

ÉCHANGES SUR LES FORMES URBAINES ET LEURS ENJEUX

Autour du SCoT Ouest Cornouaille - SIOCA

ORIENTATIONS
d'AMÉNAGEMENT et de
PROGRAMMATION

Intervenants :

Nicolas DUVERGER, architecte, directeur du CAUE du Finistère

Marie GARNIER, paysagiste

Olivier HÉRAULT, paysagiste

Floriane MAGADOUX, architecte



”

L'architecture est une expression de la culture.

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public...

En conséquence (...) des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont institués.

Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977 (art.1)

C
F
I
S
CONSEILLER
FORMER
INFORMER
SENSIBILISER



Quel contenu ?

> **LES OAP (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION)**

OPPOSABLES AUX TIERS - COMPATIBILITÉ VIS A VIS DE LA RÈGLE

LES OAP SECTORIELLES

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.

LES OAP SECTORIELLES : aménagement d'un secteur en prenant en compte ses qualités architecturales, urbaines et paysagères

LES OAP DE SECTEURS D'AMÉNAGEMENT, sans disposition réglementaires mais avec un contenu minimum.

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.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Quel contenu ?

LES OAP THÉMATIQUES

Les OAP thématiques couvrent le plus souvent l'ensemble du territoire de l'EPCI et mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière.

Liste non exhaustive :

LES OAP PATRIMONIALES :

> principalement dans les zones du PLUi renvoyant au RNU

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.

LES OAP HABITAT

> les OAP Habitat tiennent lieu de PLH dans les PLUi

LES OAP TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

> les OAP transports et déplacements tiennent lieu de PDU dans les PLUi

LES OAP COMMERCES (SI PAS DE SCOT)

Quel rôle ?

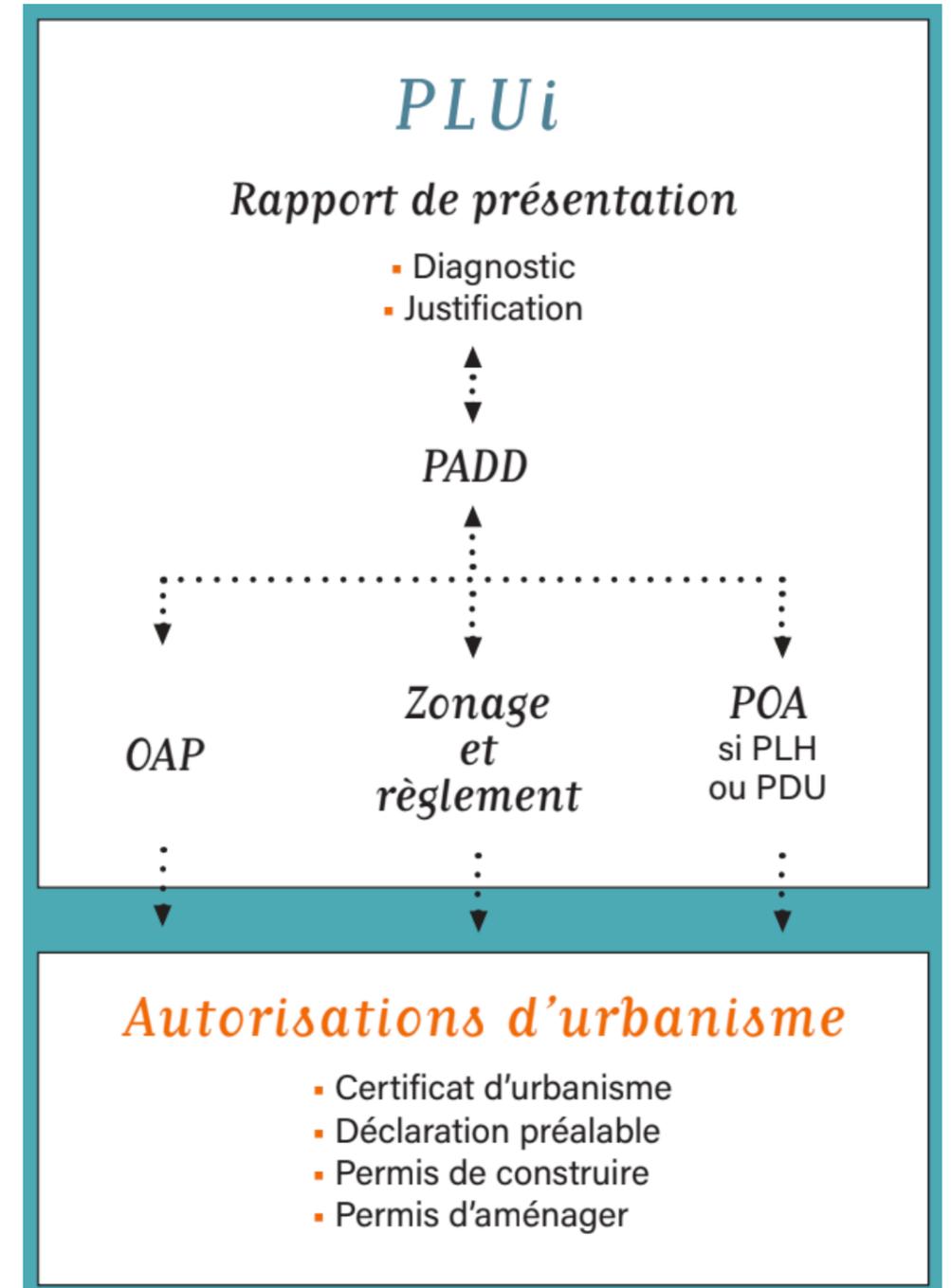
Les OAP permettent de :

