



BANQUE des
TERRITOIRES



Le PLU intercommunal : Un outil au service du paysage

Territoires Conseils
un service Banque des Territoires



BANQUE des
TERRITOIRES



www.caissedesdepotsdesterritoires.fr

Service de renseignements juridiques et financiers :
0970 808 809 ou [Poser votre question](#)

Référence : E263

Territoires Conseils
un service Banque des Territoires

Mai 2019 ²

Sommaire

01	Paysage et PLUi	4	04	OAP : les sites	34
	Le paysage	6		OAP de secteur	39
	Le PLUi	8		OAP Thématique	49
				Regroupement et présentation des OAP	61
02	Diagnostic : lecture et partage	12	05	Règlement : les mesures	63
	Contenu	13		Le règlement	64
	Analyse paysagère et urbaine	14		Protéger les éléments repérés	68
	Organiser un processus dynamique	16			
03	PADD : lignes directrices	24		Glossaire	75
	Les étapes du PADD	25			
	Poser les grands équilibres et orientations paysagères intercom.	29			
	Les préciser à l'échelle communale	30			

0

1

Paysage et PLUi



Tout territoire s'entretient, se gère, se bichonne



Article L.101-1 Code de l'Urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. »

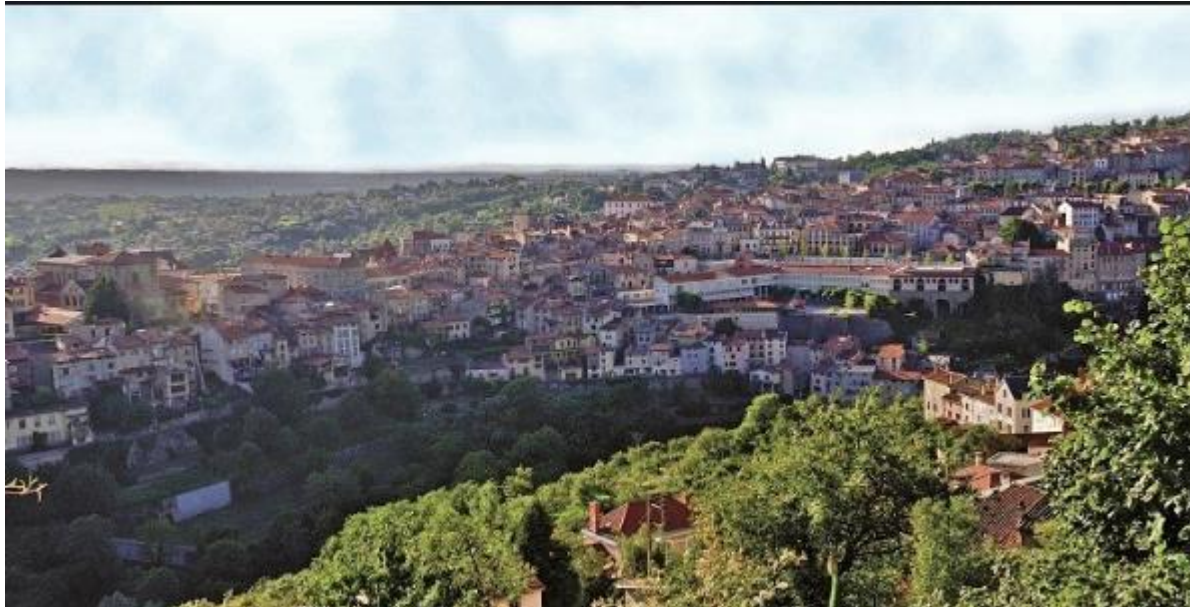
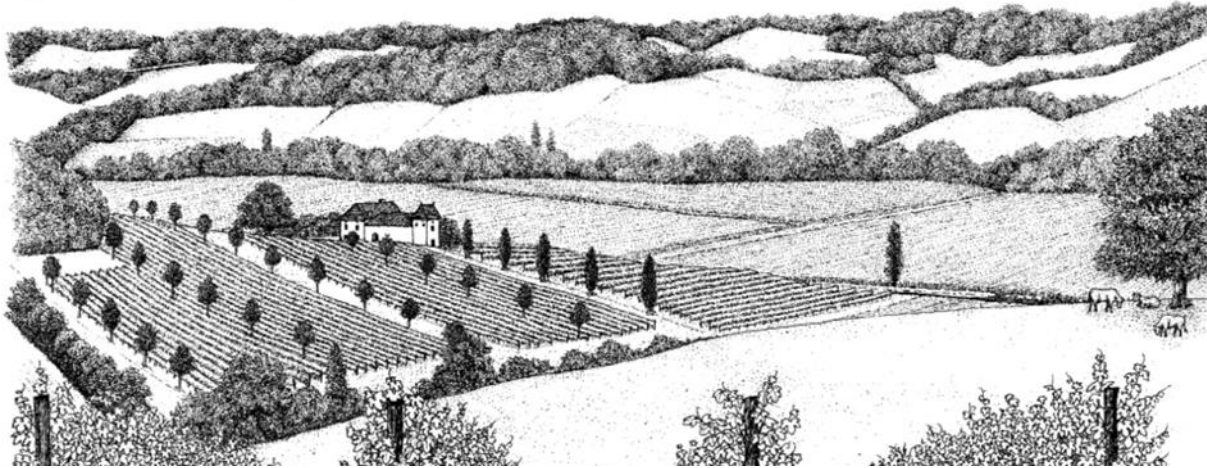


Le territoire est ce qu'on partage quand on vit côte à côte, malgré des modes de vie de plus en plus éclatés, différents, des accès virtuels infinis, a-territorialisés ; il possède une force d'ancrage dans le réel, le commun, l'autre



Les territoires, ce sont des paysages habités, beaux, qu'on aime et qu'on a envie de voir se perpétuer

Le paysage



- Le paysage, c'est un révélateur : il permet de comprendre et d'analyser des logiques humaines dans un pays, dans un village, dans un quartier
- S'il y a modification de l'économie, si on change les conditions d'une activité, si un nouveau besoin de déplacement apparaît...le paysage le dit.
- Si l'on oublie le socle, le support géographique et historique du territoire, alors le paysage ne digère plus la nouveauté : il y a rupture
- Il est un élément commun à tous. Le paysage n'est pas un décor, c'est le visage d'un territoire
- **Il est urbain et rural**

Envie d'autre chose !



Télérama **Cinéma** Plongée au cœur de l'empire Besson
Internautes Sont-ils prêts à financer les journalistes ?

N° 3135 | DU 13 AU 19 FÉVRIER 2010

Halte à la France moche !

PC CITY Le Supersmarteur Informatique

McDonald's
Jennyfer
Animalis

RENDRE 13 FÉVRIER 2010 | MENSUELIERE | PRIX 2,30 €
TOUTES LES REVUES ET LECTURES EN LIGNE SUR WWW.TELEGRAM.COM

M 02773 - 3135 - F. 2,30 €

CPPAP N° 0611CB0864



Le PLUi va permettre de :

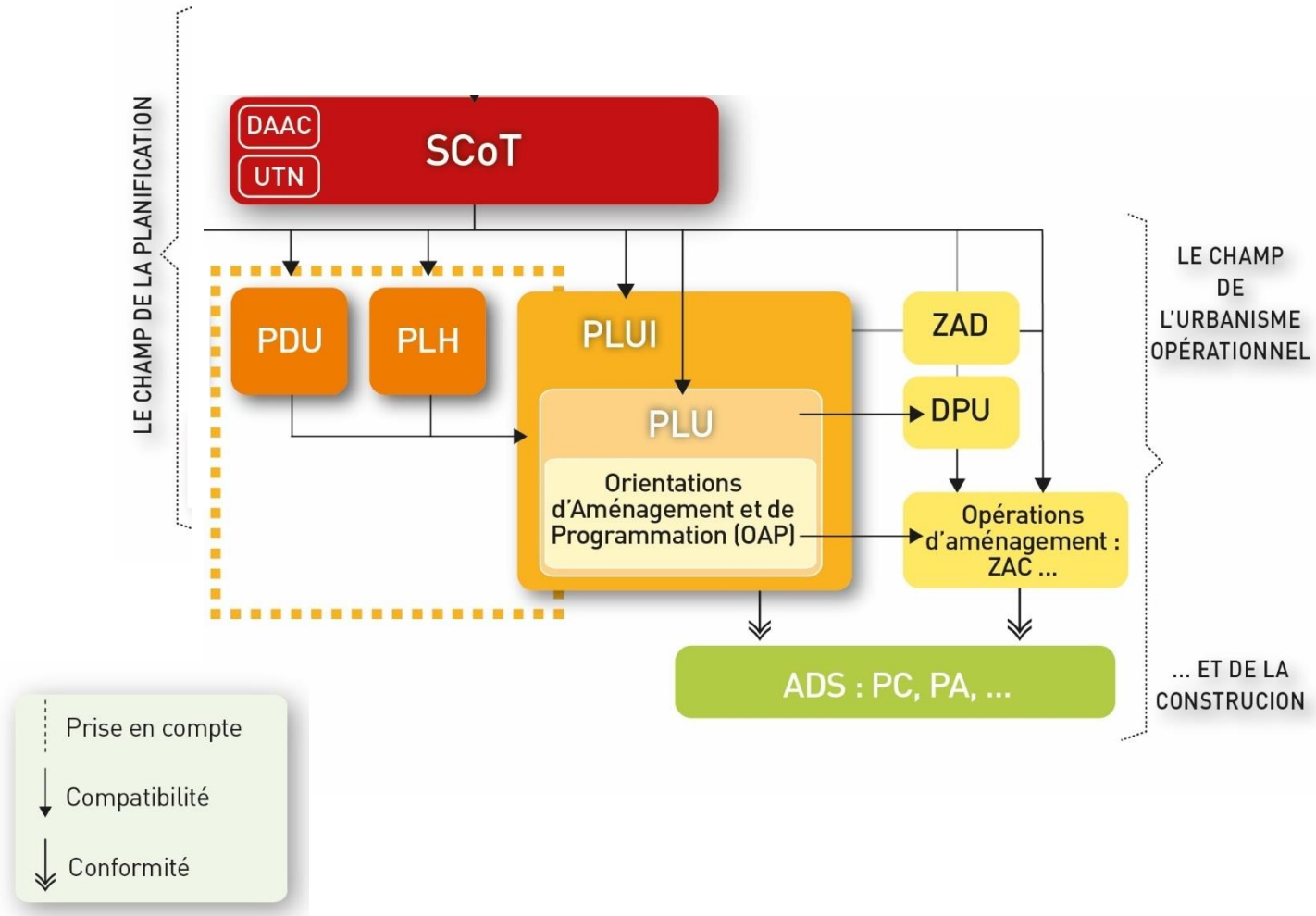
- Doter la Communauté d'un document unique qui traduit le projet intercommunal et exprime la politique que tous les élus se donnent pour harmoniser et encadrer l'aménagement des communes
 - Allier la connaissance fine du terrain des élus communaux à la vue d'ensemble du Scot et de la Communauté
 - Garder la précision communale, étudier et préciser les projets d'aménagement de chacune
- Doter chaque commune d'un projet communal, adapté à ses réalités et cohérent avec les objectifs communautaires
- Avoir des règles et moyens règlementaires importants pour gérer l'espace et engager des actions :
 - Acquisition via DPU, Emplacement Réservé, servitudes diverses
 - Protections des patrimoines et paysages communs
 - Obligations de mixité, diversité
 - Ambitions pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

⇒ **Une proximité de terrain, associée à un projet et à une autorité intercommunale face aux pétitionnaires**

Les 3 dimensions du PLUi

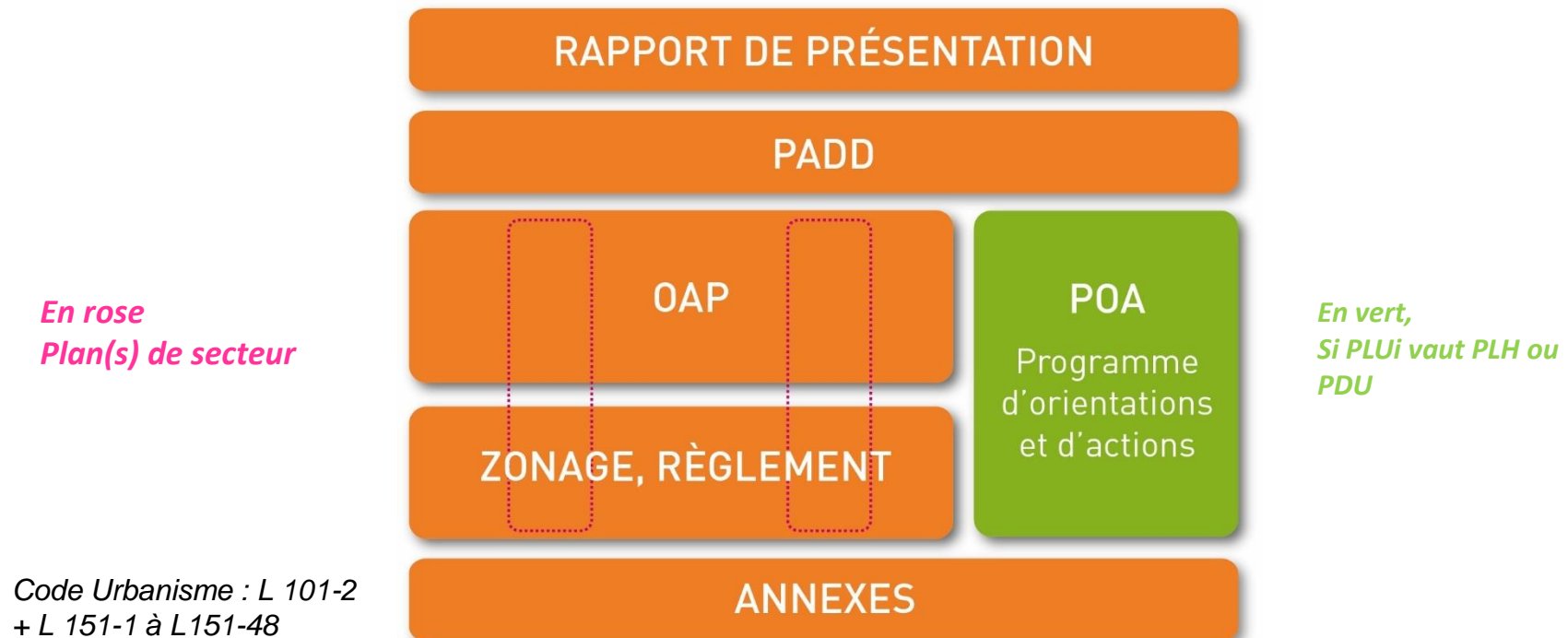
Un outil tridimensionnel qui intègre et fait les liens entre planification stratégique, politique foncière et urbanisme opérationnel, et encadrement des constructions



Structure et contenu du PLUi

La structure du document est celle du PLU, 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

Les étapes et leur dynamique

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

02

**Diagnostic : lecture et
partage**



Contenu du Diagnostic

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 comprend un Etat Initial de l'Environnement
- 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.

* Voir article L151-4

Faire sa place au paysage en lui consacrant un chapitre spécifique

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

Analyse paysagère et urbaine

1- Analyser pour comprendre :

- La **géographie** : relief, cours d'eau, occupation du sol
- Les unités (ou **entités**) paysagères (i), leurs structures et éléments caractéristiques (ii)
- L'évolution de l'**occupation** de l'**espace** : rural et urbain
- Le **paysage perçu** depuis les grands axes –si besoin- : leur rythme et qualités fait d'équilibre entre ouvertures/fermetures des vues, occupation des abords de qualité ou non, éléments structurants du paysage perçu (alignements d'arbres, lisières, coteaux, silhouettes ou façades urbaines...)
- **Chaque village**, ses abords, son tissu bâti, sa campagne. Et faire des **typologies**
 - L'implantation des villages dans leur site : sur butte, crête, pied de coteau ou sortie d'un vallon, de plaine ou de plateau... A croiser avec la typologie des organisations urbaines
 - Les organisations urbaines (village rue, carrefour, circulaire, étoffé et maillé, éclaté...) et les principes (règles) de leur composition (alignement, mitoyenneté, volumétrie, murs et jardins, espaces publics...)
 - Les patrimoines remarquables, bâtis et naturels
 - Les entrées de ville, le traitement des lisières entre ville et campagne, les itinéraires de découverte ou parcours divers ...

(i) Les différents paysages reconnaissables

(ii) Combinaison d'éléments d'un paysage que l'on retrouve de façon régulière dans une entité paysagère et qui organise le paysage. Les structures paysagères se définissent comme l'agencement d'éléments végétaux, minéraux, hydrauliques, agricoles, urbains qui forment des ensembles ou des systèmes cohérents. Ils structurent l'espace et fondent son identité. Ils sont représentés notamment par les blocs diagramme.)

Analyse paysagère et urbaine

2- Apprécier la situation : exprimer des avis et une synthèse collective

Les qualités appréciées de chacune des entités paysagères, liées à des patrimoines ou/et des évolutions favorables, intéressantes :

- l'occupation agricole et forestière,
- les vues et covisibilités,
- la présence de l'eau, la présence du végétal,
- l'insertion du village dans son site, ses abords ...
- l'architecture, les patrimoines...
- des éléments insolites, ...
- l'harmonie d'ensemble,
- les parcours de découverte agréables...



Les évolutions et pressions qui banalisent, déprécient le paysage commun :

- selon les thèmes ci-contre, mais en « négatif »,
- en général autour de la banalisation pavillonnaire, des entrées de villes et villages, des abords et vitrines des ZAE, du mitage (ancien le plus souvent), de la vacance dans les centres bourgs



Organiser un processus dynamique

- **Dispositif de travail collectif**

- Promenades collectives, intercommunales, en car
- Visites de site, balades commentées (par secteurs ou communes)
- Soirées débats, conférence
- Site Web interactif
- Appel à photos et recueil
- COMMUNICATION, INFORMATION ...



Exemple des balades collectives

- **Parcourir ensemble le territoire**

- L'animation des itinéraires
 - présentation par les élus des communes traversées ou relais local
 - Commentaires des professionnels (BE, CAUE, ABF, ...)
 - Grilles de questionnements à remplir
- Dépouiller et mettre en commun
 - Carte à remplir pour debriefer
 - Synthèse et remise au propre par les BE



- **Echanger, débattre, synthétiser**

- Restitution et débat collectif dans Ateliers ouverts aux volontaires, puis COPIL et assemblée des élus
- COPIL pour formalisation des appréciations et enjeux

Mettre les communes, citoyens et associations à contribution

PLUi CC Erdre et Gesvres (44) – 12 com., 60 000 hab.

- **Travaux menés par les communes**, sur la base de support et consignes donnés par le bureau d'études. Identification des éléments à préserver ou valoriser : haies, boisements, arbres remarquables, entrées de ville, cheminements doux à structurer, patrimoines bâti et petit patrimoine, vues à valoriser, points noirs divers, bâtiments délaissés intéressants...
- **Temps d'échange avec 4 associations** rencontrées (Marche Vive, Treillières Running, Treillières Vélo Club du Gesvres, Groupe Randonnée Nature) pour compléter des informations
- **Les travaux menés par le Bureau d'Etudes :**
 - Unités paysagères et éléments structurants, occupation de l'espace,
 - Evolutions des paysages dont consommation foncière, réduction du bocage
 - Encadrement méthodologique, mise en commun et harmonisation, synthèse, rédaction et cartographie
- **Ateliers** avec communes et acteurs et partenaires pour mise en commun
- Travaux en ateliers pour **mise en commun** et appréciation des enjeux
- **Comité de Pilotage** pour validation des enjeux, puis définition des orientations

Mettre les communes, citoyens et associations à contribution

PLUi CC du Loir (49) – 10 com., 12 000 hab.

