES OAP

Communauté d'agglomération Seine Eure





MATINEE

Retour sur la journée 1

- I. Echanges introductifs
- II. La définition du projet
- III. La mise en œuvre du projet
- IV. Exemple d'articulation projet/outils

APRES-MIDI

Atelier par petits groupes et restitution

RETOUR SUR LA JOURNEE 1

Les outils du PLU



Le cadre législatif : le PLU est un document de planification qui ne s'articule pas comme les POS. Il définit un projet de territoire et donne les outils pour sa mise en œuvre (contrairement à la carte co.). Des objectifs nationaux affirmés dans le code de l'urbanisme (préservation des terres agricoles et renouvellement urbain notamment)

Le PADD et les OAP sont des outils clés du PLU pour définir le projet et ses conditions de réalisation.

Le règlement donne des règles, définies par zones, qui s'appliquent à la parcelle mais aussi des outils de protection du patrimoine, de gestion des risques et de diversification des fonctions urbaines et natures de logements.

Pour s'assurer de la faisabilité du projet, il est nécessaire d'étudier, en parallèle du PLU, quels outils fiscaux et fonciers sont à mobiliser.

I. ECHANGES INTRODUCTIFS

Journée sur la définition du projet et sa mise en œuvre.

Echanges introductifs :

1. Avez-vous déjà échangé/participé à la définition d'un projet de territoire : à l'échelle de votre commune ou à une autre échelle territoriale (interco, département...)?
2. Avez-vous été amenés à vous positionner/à définir un projet de territoire pour votre commune? Si oui, les objectifs de ce projet de territoire vous paraissent-ils clairs pour les élus de votre conseil municipal?
3. Sur quoi porte les objectifs de votre projet de territoire communal? ou s'il n'est pas défini à votre connaissance, sur quoi pourrait-il porter?



II. LA DÉFINITION DU PROJET



II. LA DÉFINITION DU PROJET

Bref rappel sur le PADD

LE PADD ORIENTE LES POLITIQUES DU CADRE DE VIE

Le PADD 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il doit prendre en compte les objectifs généraux de l'urbanisme :

- Équilibre entre aménagement urbain et préservation des espaces naturels
- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale
- Respect de l'environnement (utilisation de l'espace, patrimoine, risques)

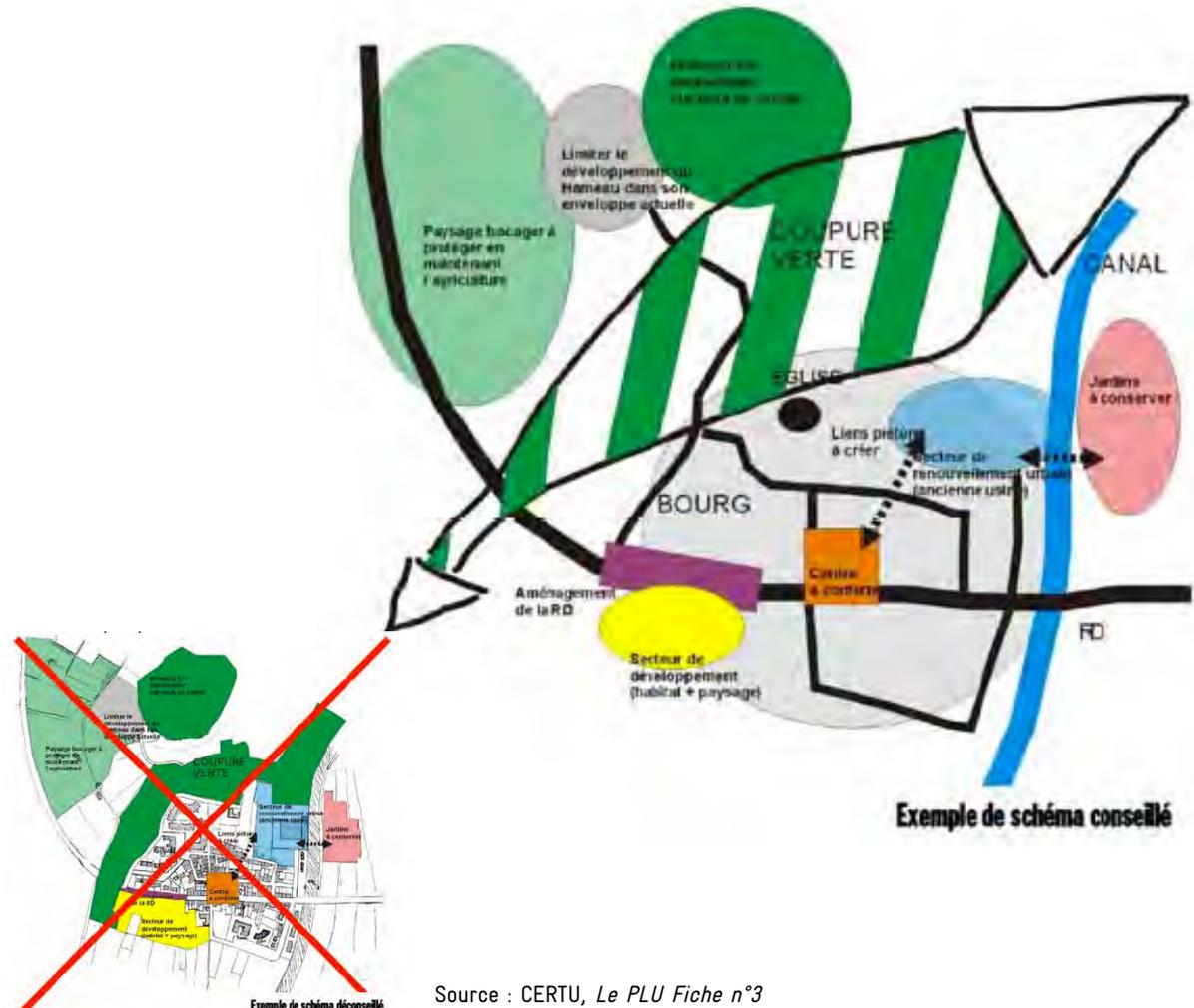
II. LA DÉFINITION DU PROJET

Bref rappel sur le PADD

LA FORME DU PADD

Le PADD n'a pas de forme fixe prédéfinie.

- Partie écrite : courte et lisible, ancrée dans le territoire, fixe les grandes orientations du territoire.
- Partie graphique : identifie les secteurs à enjeux. On reste sur un schéma de principe.
 - > ne pas faire de plan à la parcelle (objet de la partie réglementaire)



II. LA DÉFINITION DU PROJET

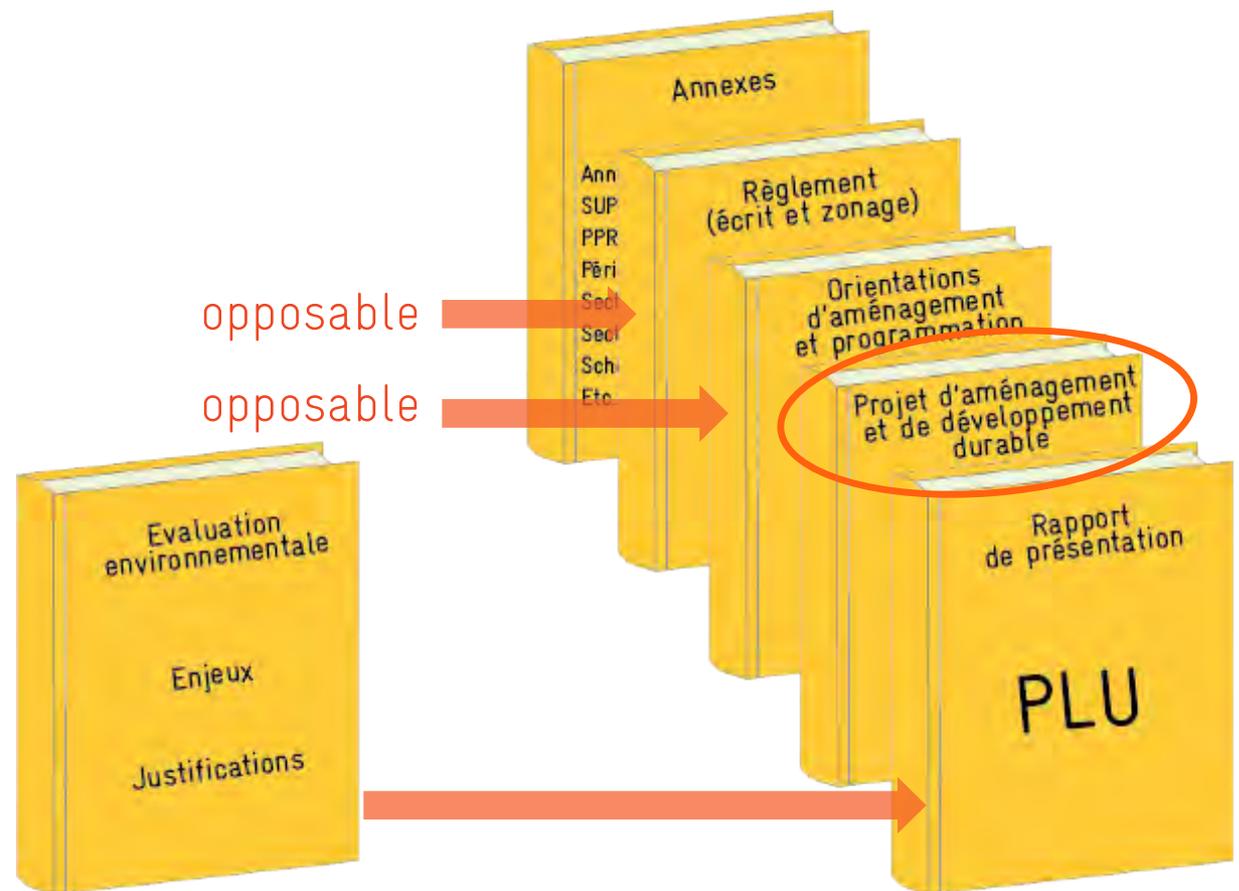
Bref rappel sur le PADD

LE PADD AU CŒUR DU PLU

Le PADD est une des pièces constitutives du PLU.

Il n'est pas opposable mais la partie réglementaire doit être cohérente avec lui.

Il est à l'articulation entre la partie diagnostic et la partie réglementaire.