- > Faciliter la mise en œuvre d'un projet d'aménagement du territoire (PADD),
- > Encadrer, maîtriser le développement de certains secteurs en lien avec ce projet, notamment sur des parcelles privées.

Dans quels cas est-elle employée ?

- > Elle est obligatoire dans les zones à urbaniser (zones AU)
- > Elle est recommandée dans les zones urbanisées à enjeux (zones U)

L'OAP a une portée opérationnelle, elle permet d'orienter les opérations d'aménagement à venir sans pour autant les figer.



Extrait du Guide méthodologique du CAUE de la Vendée
Orientations d'Aménagement et de Programmation - Un outil à investir

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'intervention et remplacent le règlement du PLUi. Elles s'appliquent sur les zones U ou AU et 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.

Extrait de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme

Les objectifs

L'OAP est efficace pour :

- se doter d'une **réflexion globale et approfondie** sur des secteurs et des thèmes stratégiques, pour l'aménagement et le développement,
- optimiser et maîtriser **l'aménagement du territoire** sans acquérir le foncier,
- **préserver le patrimoine** bâti, paysager et naturel,
- assurer la **qualité urbaine, architecturale et paysagère**,
- favoriser un **urbanisme de projet**, expression pratique d'un projet politique,
- anticiper le **devenir des secteurs** mutables,
- définir un **cadre d'intérêt général** voulu par les élus et respecté par les aménageurs,
- argumenter un **projet d'acquisition** (déclaration d'utilité publique, droit de préemption urbain, etc.),
- intégrer des notions de **développement durable** (énergie, trame verte et bleue, etc.),
- proposer des **orientations concertées**, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des habitants.

Leur mise en place

La collectivité devra missionner des professionnels pour réaliser les OAP.

Cet outil a une visée opérationnelle qui requière des compétences complémentaires à celle de la planification et du réglementaire.