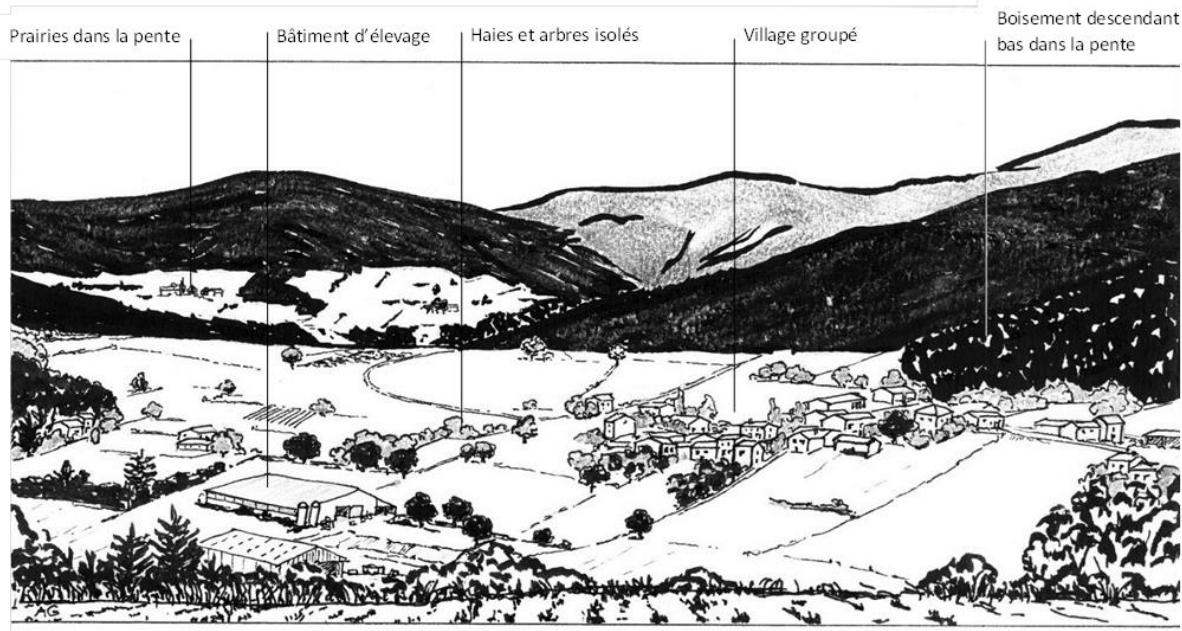
Une vaste opération de concertation, baptisée « Demain, le Loir »

- Un **réseau d'ambassadeurs de la concertation** dans chaque commune, ayant 2 missions : promouvoir la plateforme, développer des initiatives participatives à l'échelle de la commune
- Une **plateforme numérique** pour informer et recevoir des contributions, écrites « Raconter le Loir », ou cartographiques, sur 5 thèmes. Voir ci-dessous à droite et www.cc-duloir.fr - Plus de 300 contributions
- 13 **marches habitants** sur le territoire : photos, relevés, retranscrit dans une plaquette et sur carte ci-dessous à gauche
- Des **forums habitants** : 80 personnes à Seiches sur Loir par exemple



-  Parcours de vie
-  Le Loir économique
-  Habiter le Loir demain
-  Trésors, petits et grands patrimoines
-  Vivre et travailler à la campagne

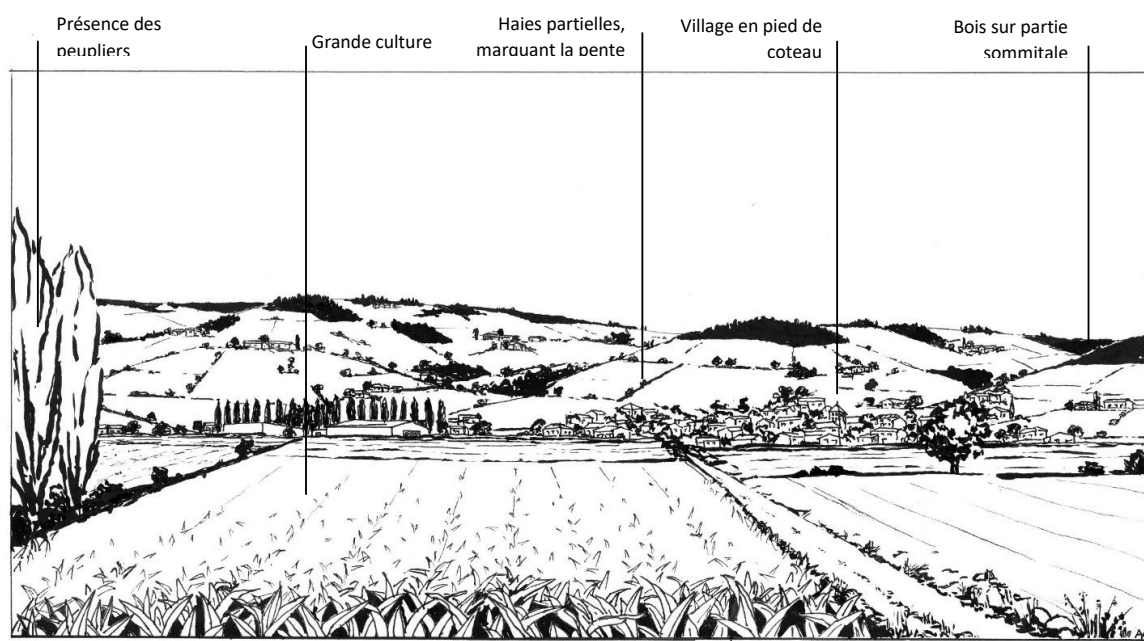




Plateau d'Echalas

PLUi Vienne Condrieu
Agglomération (69, 38)
 30 com., 89 000 Hab.

Unités paysagères et leurs éléments structurants



Balmes Viennoises

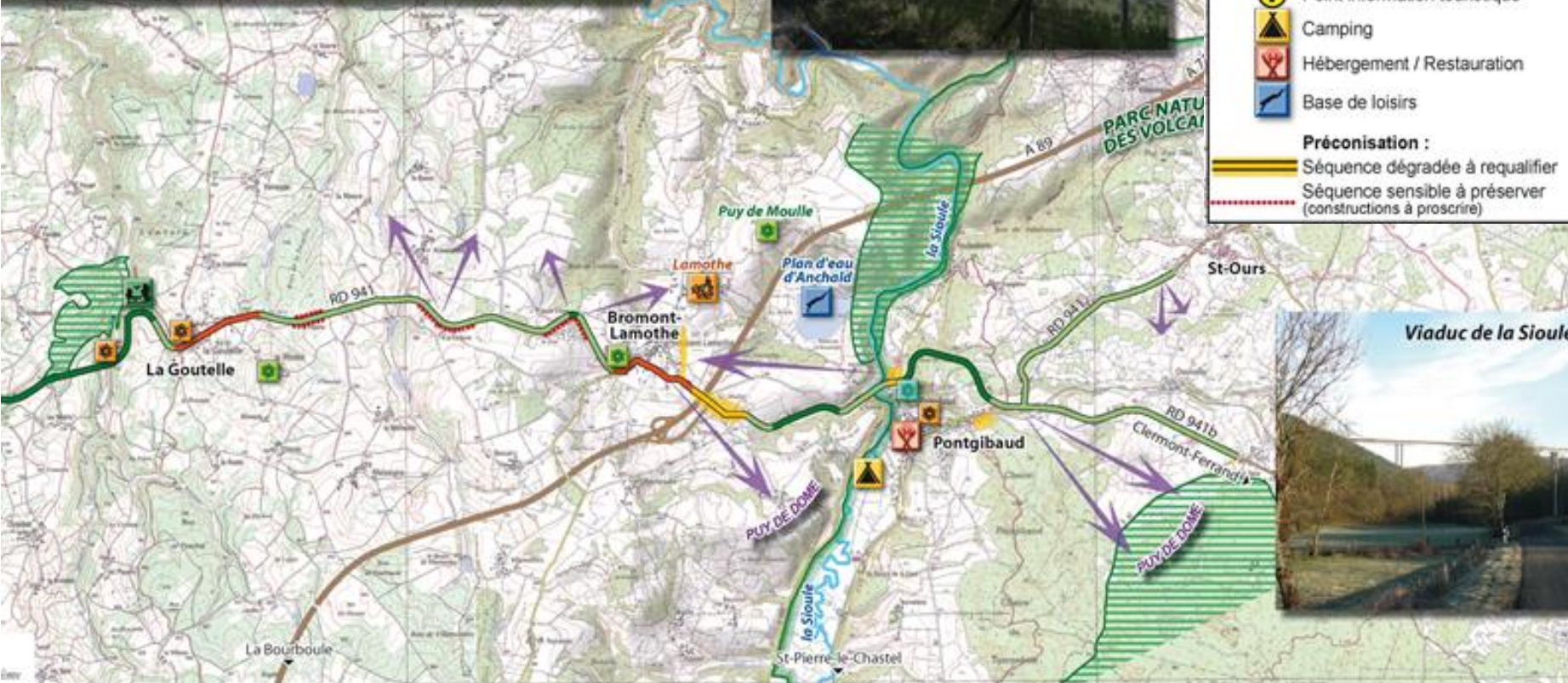
Fig. 4.3.4 – Les paysages viticoles des Côtes du Rhône – Source : Diagnostic paysager 2014

Analyse axe routier

LES AXES ROUTIERS : la RD 941 Section Est

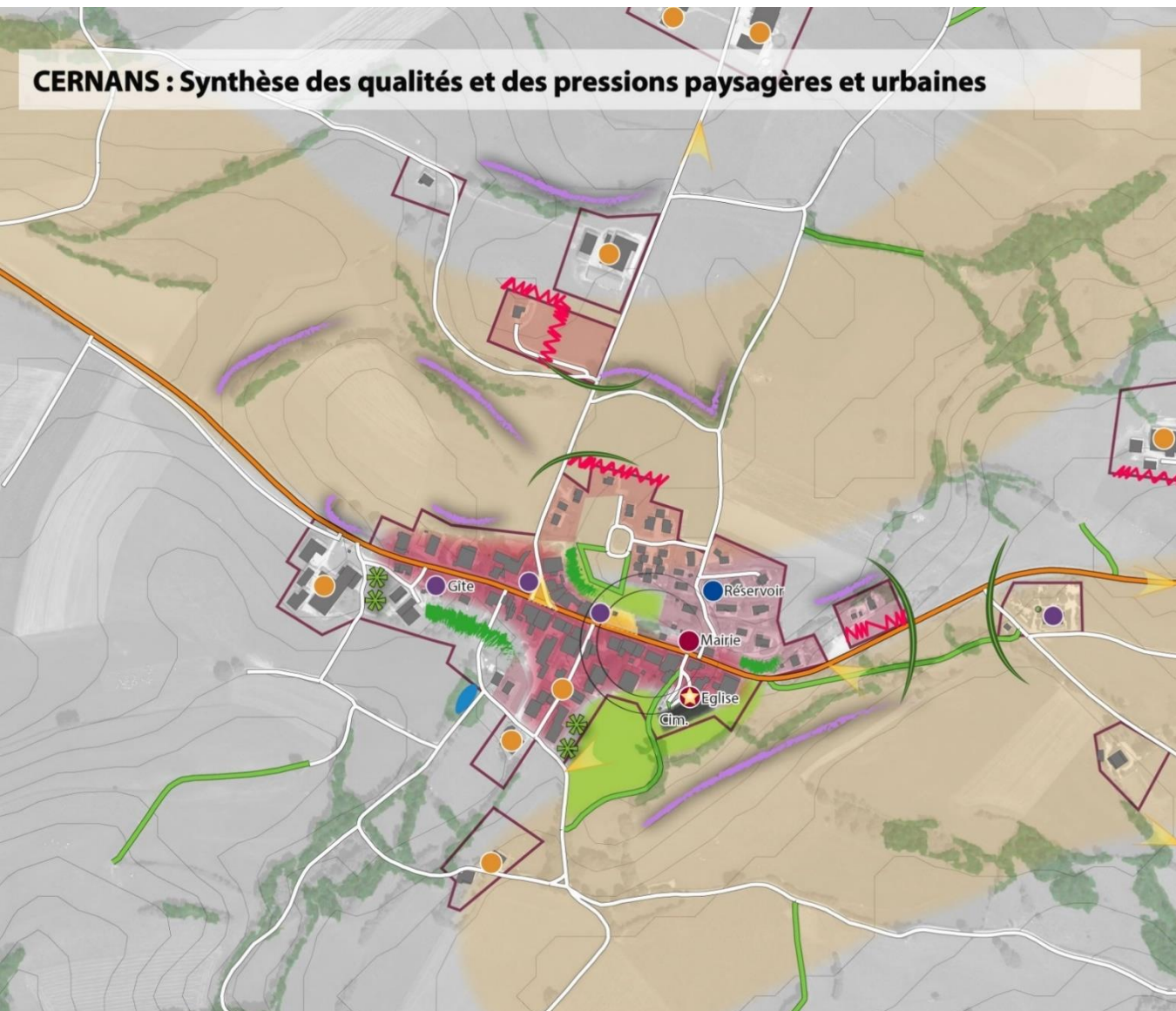


Espace naturel :	
	Espace naturel remarquable
	Plateau agricole
Paysage :	
	Séquence urbaine
	Séquence rurale (absence de construction riveraine à maintenir)
	Séquence forestière
	Élément repère naturel
	Élément repère anthropique
	Dégagement visuel
	Village de caractère à préserver
	Élément patrimonial à valoriser
Tourisme :	
	Aire de repos / Pique-nique
	Point information touristique
	Camping
	Hébergement / Restauration
	Base de loisirs
Préconisation :	
	Séquence dégradée à requalifier
	Séquence sensible à préserver (constructions à proscrire)



Analyse communale

CERNANS : Synthèse des qualités et des pressions paysagères et urbaines



Légende

1. Charpente naturelle et paysagère

- Courbes de niveau topographique équidistantes à 5m
- Plan d'eau
- Trame verte (boisements - haie - ripisylve)
- Boisements et haies favorisant l'intégration de la silhouette urbaine
- Jardin potager
- Verger
- Prairie attenante animant le paysage urbain
- ▲ Point de vue
- Espace d'intérêt paysager

2. Armature urbaine

- Limites de l'enveloppe urbaine
- Bâtiments
- Centre historique
- Développement urbain peu dense favorisant l'extension de la tâche urbaine
- Rue principale
- Rues secondaires
- Cheminements doux existants
- Place
- Frange urbaine en rupture avec l'existant
-)(Coupure paysagère

3. Espaces de vie et de centralité

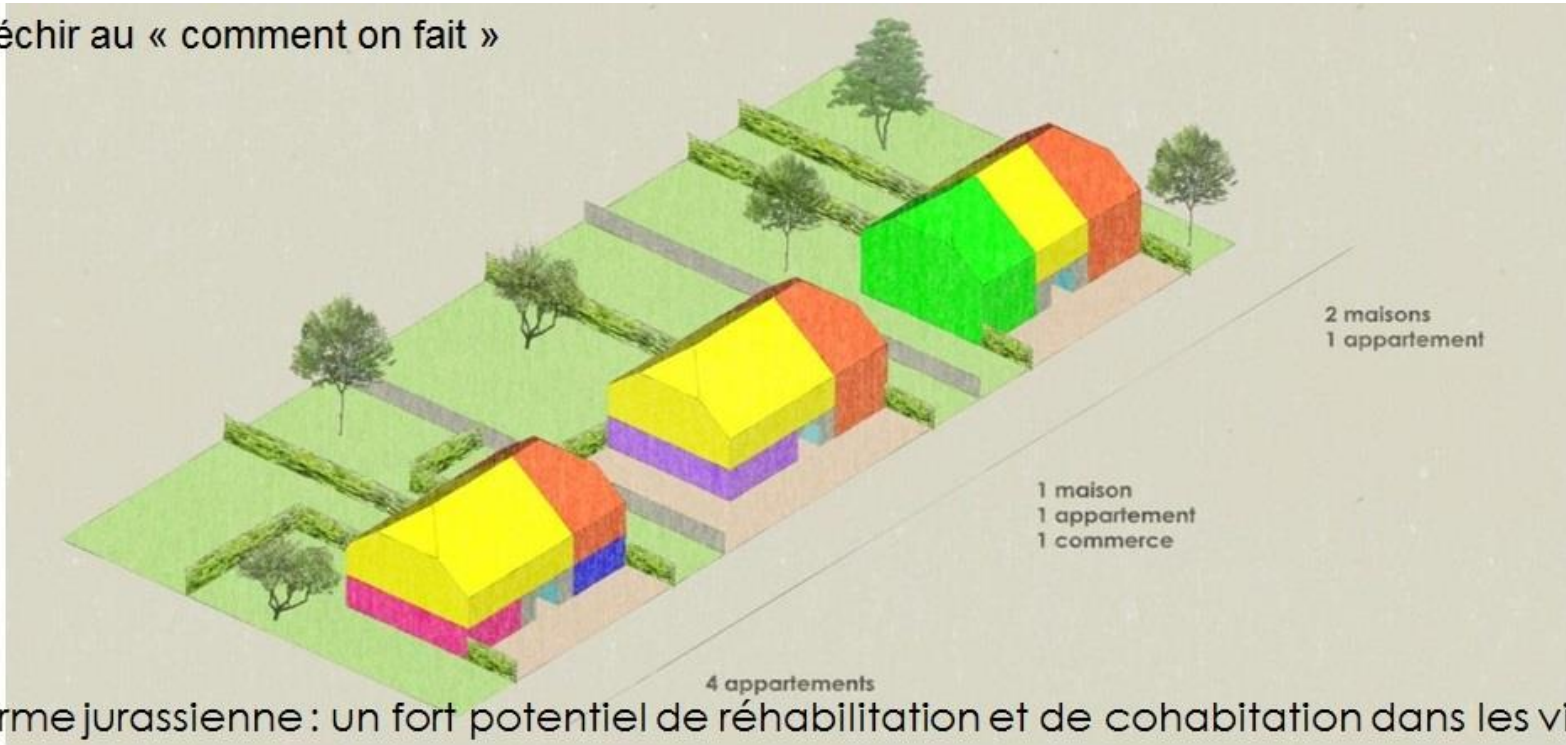
- Equipements accueillant du public
- Equipement lié à la gestion de l'eau
- Commerces et services
- Siège agricole
- Polarité urbaine (lieu de vie et de rencontre)

Architecture et urbanisme

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 »