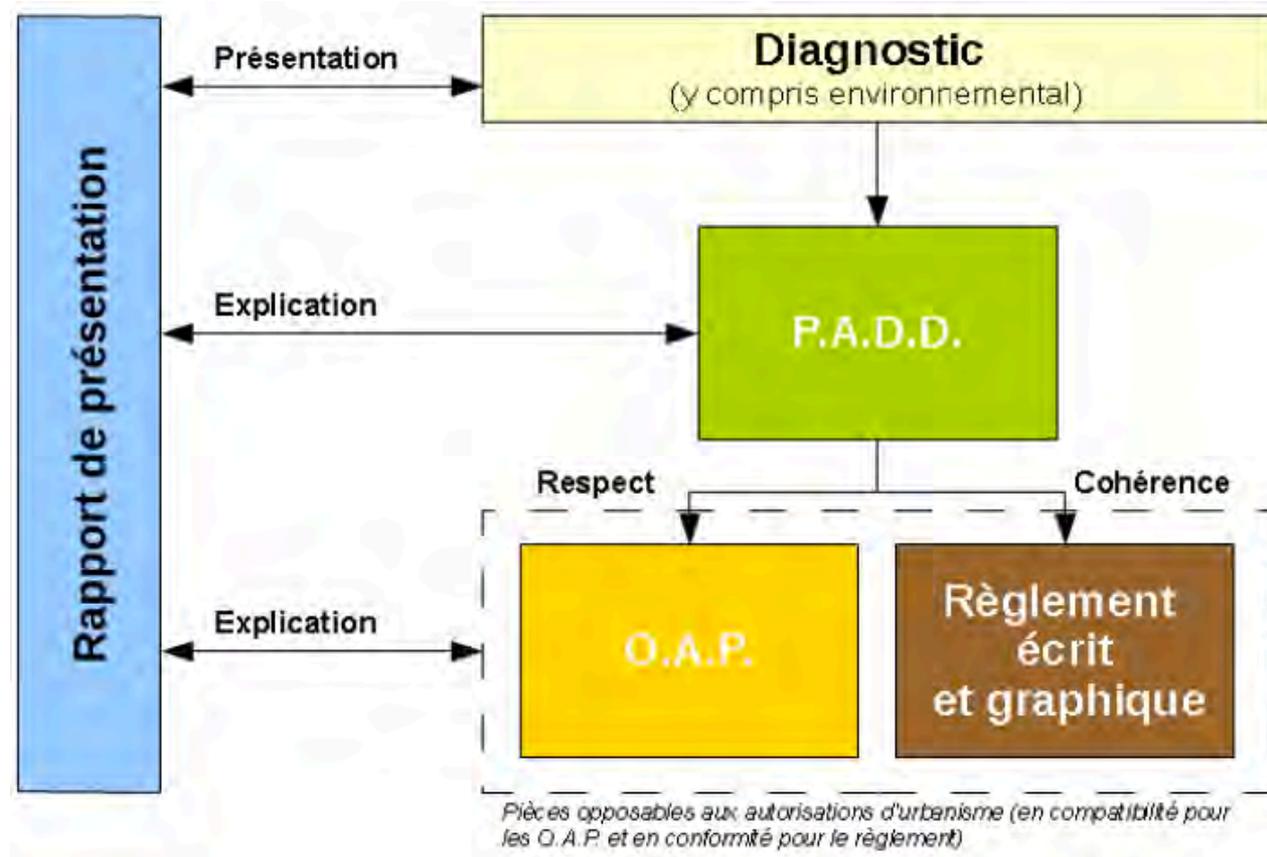
II. LA DÉFINITION DU PROJET

Une démarche de projet

DE LA PROJECTION AU PROJET

Le PADD articule :

- la partie diagnostic : comment mon territoire a-t-il évolué et quels sont ses enjeux ?
-> le projet permet de répondre à ces enjeux
- la partie réglementaire : comment mettre en œuvre mon projet ?



II. LA DÉFINITION DU PROJET

Une démarche de projet

1. DÉVELOPPER DES SCÉNARIOS

Partir de l'état des lieux de mon territoire :

- quelles sont ses caractéristiques principales ?
- comment a-t-il évolué les 20 dernières années ?
- à quels risques est-il confronté ?
- quels sont ses potentiels ?

-> définir les enjeux du territoire

Établir des scénarios :

- définir des hypothèses et évolutions possibles du territoire
- > le développement n'est pas nécessairement tendanciel : c'est à nous d'inventer le devenir de notre territoire
- choisir une hypothèse et voir les impacts sur le territoire
- > comment influe-t-elle sur le fonctionnement du territoire ? cette hypothèse a-t-elle des impacts non voulus ?

Choisir un scénario n'est pas neutre : il traduit nos objectifs de développement

II. LA DÉFINITION DU PROJET

Une démarche de projet

2.1. DÉFINIR UN PROJET DE TERRITOIRE

Définir un projet de territoire : quels sont mes objectifs de développement ?

Le projet interroge : quel objectif en matière...

- d'accueil de population ?
- de rythme de construction ?
- de préservation / restauration des trames vertes et bleues ?
- de maintien de l'activité ?
- ...

Avoir un fil rouge et une perspective d'ensemble sur le long terme : dans 15 ans à quoi est-ce que je souhaite que mon territoire ressemble ?

- prendre en compte le contexte (les politiques supra-communales)
- concilier des intérêts et enjeux parfois opposés

Le projet de territoire est d'abord une vision politique

II. LA DÉFINITION DU PROJET

Une démarche de projet

Décliner mon projet de territoire : comment mes objectifs se traduisent-ils sur mon territoire ?

Le projet décline les objectifs stratégiques en orientations spécifiques au territoire :

- Où et comment accueillir la population ?
- Quels types de logements construire et où ?
- Comment prendre en compte les trames vertes et bleues dans les nouvelles opérations ?
- Où situer les zones d'activités et quelles relations avec l'habitat ?
- ...

Ces orientations vont devenir les axes d'actions de la collectivité pour le territoire

→ c'est le point de départ qui va fonder les règles du PLU : c'est le PADD qui justifie, explique et définit la partie réglementaire du PLU.

II. LA DÉFINITION DU PROJET

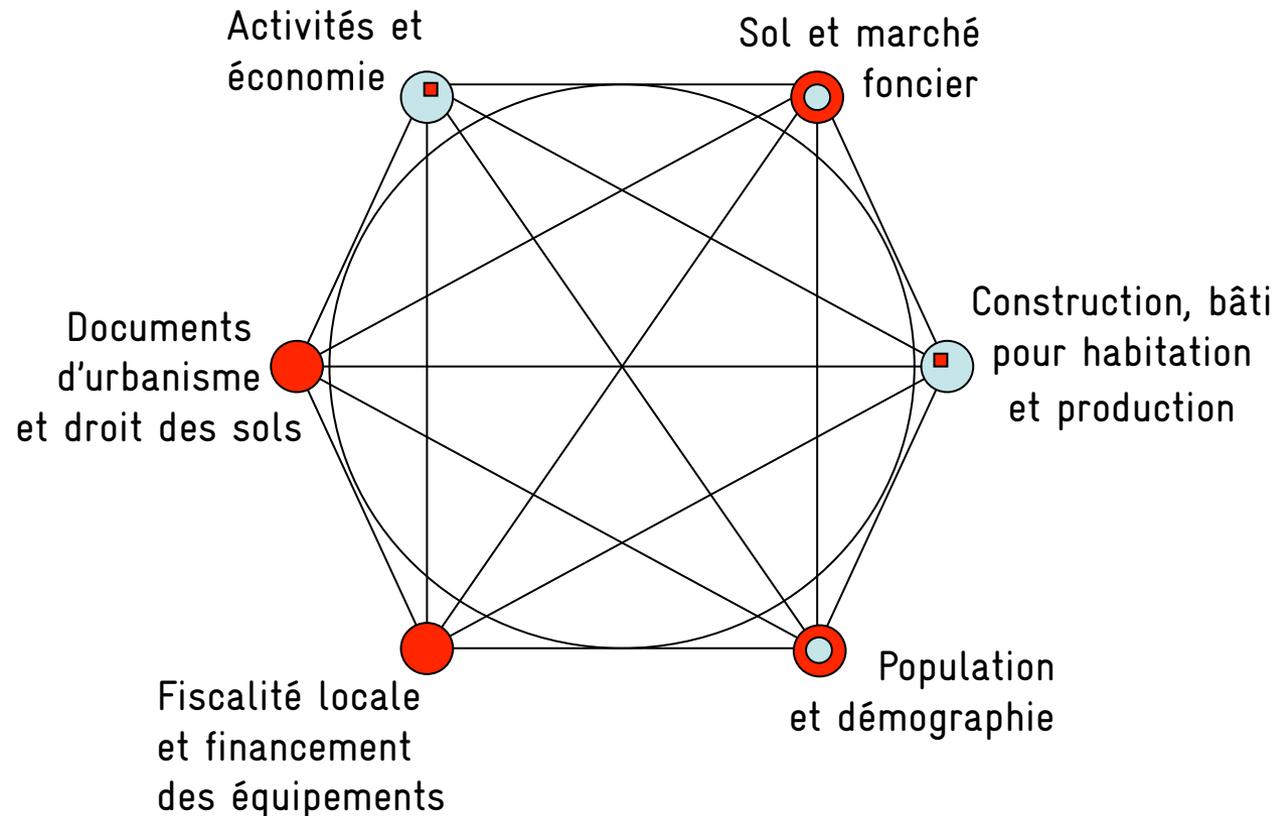
Une démarche de projet

3. DÉFINIR UNE STRATÉGIE

Définir une stratégie : comment coordonner mes actions pour concrétiser mes orientations et atteindre mes objectifs ?

La mise en œuvre du projet est facteur de mécanismes complexes du système de l'économie de l'aménagement.

→ En tant qu'élu j'ai plus ou moins prise sur les variables
 → Anticiper la mise en œuvre du projet en fonction des variables sur lesquelles j'ai prise



II. LA DÉFINITION DU PROJET

Une démarche de projet

Fiscalité et financement

- Faire participer les opérateurs privés au financement des équipements
- Spatialiser le taux de TA selon le niveau des besoins
- Mettre en place des taxes spécifiques

L'action foncière

- Anticiper la faisabilité des opérations par une réflexion sur le foncier
- Mettre en place une politique foncière adaptée et coordonnée entre les communes
- Établir une veille foncière adaptée au projet communal

Le droit des sols

- Construire un projet à l'échelle du territoire
- Déterminer l'usage des différents espaces, définir la situation et l'organisation du bâti et les formes urbaines (réhabilitation/extension)
- Etablir un règlement adapté aux spécificités des différents espaces

II. LA DÉFINITION DU PROJET

Une démarche de projet

EXEMPLE

Une communauté de communes de 14 communes a élaboré un PLUI.



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4	2.1. Maîtriser le développement	18
I. LE CONTENU DU PADD	6	2.1.1. Programmer un habitat adapté aux besoins des habitants	18
MÉTHODE	7	2.1.2. Hiérarchiser l'installation des habitants	19
SCÉNARIO CHOISI	7	2.1.3. S'installer dans le paysage du Bellegardois	20
II. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	8	2.2. Renforcer l'équilibre et le bon fonctionnement du territoire à l'échelle communautaire	21
II. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	10	2.2.1. Accompagner l'installation des habitants	21
1. A PARTIR DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE, VALORISER LES CAPACITÉS ET LE POTENTIEL DES SITES DU BELLEGARDOIS	11	2.2.2. Faciliter les déplacements	22
1.1. Composer avec les atouts du territoire pour conforter l'attractivité du Bellegardois	12	2.2.3. Améliorer l'offre d'équipement	23
1.1.1. Prendre en compte les exploitations en place et se tenir prêt à accueillir de nouveaux types d'exploitations	12	3. REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES DU PROJET	25
1.1.2. Développer le tourisme	13	3.1. Carte de synthèse des orientations	26
1.1.3. Compléter le réseau de chemins pédestres et cyclables	14	3.2. Renforcer les continuités écologiques	28
1.2. Associer le cadre de vie des habitants au renforcement des continuités écologiques	15	III. ANALYSE DES CONSÉQUENCES DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	30
1.2.1. Être attentif à l'eau	15	1. SUR LES TRAMES VERTES ET BLEUES	31
1.2.2. Habiter sur un territoire au bord de la forêt d'Orléans	16	2. SUR LES ZONES NATURA 2000	31
2. MAÎTRISER L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE EN HIÉRARCHISANT LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT	17	3. SUR LE PAYSAGE DU BELLEGARDOIS ET LA STRUCTURE DES VILLAGES	32
		4. SUR LES RÉSEAUX	32
		5. SUR LES DÉPLACEMENTS	33
		6. SUR L'ÉNERGIE	33

