



GUIDE **MÉTHODOLOGIQUE**

Orientations
d' **A**ménagement
et de **P**rogrammation

Un outil à investir

CONSEILS PRATIQUES AUX COLLECTIVITÉS

Orientations
d' **A**ménagement
et de **P**rogrammation

Un outil à investir



François BON

Président du CAUE de la Vendée

La Vendée est un territoire attractif. Face à une démographie en constante augmentation, l'urbanisme doit s'adapter pour continuer à offrir un cadre de vie de qualité. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) offre de nombreuses possibilités pour préciser les attentes sur certains secteurs ou sujets à forts enjeux.

Cet outil, élément obligatoire du PLUi sur les secteurs à urbaniser, permet d'aborder de nombreux aspects liés aux problématiques d'aujourd'hui : préservation du foncier, mutation du tissu urbain, équilibre des modes de déplacements, respect des identités architecturales et paysagères...

Notre guide « **Orientations d'Aménagement et de Programmation, un outil à investir** » vous offre une approche qualitative de cet outil et vous indique la façon d'aborder leur réalisation.

En vous appropriant les OAP, vous saisissez l'opportunité de concourir à un urbanisme de projet.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. BON', with a horizontal line underneath.

SOMMAIRE

1. OPPORTUNITÉS ET LIMITES DE L'OAP	7
1.1 Quel rôle joue l'OAP ?	9
1.2 Avantages	10
1.3 Opportunités	11
1.4 Points de vigilance !	11
2. DE L'IDÉE AU DIAGNOSTIC	13
2.1 Adopter une approche globale	15
2.2 Choisir son prestataire	15
2.3 Passer à la loupe le territoire	16
2.3.1 Urbanité	17
2.3.2 Architecture	18
2.3.3 Sociétal	19
2.3.4 Environnement et paysage	20
2.3.5 Mobilité et déplacement	21
3. FORMALISER SON PROJET	23
3.1 Mise en œuvre des OAP	24
3.2 L'OAP thématique	27
3.2.1 Une OAP à vocation patrimoniale	28
3.3 L'OAP de secteur	31
3.3.1 Une OAP de secteur cœur de bourg	32
3.4 Quelques conseils pratiques	34
POUR ALLER PLUS LOIN	36
Sigles et abréviations	
Liens utiles	37

1. OPPORTUNITÉS ET LIMITES DE L'OAP

Anticiper et Maîtriser

Exprimer la volonté et les grands **principes d'un aménagement** sans figer le projet

Maîtriser le devenir des secteurs à enjeux

Permettre **une flexibilité lors de l'élaboration d'un projet**, favorisant ainsi l'innovation

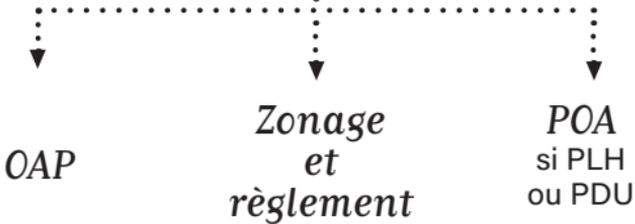
PLUi

Rapport de présentation

- Diagnostic
- Justification



PADD



OAP

Zonage
et
règlement

POA
si PLH
ou PDU

Autorisations d'urbanisme

- Certificat d'urbanisme
- Déclaration préalable
- Permis de construire
- Permis d'aménager

La place de l'OAP dans les documents d'urbanisme

1.1 Quel rôle joue l'OAP ?

L'OAP facilite la mise en œuvre d'un projet d'aménagement du territoire. Elle permet **d'imaginer, de scénariser et d'illustrer** le développement de certains secteurs ou thématiques en cohérence avec le projet global. Dans les PLUi, cet outil s'impose dans les zones à urbaniser, il est fortement recommandé dans les zones urbaines à enjeux (ex : tissus pavillonnaires, extensions urbaines, dents creuses, friches artisanales, cœur d'îlot vert à maintenir, etc.).

C'est un moyen efficace pour la collectivité de maîtriser le devenir de l'urbanisme de son territoire, notamment sur les parcelles privées. Elle permet d'aborder de nombreux aspects de l'urbanisme : mixité d'usages, mixité sociale, déplacements, trames vertes et bleues, etc.