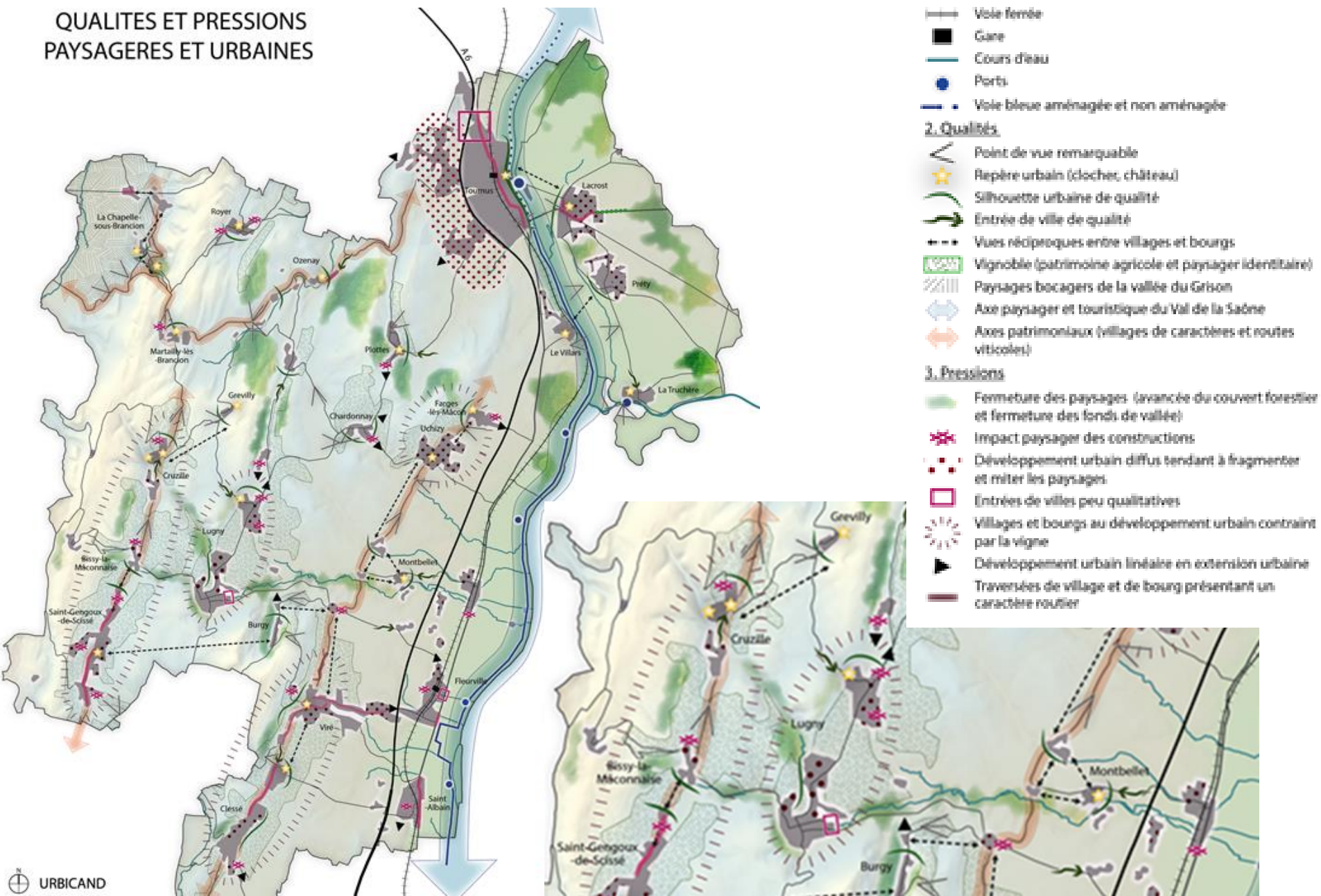
La ferme jurassienne : un fort potentiel de réhabilitation et de cohabitation dans les villages



Paysage : planche de synthèse intercommunale

PLUi Mâconnais Tournugeois (71) – 24 com., 16 000 hab.

QUALITES ET PRESSIONS
PAYSAGERES ET URBAINES



03

PADD : lignes directrices



Contenu du PADD – Article L151-1-5

- **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 étapes du 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

Exemples d'organisation d'élaboration du PADD

Dans le processus d'élaboration du PADD, créer des **temps spécifiques** avec les élus de toutes les communes, pour parler paysage et urbanisme : Ateliers, commissions, réunions de secteur...

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 pour débats d'orientations

Puis examiner en COPIL les synthèses faites par les BE

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, paysage, 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)...

Faire sa place au paysage dans la structure du document PADD

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
- Eléments 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

Exemple PADD CC Moselle Madon



19 com., 30 000 hab.,
Meurthe et Moselle (54)

35 pages au total

VI. Dynamiques résidentielles et sociales

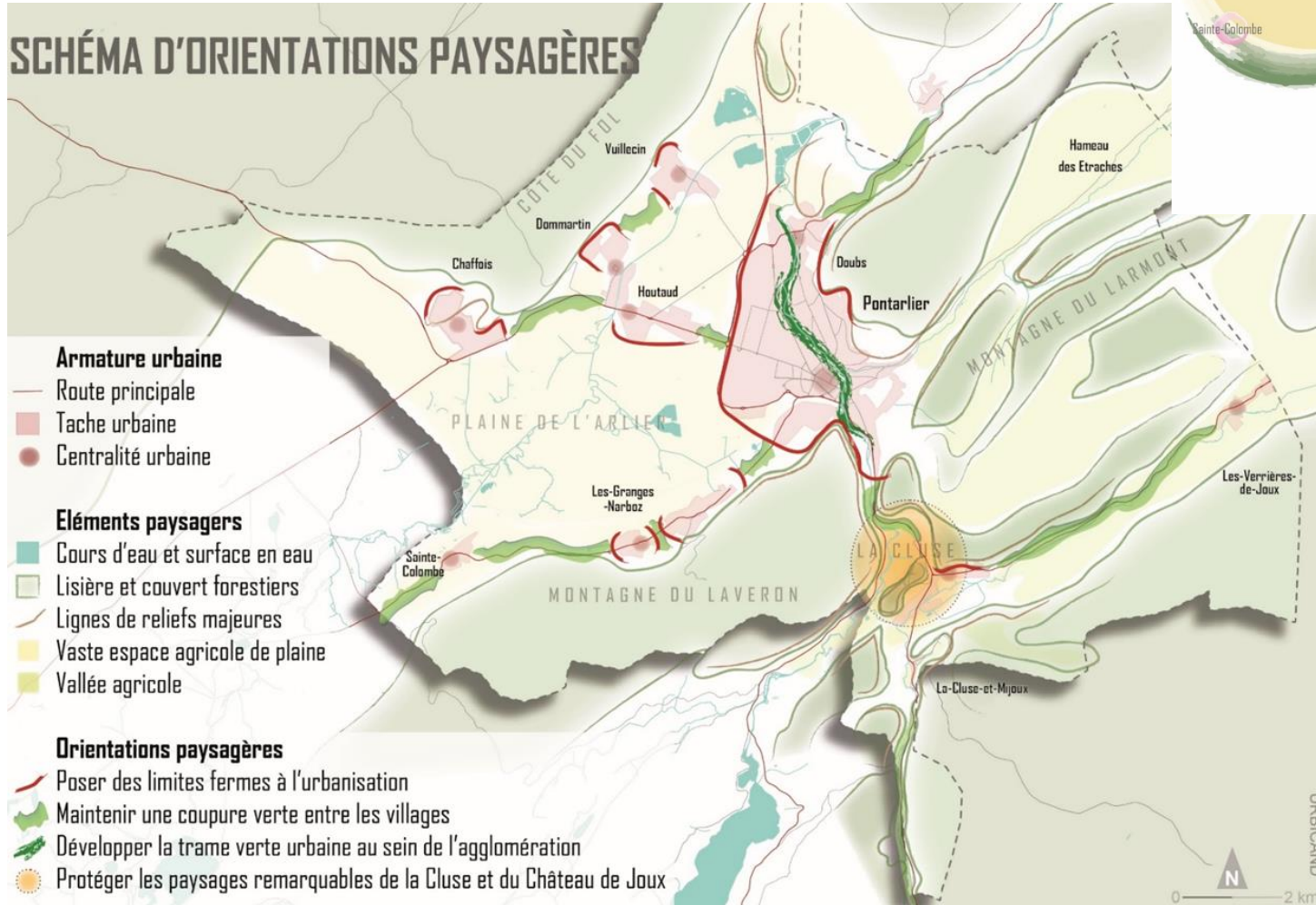
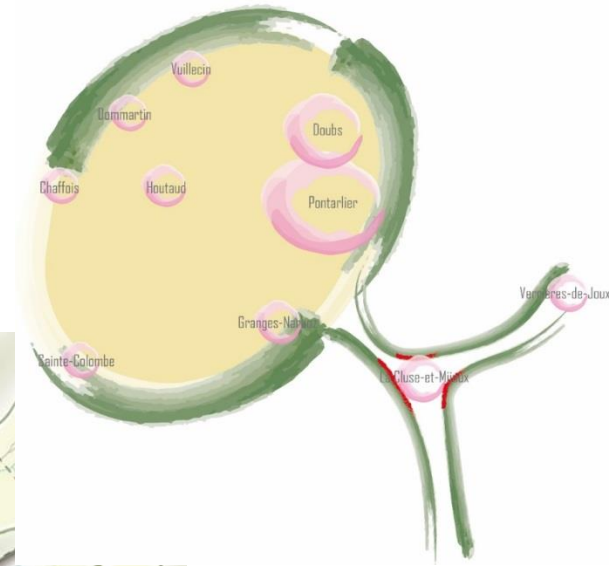
- Les besoins en logements
- Les réponses aux besoins : création de logements et besoins fonciers résidentiels
- Diversité des logements
- Equipements et services à la population

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

Poser les grands équilibres et orientations paysagères à l'échelle intercommunale

Poser des **principes intercommunaux**, en tenant compte des objectifs sur l'habitat, l'économie, les déplacements, etc. retenus et quantifiés par l'EPCI ; puis les affiner par commune.



**PADD PLUi CC
Grand Pontarlier
(25)
10 com., 27 000 hab.**

Les préciser assez vite à l'échelle communale

Les communes ne réagissent vraiment que sur leur projet communal, lorsque des mesures intercommunales rentrent en contradiction avec leur PLU en vigueur ou leurs intentions.

Les choix communaux doivent traduire et permettre d'atteindre les orientations sur les objectifs logements et de fonciers. Il faut donc réfléchir à la localisation des secteurs de renouvellement, densification et d'extension, dans le respect des orientations environnementales, paysagères précédentes, agricoles, etc.

On peut ne rien préciser dans le PADD, et attendre la phase du zonage et des OAP pour préciser les choses...

Au choix

30

VUILLECIN

+ hôtel La Vrine - en zone N mais demande pour transfo en habitat
+ demande installation relais téléphonique Free (1 Orange déjà en place)

volonté de garder la zone en 2AU
(présence voirie & maîtrise foncière)

1.5 ha

1

0.1 ha

DC suite à décès récent

Droit de passage devant la ferme

0.2 ha

laisser en U + OAP

0.9 ha

église

souhait de retour en A

mairie

1 ha

zone prioritaire
à proximité de l'école

école

zone U à étendre

0.3 ha

(chevaux)

propriétaires souhaitent retour en A

4

0.13 ha

exploitation agricole
au devenir incertain

0.13 ha

5

6

0.34 ha

espace de respiration à garder en A

0.7 ha

volonté de garder la zone en 2AU

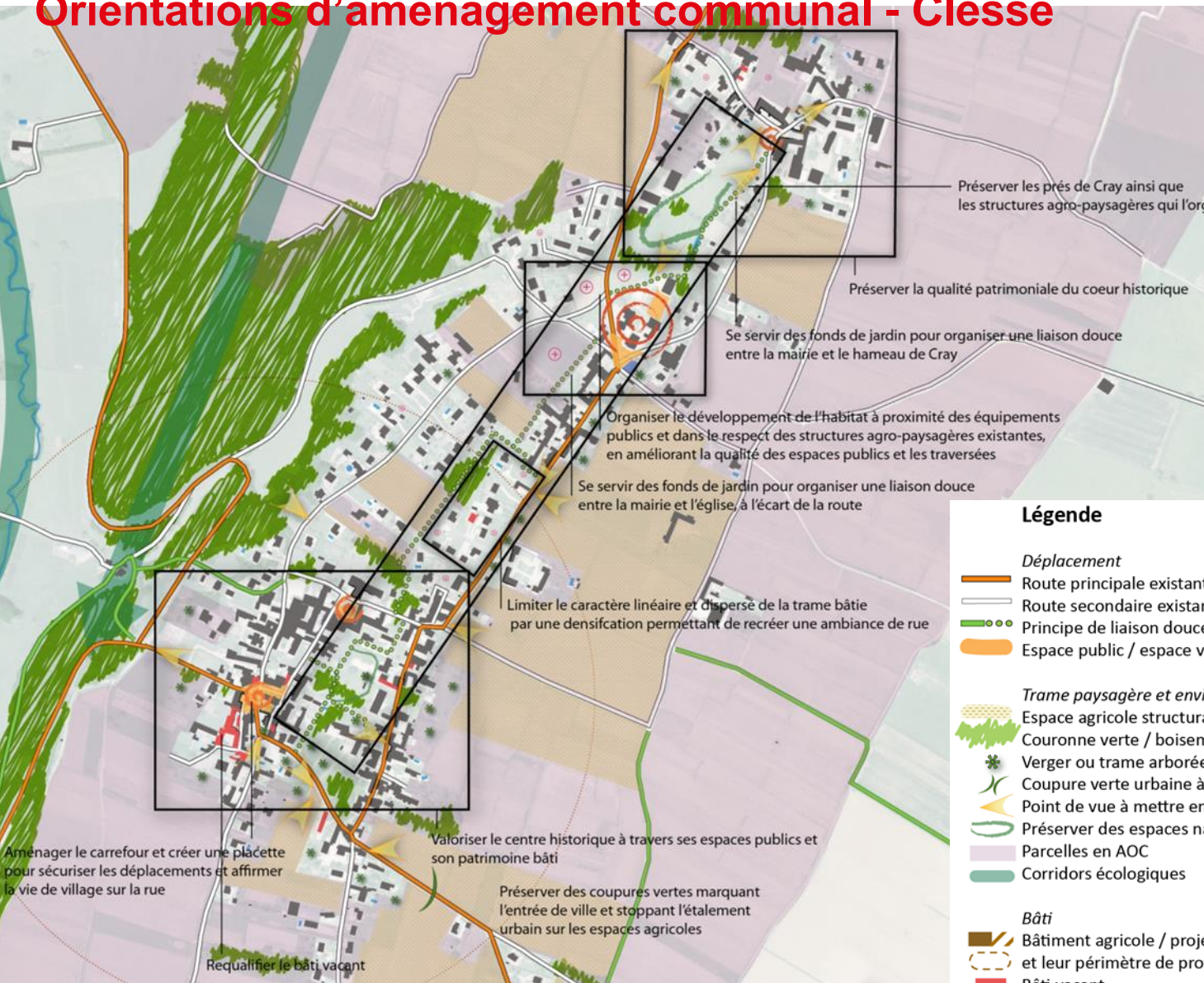
DC à déclasser
pour espace vert/loisirs

rachat de la ferme et déclassement
par la Chambre d'Agriculture

défrichement sauvage -
stockage de poids lourds

Ex. PADD PLU
CC Grand
Pontarlier (25)

Orientations d'aménagement communal - Clessé



Préciser le projet de chaque commune

**PLUi Mâconnais
Tournugeois (71)
24 com., 16 000 hab.**

Légende

Déplacement

- Route principale existante
- Route secondaire existante
- Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
- Espace public / espace vert à requalifier ou créer

Trame paysagère et environnementale

- Espace agricole structurant
- Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
- Verger ou trame arborée de qualité
- Coupure verte urbaine à protéger
- Point de vue à mettre en valeur
- Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
- Parcelles en AOC
- Corridors écologiques

Bâti

- Bâtiment agricole / projet de bâtiment et leur périmètre de protection actuel et futur
- Bâti vacant
- Monument Historique et son périmètre de protection
- Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
- Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations

Centralité

- Centralité principale
- Centralité secondaire

Travailler finement, pour et avec chaque commune, pour construire leur projet d'aménagement. Injecter les projets, les contraintes multiples et diverses du terrain, pour rendre le projet vivant, concret, au plus près des habitants. Réinterroger les beaux principes ! Tout en souhaitant tenir les orientations intercommunales

Orientations communales

PLUi Mâconnais
Tournugeois (71)



Clessé – Le bourg

Mettre ces planches dans le PADD, ou comme OAP communale générale (...), ou dans le rapport de justification

Légende

- Déplacement**
 - Route principale existante
 - Route secondaire existante
 - Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
 - Espace public / espace vert à requalifier ou créer

- Trame paysagère et environnementale**
 - Espace agricole structurant
 - Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
 - Verger ou trame arborée de qualité
 - Coupure verte urbaine à protéger
 - Point de vue à mettre en valeur
 - Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
 - Parcelles en AOC
 - Corridors écologiques

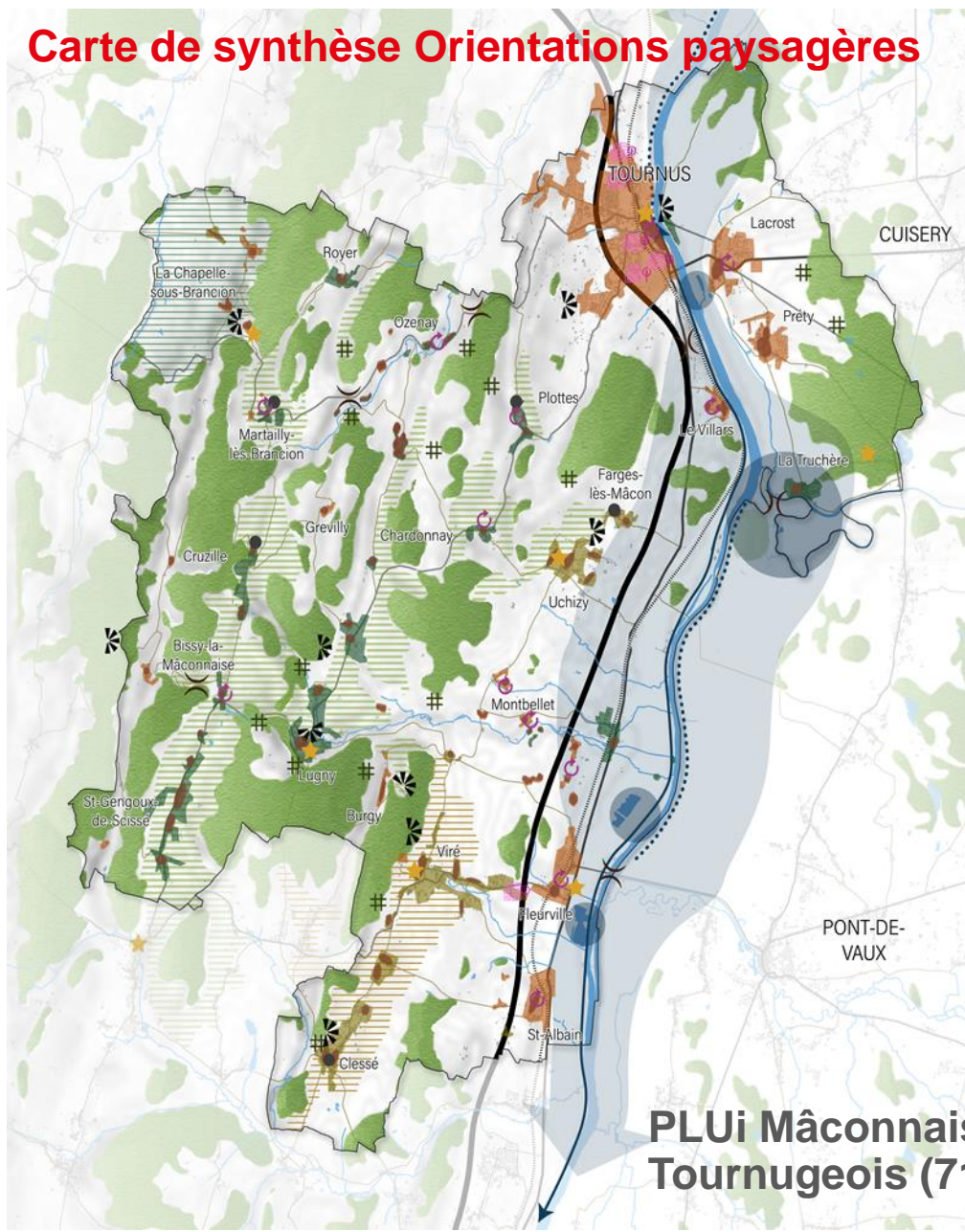
- Bâti**
 - Bâtiment agricole / projet de bâtiment et leur périmètre de protection actuel et futur
 - Bâti vacant
 - Monument Historique et son périmètre de protection
 - Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
 - Dent creuse ou zone possible de développement
 - Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
 - Partie actuellement urbanisée