L'appel à candidature peut intégrer un volet spécifique sur les OAP qui précisera :

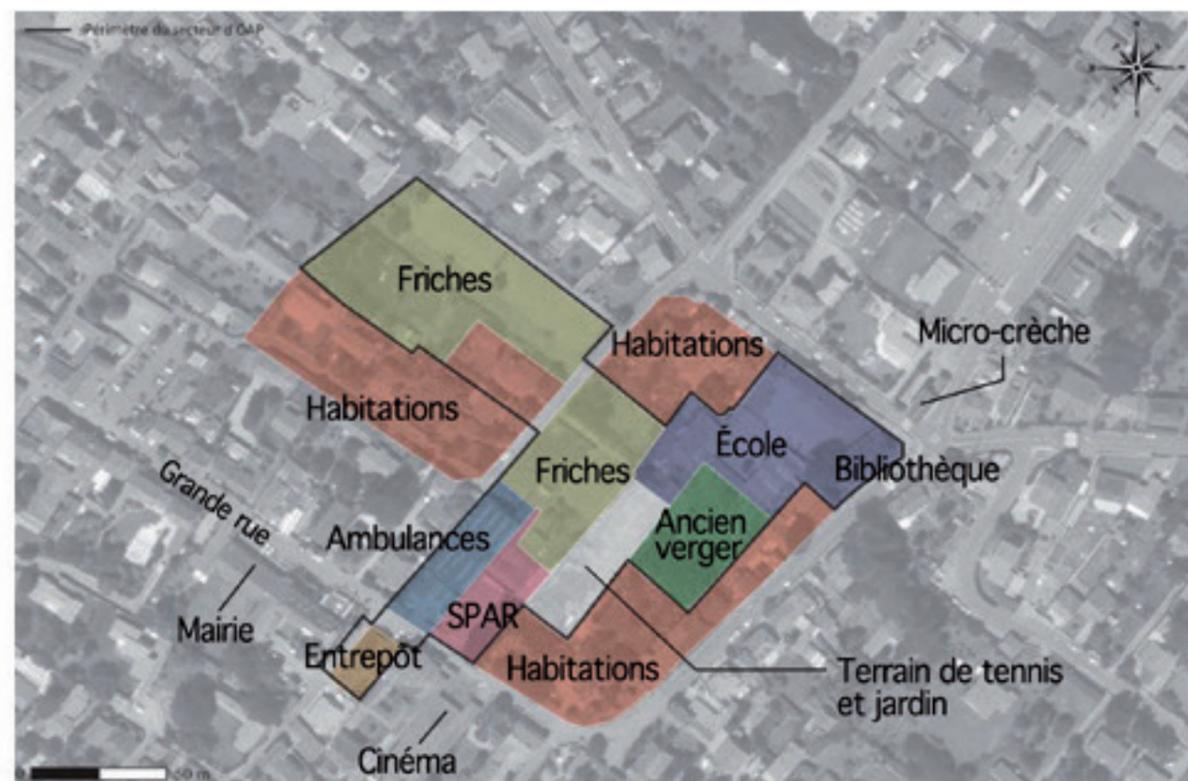
- **les compétences attendues**, notamment des connaissances et références du prestataire en matière d'urbanisme opérationnel,
- la **méthode** d'investigation sur le terrain,
- le **nombre de variantes** à produire,
- le **niveau de concertation** souhaité par les élus et la méthode proposée par le bureau d'étude.

L'ÉQUIPE DU PLU DEVRA S'ASSOCIER À UN BUREAU D'ÉTUDE AYANT UNE PRATIQUE COURANTE DE LA MAÎTRISE D'ŒUVRE.

Exemple d'OAP

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation d'une superficie de 1,61 hectare. Situation géographique stratégique en cœur du centre-bourg à proximité immédiate des commerces, services et équipements.



Occupation actuelle du site et de ses abords

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vocation du site de projet

Accueil d'une ou plusieurs opérations de logements, sous la forme de maisons individuelles groupées ou de logements intermédiaires ainsi que des activités compatibles avec l'habitat (services, bureaux, commerces, équipements...) dans sa moitié sud-est.