L'OAP a pour avantage de donner naissance à **un urbanisme plus opérationnel et qualitatif** et d'orienter les réalisations à venir sans les figer.

DEUX TYPES D'OAP SONT UTILISABLES

- **L'OAP de secteur** porte sur un site à enjeux définis par la stratégie territoriale. Elle complète les indications du règlement du PLUi et apporte des précisions qualitatives et quantitatives, s'appuyant sur le contexte.

L'OAP de **secteur d'aménagement** porte sur un site à enjeux situé en zone urbaine et/ou à urbaniser. Elle donne un cadre d'intervention et remplace le règlement du PLUi sur cette zone.

- **L'OAP thématique** permet d'appliquer des orientations sur un thème donné à tout ou partie du territoire communal ou intercommunal. C'est un moyen intéressant pour appliquer une politique cohérente sur un sujet spécifique. Plusieurs thématiques peuvent être envisagées : énergie, patrimoine, habitat, déplacement, trames verte et bleue, etc. En l'absence de SCoT, la thématique du commerce et de l'artisanat doit être obligatoirement traitée.

1.2 *Avantages*

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.

**POINTS
DE VIGILANCE**



1.3 Opportunités

Les OAP donnent la possibilité de :

- favoriser la centralité et l'attractivité des centres bourgs,
- faciliter le renouvellement urbain et lutter contre l'insalubrité,
- proposer une organisation urbaine spécifique au territoire,
- imposer des volumétries urbaines (accroche sur rue, mitoyenneté, hauteurs, etc.),
- prescrire une mixité sociale et fonctionnelle,
- déterminer une typologie bâtie (logements intermédiaires, collectifs, maisons de ville, etc.),
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer,
- organiser la mobilité et le rapport entre les modes de déplacements (modes doux, motorisés),
- protéger la végétation existante (haies, alignements, verger, etc.).

Pour des **OAP** de qualité, il convient de :

- s'assurer de la cohérence entre l'OAP et les autres pièces du document d'urbanisme,
- définir un degré de précision pour orienter sans imposer. Une OAP trop précise sur des aspects opérationnels peut entraîner la modification du document d'urbanisme,
- distinguer les prescriptions obligatoires des mentions indicatives,
- estimer un nombre d'OAP suffisant lors de l'appel d'offres du PLUi, pour ne pas restreindre l'étude (tranche optionnelle),
- clarifier l'écriture et le graphisme pour éviter des interprétations biaisées,
- respecter le principe de compatibilité : les travaux et opérations s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les OAP et non de conformité stricte. Cela signifie que les actes et les travaux concernés ne doivent pas remettre en cause les objectifs et principes de l'OAP. Néanmoins, des interprétations à la marge existent.