II. LA DÉFINITION DU PROJET

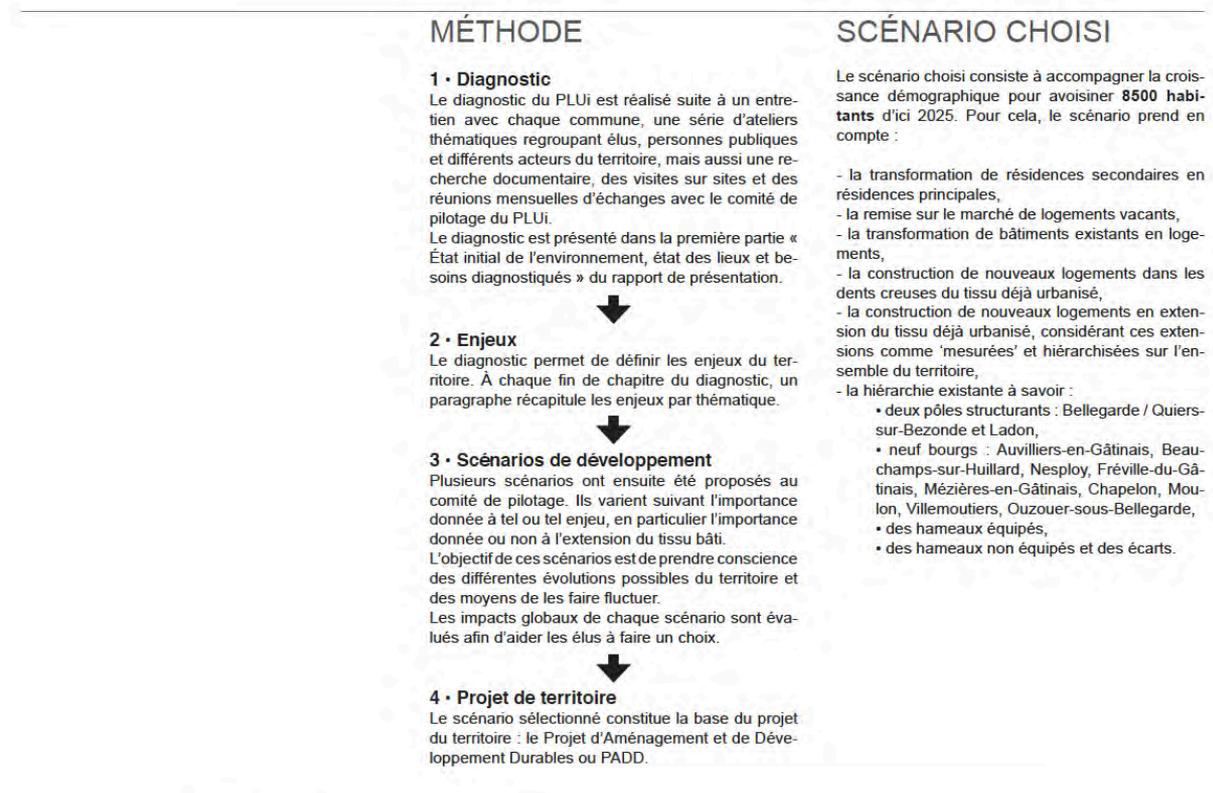
Une démarche de projet

EXEMPLE

Indication du scénario choisi

Et des facteurs qui ont conduit au choix de ce scénario

→ le scénario s'appuie sur le diagnostic



II. LA DÉFINITION DU PROJET

Une démarche de projet

EXEMPLE

2 grandes orientations
déclinées en sous-orientations.

→ hiérarchisation : le projet articule une vision globale (*valoriser les capacités et le potentiel des sites du Bellegardois*) et des actions locales (*compléter le réseau de chemins pédestres et cyclables*)

→ pas d'organisation thématique : le projet est une démarche transversale

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4	2.1. Maîtriser le développement	18
I. LE CONTENU DU PADD	6	2.1.1. Programmer un habitat adapté aux besoins des habitants	18
MÉTHODE	7	2.1.2. Hiérarchiser l'installation des habitants	19
SCÉNARIO CHOISI	7	2.1.3. S'installer dans le paysage du Bellegardois	20
II. LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	8	2.2. Renforcer l'équilibre et le bon fonctionnement du territoire à l'échelle communautaire	21
II. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD	10	2.2.1. Accompagner l'installation des habitants	21
1. A PARTIR DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE, VALORISER LES CAPACITÉS ET LE POTENTIEL DES SITES DU BELLEGARDOIS	11	2.2.2. Faciliter les déplacements	22
1.1. Composer avec les atouts du territoire pour conforter l'attractivité du Bellegardois	12	2.2.3. Améliorer l'offre d'équipement	23
1.1.1. Prendre en compte les exploitations en place et se tenir prêt à accueillir de nouveaux types d'exploitations	12	3. REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES DU PROJET	25
1.1.2. Développer le tourisme	13	3.1. Carte de synthèse des orientations	26
1.1.3. Compléter le réseau de chemins pédestres et cyclables	14	3.2. Renforcer les continuités écologiques	28
1.2. Associer le cadre de vie des habitants au renforcement des continuités écologiques	15	III. ANALYSE DES CONSÉQUENCES DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT SUR L'ENVIRONNEMENT	30
1.2.1. Être attentif à l'eau	15	1. SUR LES TRAMES VERTES ET BLEUES	31
1.2.2. Habiter sur un territoire au bord de la forêt d'Orléans	16	2. SUR LES ZONES NATURA 2000	31
2. MAÎTRISER L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE EN HIÉRARCHISANT LES POSSIBILITÉS DE DÉVELOPPEMENT	17	3. SUR LE PAYSAGE DU BELLEGARDOIS ET LA STRUCTURE DES VILLAGES	32
		4. SUR LES RÉSEAUX	32
		5. SUR LES DÉPLACEMENTS	33
		6. SUR L'ÉNERGIE	33

II. LA DÉFINITION DU PROJET

Une démarche de projet

EXEMPLE

Mettre en évidence les relations entre :

- les objectifs (projet de territoire)
 - les orientations (déclinaison du projet de territoire).
- > cohérence du projet

Ne pas hésiter à expliquer certaines orientations.

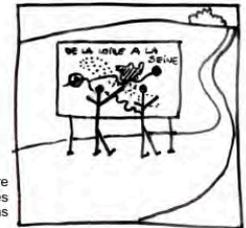
1.1.2. Développer le tourisme

OBJECTIFS

- > Mettre en réseau les atouts touristiques du Bellegardois
- > Améliorer les conditions d'accueil touristique

ORIENTATIONS

- 1. Penser le tourisme à l'échelle intercommunale, et en relation avec le département**
- 2. S'appuyer sur le patrimoine vernaculaire et historique : château, église, moulin, lavoir, aqueduc**
 Cette orientation vise à relier les différents atouts du patrimoine vernaculaire de l'ensemble du territoire. Par exemple, les visiteurs du château de Bellegarde se feraient alors surprendre par les vitraux de l'église de Ladon et le moulin de Chapelon en passant par le caquetoire d'Auvillers.
- 3. Développer l'hébergement touristique**
 Permettre la création de plus de nuitées sur le Bellegardois à la fois pour les touristes de passage, notamment en profitant des potentialités de reconversion du bâti. Ainsi, les bâtiments de ferme traditionnels ne sont plus toujours adaptés aux pratiques agricoles contemporaines. Leur transformation en hébergement touristique permettrait parfois de préserver le patrimoine vernaculaire commun et ainsi la qualité des paysages.
- 4. Développer les outils de communication sur le territoire**
 Organiser la promotion du territoire à l'échelle communautaire.



Les chemins du territoire intégrés aux itinéraires traversant les territoires voisins

II. LA DÉFINITION DU PROJET

Une démarche de projet

EXEMPLE

Localiser les objectifs et orientations sur le territoire.

-> anticiper l'exécution opérationnelle du projet

3.4. Carte de synthèse des orientations

1. PARTIR DES ELEMENTS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE

1.1. VALORISER LES CAPACITES ET LE POTENTIEL DES SITES DU BELLEGARDOIS

1.1.1. Cerner et valoriser les capacités et les potentiels

1.1.2. Identifier et valoriser les capacités et les potentiels

Utiliser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

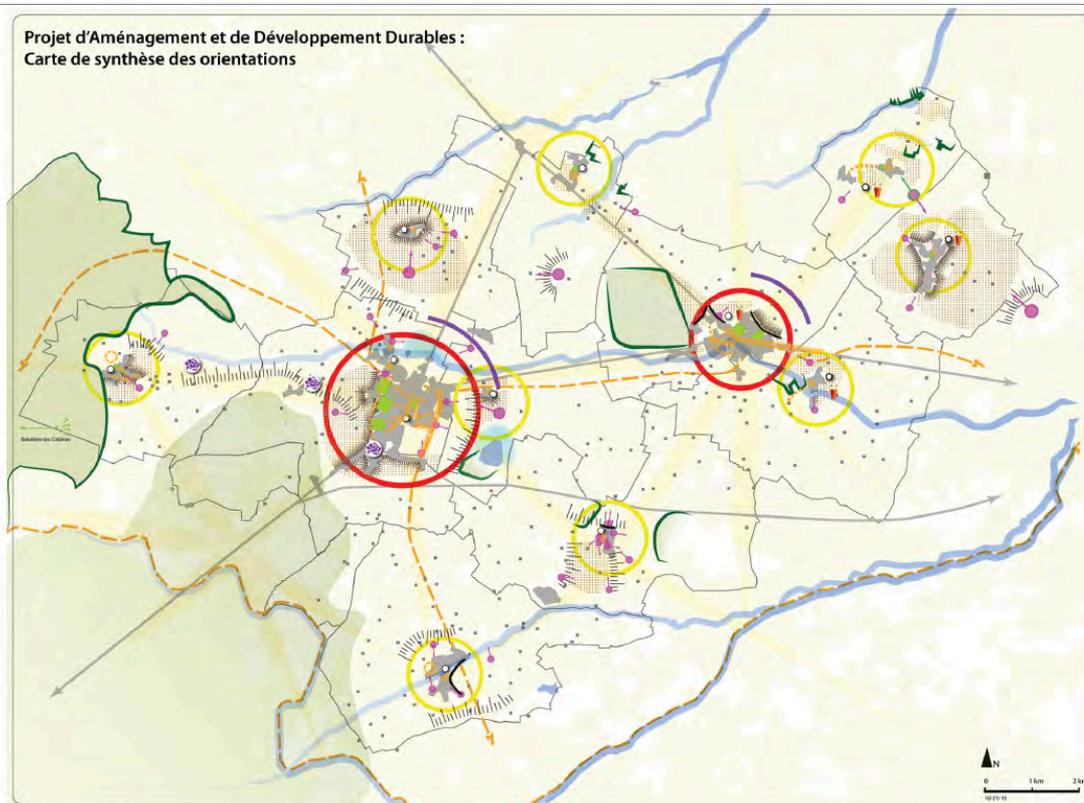
Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.

Valoriser les capacités et les potentiels du territoire pour valoriser les sites du Bellegarois.



PLU intercommunal du Bellegarois / Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3.1. Carte de synthèse des orientations

1. A PARTIR DES ELEMENTS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE : VALORISER LES CAPACITES ET LE POTENTIEL DES SITES DU BELLEGARDOIS

1.1 COMPOSER AVEC LES ATOUTS DU TERRITOIRE POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU BELLEGARDOIS

1.1.1. Prendre en compte les exploitations en place et se tenir prêt à accueillir de nouveaux types d'exploitations



Limiter au maximum la consommation d'espace agricole, en évitant le mitage et le grignotage des franges et garder des limites fonctionnelles avec l'habitat en préservant le sol et les terres agricoles, à proximité des habitations.



Valoriser le patrimoine agricole en favorisant le développement des cultures roséliéristes et pépiniéristes



Utiliser des points d'observation existants pour évaluer l'évolution du territoire agricole et apprécier les projets de construction et d'aménagement



Utiliser des belvédères existants

1.1.2. Développer le tourisme



S'appuyer sur le patrimoine vernaculaire et historique : château, église, lavoir, moulin, acqueduc

1.1.3. Compléter le réseau de chemins pédestres et cyclables



Connecter à l'échelle communautaire les lieux habités par un maillage de chemins pédestres et cyclables.
La représentation ici est théorique, elle s'applique à l'échelle communautaire et est non localisée.



Utiliser l'emprise de voies ferrées désaffectées pour créer des itinéraires de déplacements doux et de loisirs

1.2. ASSOCIER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS AU RENFORCEMENT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

1.2.1. Être attentif à l'eau



Laisser l'eau s'écouler et favoriser cet écoulement sur le sol et par le sol et garder des poches humides, ainsi que leurs continuités : étangs, prairies reconquises et aussi les mares en périphérie des zones habitées.