Orientations programmatiques

Le site du projet devra comprendre :

- des logements, notamment de petite surface et/ou adaptés à un public âgé,
- des espaces jardinés à usage privatif ou collectif,
- un espace public ouvert ou commun à l'opération.

Densité minimale des constructions

25 logements/hectare en cohérence avec le tissu bâti existant.

Principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie

Les constructions seront organisées autour d'un espace commun. Le regroupement des constructions sera privilégié afin de créer un ou plusieurs volumes bâtis homogènes et cohérents à l'échelle du site. L'espace commun, ouvert, de qualité, sera conçu de manière à contribuer à la qualité des espaces publics du bourg, comme :

- en formant une place plantée,
- en offrant un stationnement-minute d'appoint pour un équipement ou un commerce de proximité,
- en recréant une connexion piétonne à travers l'espace urbanisé.

Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien des éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

Accès et stationnement

L'accès au site sera adapté au nombre de logements et aux équipements desservis. Un stationnement mutualisé sera privilégié.

Gestion de l'eau et des déchets

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, etc.

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion mutualisée.

Extrait du Guide méthodologique du CAUE de la Vendée
Orientations d'Aménagement et de Programmation - Un outil à investir

Exemple d'OAP

Orientations spatialisées



Légende

Vocation dominante des espaces

-  Espace destiné majoritairement à la création de petits logements
-  Espace destiné à la création de logements et autres activités compatibles avec l'habitat (services, commerces, équipements - extension de l'école...)
-  Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, transition végétale, etc.)

Orientations liées aux accès, à la desserte et au stationnement

-  Voie de desserte à créer (position indicative)
-  Possibilité de desserte complémentaire (position indicative)
-  Liaison douce à créer (position indicative)

Orientations paysagères et environnementales

-  Maintenir les haies et arbres remarquables

Orientations liées à l'implantation et à la forme urbaine

-  Assurer une transition harmonieuse avec les parcelles riveraines, en limitant les vis-à-vis et les ombres portées les plus gênantes
-  Bâtiment destiné à être réhabilité, rénové ou détruit
-  Positionnement préférentiel pour un espace public ou collectif (placette, cour commune, etc.)

- ① Rechercher la formation d'un petit pôle mixant habitat et commerces de proximité plus structuré et organisé au tour d'un espace commun (place par exemple) en s'appuyant sur les potentielles mutations du foncier bâti et non bâti.
- ② Dans le cas d'une destruction d'un ou des bâtiments existants, désenclaver les parcelles situées à l'arrière pour la création d'un cheminement doux traversant le secteur ; connecté aux équipements (école, bibliothèque). Une voie pourra être créée pour desservir le secteur pour les véhicules motorisés.
- ③ Prévoir la création d'une desserte à sens unique donnant sur la rue de la mairie. Le secteur arboré à l'entrée du site sera préservé et sera commun à l'ensemble de l'opération.
- ④ Prévoir une transition harmonieuse avec le secteur de l'école. Créer un cheminement doux reliant ce secteur à l'opération et par extension à la Grande Rue.
- ⑤ Intégrer les bâtiments existants sur le secteur nord-ouest de l'aménagement ou envisager la démolition.

Extrait du Guide méthodologique du CAUE de la Vendée
Orientations d'Aménagement et de Programmation - Un outil à investir