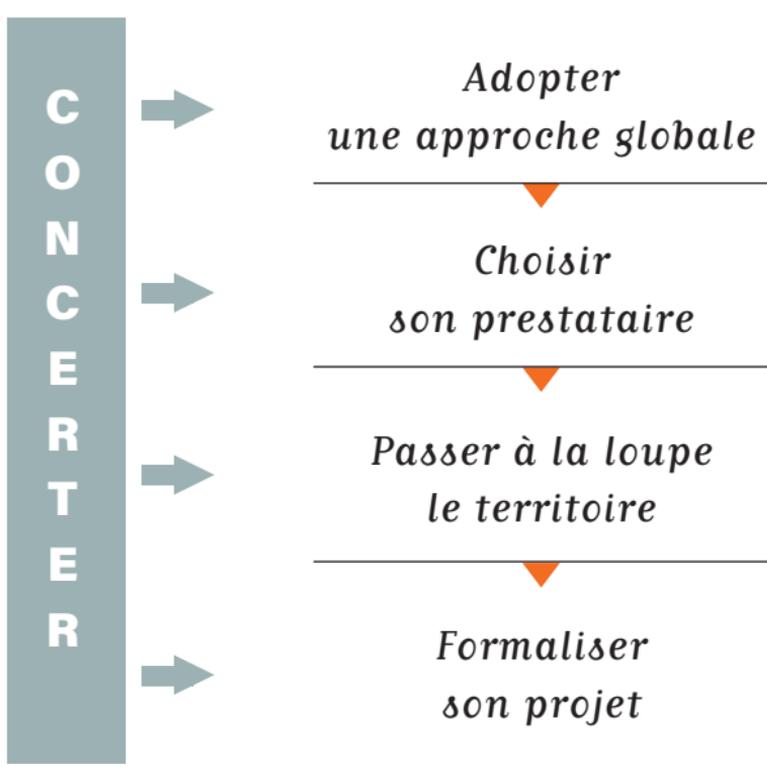
2. DE L'IDÉE AU DIAGNOSTIC

Réfléchir et Analyser

Mener une **analyse transversale** pour s'adapter au contexte

S'appuyer sur les **compétences requises** selon les thèmes abordés

Diagnostiquer finement son territoire pour assurer **une qualité urbaine**



2.1 Adopter une approche globale

Pour déterminer la nature des OAP (secteur ou thématique), leur nombre et leur programme, il convient d'adopter une approche globale du territoire. Cette lecture se fait à partir des éléments établis dans le rapport de présentation, diagnostic du PLUi.

ENJEUX

- **Analyser les données démographiques** quantitatives et qualitatives.
- **Identifier les capacités d'accueil** (équipements, services, ressources, etc.).
- **Caractériser la centralité et l'attractivité** des centres bourgs (commerces, services, équipements, espaces publics, etc.).
- **Évaluer les besoins** en matière de logement (rythme de la construction, quantité, typologie, etc.).
- **Repérer les espaces naturels à préserver** et identifier les éléments de cadrage environnementaux et notamment les risques (plan de prévention des risques naturels, risques technologiques, etc.).
- **Repérer les espaces à urbaniser** et la capacité résiduelle dans le tissu urbain existant.
- **Encadrer le renouvellement urbain** et la construction sur les espaces vacants ou en mutation des bourgs avant de penser à une extension urbaine.

2.2 Choisir son prestataire

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 PLUi devra s'associer à un bureau d'étude ayant une pratique courante de la maîtrise d'œuvre.

2.3 *Passer à la loupe le territoire*

À partir d'un diagnostic transversal du territoire, des enjeux peuvent être dégagés. Ils permettront de préciser le contenu des OAP.

L'OAP, ne peut pas être standard et doit s'adapter à chaque contexte. Les cinq thèmes suivants permettent d'analyser finement son territoire.

- ▶ *URBANITÉ*
- ▶ *ARCHITECTURE*
- ▶ *SOCIÉTAL*
- ▶ *ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE*
- ▶ *MOBILITÉ ET DÉPLACEMENT*

Diagnostic

- Révéler la trame urbaine ordinaire constitutive de l'identité du territoire (profil du bâti, traitement des limites et clôtures, etc.).
- Caractériser les implantations des bâtiments qui structurent l'espace public (rues, places, placettes, etc.).
- Identifier les zones d'urbanisation futures.
- Inventorier le foncier mutable.
- Étudier les sources d'énergie (ensoleillement, bois, éolien, hydraulique).

Enjeux / Prescriptions

- Mixer de nouvelles formes urbaines en cohérence avec le bâti existant.
- Déterminer les principes à respecter pour une greffe urbaine de qualité.
- Diversifier les formes et les orientations tout en respectant les gabarits et la volumétrie de la trame urbaine.
- Privilégier la mitoyenneté et l'implantation en limite de parcelle pour réduire les vis-à-vis, pour créer une ambiance de rue ou de place urbaine.
- Faire évoluer la forme urbaine pour retrouver des logements adaptés aux attentes d'aujourd'hui (retrouver des jardins pour certaines maisons de centre bourg, conforter l'intimité des habitants, redonner de l'ensoleillement, etc.).
- Optimiser l'espace en travaillant les formes urbaines plus compactes, plus économes en énergie.
- Structurer les espaces publics (place, placette, espaces verts, venelles).



Le nouveau bâti (à gauche) reprend les volumétries des constructions anciennes et crée une ambiance de rue.