- Centralité**
 - Centralité principale
 - Centralité secondaire



Exprimer le projet paysager intercommunal

Carte de synthèse Orientations paysagères



1/DÉCOUVRIR LE PAYSAGE

- ➔ Valoriser le paysage lié à l'eau des bords de Saône
- ➔ Limiter la progression des massifs boisés des monts (au niveau des coteaux et des fonds de vallées étroites)
- ≡ Valoriser le paysage bocager de la vallée du Grison
- # Cultiver les espaces en déprise agricole

2/HABITER LE PAYSAGE

Préserver l'urbanisation des villes et villages en adéquation avec leur implantation historique :

- Hameau - village - bourg implanté en fond de vallée
- Hameau - village - bourg implanté en balcon ou en éperon sur une colline, sur un coteau ou sur les bords de la Saône (cotière)
- Hameau-village-bourg adossé au relief (Monts du mâconnais et du tournugeois)
- ↻ Prioriser la réhabilitation des bâtiments existants pour l'accueil de population
- Valoriser le patrimoine et petit patrimoine des communes générant un attrait résidentiel
- Requalifier les espaces publics des bourgs pour offrir de la convivialité
- 🏠 Développer des espaces paysagers qualitatifs favorisant le développement et la pérennisation des activités économiques

3/VIVRE DU PAYSAGE

- ≡ Maintenir la diversité des structures paysagères sur les coteaux : haies/vergers/vignes
- ≡ Valoriser les paysages viticoles des coteaux de Clessé et Viré pour promouvoir le terroir
- ≡ Porter attention à l'intégration paysagère des constructions en dehors des bourgs
- ★ Mettre en réseau et valoriser les différents sites touristiques
- ☺ Valoriser les routes à vocation d'itinéraire touristique
- ✎ Créer un circuit des belvédères

4/SENSIBILISER À L'ATTRAIT DU PAYSAGE

- Structurer des actions de sensibilisation sur le paysage et l'architecture
- Mettre en place une ingénierie d'aide à la rénovation du patrimoine
- Lancer des chantiers participatifs et de restauration du petit patrimoine

04

OAP : les sites



L'esprit : un outil de projet

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 (*art. R. 151-8*)
- Les OAP peuvent avoir un **contenu patrimonial**
- Le contenu des **OAP de secteur** est précisé : **qualité architecturale, urbaines et paysagères**

L'opposabilité des OAP

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.

Contenu général de l'OAP

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.

Les différents types d'OAP

A l'usage, on distingue 4 types d'OAP :

- De secteur
- Thématique
- L'OAP Commerce en l'absence de SCOT
- L'OAP pour création d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) en montagne, pour les projets d'intérêt local

OAP de secteur

PLUi Brest Métropole (29) – 8 com. 210 000 hab.

A- Principes d'occupation de l'espace

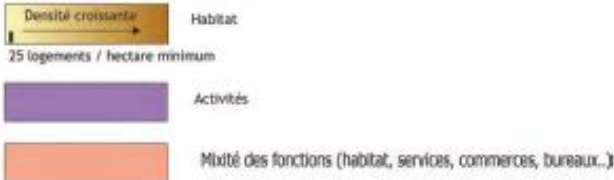


URBANISME DE BREST MÉTROPOLÉ – OAP
PROUVÉE LE 11 DÉCEMBRE 2015

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

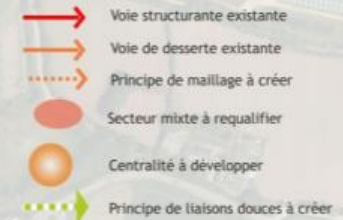
B- Principes de répartition de la production



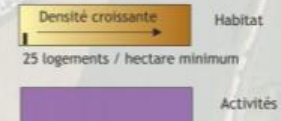
Légende globale des OAP

Utilisation partielle de la légende pour une OAP

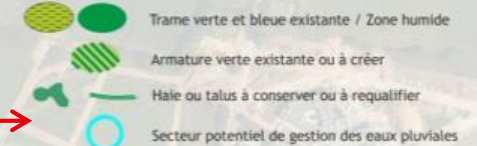
A- Principes d'occupation de l'espace



B- Principes de répartition de la production



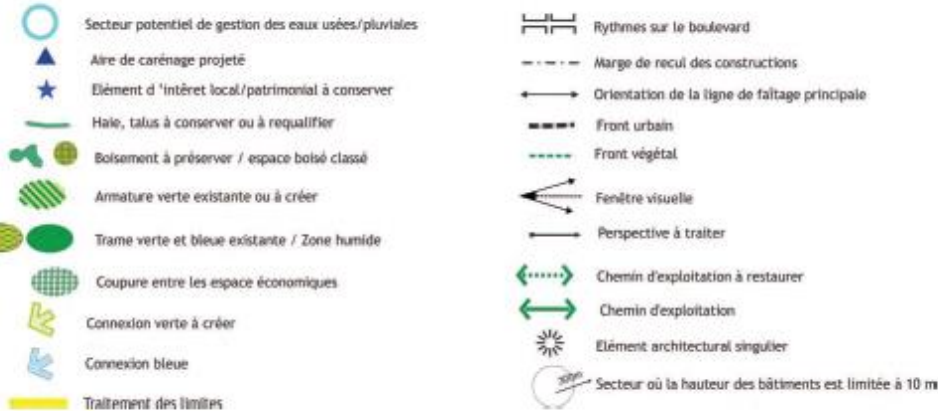
C- Principes de qualité urbaine et environnementale



D - Phasage

1. A court terme

C- Principes de qualité urbaine et environnementale



OAP de secteur

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

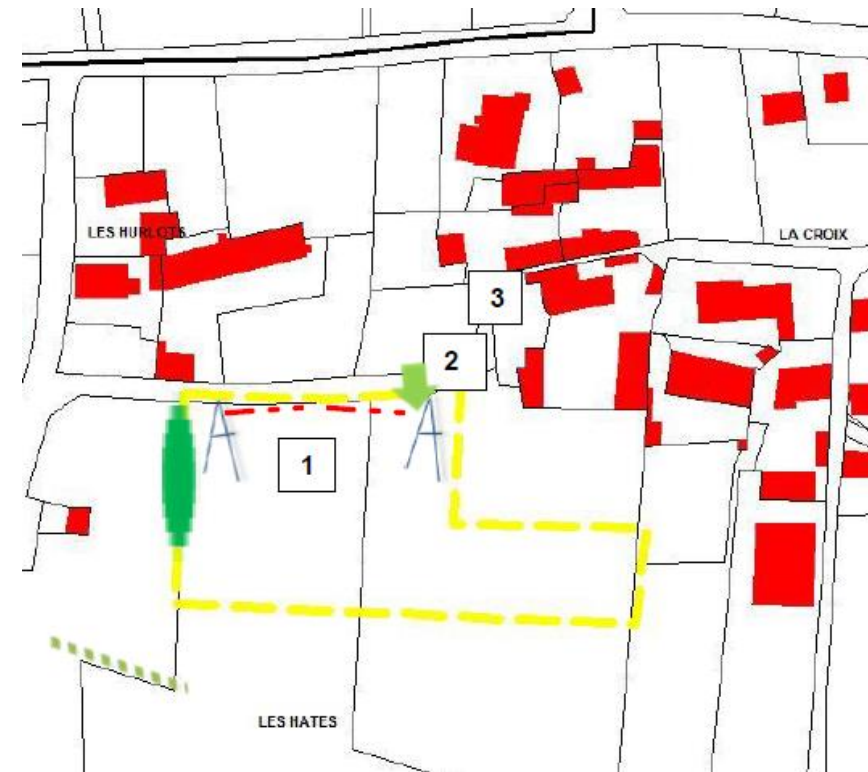
--- Traitement architectural particulier : mitoyenneté

Point de vue à préserver

Divers

Principe de possibilité d'accès groupé

Espace tampon paysager (haie, frange boisée, jardins, noues...)
Haie à conserver



OAP de secteur



OAP plus détaillée Dent creuse

Légende

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

Élément particulier

- Valoriser le lavoir
- Ligne moyenne tension

Phasage

- Phase 1/2
- Phase 3



Une nécessaire réflexion sur la **composition urbaine**, par le dessin, pour :

- Etablir sommairement le programme et sa faisabilité
- Donner à voir les formes urbaines, le traitement des espaces

A garder, ou non, en illustrations non prescriptives pour :

- Influencer sur les opérations futures. Inspirer les opérateurs ?
- Négocier, discuter



OAP de secteur

Légende

Déplacement

- Rue de quartier existante / à créer
- Espace public à créer
- Cheminement doux (vélo, piéton)
- Stationnement mutualisé paysager

Paysage / Environnement

- Préserver et valoriser les ensembles végétaux
- Créer une trame verte urbaine
- Création d'une coulée verte valorisant le point de vue
- Point de vue à maintenir dégagé
- Préservation d'une bande inconstructible de 15m entre les constructions
- Plantation d'une haie vive d'essence locale

Urbanisation

- Ilot urbanisable
- Ilot à dominante d'habitat
- Sens d'implantation du volume principal de la construction
- Implantation dans une marge de recul de 0-3m
- Implantation du bâtiment principal ou d'une annexe à l'alignement

OAP plus détaillée Densification

PLUi CC du Val d'Amour (Jura) - 24 com., 9 100 hab

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Déplacement et accessibilité

- Valorisation des rues de quartier existantes et création de ruelles permettant la densification de parcelles existantes
- Création d'un maillage de cheminements doux offrant une alternative aux déplacements sur les rues automobiles étroites

Paysage et environnement

- Valoriser le front du coteau par le maintien d'un espace vert mettant en valeur les points de vue sur la plaine
- Préserver des trames d'intimité de jardins entre les constructions existantes et les potentiels de densification pour éviter les conflits d'usage
- Aménagement de la nouvelle rue de quartier par des traitements paysagers sobres
- Préserver les principaux ensembles végétaux et s'en servir si possible comme clôture pour densification

Urbanisation

- 1/3/7 : ilots de petits logements collectifs et intermédiaires (environ 25 logements)
- 2/4/6/9 : création logements individuels isolés ou mitoyens sur une limite séparative
- 5/8/10/11/12 : densification possible par division parcellaire ou renouvellement pour de l'habitat individuel. Ces bâtiments devront s'implanter de manière à préserver le plus possible d'intimité par rapport aux constructions existantes.
- Des prescriptions urbaines pour l'implantation des nouvelles constructions le long des rues pour former une ambiance urbaine.

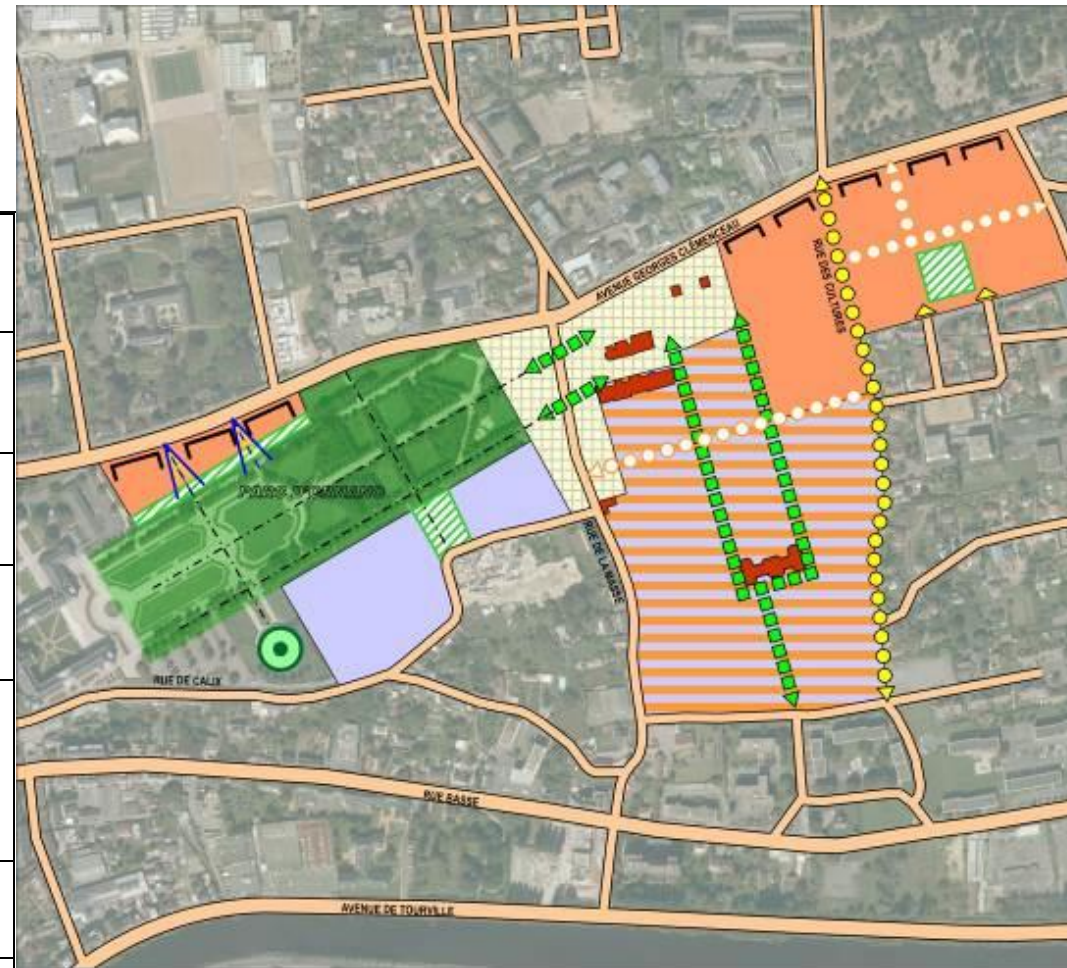


OAP de secteur

OAP complexe

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	<ul style="list-style-type: none">- 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



Destination dominante des espaces

- Activités tertiaires
- Logement
- Logement / Activités tertiaires

Principes de composition

- Implantation des constructions structurant les axes
- Bâtiment préservé
- Place - parvis
- Axe de composition

Principes de liaisons et de desserte

- Trame viaire existante
- Voie à créer ou à conforter
- Accès routier
- Desserte interne
- Liaison douce à créer

Principes d'aménagement

- Espace paysager
- Parc d'Ornano
- Arbre remarquable
- Parcèle visuelle

OAP de secteur

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

Pour des orientations sur un secteur en mutation



- espace vert du coteau
- autres espaces verts
-  quipements
- tramway A

-  lots 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
-  l ment de patrimoine à mettre en valeur

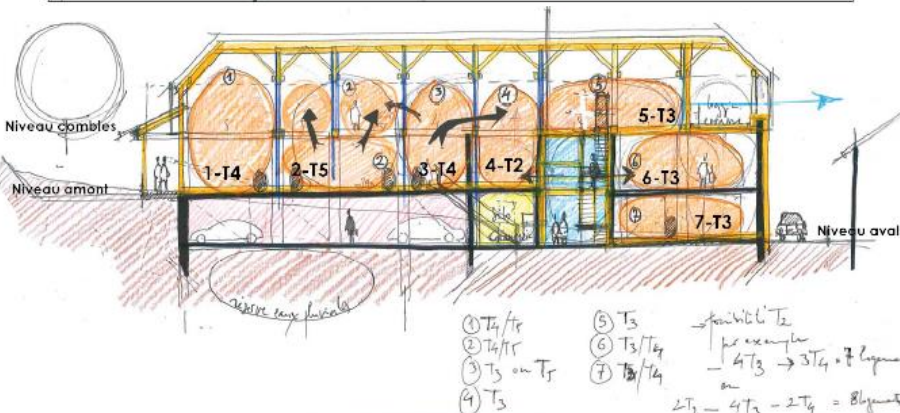
- continuité verte et porosité visuelle à créer
- principe d'extension de l'espace vert ou d'intégration des stationnements existants
- - - continuité douce à créer, à valoriser
- ▬▬ amélioration du traitement et des fonctionnalités du viaduc
- (hf) requalification de la halte ferroviaire et renforcement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

OAP de secteur

OAP patrimoniale (très détaillée)

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

PNR Massif des Bauges

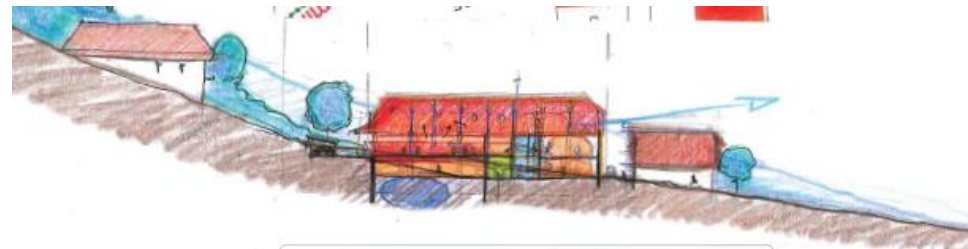


9 pages

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



Allway Sync

OAP de secteur

Questionnements récurrents, en particulier avec les 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 ? »

Dans le texte :

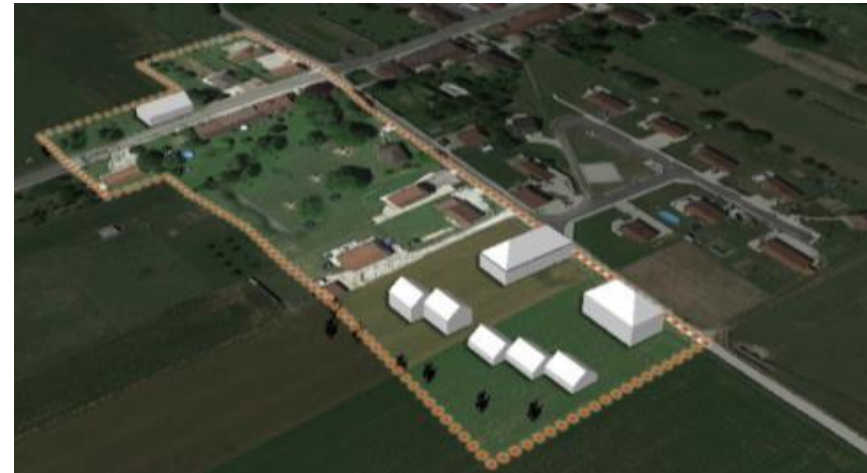
- **Le programme** : les fonctions à accueillir (logements, bureaux, équipements, espaces publics...), la fourchette de logements ou de Surface de Plancher, ou
- Les **orientations d'aménagement** : ambiance voulue et à donner (végétal / minéral, alignement et continuité ou non du bâti, axes structurants doux ou circulés, etc. En accompagnement de schémas

Dans la représentation graphique

- Les **orientations d'aménagement** schématiques : plus ou moins précis, de composition urbaine (paysagère, architecturale, environnementale)
- Indiquer les images ou références n'ayant qu'un rôle d'exemple, d'illustration pédagogiques (non prescriptives)
- Les images en 3D vont se développer

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



OAP de secteur

- 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 thématique (hors commerce)

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.