1.2.2. Habiter sur un territoire au bord de la forêt d'Orléans



Protéger les bois significatifs sur le territoire, les bois qui sont définis comme importants dans le paysage, dans l'histoire des lieux, dans la symbolique ou pour la faune.

Exploiter le patrimoine boisé : développer les filières de transformation et de production d'énergie à partir du bois.

2. MAITRISER L'ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE EN HIERARCHISANT LES POSSIBILITES DE DEVELOPPEMENT

2.1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT

2.1.2. Hiérarchiser l'installation des habitants

La représentation ici est symbolique, elle est non localisée.



Pour les nouvelles constructions, priorité aux 2 pôles structurants comprenant services, équipements et commerces.



Construire prioritairement à l'intérieur des parties déjà urbanisées



Eviter les nouvelles constructions dans les hameaux non équipés et les écarts

2.1.3. S'installer dans le paysage du Bellegardois



S'approprier et s'appuyer sur les éléments existants (topographie)



Maintenir des limites franches de l'urbanisation dans le site



Considérer des espaces interstitiels à enjeux
Ces espaces sont entourés au moins en partie de bâti et sont aujourd'hui à vocation agricole ou récréative



Consolider les espaces publics structurants : entrées de ville, traversées de bourg

2.2. RENFORCER L'ÉQUILIBRE ET LE BON FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE À L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

2.2.1. Accompagner l'installation des habitants

La représentation ici est symbolique, elle est non localisée.



Maintenir, développer les zones d'activités économiques et les rendre vivantes et accueillantes.

2.2.2. Faciliter les déplacements



Consolider et améliorer la desserte en transports en commun



Assurer les liaisons douces manquantes :

- en concevant des cheminements doux au sein des nouveaux quartiers.
- entre les différents secteurs périphériques et le centre, par exemple en prévoyant des passages entre les maisons, en sécurisant les trajets le long des routes.



2.2.3. Améliorer l'offre d'équipement

Optimiser les regroupements d'équipements scolaires efficaces et cohérents avec une capacité d'accueil quantitative et qualitative suffisante.

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET



III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les outils de la mise en œuvre du projet

Les outils de la mise en œuvre du projet sont :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le règlement (écrit et zonage)

Deux outils complémentaires :

- les OAP se définissent généralement à l'échelle d'un secteur/ quartier (OAP spatialisées) parfois à l'échelle de la commune (OAP thématiques)

➔ opposables en compatibilité (marge de manœuvre permise)

- le règlement définit les règles à respecter à l'échelle de la parcelle (les règles s'appliqueront à toutes les parcelles de la zone en question)

➔ opposable en conformité (respect conforme de la règle)

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les orientations d'aménagement et de programmation

PORTEE ET NATURE DES OAP

Les OAP doivent respecter le PADD.

opposables au tiers = elles s'imposent à tout futur maître d'ouvrage (particulier, aménageur, collectivité...) sans que la collectivité soit propriétaire du foncier sur lequel s'appliquent ces OAP.

Elles sont :

- obligatoires sur les zones à urbaniser (AU)
- facultatives sur les autres zones (uniquement si besoin de donner des orientations pour restructurer ou compléter l'existant)

Trois types :

- OAP aménagement (PLU et PLUI)
- OAP habitat (PLUI) : tiennent lieu de PLH
- OAP transport (PLUI) : tiennent lieu de PDU

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les orientations d'aménagement et de programmation

LES OAP AMENAGEMENT

Les OAP aménagement ont un contenu modulable :

- actions et opérations : mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de ville, du patrimoine, développement de la commune
- mixité fonctionnelle : prévoir un pourcentage de commerce dans les opérations d'aménagement
- échancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU
- quartiers et secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, aménager
- schémas d'aménagement, caractéristiques des voies et espaces publics.

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement. Cependant, ces schémas sont différents :

- des plans de composition que peuvent produire des architectes ou des urbanistes lorsque les projets d'aménagement ou d'organisation d'un quartier sont avancés en terme de composition (esquisse),
- des plans masses cotés que l'on peut trouver dans des DCE.

Il s'agit de schémas de principe dont le degré de précision sera fonction :

- de l'avancement de la réflexion sur le devenir du quartier ou du secteur,
- du niveau d'engagement souhaité par la collectivité.



Schéma d'OAP minimal

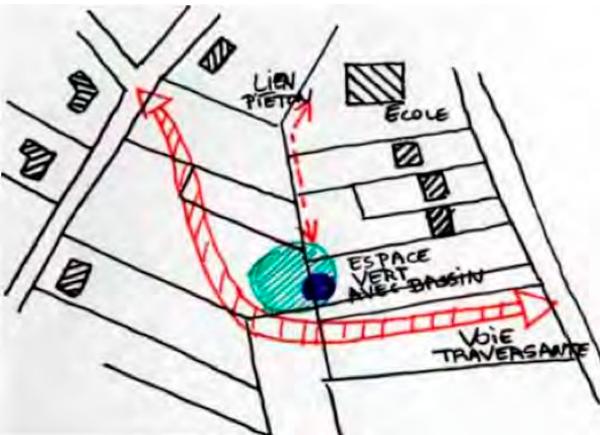


Schéma d'OAP plus détaillé

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les orientations d'aménagement et de programmation

LES OAP HABITAT ET TRANSPORT

Les OAP habitat (PLUI) :

- définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.
- tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH)

Les OAP transport (PLUI) :

- définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.
- tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

NB : le terme « tenant lieu de » signifie que le PLU a tous les effets particuliers et la valeur juridiques d'un PLH et, le cas échéant, d'un PDU.

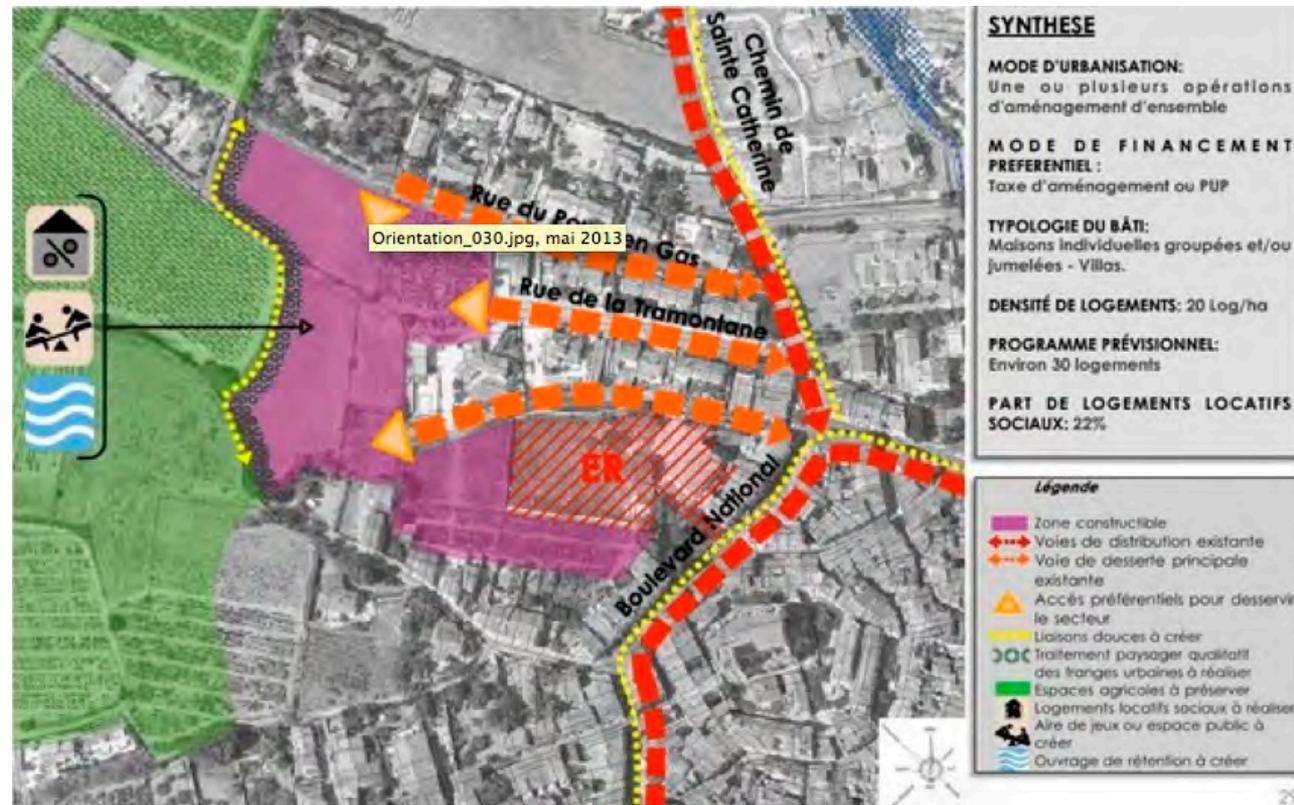
III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les orientations d'aménagement et de programmation

NOUVEAU SECTEUR A URBANISER

Exemple de contenu :

- éléments de programmation pour l'urbanisation d'un secteur,
- principes d'implantation d'équipements publics,
- orientations concernant les plantations à conserver, mettre en valeur ou créer,
- principes de tracé de voiries nouvelles,
- éléments de paysage à préserver,
- sens d'orientation des façades des constructions,
- maillage des voies...



III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les orientations d'aménagement et de programmation

SECTEUR EXISTANT A RESTRUCTURER

Exemple de contenu :

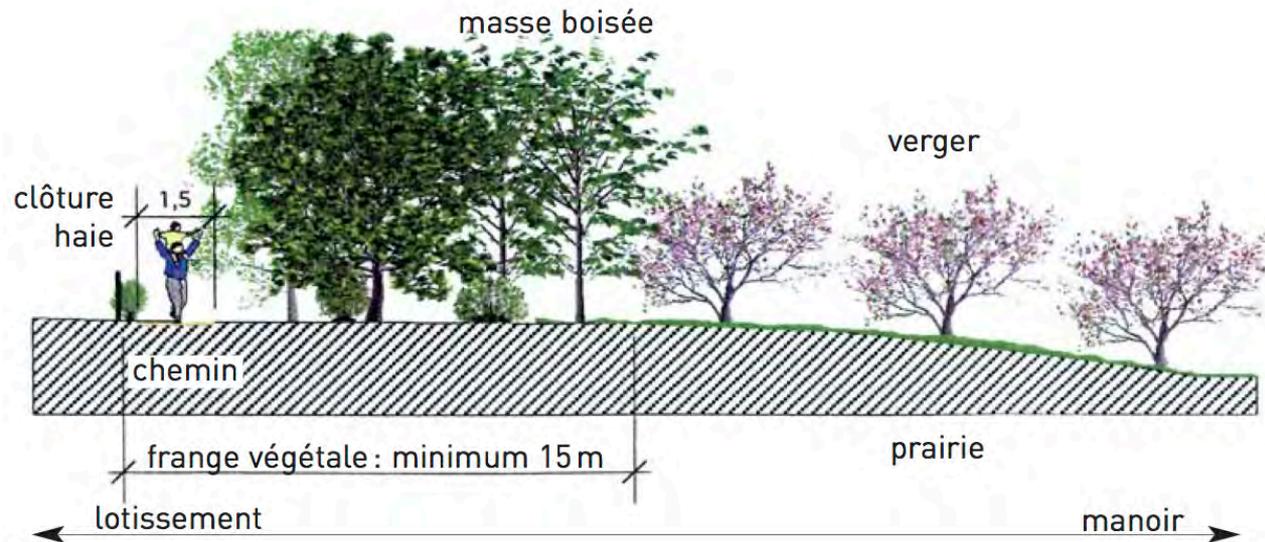
- percements de voirie,
- principes de restructuration et réorganisation de bâtiments,
- principes de cohérence de fronts bâtis, des éléments à détruire
- principes de requalification de voies existantes, des bâtiments, façades, éléments paysagers à conserver...