Diagnostic

- Dresser un inventaire exhaustif de connaissance et d'identification du patrimoine. Identifier les éléments architecturaux caractéristiques.
- Repérer les bâtiments à conserver, à transformer et à rénover.
- Répertoireier le petit patrimoine (murs, puits, lavoirs, porches, etc.).

Enjeux / Prescriptions

- Choisir les éléments à préserver du bâti.
- Proposer des principes de composition de façade, d'orientation des toitures, etc.
- Imposer des principes d'alignement ou d'accroche sur rue à respecter.



Le logis renaissance, élément architectural intéressant, peu perceptible, pourrait être valorisé dans une opération d'ensemble.

Diagnostic

- Analyser les données statistiques (démographie, logements, commerces/services/équipements, etc.).
- Consulter la population sur leurs usages et leurs besoins.
- Identifier les demandes de logements non satisfaites.

Enjeux / Prescriptions

- Diversifier la typologie de bâti pour favoriser la mixité intergénérationnelle et sociale.
- Favoriser la création de locaux commerciaux et artisanaux dans des secteurs stratégiques en continuité des locaux existants pour conforter la centralité.
- Privilégier une mixité des usages (habitations, commerces et services) et la qualité des espaces publics pour favoriser les échanges et impulser des dynamiques dans le centre-bourg.



Mixité d'usage dans une opération de renouvellement en cœur de bourg.

PASSER À LA LOUPE SON TERRITOIRE

ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Diagnostic

- Recenser et qualifier les éléments structurants du paysage : parc, jardin potager, espace naturel, arbre remarquable, haie, etc.
- Identifier les continuités écologiques et les points de rupture de ces continuités.
- Identifier la présence de l'eau, des zones humides et leurs fonctionnalités.
- Caractériser les franges, espaces de transition (agri-urbaines, inter quartiers, etc.).
- Identifier les points de vues à préserver.
- Analyser la topographie et les éventuelles contraintes engendrées.
- Définir la nature du sol (perméable, imperméable, etc.).

Enjeux / Prescriptions

- Choisir les éléments du paysage à préserver, mettre en valeur les éléments paysagers existants (arbre remarquable, jardin potager, vue remarquable, haie, etc.)
- Conserver les trames vertes et bleues dans le bourg et les renforcer dans les zones fragilisées (ex : espace déjà urbanisé).
- Soigner les franges.
- Respecter des cônes de vues.
- Préconiser des essences locales en cohérence avec le contexte paysager.
- Rechercher une bonne intégration du secteur aménagé dans le paysage.
- Maintenir des cœurs d'îlot vert dans les tissus urbains (intimité, cadre de vie, bilan carbone, perméabilité des sols, etc.).
- Conserver des surfaces perméables afin de faciliter l'infiltration pour une meilleure gestion des eaux pluviales.



Le projet s'appuie sur les éléments paysagers existants.

Diagnostic

- Relever et hiérarchiser les voies existantes.
- Identifier les ruptures de chaînes de déplacement (déplacements doux et motorisés, partagés ou en site propre).
- Identifier les connexions avec la voirie existante et les possibilités de cheminements sécurisés pour les différents usagers.
- Identifier les conflits d'usages (voitures, piétons, vélos, etc.) et les besoins des usagers.
- Repérer les nœuds intermodaux.
- Identifier les déplacements domicile/travail.

Enjeux / Prescriptions

- Travailler les trames viaires en tenant compte du schéma global de déplacement.
- Hiérarchiser les voies et les sens de circulation selon les usages pour concilier sécurité et convivialité.
- Hiérarchiser les liaisons douces selon leur usage : utilitaire ou promenade.
- Penser les liaisons piétonnes et cyclables les plus directes en lien avec les lieux d'activité et d'attractivité.
- Assurer la continuité du réseau pédestre et cyclable.
- Déterminer des principes d'accès qui pourront évoluer au stade projet.
- Intégrer les contraintes de déplacement de « gros gabarits » (déchets, livraisons, engins agricoles, etc.).