Des questions récurrentes

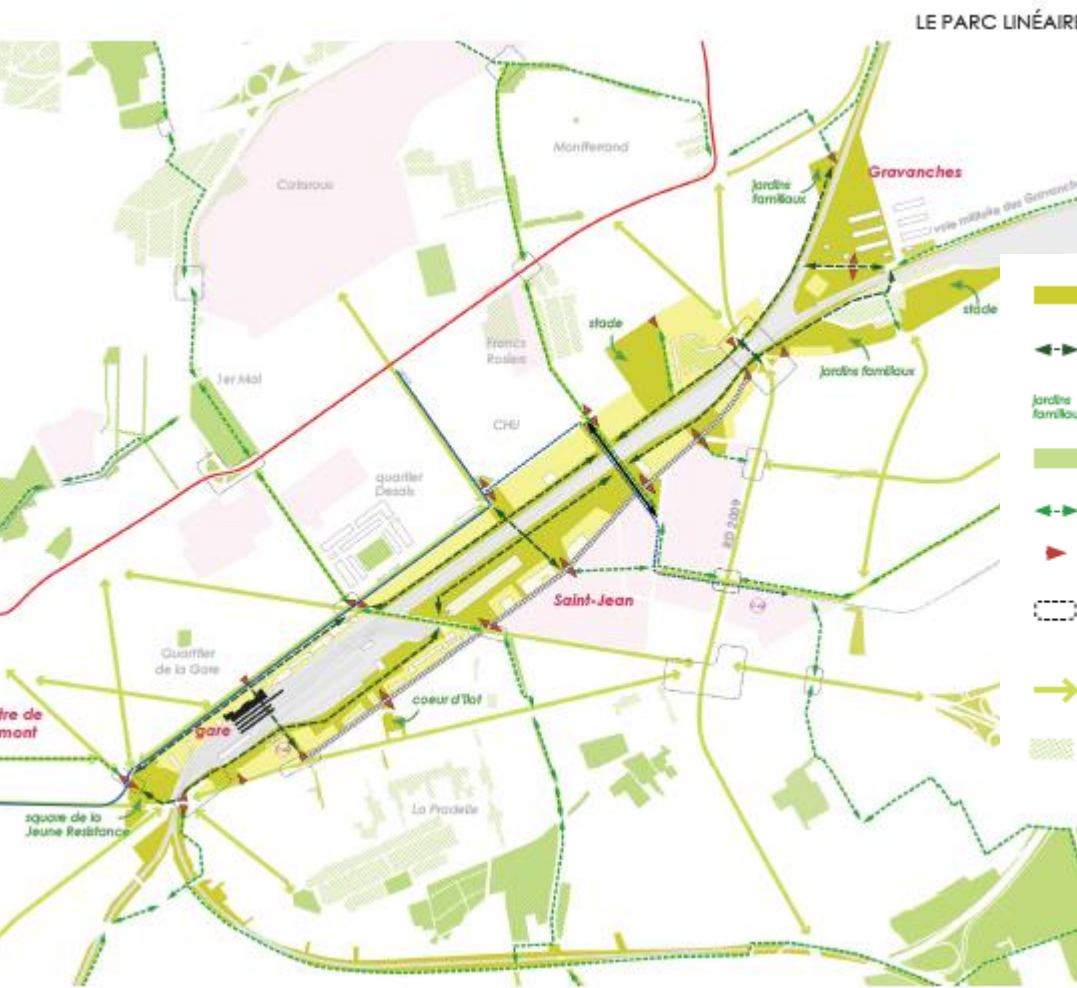
La limite avec le PADD : Si l'OAP thématique a vocation à s'appliquer à l'échelle du territoire (ou sur un vaste secteur) et que son champ d'application est assez flou tant dans son contenu que dans sa territorialisation, ou reste au niveau des objectifs, on peut se demander s'il ne s'agit pas d'une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

OAP thématique Paysage



LE PARC LINÉAIRE

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
- Jardins familiaux
- 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
- Eléments 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

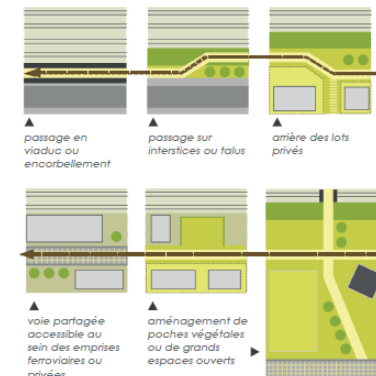
RAPPEL

- Grands sites de projet
- Maillage : franchissement des voies ferrées
- Projet d'extension ligne B
- 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.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT EN FONCTION DES EMPRISES DISPONIBLES



Précisions par des petits schémas ou dessins

OAP thématique Paysage

OAP stratégique 5 « Franges urbaines PLU Clermont-Ferrand.

On peut transposer à l'échelle intercommunale
sans problème

SCHÉMA DE PRINCIPE

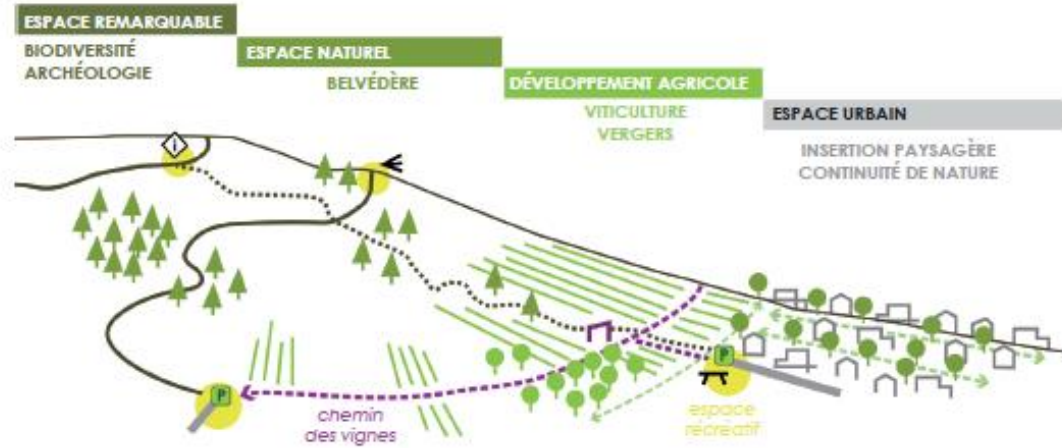
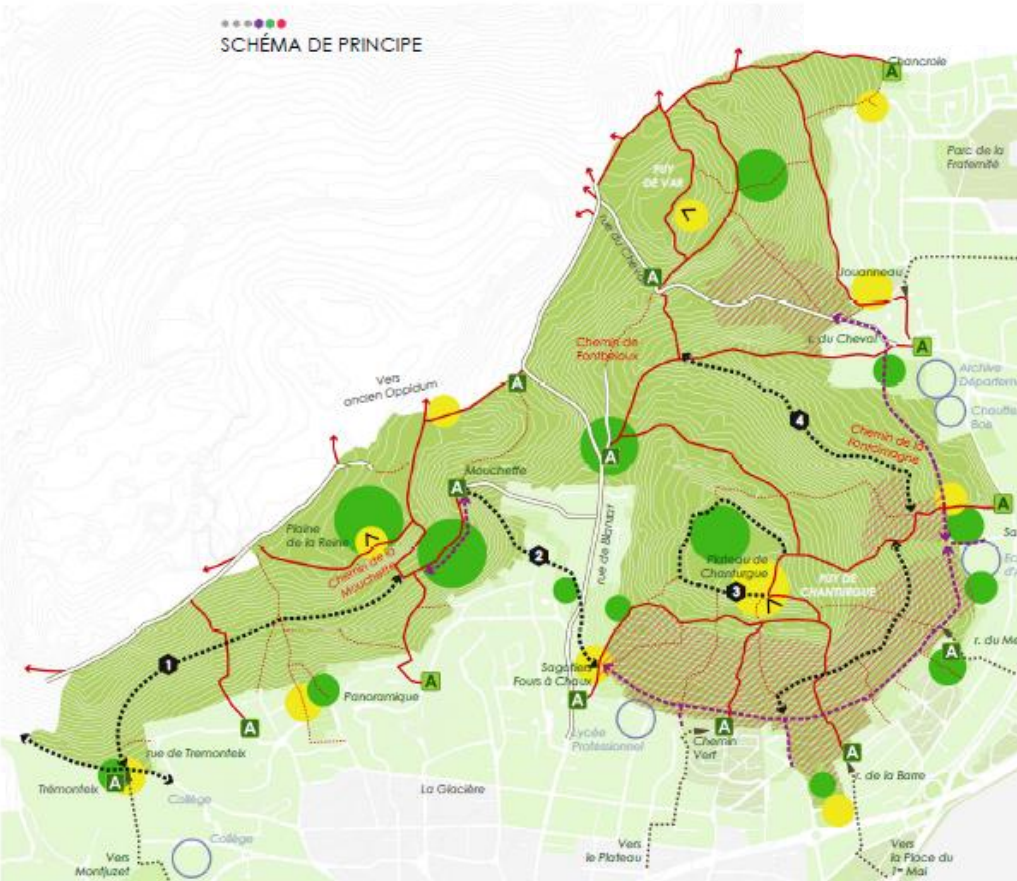


SCHÉMA DE PRINCIPE



LES ESPACES ET USAGES

- 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

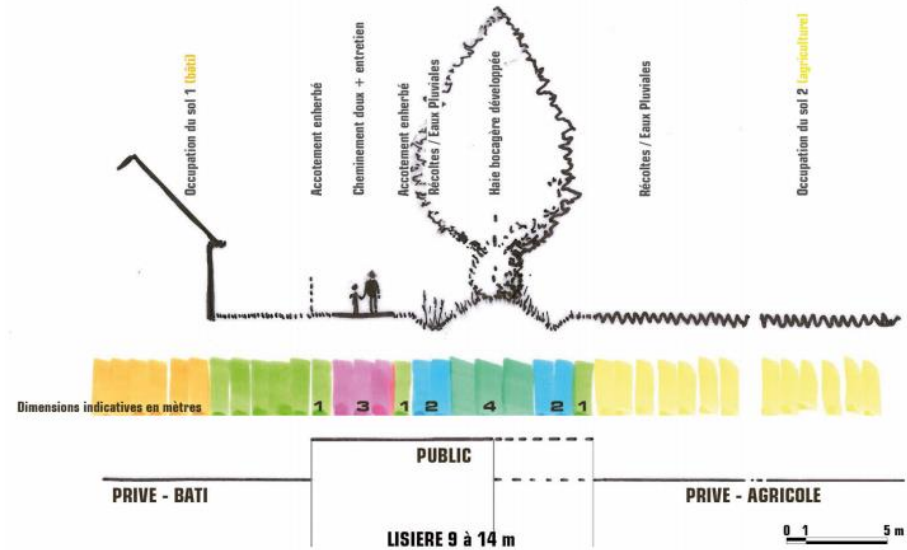
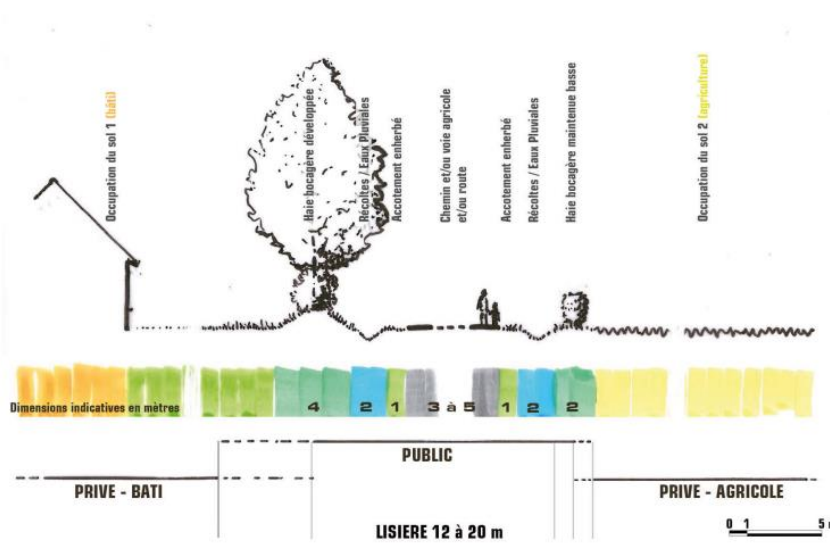
LES CHEMINEMENTS

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

OAP thématique paysage

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 (14)

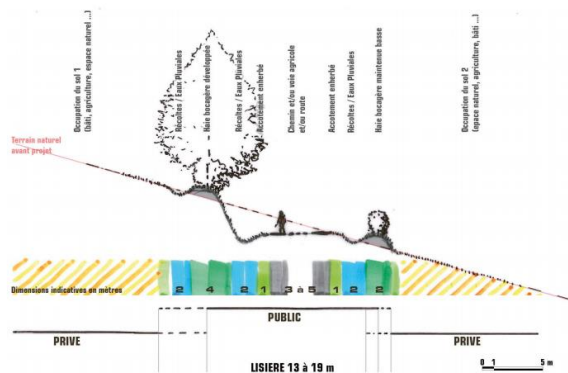
OAP 2-A Aménagement des lisières indispensables

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

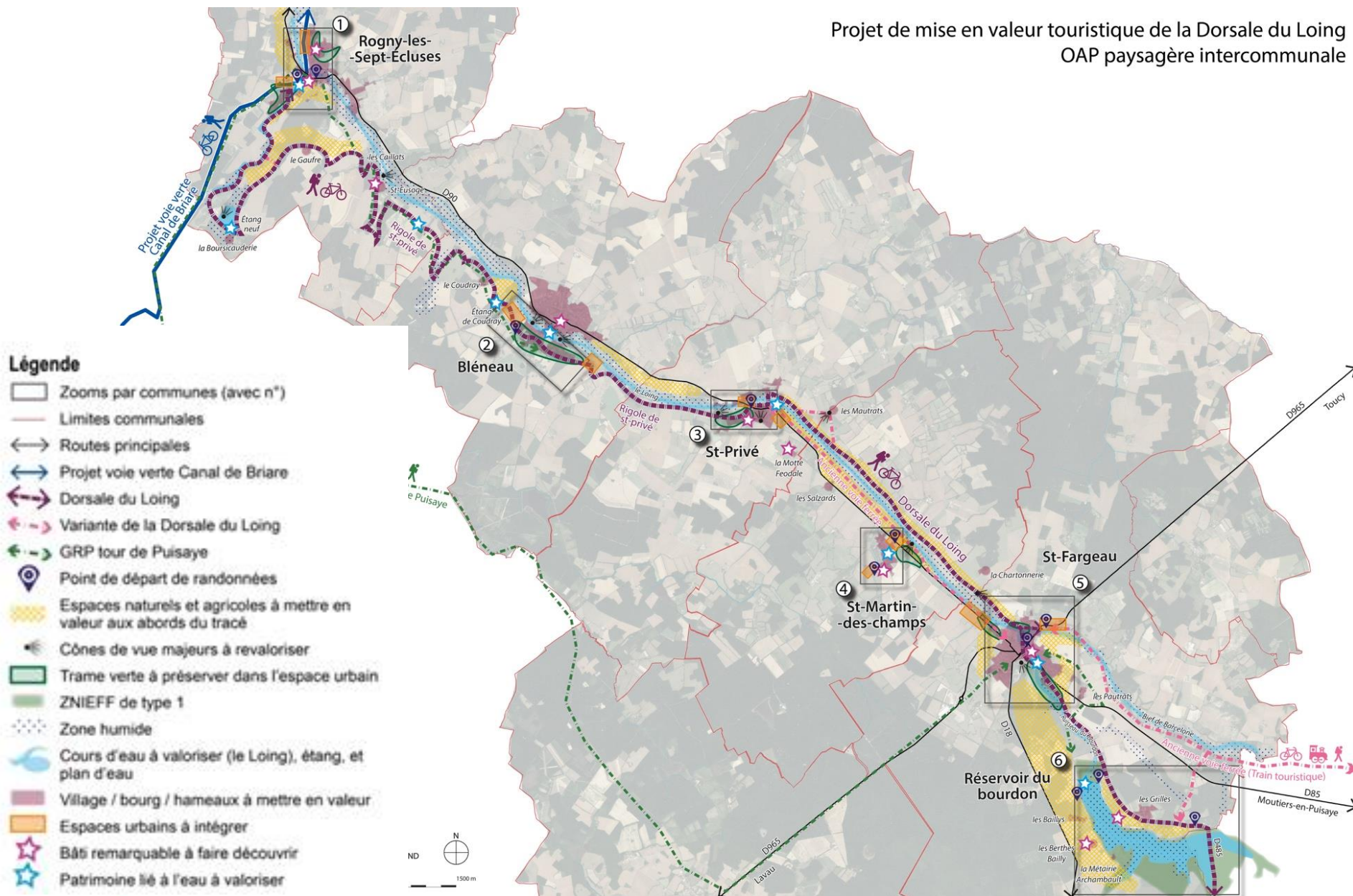
STRUCTURER UNE LISIÈRE EN PENTE
GÉRER LES TERRAINS EN PENTE ET LES TRANSITIONS PAYSAGÈRES



OAP thématique paysage intercommunal

PLUi Cœur de Puisaye (Yonne) Un projet général de mise en valeur ...