Orientations d'Aménagement et de Programmation

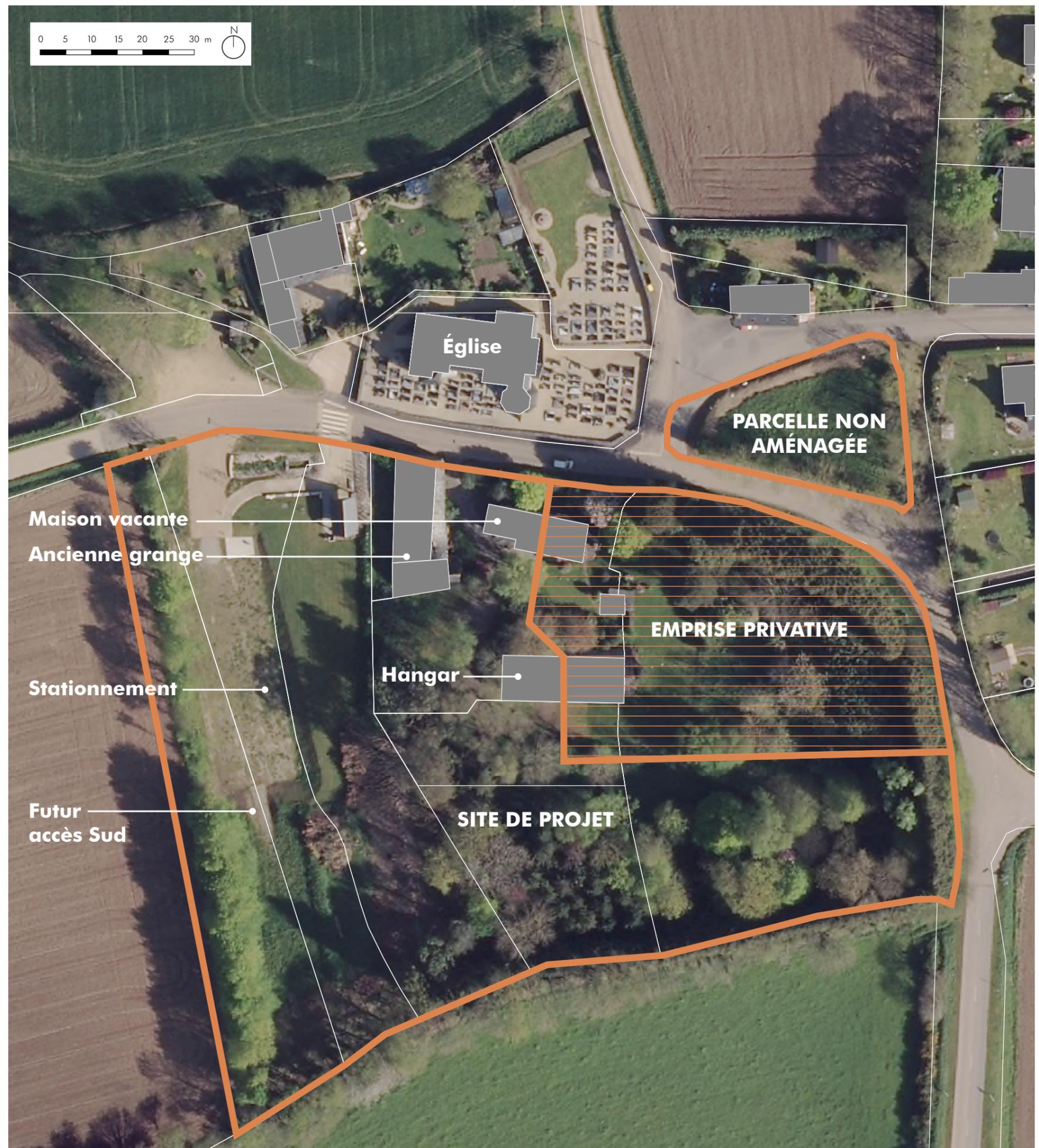
EXEMPLE DE SAINT-COULITZ

Le site actuellement

Exemple d'OAP

QUELQUES ÉLÉMENTS :

- > 1122 hectares
- > Communauté de communes de Pleyben-Châteaulin-Porzay
- > 424 habitants
- > densité : 37,8 hab/km²
- > résidences principales : 86% des logements
- > 4,5 constructions neuves /an sur 10ans





-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer (implantation indicative)
-  Maintenir les haies et arbres remarquables
-  Bâtiments destinés à être réhabilités, à destination d'équipements publics
-  Parking à conserver
-  Divisions parcellaires à créer pour limiter les espaces publics des espaces privés
-  Zone de logements personnes âgées : 7 logements à créer autour d'un espace commun
-  Zone de lots libres
-  Sens de faîtage principal des constructions
-  Espace public à préserver, notamment pour son caractère boisé. Il tiendra lieu de place autour de laquelle s'organiseront les équipements sur le site

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le secteur, d'une superficie totale de est situé en cœur de bourg, en face de l'église, le long de la voie principale. Il est actuellement occupé pour partie par un espace de stationnement, une maison abandonnée et un hangar pour moitié privatif et pour moitié communal.