III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Les orientations d'aménagement et de programmation

Possibilité de préciser les textes et plans des OAP par des coupes de principe



III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Le règlement

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Art 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Art 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

CONDITION D'ACCÈS ET DE DESSERTE

Art 3 : Accès et voirie

Art 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement ...)

FORME URBAINE, ARCHITECTURE ET PLANTATIONS

Art 5 : Caractéristiques des terrains

Art 6 : Implantation des constructions / voies et emprises publiques

Art 7 : Implantation des constructions / limites séparatives

Art 8 : Implantation des constructions les unes / autres

Art 9 : Emprise au sol

Art 10 : Hauteur des constructions

Art 11 : Aspect extérieur des constructions

Art 12 : Stationnement

Art 13 : Espaces libres et plantations

Art 15 : Performances énergétiques et environnementales

Art 16 : Réseaux de communications électroniques

LES ARTICLES 6 ET 7
SONT LES SEULS À
ÊTRE OBLIGATOIRES

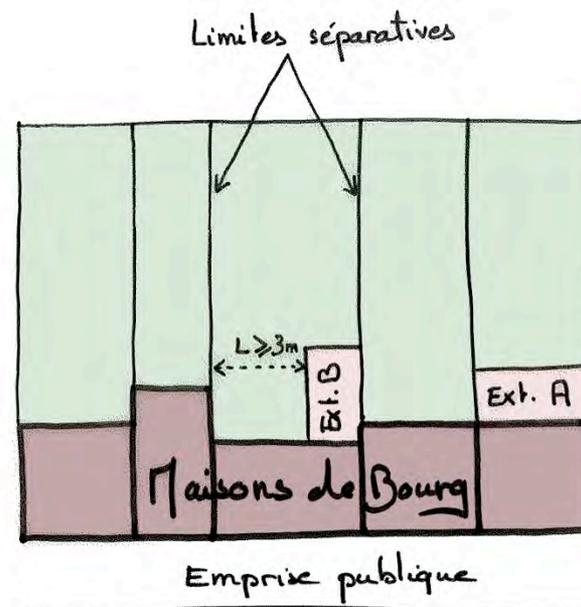
III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Le règlement

JUSTIFICATION DE LA REGLE PAR RAPPORT AU PADD

Chaque règle inscrite au règlement doit être justifiée :

- Quel est l'objectif poursuivi par cette règle ?
- En quoi sert-elle le projet municipal tel qu'il a été défini dans le PADD ?



Rappel : ne jamais sous-estimer la dimension pédagogique du PLU, une règle comprise est une règle plus facilement respectée

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Le règlement

IMPLICATION DE LA REGLE

Des règles copiées/collées peuvent avoir pour conséquence l'inconstructibilité de parcelles, particulièrement celles situées en zones U → interdiction de la mitoyenneté, distance de recul ou CES mal adaptés...

Pour chaque règle inscrite, les conséquences sur les terrains de la zone concernée doivent être anticipées.



III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Cas concret

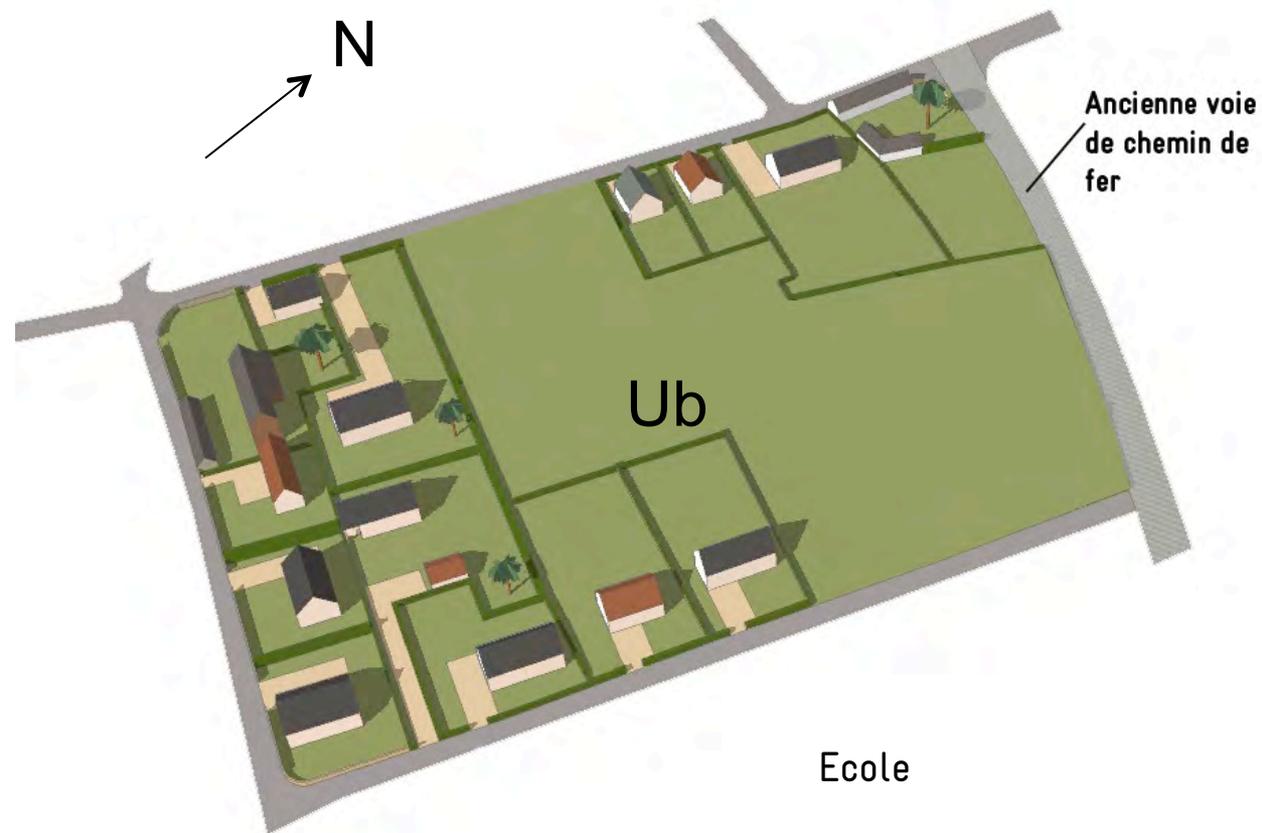
Etat initial à l'approbation du
PLU

Secteur ceinturé par des zones
déjà urbanisées

Classé en zone Ub

Parmi les objectifs affichés
dans le PADD :

- préservation des espaces
agricoles et optimisation du
foncier disponible dans les
zones déjà bâties
- développement des modes de
déplacement doux



III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Cas concret

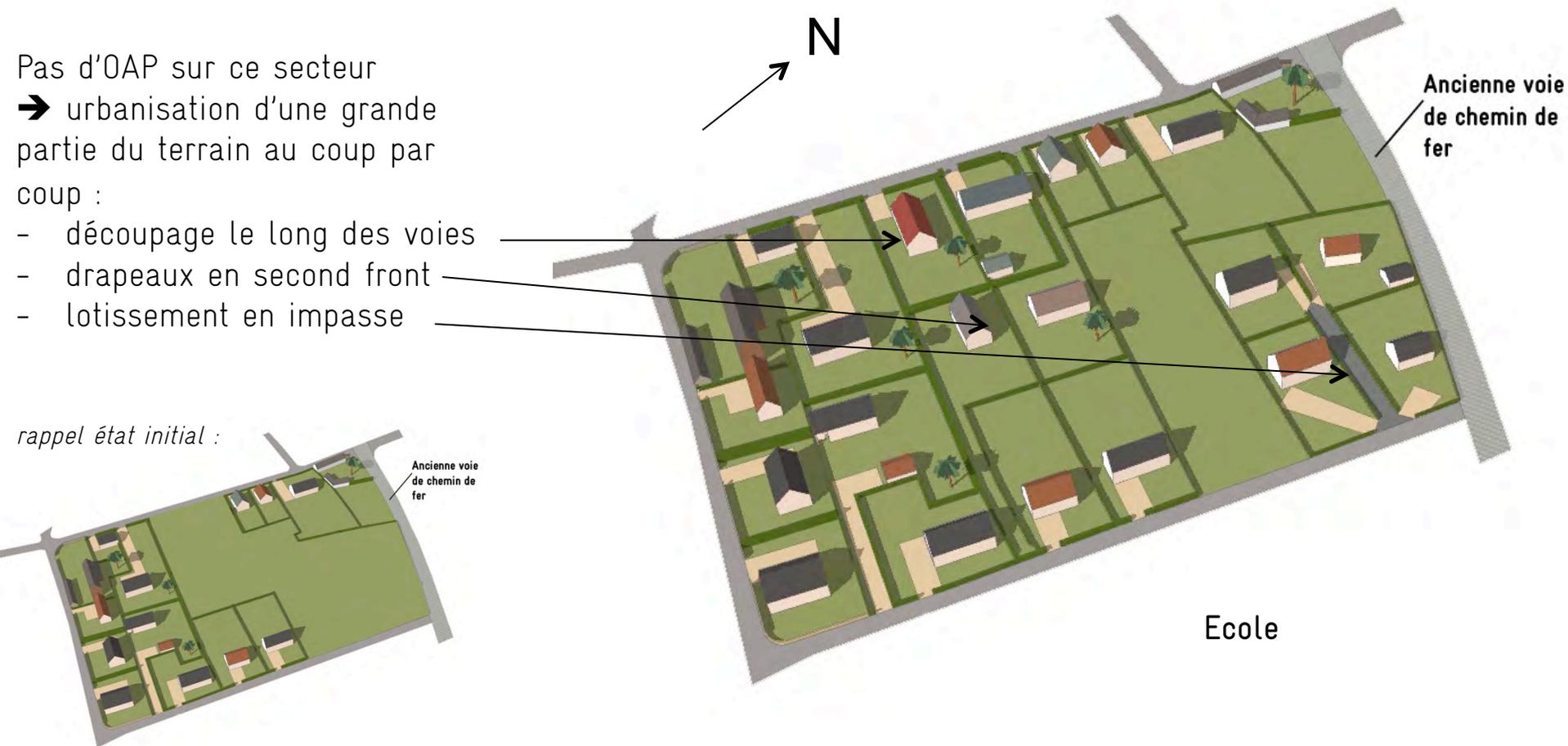
Etat initial + 5 ans

Pas d'OAP sur ce secteur

→ urbanisation d'une grande partie du terrain au coup par coup :

- découpage le long des voies
- drapeaux en second front
- lotissement en impasse

rappel état initial :