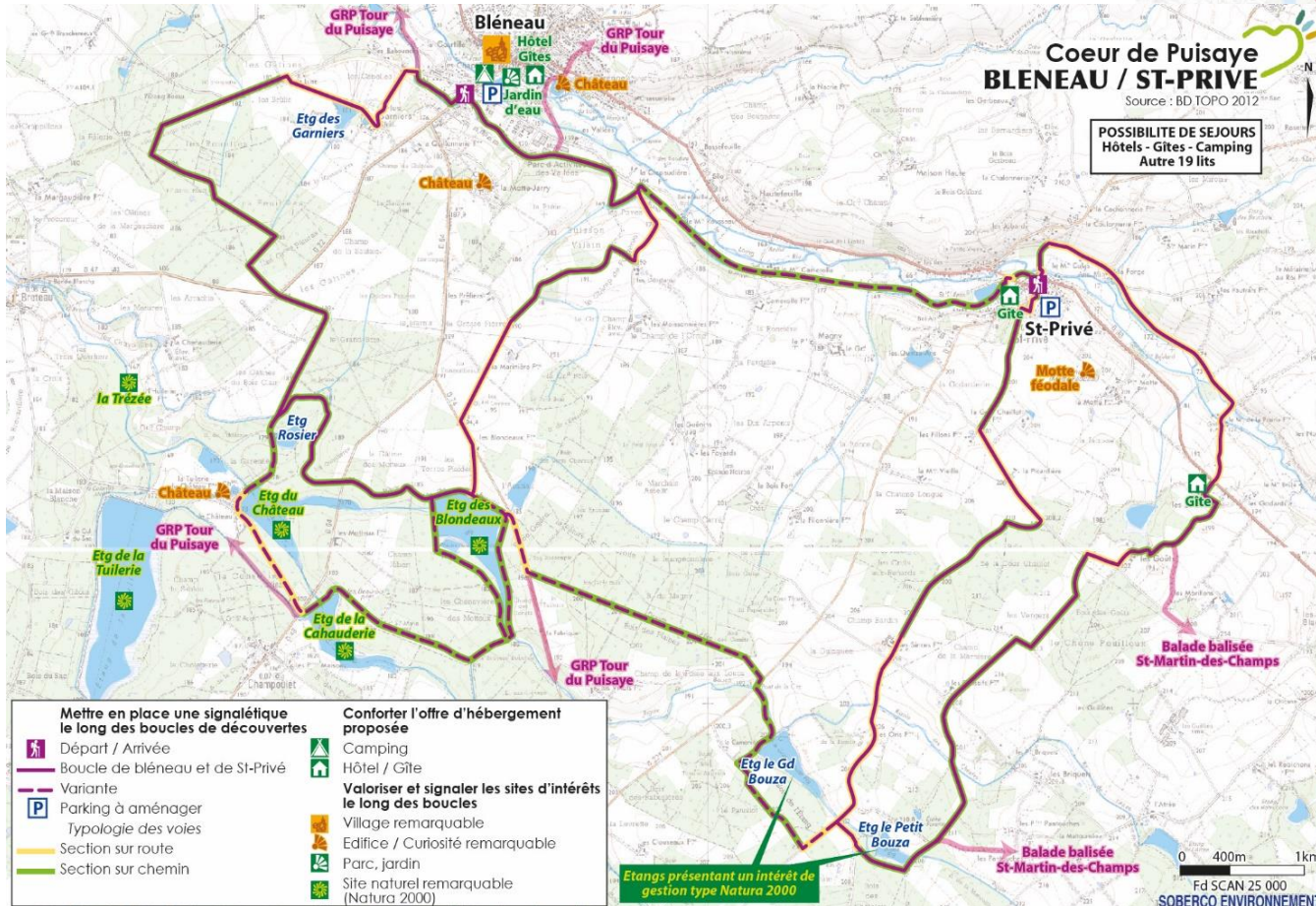
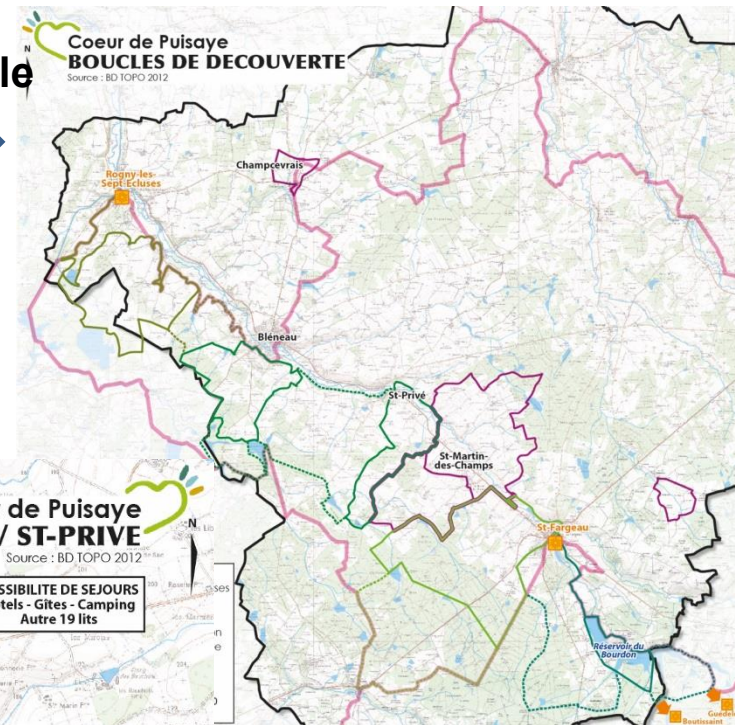
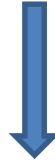
Projet de mise en valeur touristique de la Dorsale du Loing
OAP paysagère intercommunale



... cohérent avec des itinéraires de découvertes en boucle



... détaillés par commune.



OAP thématique paysage intercommunal

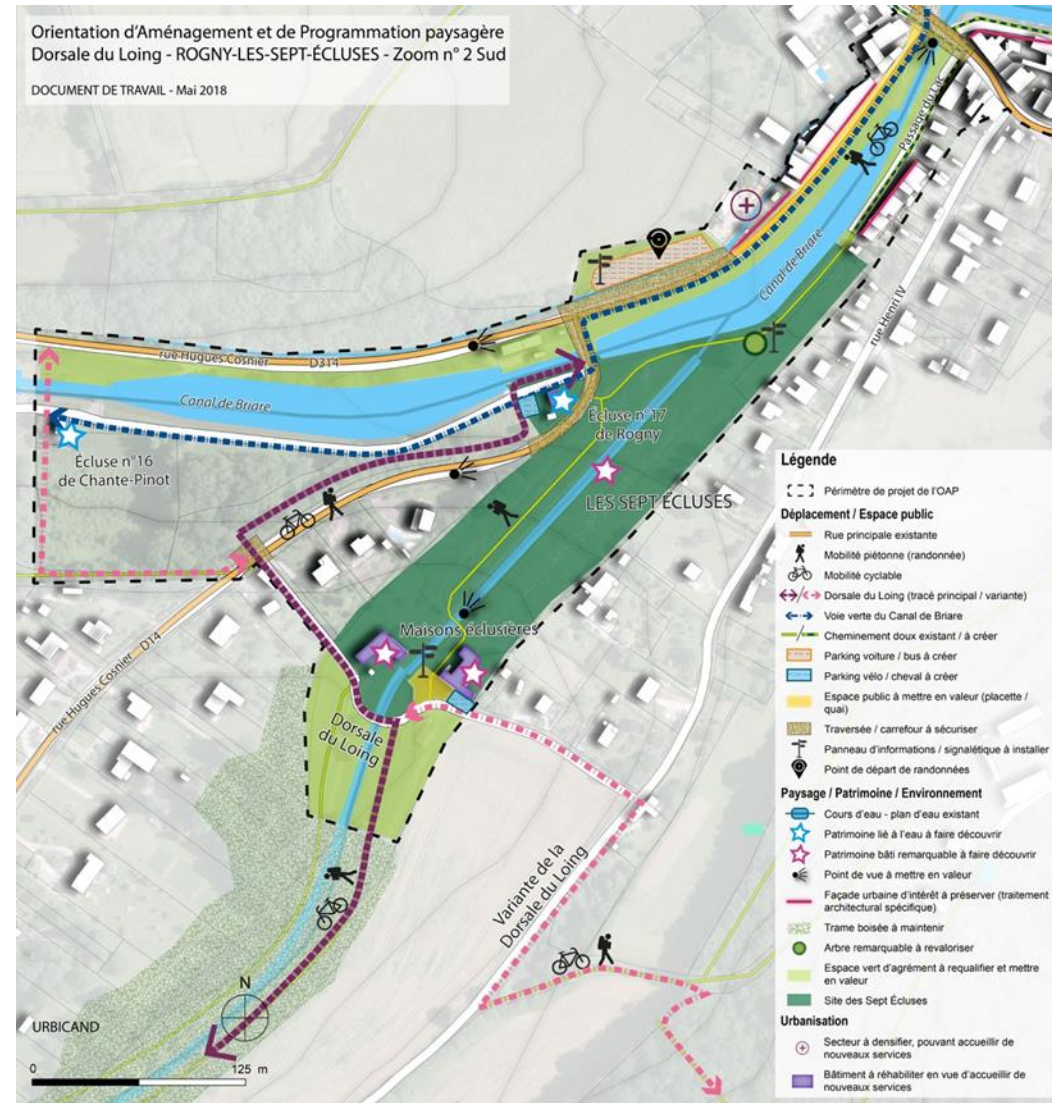
Puis le projet général de mise en valeur est détaillé dans 6 OAP communales

Zoom n°1- Rogny les 7 écluses.

Site des 7 écluses

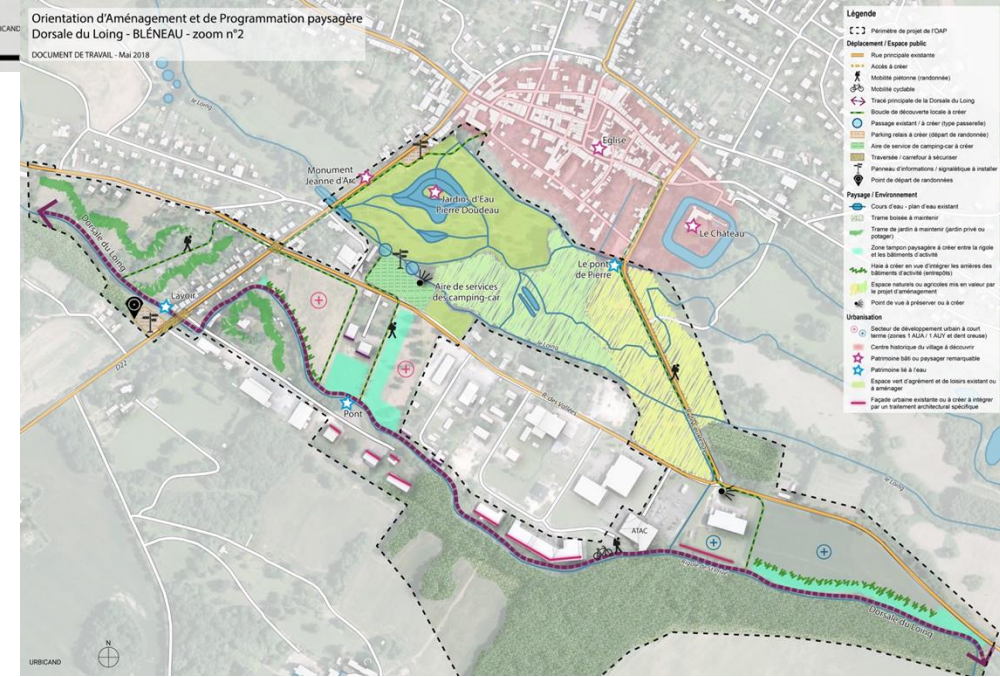
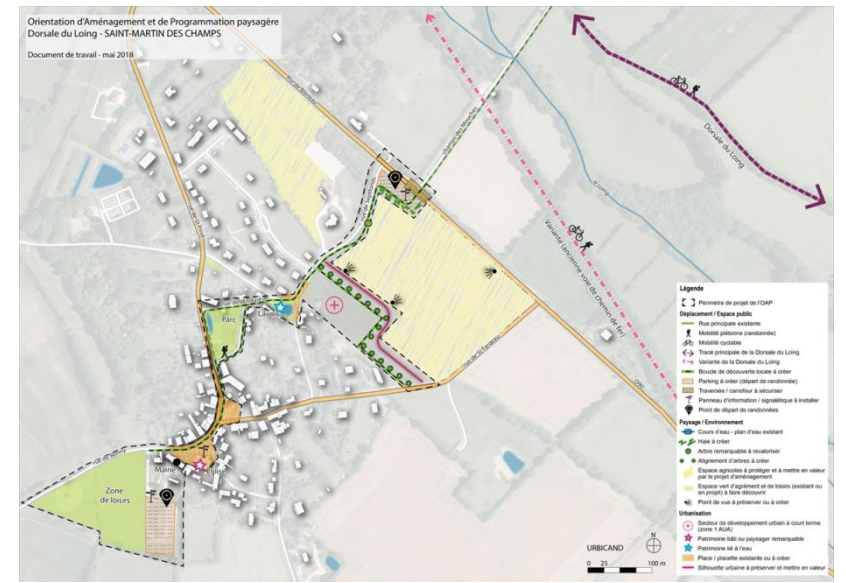
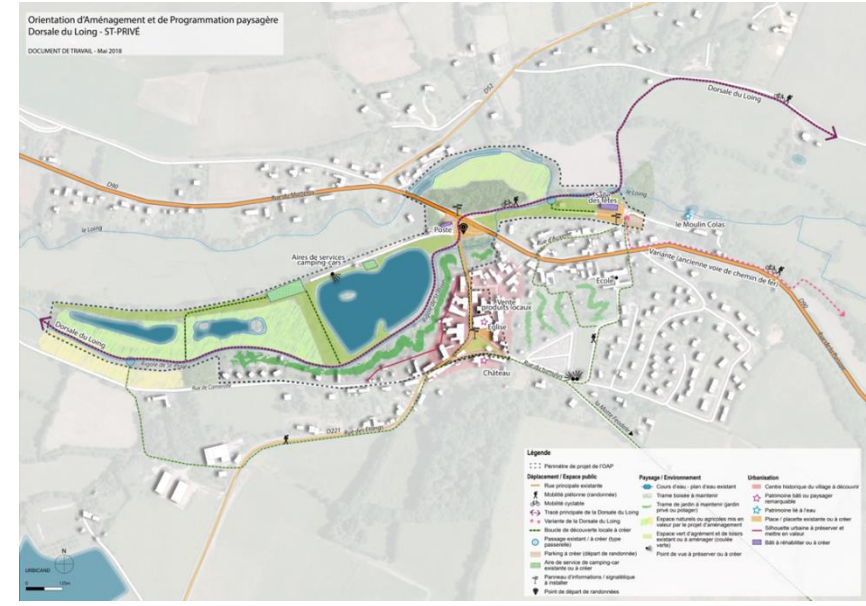
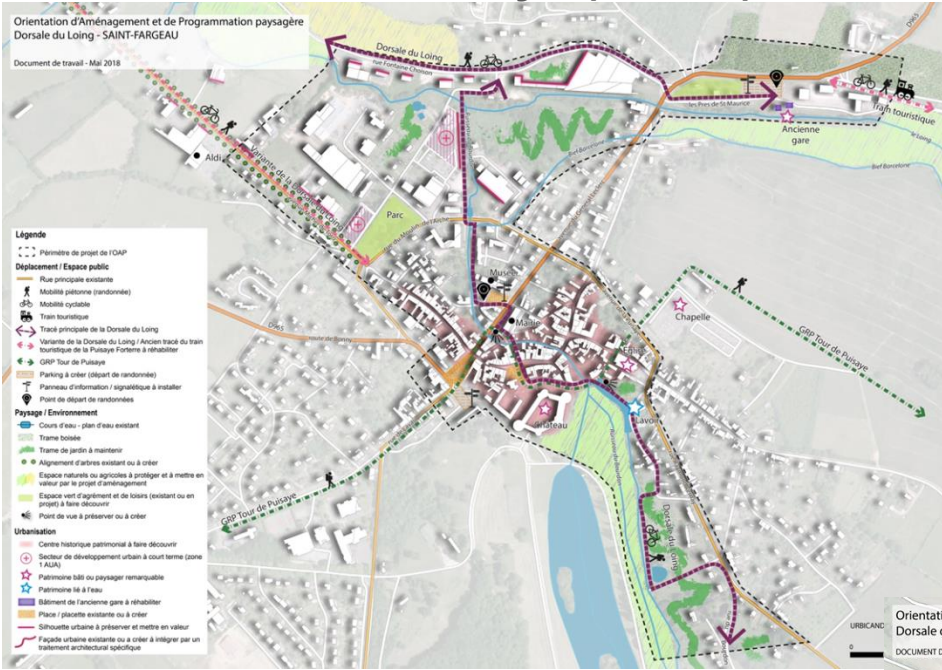
Principes d'aménagement

- Sécuriser les modes de déplacement doux le long de la rue Hugues Cosnier (D 14) et des abords directs des sept écluses :
 - Mise en place d'une zone 30,
 - Aménagement de ralentisseurs,
 - Reconfiguration du carrefour.
- Renforcer l'offre en services au niveau de la rue Hugues Cosnier et en faire un point d'attrait touristique :
 - Aménagement d'un espace public continu en pied de façade de bâtiment pouvant servir de terrasse,
 - Organisation du stationnement,
 - Création d'un nouveau bâtiment d'activité à proximité du parking
- Requalifier et sécuriser le parking des 7 écluses :
 - Matérialisation des places de stationnement,
 - Installation d'un point d'information du public,
 - Traitement paysager des abords,
 - Sécurisation de la traversée de la D14.
- Revaloriser le chemin de halage du canal de Briare et en faire un axe de déplacement majeur pour accéder au site des sept écluses
- Révaloriser l'écluse n°17 et ses abords.
- Aménager des connexions entre la Dorsale du Loing et la voie verte du canal de Briare et sécuriser la traversée de la D14.
- Créer un espace d'accueil à l'arrière des maisons éclusières des sept écluses.
- Réhabiliter les maisons éclusières et y accueillir de nouvelles activités (salle d'exposition, office du tourisme, ...).
- Aménager des espaces de stationnement intermodal au niveau des maisons éclusières et des écluses.



OAP thématique paysage intercommunal

PLUi Cœur de Puisaye (Yonne)



OAP thématique paysage intercommunal

PLUi Cœur de Puisaye (Yonne)

L'OAP d'aménagement touristique a été déclinée dans les plans de zonage du PLUi, avec notamment la création :

- de zone NL (**zone naturelle loisirs**) sur le tracé de la Dorsale du Loing et de sa variante,
- de zone UL (**zone urbaine à vocation de loisirs**) dans le cas d'accueil d'activités de loisirs renforcer ou à créer,
- de zone UE dans le cas, par exemple, de la création d'un **parking** relais (comme à Saint-Martin des Champs par exemple),
- de zone UJ (**zone urbaine réservée aux jardins**), lorsque cet axe de déplacement touristique se situe en contact direct avec les habitations existantes.

Importance de cibler le tracé, inscrire des emplacements réservés et zones NL soumises à la CDPENAF (STECAL)

OAP thématique Cadre de vie

PLUi CC Erdre et Gesvres (44) – 12 com., 60 000 hab.