*Liaison douce vers les commerces
et services du centre.*

3. FORMALISER SON PROJET

Concevoir et Rédiger

Guider la conception d'un futur projet sans brider

Cadrer les attentes tout en conservant une souplesse laissant place aux **réalités opérationnelles**

Restituer les **prescriptions de manière lisible et cohérente** pour faciliter leur application

3.1 Mise en œuvre des OAP

L'OAP résulte **d'une approche plus qualitative que normative**. Il est primordial de différencier explicitement pour les projets ce qui relève :

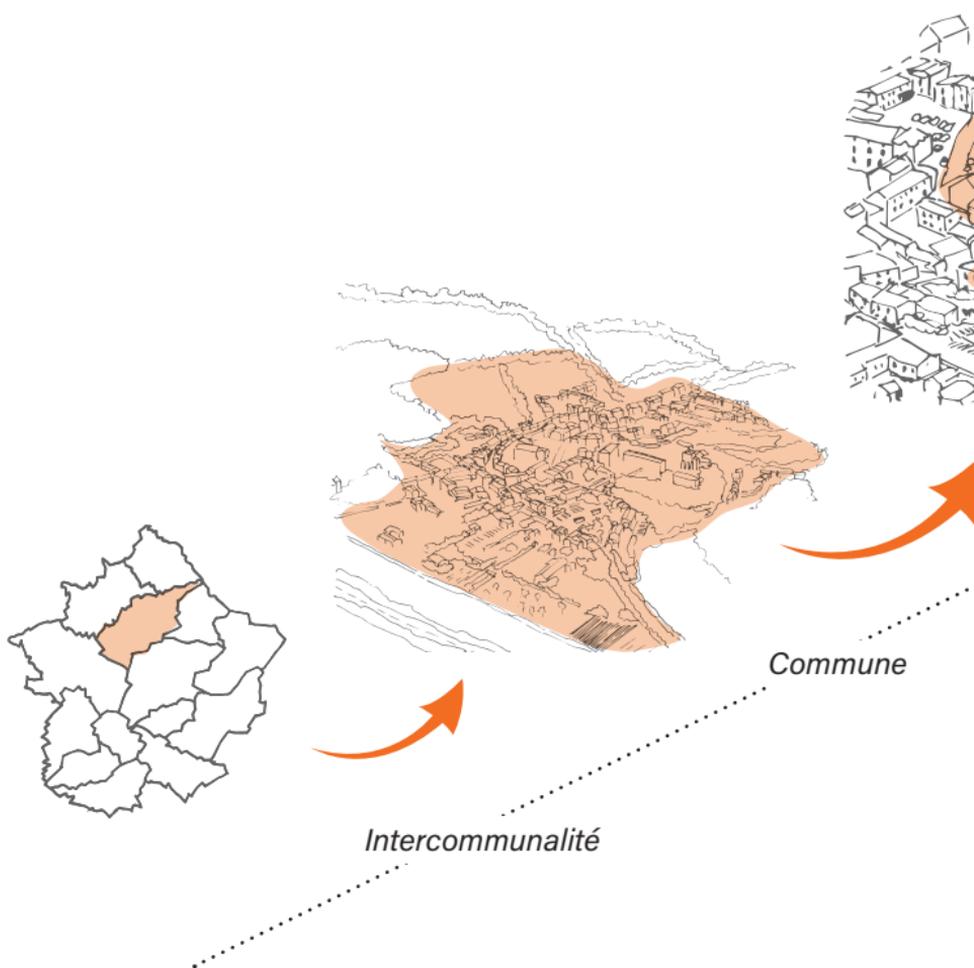
- de la prescription,
- de la simple recommandation.

La façon dont est exprimée une OAP classique n'est pas définie précisément par la loi. Elle peut prendre la forme de documents graphiques ou d'orientations rédigées ou encore d'une combinaison des deux.

Une bonne formalisation doit cadrer un projet sans aller trop loin dans la définition de l'OAP. Elle indique l'essentiel en présentant les fondamentaux du projet, traduits en principes généraux, laissant la latitude nécessaire aux futurs concepteurs pour mettre en œuvre les objectifs définis.

Élaborer trop précisément une OAP présente un risque d'incompatibilité avec le projet d'aménagement, même si celui-ci est qualitatif. Ce cas peut conduire à la modification du document d'urbanisme.