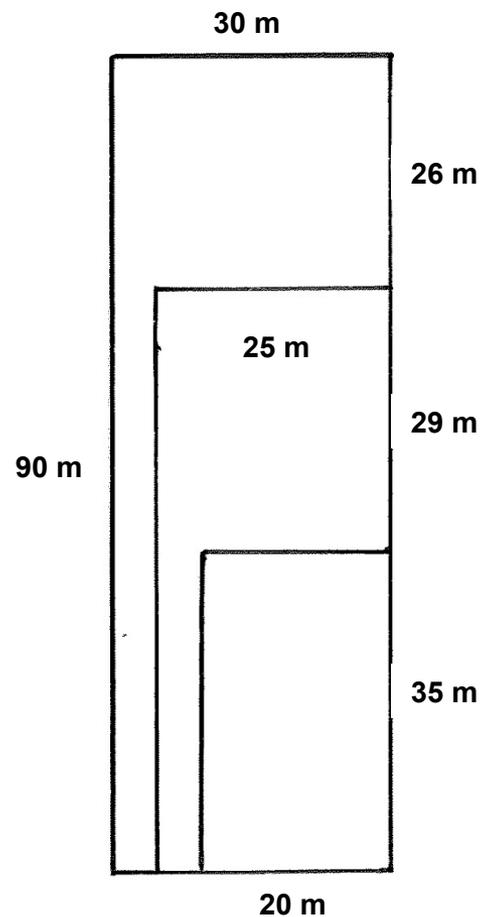


III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Cas concret

Demande de permis en mairie :
double drapeau sur la parcelle
restante de 2700 m²

L'équipe municipale n'en veut pas
mais ne peut s'y opposer car
respecte le PLU



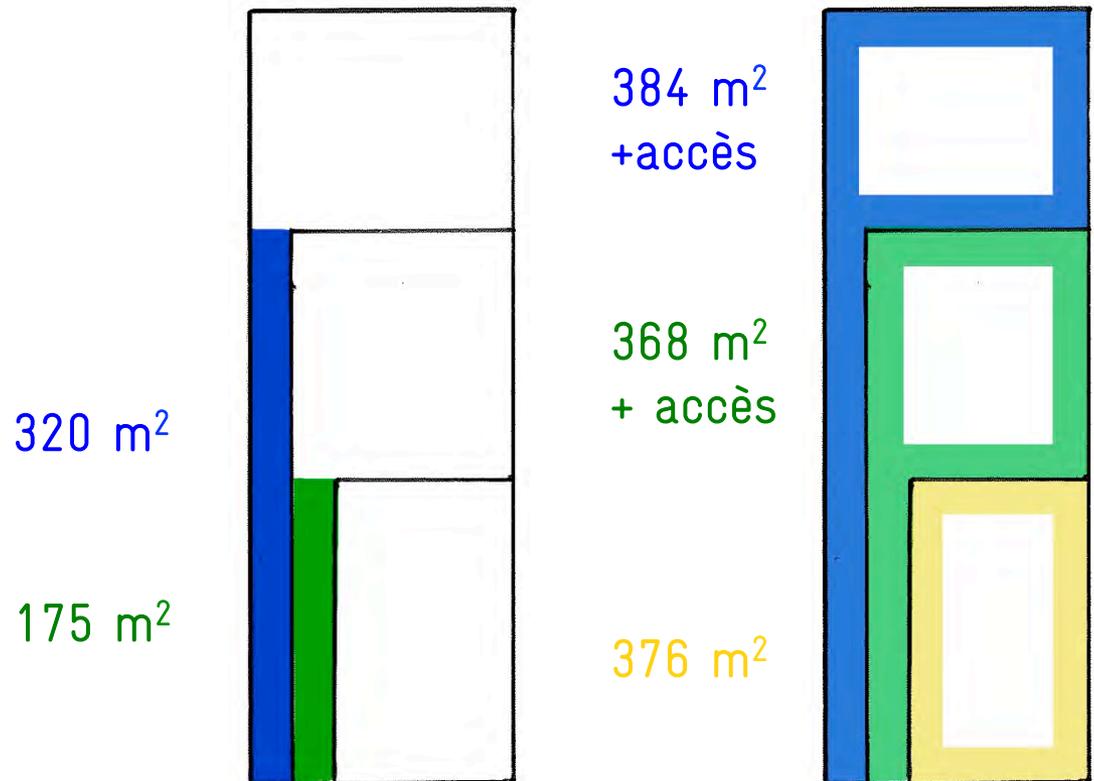
Un terrain de 2700 m² divisé
en 3 parcelles dont 2 en
drapeaux :

- 1100 m²
- 900 m²
- 700 m²

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Cas concret

- Foncier dédié aux accès :
respectivement 320 et 175 m²
- Foncier dédié aux retraits :
rédaction classique des articles
6 et 7 dans les POS, repris
dans les PLU : retrait de
minimum 3 m ou moitié de la
hauteur au faitage (compter 8
m pour un R+C soit 4m de
retrait minimum) :
zones inconstructibles
respectives de 384, 368 et 376
m²
sans compter les accès



III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Cas concret

Sur les 2700 m² du terrain initial, seuls 1077 m² peuvent accueillir du bâti (moins de 40 % du terrain initial)

Secteur ou le terrain constructible se vend entre 70 000 et 80 000 €

→ ça fait cher du m² constructible

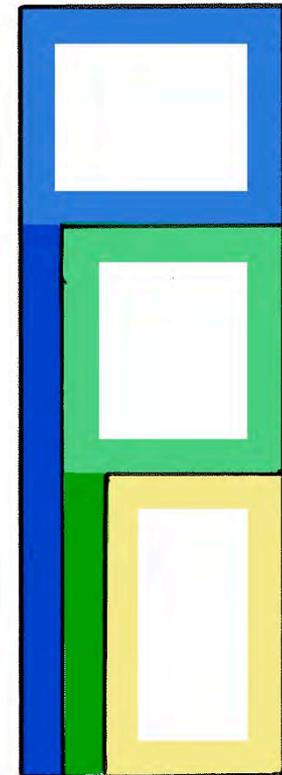
→ et quels usages sur les m² non construits ?

→ Va clairement à l'encontre des objectifs affichés dans le PADD

$$1100 - 320 - 384 = 396 \text{ m}^2 \text{ (36\%)}$$

$$900 - 175 - 368 = 357 \text{ m}^2 \text{ (39,6\%)}$$

$$700 - 376 = 324 \text{ m}^2 \text{ (46,2\%)}$$

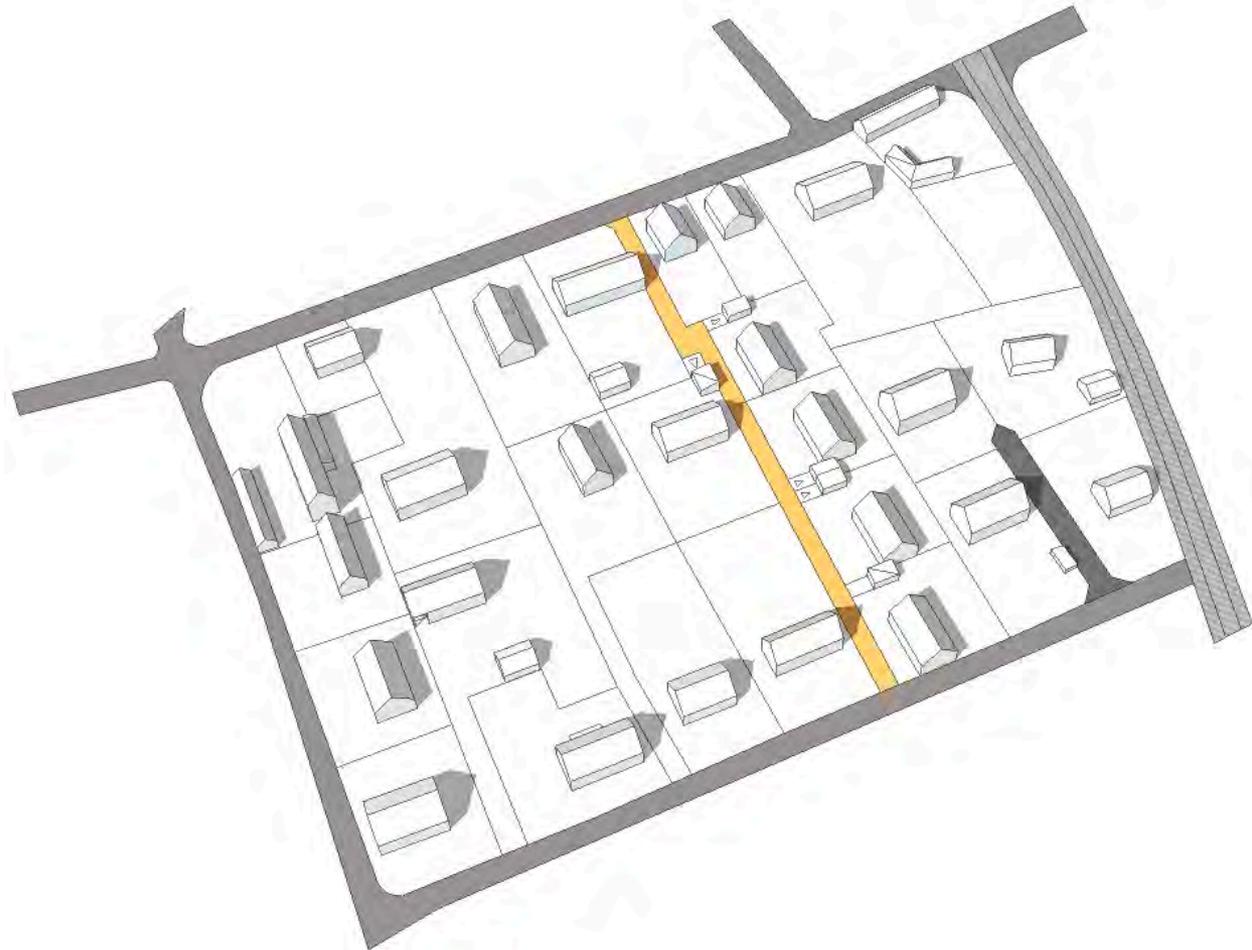


III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Cas concret

D'autres configurations sont encore possibles mais :

- le propriétaire du terrain n'a aucune obligation de suivre les recommandations de l'équipe municipale
- requiert une négociation avec les propriétaires d'un des terrains en drapeau



III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Notion de faisabilité du projet

Objectif du PLU → réalisation du projet défini dans le PADD

Il est primordial de vérifier que les OAP et les règles définies ne remettent pas en cause la faisabilité du projet

Cela implique :

- une connaissance fine de l'état des réseaux
- une anticipation des besoins en réseaux (projection de la surface habitable moyenne à bâtir)
- une connaissance des marchés foncier et immobilier à l'œuvre sur le territoire
- une identification des porteurs de projet potentiels

Rappel : dans les zones U et 1AU, la collectivité a l'obligation d'amener les réseaux en capacité aux portes de l'opération d'aménagement

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Notion de faisabilité du projet

Accueillir une nouvelle opération dans de bonnes conditions nécessite :

- des équipements adaptés aux besoins de la population communale, voire supracommunale
 - ➔ dimensionnement des équipements (réseaux, école...)
- une temporalité appropriée pour une bonne intégration des nouveaux habitants à la population existante de la commune
 - ➔ phasage de l'opération si nécessaire
- des espaces publics permettant une qualité de vie et vecteurs de lien entre les habitants
 - ➔ définition des exigences en matière d'aménagement des espaces publics
- un respect de l'identité locale pour ne pas dévaloriser le village
 - ➔ définition des exigences en matière d'intégration paysagère, d'implantation du bâti, composition architecturale

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Notion de faisabilité du projet

Dimensionnement des équipements (réseaux, école...)

- ➔ La commune est-elle en capacité d'assumer financièrement les équipements rendus nécessaires ?
- ➔ Quels revenus générés par la TA ? Faut-il sectoriser la TA et augmenter le taux sur le secteur d'opération en question ? Faut-il privilégier un autre outils fiscal (PUP par exemple) ?
- ➔ Faut-il augmenter le potentiel constructible du terrain ? (art. 9 CES notamment)

Phasage de l'opération si nécessaire

- ➔ La conception du projet permet-elle la réalisation de phases indépendantes et « équilibrables » économiquement ?

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Notion de faisabilité du projet

Définition des exigences en matière d'aménagement des espaces publics

- Quels espaces nécessaires à la vie du quartier, à la circulation, au stationnement, à la gestion des ruissellements ?
- Quels impact sur l'équilibre financier de l'opération ?
- La surface habitable constructible est-elle suffisante ?