- 14 planches communales, avec même légende
- Orientations données pour chaque thème de la légende, qui s'imposent à tous les aménageurs des secteurs concernés

Assurer des lisières urbaines de qualité, transitions paysagères et écologiques avec le tissu urbain

- ▲▲▲▲▲ Frange urbaine qualitative
- ▲▲▲▲▲ Frange urbaine à valoriser

Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

- ▲▲▲▲▲ Entrée de ville qualitative
- ▲▲▲▲▲ Entrée de ville à valoriser

Assurer le maintien des cônes de vue identifiés sur le territoire

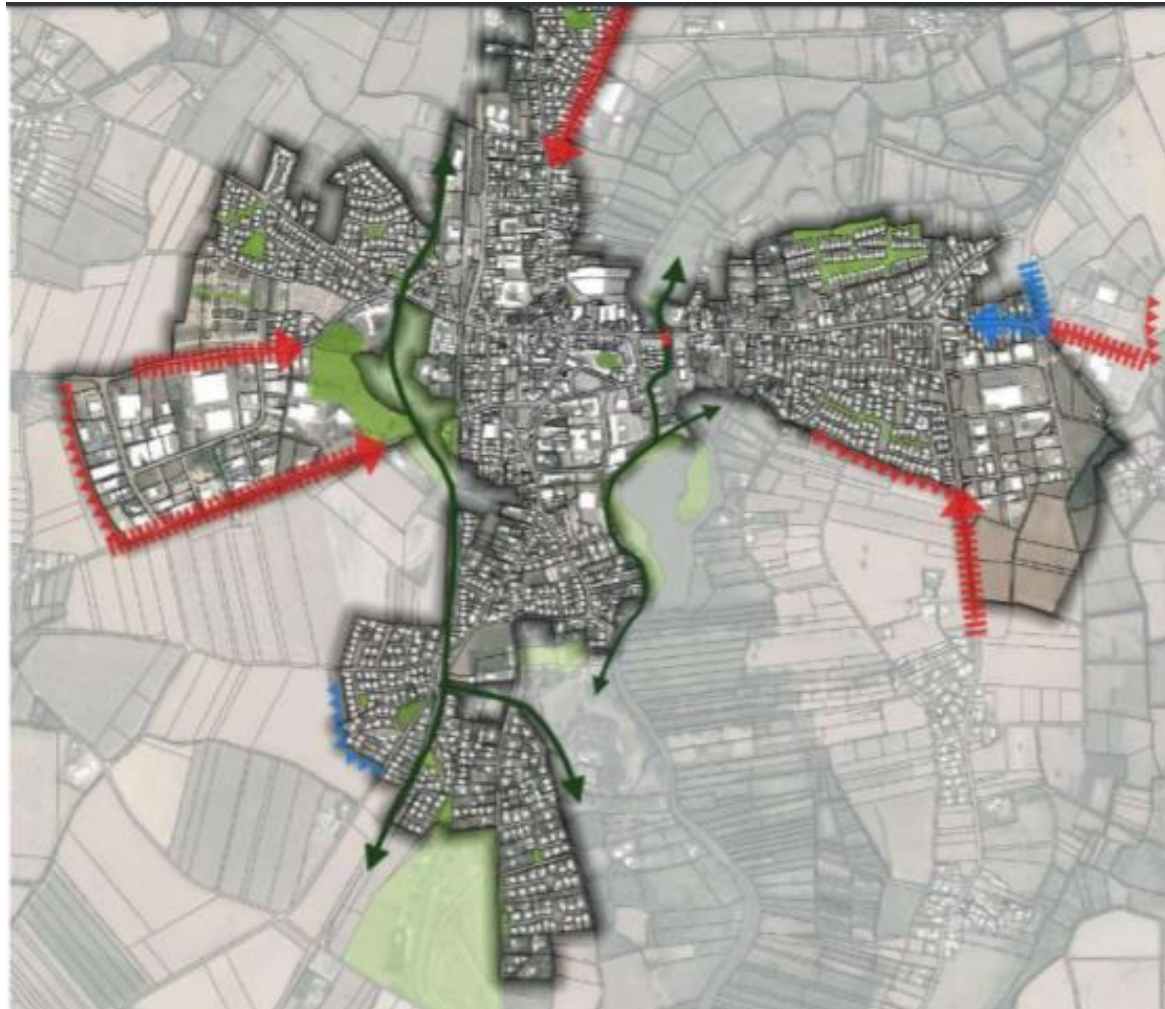
- ◁ Point de vue à préserver

Maintenir les espaces d'agrément, espaces de respiration au sein du tissu urbain

- Espaces d'agrément

Assurer les continuités écologiques dans le tissu urbain par la diversification des éléments de nature en ville

- ↔ Corridors écologiques



OAP thématique Cadre de vie

Exemple orientations

- Axe 1 : Assurer des **lisières urbaines de qualité, transitions paysagères et écologiques** avec le tissu urbain



1 Les fronts urbains pourront être gérés dans l'espace public ou l'espace privés. Les aménagements pour ces lisières urbaines seront assurés par une **végétalisation arbustive et/ou arborée**. Notamment, en fond de parcelle, des **haies multi-spécifiques** pouvant être doublées par des murets de qualité et d'hauteur limitée assureront la transition avec les parcelles agricoles ou naturelles à proximité. Les clôtures de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits.

2 Des **cheminements doux** seront intégrés aux aménagements de la lisière urbaine, permettant de marquer la transition en zone urbaine. Dans ce sens, la **pollution visuelle** liée à l'affichage publicitaire et les enseignes sur les entrées de ville devra être limitée.

EXEMPLES – FRANGES URBAINES



3 Dans la mesure du possible, des **perméabilités entre les espaces naturels** (boisements, cours d'eau) et le front bâti seront mis en place. Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favorisé ainsi que la **création de percées visuelles** vers l'espace agricole et naturel.

OAP thématique Cadre de vie

Exemple orientations

- Axe 4 : Maintenir les **espaces d'agrément, espaces de respiration** au sein du tissu urbain

1

Les espaces plantés ou libres sont à prendre en compte à l'occasion de la réflexion dans tout projet d'urbanisation, notamment parce qu'ils présentent un **intérêt pour la biodiversité et le paysage**. Ils jouent également le rôle d'**espace tampon entre les secteurs denses et moins denses** ainsi qu'un rôle d'espace de transition entre les espaces bâtis et non bâtis. Les espaces se trouvant à proximité des cours d'eau devront maintenir le plus que possible leur connectivité avec cet élément de la trame bleue.

3

Ces espaces naturels d'agrément seront aménagés par des modes d'aménagement et de constructions légères et poreuses et privilégieront l'usage de matériaux naturels : pierre, bois, ... et locaux.

Les revêtements des chemins et voies privilégieront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une porosité de façon à assurer l'infiltration des eaux. Des jointures pourront ainsi être enherbées.

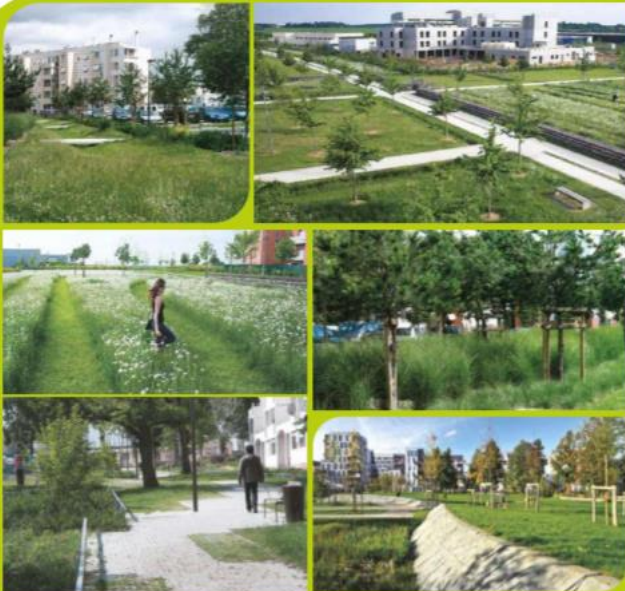
EXEMPLES – ESPACES D'AGREMENT



4

La gestion de ces espaces se fera autant que possible de façon différenciée, c'est-à-dire de façon à gérer ces espaces d'agrément sans appliquer la même intensité ni la même nature de soins sur l'ensemble de ces espaces. Par définition, la gestion différenciée des espaces publics verts et naturels s'inscrit dans les principes du développement durable et plus particulièrement sur les principes suivants :

- Préserver et enrichir la biodiversité des espaces naturels ;
- Limiter les pollutions : intrants phytosanitaires, bâches plastiques et tissées ;
- Gérer les ressources naturelles : valorisation des déchets verts, économie de la ressource en eau... ;
- Et améliorer le cadre de vie des habitants, en mettant à leur disposition une diversité d'espaces...
- Renforcer les espaces de ressourcement en vue de lutter contre la chaleur d'été dans le tissu urbain.



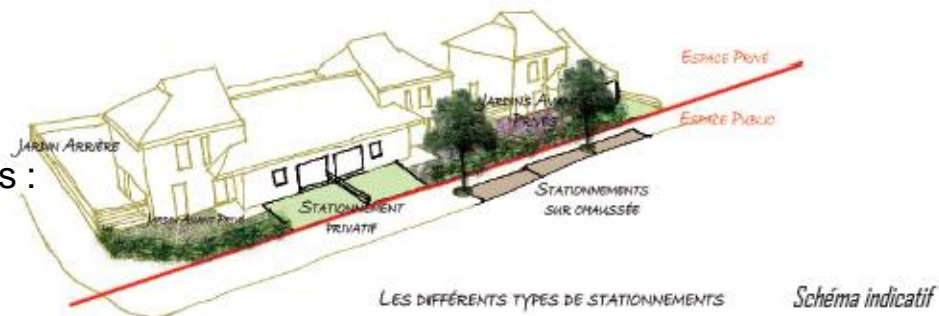
Regroupement et présentation des OAP

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)

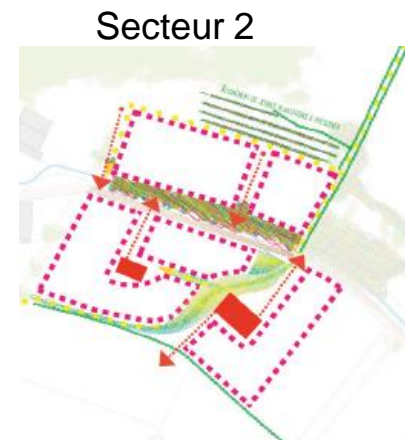
Vaste OAP par grand secteur, comprenant, un (ou des) schéma(s) d'organisation des déplacements ou de la trame verte sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, puis, par site, le programme, un schéma d'organisation spatiale précis.



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



OAP 1. schéma + programme écrit



Regroupement et présentation des OAP

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

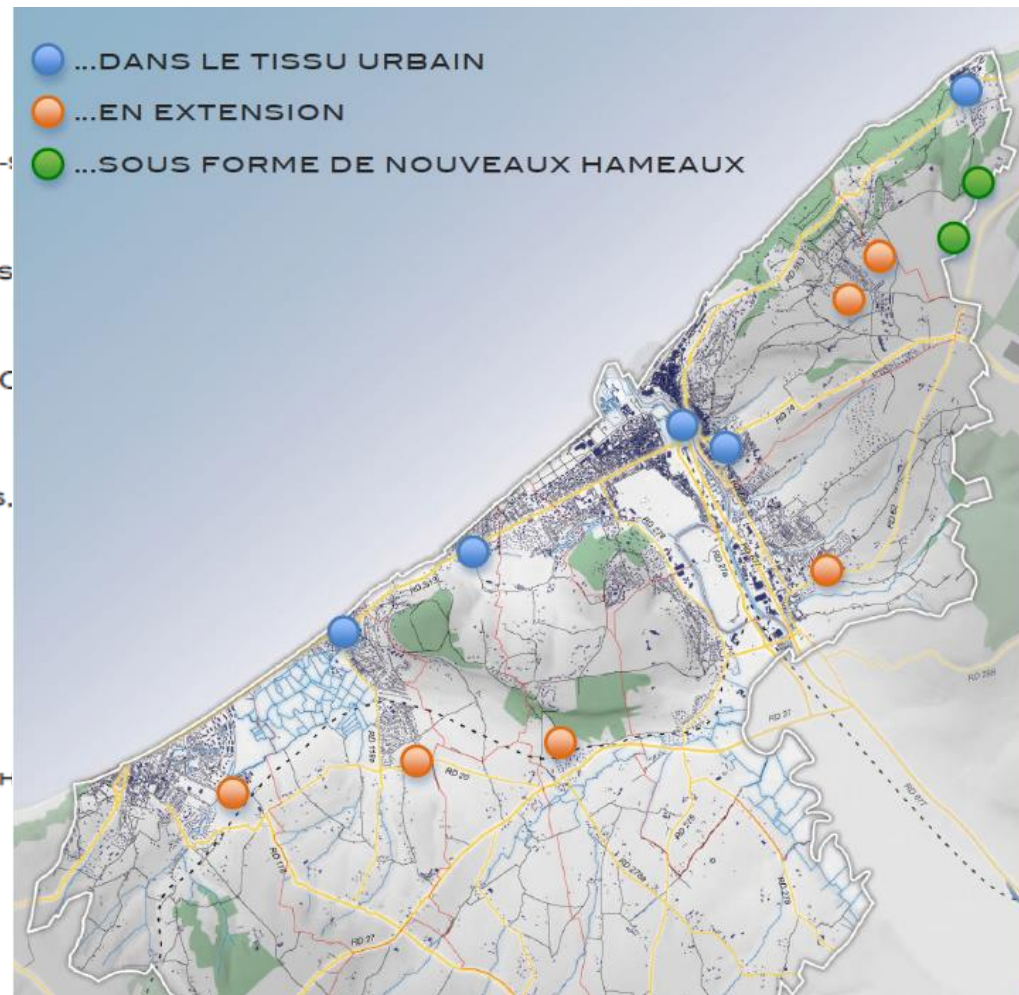
3A
LES SECTEURS D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES BOURGS,
AGGLOMÉRATIONS, VILLAGES
LA CROIX-SONNET À TROUVILLE-SUR-MER ET VILLERVILLE
L'ÉCO PARC ARTISANAL DE TOURGÉVILLE
LA LISIÈRE SUD DE VILLERS-SUR-MER
BOUCLAGE ZONE PAVILLONNAIRE SUD À BLONVILLE-SUR-MER
RESTRUCTURATION DE LA LISIÈRE SUR COTEAU À TOUQUES

3B
LES SECTEURS D'URBANISATION SOUS FORME DE NOUVEAUX HAMEAUX
INTEGRÉS À L'ENVIRONNEMENT
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



05

Règlement : les mesures



Le règlement

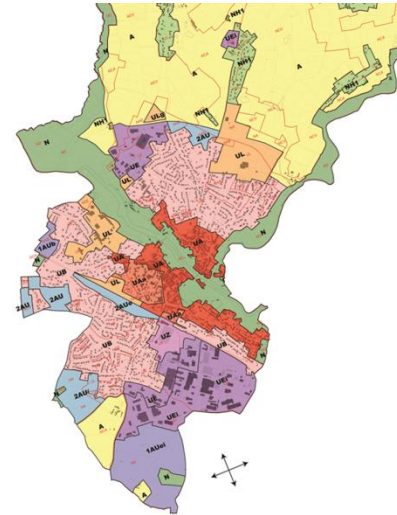
Le règlement * :

- 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

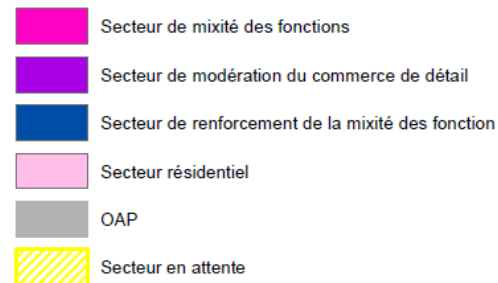
La structure du règlement a été profondément modifiée par décret du 28 décembre 2015

* Voir article L151-8 et suivants

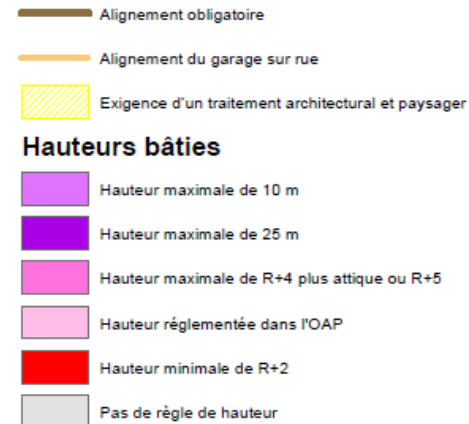
Plan zonage type, avant 2016



Mixité des Fonctions



Morphologie urbaine



Structure du règlement

3 parties thématiques

(décret n°2015-1783 du 28 déc. 2015)

Aucun article n'est plus obligatoire



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

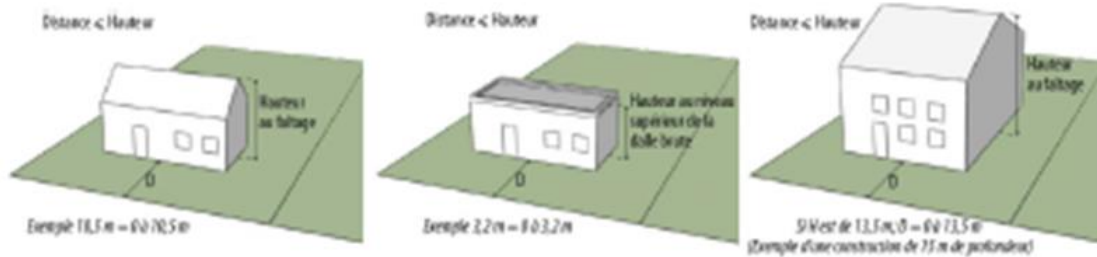
III. Équipement et réseaux

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

Articulation Règlement / OAP et autres pièces du PLUi

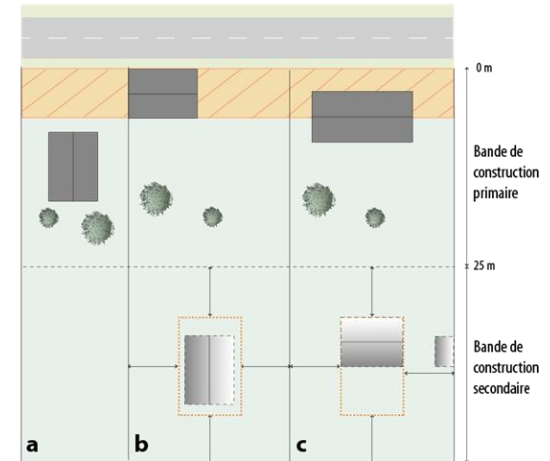
OAP et règlement se complètent. L'idée générale est de :

- 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 :

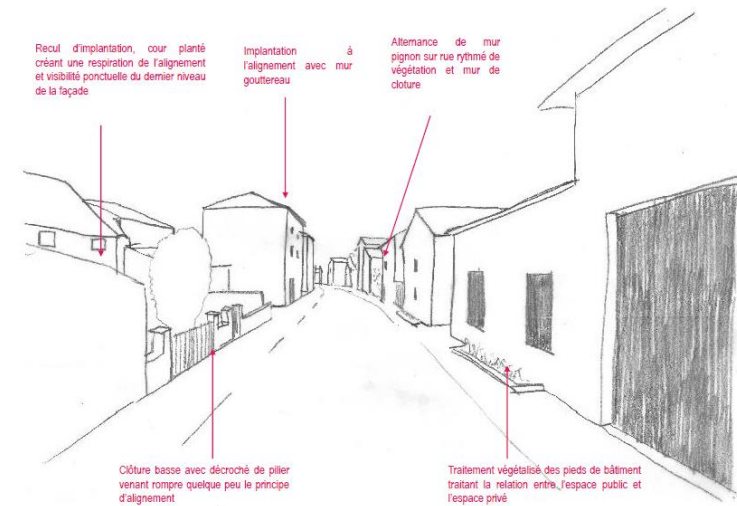
- On peut avoir des secteurs d'OAP sans règlement
- Le Règlement n'est plus structuré par des articles codifiés. Il n'y a donc plus d'articles obligatoires à renseigner.
- Le règlement graphique peut s'illustrer de différentes façons, pas forcément par un « plan de zonage ». Les documents graphiques 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*)