Une approche globale permettra une traduction locale cohérente avec le projet urbain du territoire. L'enjeu est de bien maîtriser les imbrications d'échelles, de l'intercommunalité à la parcelle, en employant le bon outil : OAP thématique et/ou sectorielle.

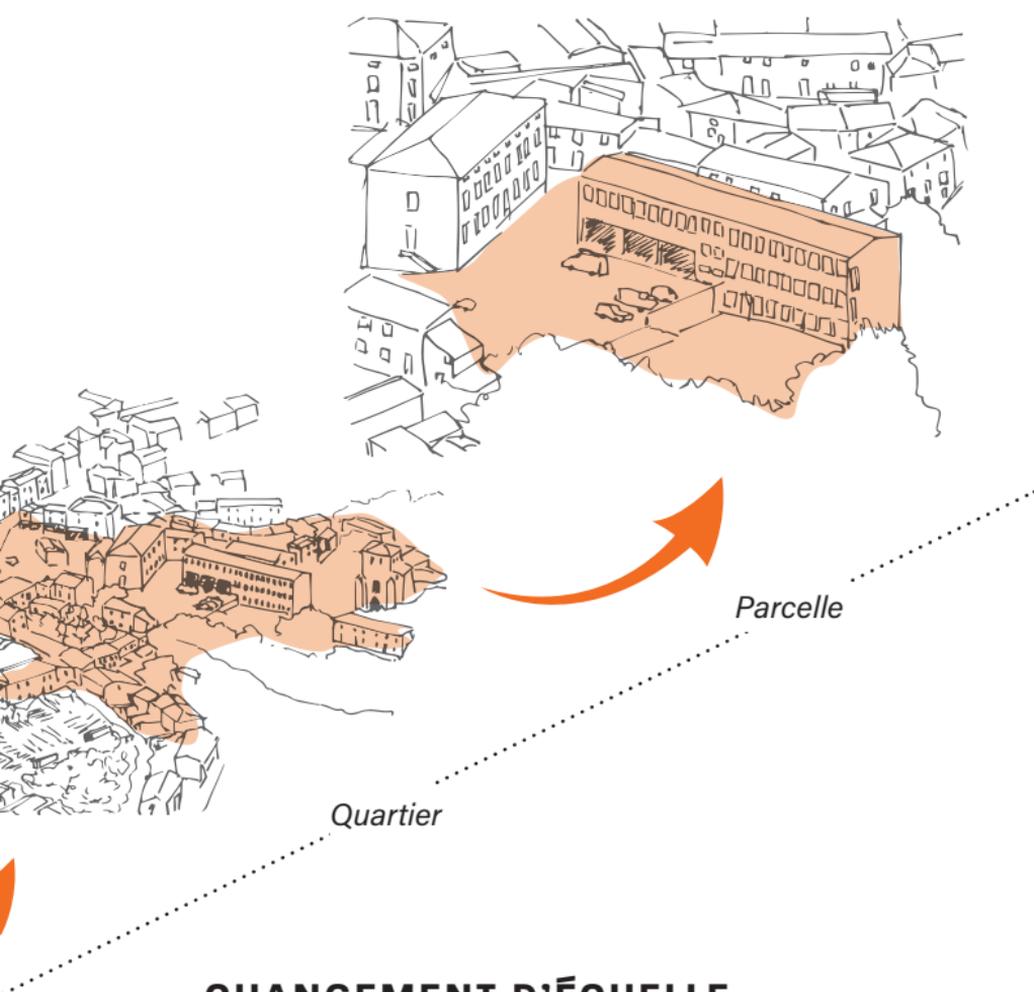


CAS PARTICULIER

Les **OAP de secteur d'aménagement** doivent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction. Pour cela, elles portent au moins sur :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
2. La mixité fonctionnelle et sociale
3. La qualité environnementale et la prévention des risques
4. Les besoins en matière de stationnement
5. La desserte par les transports en commun
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux

Elles comportent obligatoirement un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



CHANGEMENT D'ÉCHELLE

Savoir changer d'échelle, passer de l'une à l'autre pour un projet bien pensé.