VOCATION DU SITE

- > Logements adaptés aux personnes âgées, nombre et forme d'habitat à définir, de plain-pied, organisation du bâti de préférence autour d'un espace public central (Finistère Habitat a déjà réalisé une esquisse d'aménagement dans ce sens) ;
- >- Terrains constructibles (lots libres ?) ;
- > Espace communal (salle polyvalente), plutôt à installer dans l'ancienne grange ;
- > Traversée piétonne en continuité avec les liaisons existantes dans les autres quartiers ;
- > Point de rencontre, espace de convivialité ;
- > Éventuellement, un local artisans, pour le stockage, des expositions.

DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sur la surface dévolue aux logement de 8 300m², la densité minimale sera de 15 logements/ha

PRINCIPES D'ORGANISATION D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

Les constructions seront organisées autour d'un espace commun. Les constructions seront implantées en prenant en compte l'enjeu d'un bon ensoleillement et du maintien d'éléments végétaux les plus intéressants et les plus structurants pour le paysage.

INTÉGRATION PAYSAGÈRE

La limite sud du terrain à urbaniser présente une haie bocagère bien préservée. Afin de préserver l'ambiance du site et cette limite naturelle de grande qualité, cette haie ainsi que son talus devront être préservés dans le projet.

ACCÈS ET STATIONNEMENT

L'accès au site sera adapté au nombre de logements et aux équipements

desservis. Un stationnement mutualisé sera privilégié.

GESTION DE L'EAU ET DES DÉCHETS

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, etc. L'aménagement devra intégrer la question des déchets en valorisant une gestion mutualisée.

VARIANTE - NOUVEAU QUARTIER

Programme :

- 7 logements avec petites terrasses (25 m²),
- stationnement collectif en marge de l'opération,
- Espace public central,
- Préau / abri collectif,
- accès individualisé par les venelles piétonne,
- 7 terrains à bâtir.

Les logements sont composés d'un volume traditionnel (dimensions d'un penty) associé d'un volume perpendiculaire (véranda, volume différencié) pouvant accueillir une pièce de vie.

Intérêt de cette disposition :

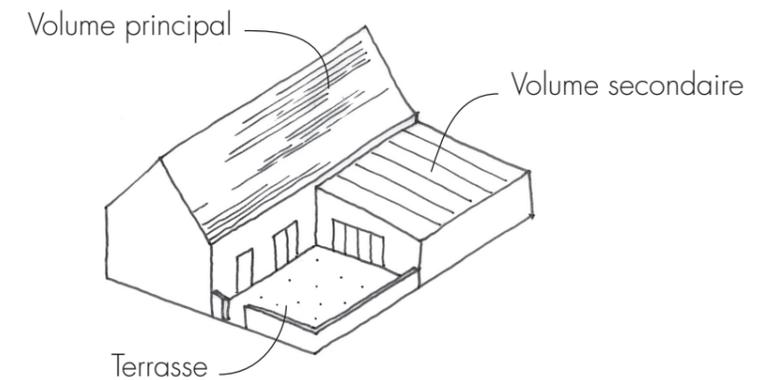
Les logements sont organisés autour d'un espace commun favorisant les échanges entre les résidents. Le petit espace terrasse nécessite moins d'entretien qu'un jardin. L'espace central peut avoir différentes vocations (verger, aire de pétanque, petit jardin, salon d'extérieur...).