Composer le paysage urbain avec le règlement

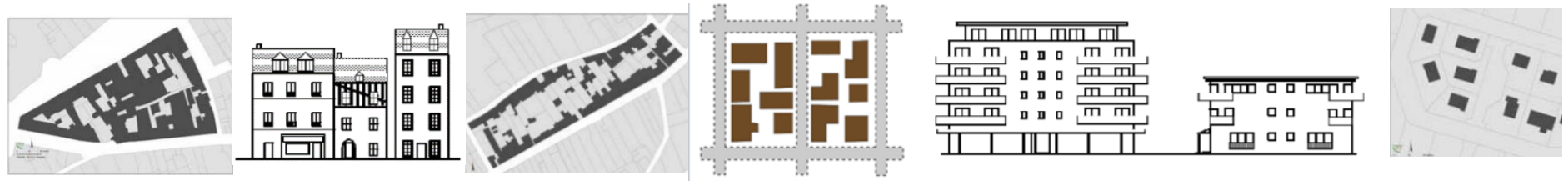
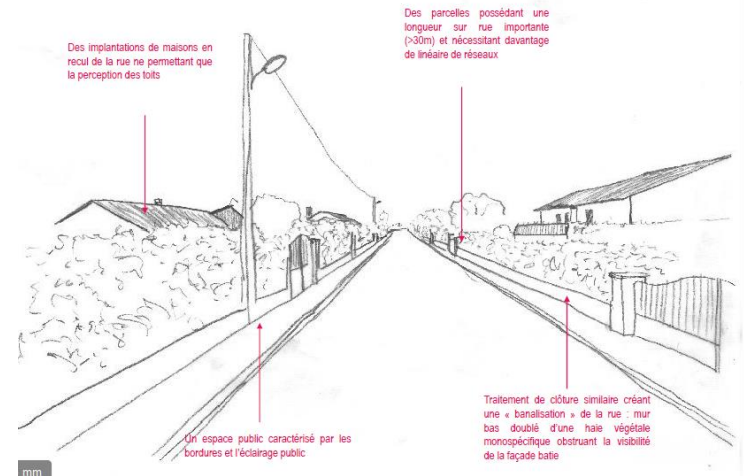
• composition de la rue

- Alignement sur rue en continu ou pas : règles d'implantation par sur les voies, sur les limites séparatives + hauteur
- Volumétrie : Hauteur, pentes de toiture, débords, traitement différencié des RdC
- Aspect extérieur : percements et ouvertures, matériaux, couleurs
- Clôtures
- Espaces libres entre le bâtiment et la rue, ou traitement des pieds d'immeubles



• composition de l'îlot

- Fermé, semi-ouvert, ouvert
- Volumétrie,
- Espaces entre les bâtiments
- Emprise au sol
- Espace libre, dont espace perméable et/ou espace de pleine terre (coefficient de biotope)
- Espace de jardin



Protéger les éléments de paysage, bâti ou naturel, repérés

Article L151-19

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.



A faire

- Identifier chaque élément, bâti ou naturel. Les numéroter et classer (par commune, par type, par mesure de protection attachée...)
- Pour les éléments bâtis, faire un atlas avec une fiche par élément, ou un tableau listant tous les éléments et comprenant :
 - Fiche descriptive simple du caractère patrimonial par élément , photo si possible,
 - Classement par type de patrimoine à définir
 - prescriptions pour encadrer les évolutions de chaque type : préservation en l'état, conditions de réhabilitation, entretien ou travaux ; recomposition.
- Les prescriptions sont d'ordre réglementaire

Effets

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, qui ne sont pas soumis au permis d'aménager, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ils doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au règlement écrit du PLU.

Localisation et prescription pour la préservation des éléments de paysage, bâti ou naturel

Éléments remarquables du paysage à protéger, conserver, valoriser ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

* Arbre remarquable

< Cône de vue

Petit patrimoine

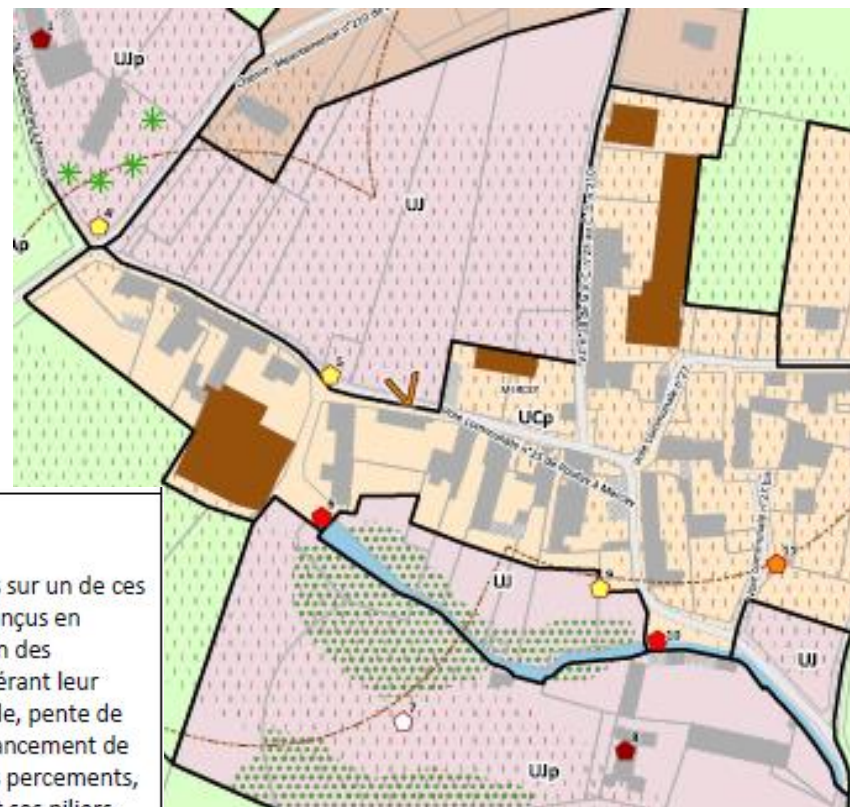
◆ Bâti intéressant ou remarquable

◆ Patrimoine de bien public

◆ Element paysager ponctuel

◆ Mur et muret

◇ Autre



5. Demeure XVIIIe, à l'emplacement du château médiéval



Tous les travaux effectués sur un de ces bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques leur conférant leur intérêt : volumétrie globale, pente de toiture, lucarnes, ordonnancement de la façade et régularité des percements, murs de clôture, portail et ses piliers.



Linéaire D :

- Mur en pierre et chaperon en tuiles ;
- Route des Hurlots ;

Prescriptions : se référer au Guide de recommandations architecturales et paysagères de la Puisaye/Forterre, fiche U5 « Clôtures », chapitre « recommandations ».

Protéger les patrimoines écologiques repérés

Article L.151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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 (modification loi du 8 août 2016)

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

L151-22- Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.

Jardins et bâti, écologie urbaine

A faire

- Identifier les milieux et continuités d'intérêt écologique dans le Diagnostic et annoncer l'objectif de protection dans le PADD.
- Dans le règlement, préciser les conditions qui s'imposent : inconstructibilité, affouillements ou exhaussements
- Dans la justification des choix du projet, expliquer les raisons de la protection..

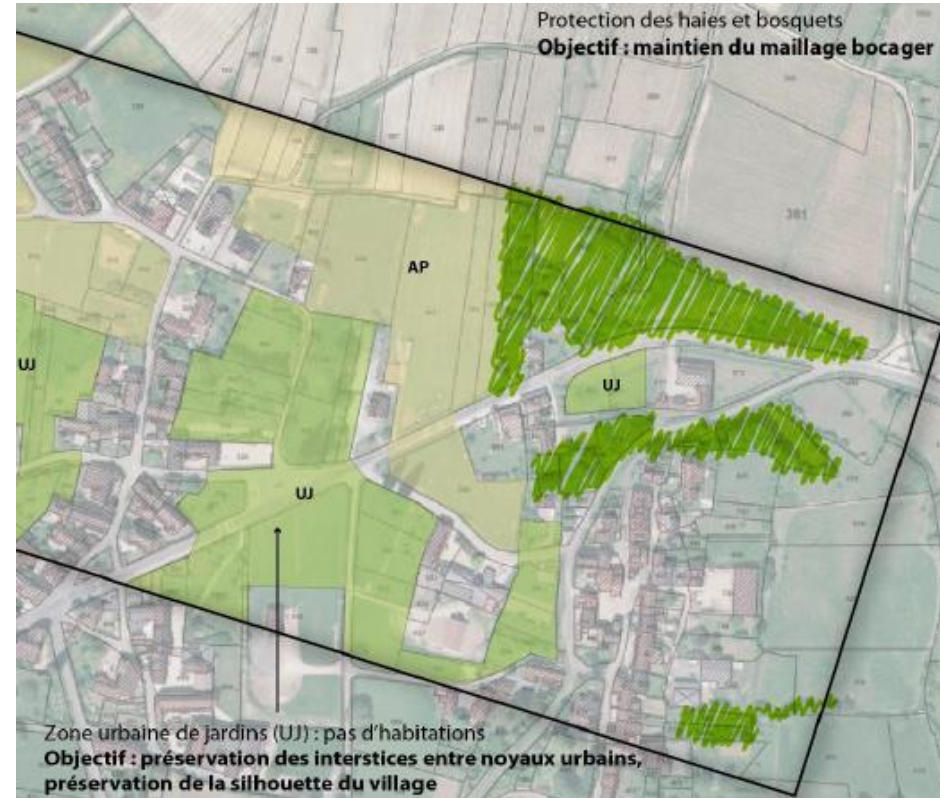
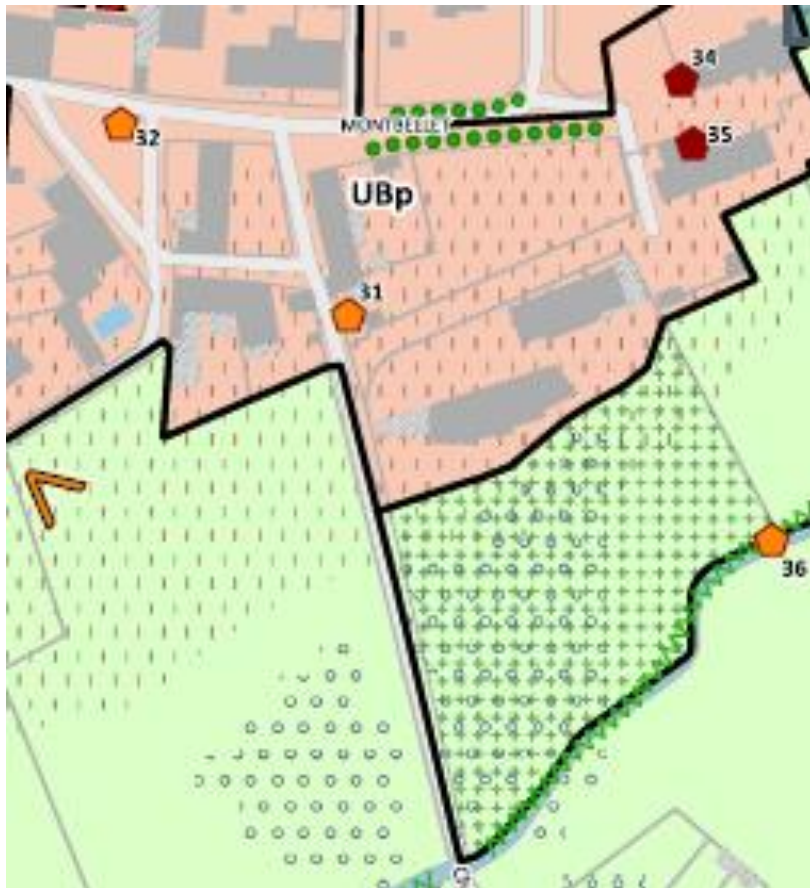
Effets

Les sites protégés sont inconstructibles. Si des travaux d'aménagement sont nécessaires, ils, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ils doivent respecter les dispositions spécifiques prévues au règlement écrit du PLU.

Protéger les patrimoines écologiques repérés

Éléments remarquables du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

- Alignement d'arbres
- ~~~~ Haie, ripisylve
- ++++ Parc, jardin, verger
- Boisement, bosquet
- Zone humide



Exemple Uj en ville

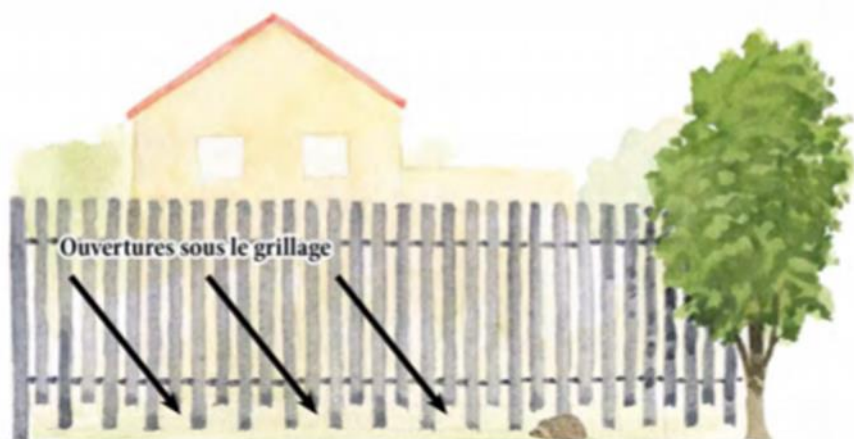
Protéger les patrimoines écologiques repérés

Les éléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques

Article R151-41

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, **le règlement peut :**

2° Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures



Extrait Code Urbanisme - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article R151-43

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

1° Imposer, en application de l'article [L. 151-22](#), que les **surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables** d'un projet représentent une **proportion minimale de l'unité foncière**. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un **coefficient** qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre ;

2° Imposer des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres et de plantations**, d'aires de jeux et de loisir ;

3° Fixer, en application du 3° de l'article [L. 151-41](#) les emplacements réservés aux **espaces verts** ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;

4° Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux **continuités écologiques** et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et **secteurs à protéger** au titre de l'article [L. 151-23](#) pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

6° Délimiter dans les documents graphiques les terrains et **espaces inconstructibles en zone urbaine** en application du second alinéa de l'article L. 151-23 ;

7° Imposer les installations nécessaires à la **gestion des eaux** pluviales et du ruissellement ;

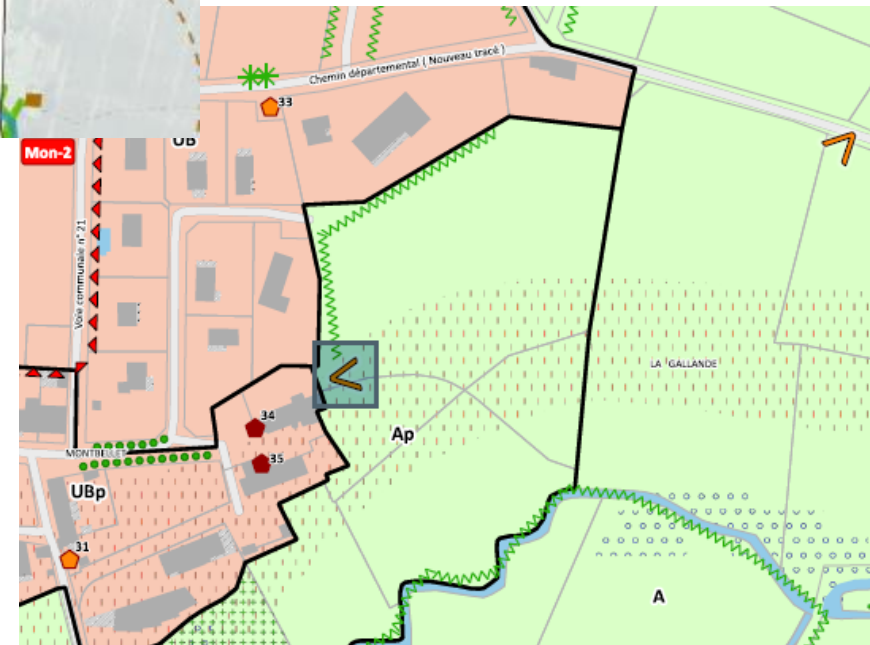
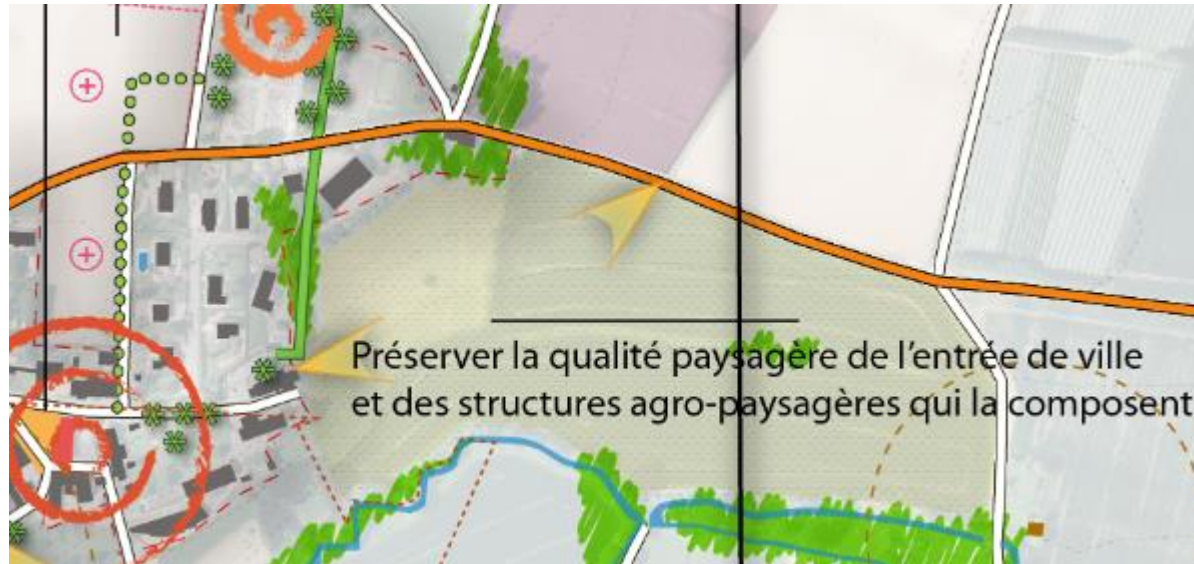
8° Imposer pour les **clôtures** des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.

Protéger les points de vue repérés

Classer en zone Agricole ou Naturelle, avec un indice « p » pour Paysage ou Patrimoine (Ap ou Np) les secteurs à garder dégager de tout obstacle à la vue, donc de toute construction, édification diverses, exhaussements, ...

A faire

- Identifier les points de vue dans le Diagnostic et annoncer l'objectif de protection dans le PADD.
- Classer en Ap au règlement
- Dans la justification des choix du projet, expliquer les raisons de la protection..



Glossaire

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 Prémption 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

banquedesterritoires.fr

 | [@BanqueDesTerr](https://twitter.com/BanqueDesTerr)