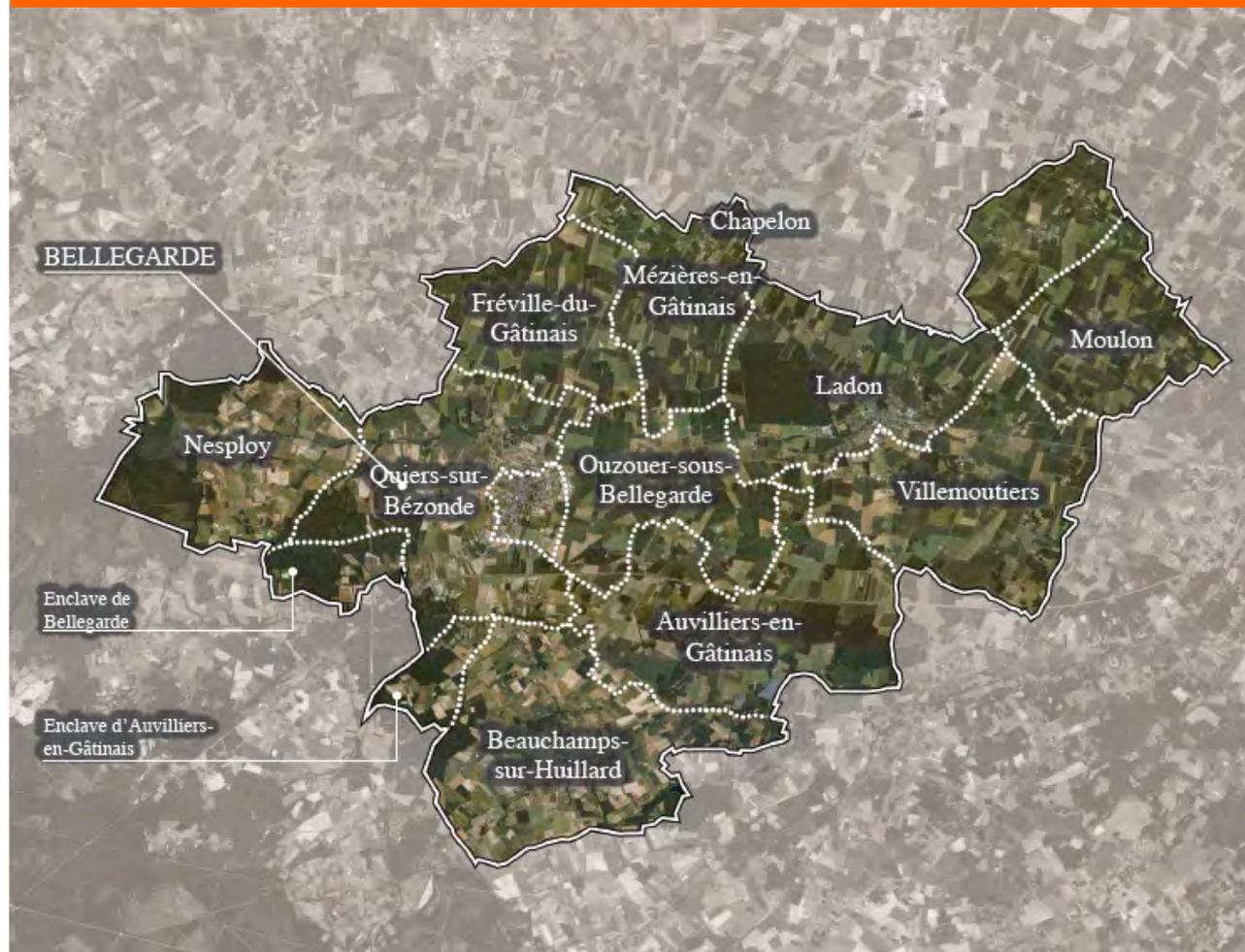
Définition des exigences en matière d'intégration paysagère, d'implantation du bâti, composition architecturale

- Les exigences sont-elles explicitées de façon intelligible ?
- Les biens projetés sont-ils accessibles aux profils démographiques ciblés ?

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Exemple du PLUi du Bellegardois

Bellegarde, l'écoquartier des Arrachis
 Bellegarde, la Tuilerie du Bastillon
 Quiers, le Plessis et le Poirier
 Quiers, le Clos du Plessis
 Quiers, le Bois du Cimetière
 Quiers, le Clos du Cimetière
 Quiers, la Souplière
 Ladon, route de Mézières
 Ladon, la Borde
 Ladon, la Mazure Richard
 Ladon, le Sentier de la Mothe
 Ladon, rue du Saulce
 Ladon, l'Erable
 Ladon, zone d'activités des Chantereines
 Auvilliers, entrée nord
 Beauchamps, entrée sud
 Beauchamps, le palais
 Beauchamps, ancienne halte
 Chapelon, Courtamier
 Fréville, sud ouest du village
 Mézières, le village
 Moulon, sud du village
 Nesploy, les Terres du Bourg
 Nesploy, les Prés et Terres de Saint Martin
 Nesploy, route de Bellegarde
 Ouzouer, sud du village
 Ouzouer, Flavécourt
 Villemoutiers, les Gonnets
 Villemoutiers, le chemin de l'école



III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Exemple du PLUi du Bellegardois

OAP LE SENTIER DE LA MOTHE, COMMUNE DE LADON

Pour chaque OAP, précision de l'intérêt du site, des accès et de sa vocation.

L'intérêt du site

Le secteur est au centre géographique de Ladon, proche de la RD 2060 et de la Bezonde. La salle des fêtes est à proximité immédiate. Le château et son ancien parc jouxte le site au Sud par la grande allée maintenue en pelouse aujourd'hui. La place de l'église et ses grands platanes sont à portée de main.

Actuellement, le site est peu visible, presque confidentiel au bout de petites rues. S'il est nécessaire de l'ouvrir pour le rendre plus accessible, ces accès doivent respecter les caractères des quartiers voisins, notamment les gabarits des voies, les sinuosités de voies. La fréquentation automobile n'est pas forcément nécessaire, le stationnement de la place de l'église est très proche.

Les préconisations sont plus de l'ordre de la recherche d'échelle, de bons contacts avec le voisinage plus que de formes en l'absence d'un programme précis.

Les accès

Le secteur est accessible par la rue des Vaux, au Nord. Des accès piétons peuvent prendre place depuis le sud en utilisant l'ancienne grande allée du parc.

La vocation

La zone est à vocation équipements, compatible avec l'habitat voisin.

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

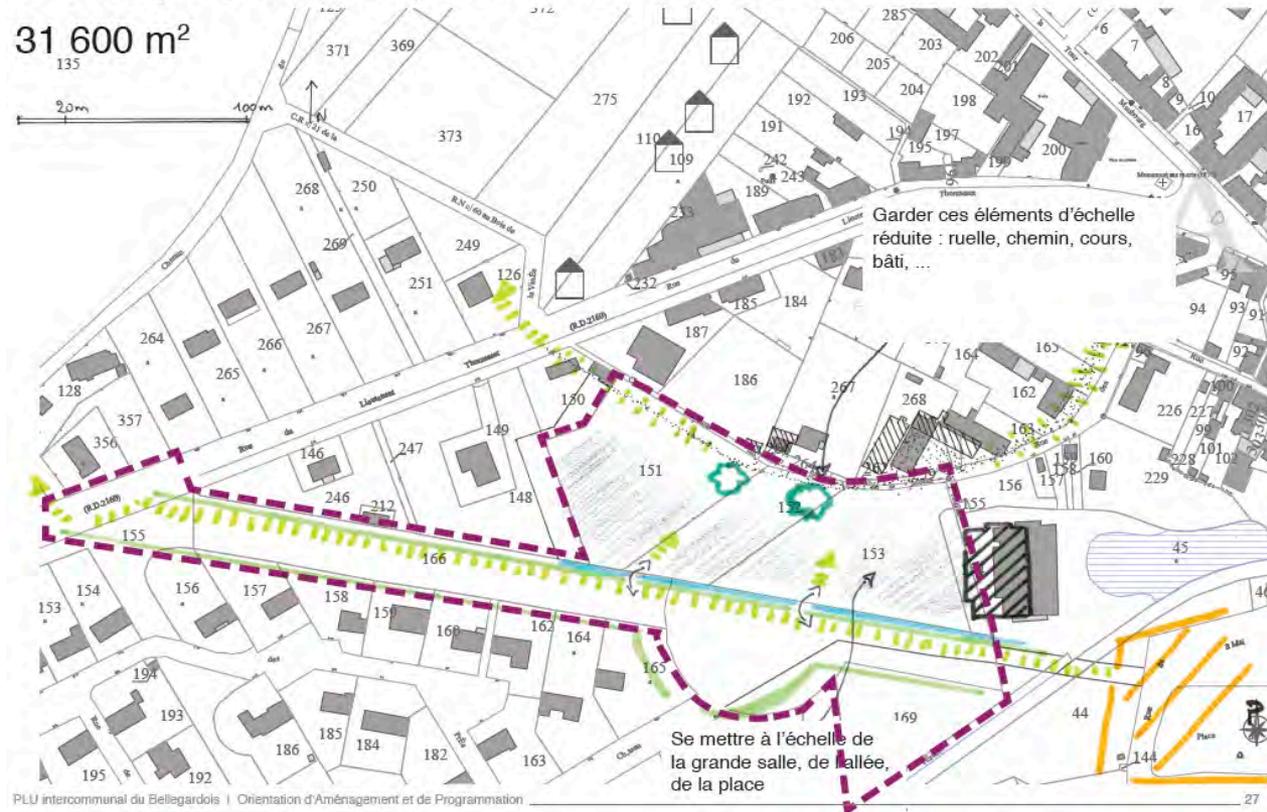
Exemple du PLUi du Bellegardois

OAP LE SENTIER DE LA MOTHE, COMMUNE DE LADON

Illustration par une cartographie accompagnée de sa légende

Ladon, zone AUE, «Sentier de la Mothe»

31 600 m²



Principes prescriptifs:



Utiliser au maximum la place pour s'y stationner



Cheminement piéton



Franchissement (indicatif) du fossé



Conserv. arbres le long du chemin

III. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Exemple du PLUi du Bellegardois

OAP LE SENTIER DE LA MOTHE, COMMUNE DE LADON

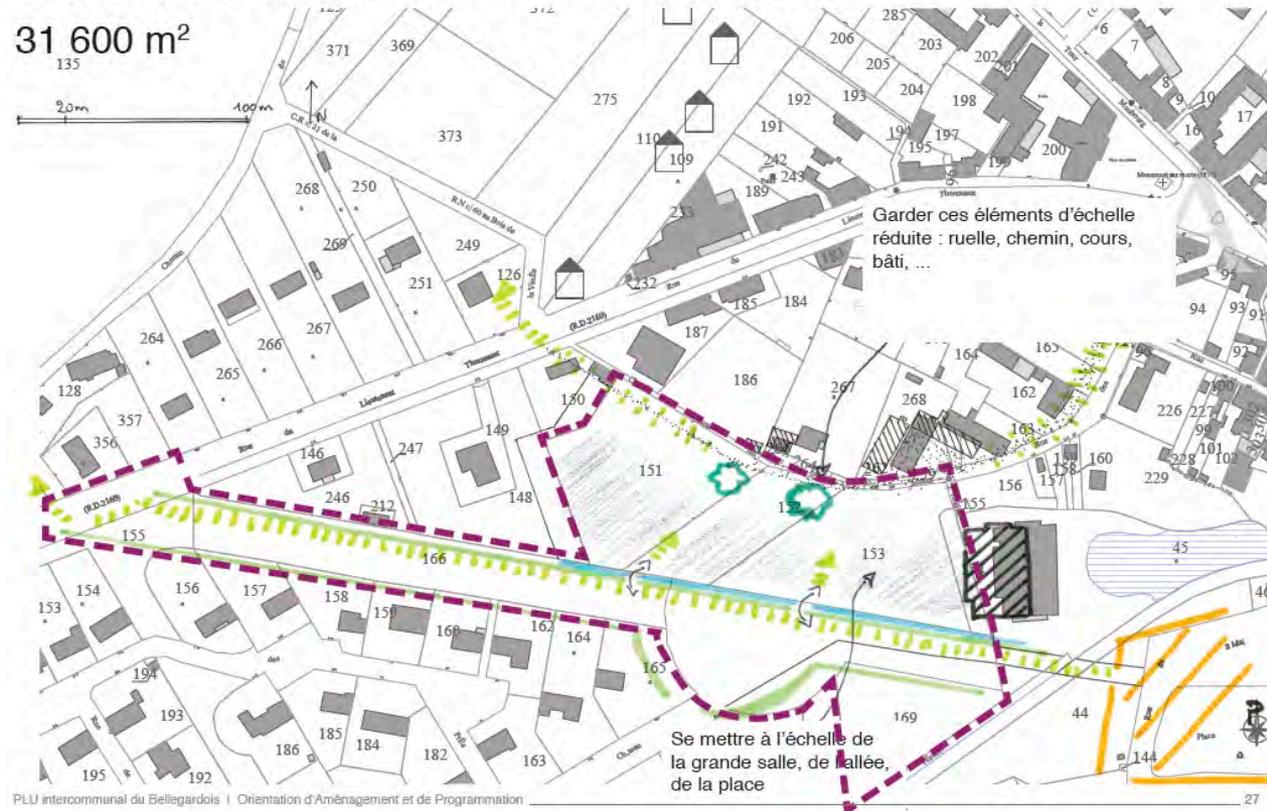
Projet de valorisation des espaces publics entre la salle des fêtes, l'église et le château