Densité de logements sur la parcelle :

Le nombre de logements est le même et l'emprise similaire, la densité est également de 17 logements / ha environ.

Les surfaces des terrains figurent à titre indicatif, il ne s'agit que d'une approximation.

Exemple : volumétrie pour les logements adaptés



LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES

- Muret en schiste, en continuité de celui existant doublé de végétation (arbustes...)
- Dégagement enherbé avec pente faible pour retrouver de la visibilité sur le carrefour et encadrer la traversée des piétons
- Espace public central (aire de pétanque - jardin...)
- Local poubelles + Préau + Abri de jardin
- Stationnement collectif entouré d'un murêt (8 places)
- Clôtures autour des jardins

À VOUS DE JOUER !

Atelier pratique

LE GRAND QUIZZ

Que signifie l'acronyme PADD ?

- A) DÉSIGNE UN CÉLÈBRE PRÉSENTATEUR DE JT
- B) PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
- C) PLAN AMÉLIORÉ POUR UN DÉVELOPPEMENT DÉFINITIF
- D) PROJET ARCHITECTURAL DESCRIPTIF DURABLE

Que signifie l'acronyme PADD ?

A) DÉSIGNE UN CÉLÈBRE PRÉSENTATEUR DE JT

B) PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

C) PLAN AMÉLIORÉ POUR UN DÉVELOPPEMENT DÉFINITIF

D) PROJET ARCHITECTURAL DESCRIPTIF DURABLE

Que signifie le sigle OAP ?

A) OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE PLANIFICATION

B) OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION DU PAYSAGE

C) OBLIGATIONS D'AVANT PROJET

D) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Que signifie le sigle OAP ?

A) OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET DE PLANIFICATION

B) OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION DU PAYSAGE

C) OBLIGATIONS D'AVANT PROJET

D) ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Quelle loi est à l'origine des OAP ?

A) LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (2000)

B) LOI URBANISME ET HABITAT (2003)

C) LOI DES SÉRIES (depuis longtemps)

D) LOI portant ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT
Dite LOI GRENELLE II (2010)

E) LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (2014)

Quelle loi est à l'origine des OAP ?

A) LOI SOLIDARITÉ ET RENOUVELLEMENT URBAIN (2000)

B) LOI URBANISME ET HABITAT (2003)

C) LOI DES SÉRIES (depuis longtemps)

D) LOI portant ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT dite LOI GRENELLE II (2010)

E) LOI POUR L'ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (2014)

Quels sont les types d'OAP?

- A) LES OAP DE SECTORIELLES
- B) LES OAP DU SECTEUR Ä
- C) LES OAP THÉMATIQUES
- D) LES OAP D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ
- E) LES OAP DE CARTE COMMUNALE

Quels sont les types d'OAP?

A) LES OAP DE SECTORIELLES

B) LES OAP DU SECTEUR Ä

C) LES OAP THÉMATIQUES

D) LES OAP D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

E) LES OAP DE CARTE COMMUNALE

A) FORMATIONS LIBRES EN ARCHITECTURE POUR UNE SOCIÉTÉ PLUS HERMÉTIQUE

B) SOURIEZ VOUS ALLEZ DEVOIR PAYER 90 EUROS!

C) FORMATIONS LUDIQUES POUR DES AMÉNAGEMENTS SENSIBLES ET HUMAINS

D) LA MÊME CHOSE QUE SPLASH! MAIS EN RIEN À VOIR

Que signifie FLASH!

A) FORMATIONS LIBRES EN ARCHITECTURE POUR UNE SOCIÉTÉ PLUS HERMÉTIQUE

B) SOURIEZ VOUS ALLEZ DEVOIR PAYER 90 EUROS!

C) FORMATIONS LUDIQUES POUR DES AMÉNAGEMENTS SENSIBLES ET HUMAINS

D) LA MÊME CHOSE QUE SPLASH! MAIS EN RIEN À VOIR