→ traduction des objectifs du PADD sur :

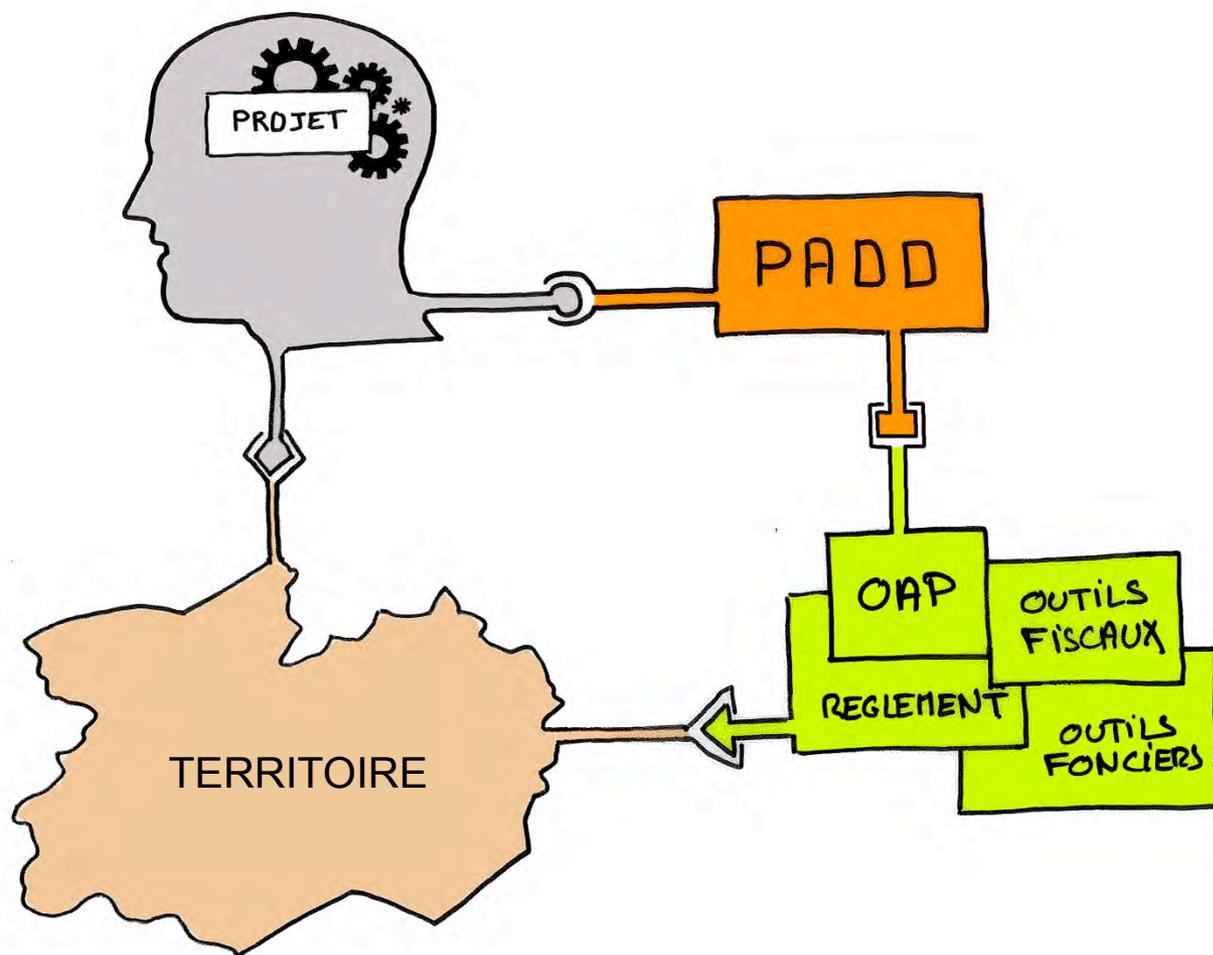
- la valorisation touristique,
- la gestion de l'eau,
- le développement des cheminements doux

Ladon, zone AUE, «Sentier de la Mothe»

31 600 m²



IV. EXEMPLE D'ARTICULATION



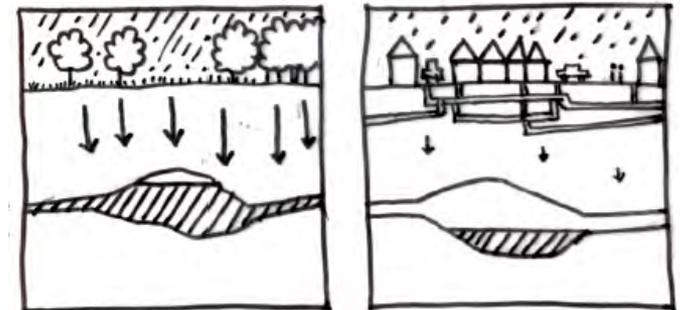
IV. EXEMPLE D'ARTICULATION PROJET/OUTILS

PLUi du Bellegardois : l'écoulement des eaux

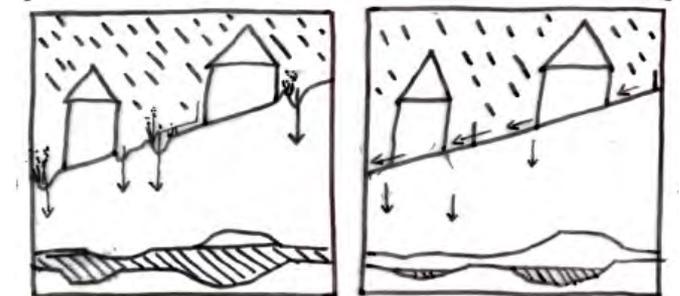
1.2. Associer le cadre de vie des habitants au renforcement des continuités écologiques

1.2.1. Être attentif à l'eau

Laisser s'infiltrer l'eau



Limiter les ruissellements



DANS LE PADD

Meilleure infiltration de l'eau identifiée comme un enjeu sur le territoire

→ Affichage d'un objectif clair dans le PADD

→ Schéma explicatifs

IV. EXEMPLE D'ARTICULATION PROJET/OUTILS

PLUi du Bellegardois : l'écoulement des eaux

DANS LE PADD

Orientation du PADD = comment cela se traduit sur mon territoire

ORIENTATIONS

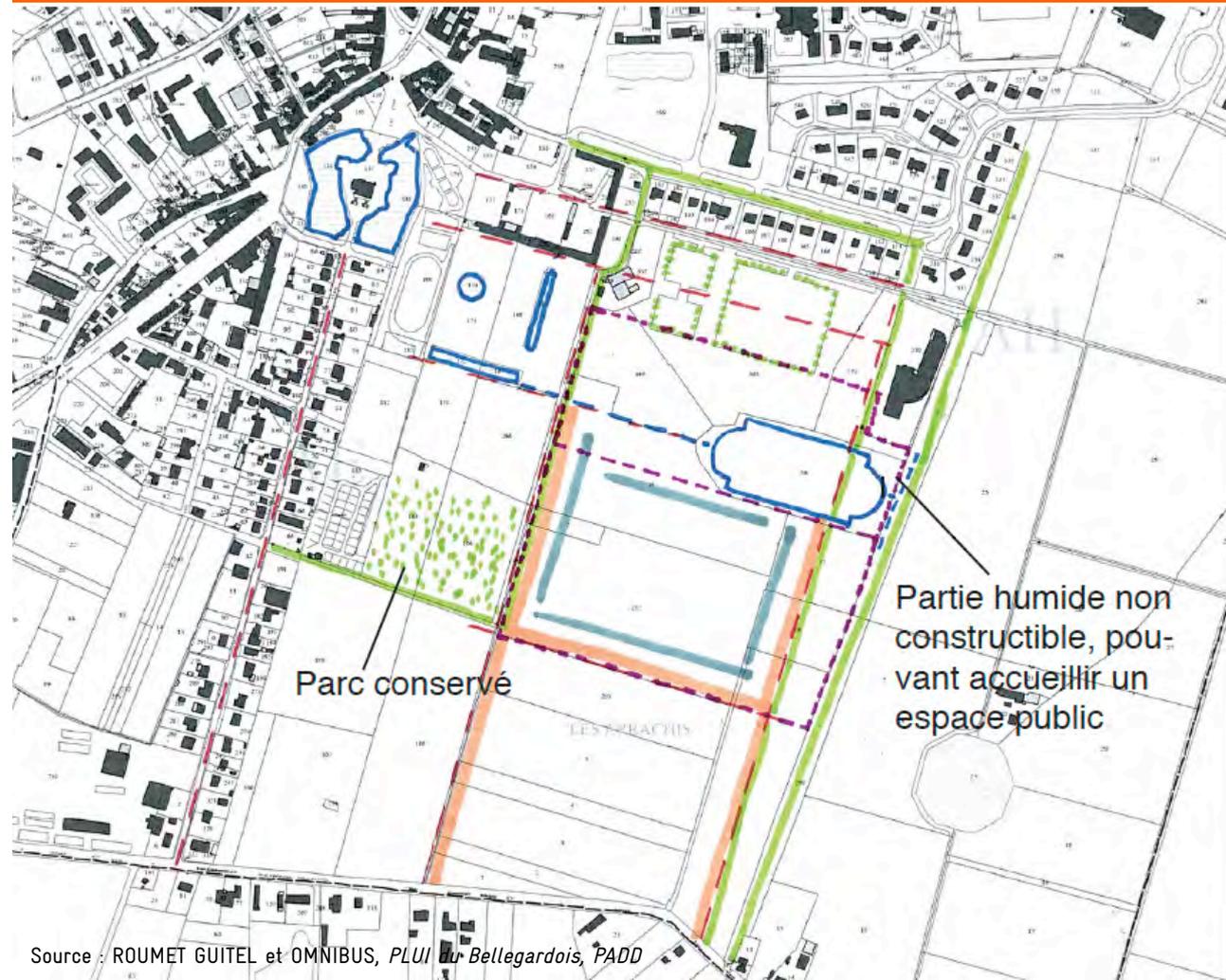
- 1. Laisser s'écouler l'eau et favoriser cet écoulement sur le sol et par le sol**
- 2. Garder des poches humides, ainsi que leurs continuités : étangs, prairies reconnues et aussi les mares en périphérie des zones habitées**
- 3. Dans les extensions de village et les nouveaux quartiers :**
 - Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol,
 - Laisser l'eau visible : écoulement et stockage en périphérie des zones habitées,
 - Favoriser le stockage et la récupération de l'eau associée à des plantes adaptées qui permettent l'infiltration et la création de lieux de vie faunistiques et floristiques.

IV. EXEMPLE D'ARTICULATION PROJET/OUTILS

PLUi du Bellegardois : l'écoulement des eaux

DANS LES OAP

Identification des partis pris d'aménagements nécessaires à la bonne infiltration de l'eau : parc conservé et partie humide non constructible pouvant accueillir un espace public



IV. EXEMPLE D'ARTICULATION PROJET/OUTILS

PLUi du Bellegardois : l'écoulement des eaux

DANS LE ZONAGE

Traduction dans le zonage comprenant notamment :

- des secteurs naturels
- des secteurs dédiés à l'aménagement d'espaces publics