3.2 L'OAP thématique

L'OAP thématique met en évidence **une approche globale relative à un thème**, qui peut se traduire par une cartographie à l'échelle du territoire et par des zooms, mais peut aussi énoncer des principes d'actions à respecter dans tous les travaux d'aménagement.

Ce type d'OAP permet de :

- décliner des objectifs généraux en les adaptant au contexte local,
- donner une cohérence aux aménagements sur l'ensemble du territoire,
- définir une programmation en développant des objectifs qualitatifs et quantitatifs.

Pour chaque OAP thématique, réaliser une typologie des éléments concernés **permet de détailler des prescriptions pour chacun de ces types.**

PLUI, PLH, PDU

Les OAP relatives à l'habitat et aux déplacements complètent le Programme d'Orientation et d'Action (POA). Le POA est obligatoire lorsque le PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH) et/ou de Plan de Déplacement Urbain (PDU).

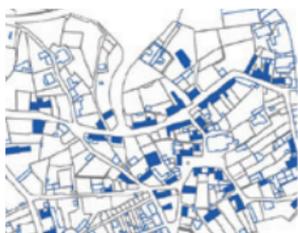
Une OAP à vocation patrimoniale

L'OAP à vocation patrimoniale est adaptée pour protéger certains éléments, surtout dans le cas d'éléments diffus ou de « petit patrimoine ». On détermine alors une typologie d'éléments à préserver. Le travail d'identification et de connaissance est un préalable indispensable pour des OAP patrimoniales cohérentes et pertinentes.

L'exemple suivant :

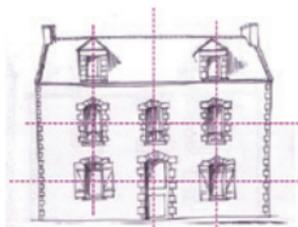
- décrit les caractéristiques propres à chaque type de construction, dont il y a lieu de s'inspirer lors de toute modification du bâti,
- définit les prescriptions à respecter. Ces orientations figurent d'ailleurs dans le règlement du PLU, qu'elles viennent détailler et préciser,
- précise la cartographie des différentes typologies du bâti par quartier. Pour chaque construction faisant l'objet d'un projet de rénovation ou d'extension, il y aura lieu de se reporter à cette cartographie afin d'identifier le type de construction auquel se rapporte le projet.

ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS



Implantation

- Façades alignées sur rue, mitoyennes des deux côtés.
- Irrégularités présentes sur certaines rues avec parfois un jardinet de présentation (période plus tardive).
- Selon le terrain, possibilité de pignon aveugle ou peu percé sur rue, prolongé par un mur de clôture en pierre de 2 mètres ou d'un mur bahut surmonté d'une grille et d'une haie.
- Dans certaines implantation en angle, combinaison des deux cas : pignon sur rue d'un volume secondaire et façade sur cour ou jardinet.



Composition des façades

- Façade systématiquement plus larges que hautes et à étage. La hauteur du plan vertical est souvent deux fois plus importante que celle de la toiture, lui donnant un caractère très ouvert, déterminant pour le paysage de la rue.
- Composition des façades régulières sur trois travées (trois fenêtres à l'étage, porte généralement centrale et deux fenêtres en rez-de-chaussée). Fenêtres verticales de proportions régulières (2x1).
- Ouverture de toiture sous forme de lucarnes avec fronton de granit généralement triangulaire, parfois arrondis. Ces lucarnes sont alignées avec les travées de la façade, de proportion verticale (1x1,5) plus réduite.



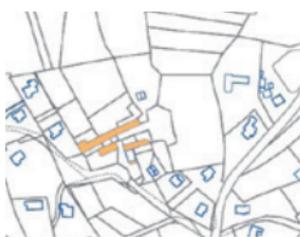
Détails architecturaux

- Façades enduites peintes en blanc.
- Encadrement d'ouvertures par un appareillage de pierre : linteau droit pour les plus anciens, cintré pour les plus récents.
- Ouvertures des bâtiments plus récents, plus grandes et agrémentées d'un garde-corps en fer forgé.
- Toitures à deux pans, dotées de solins surmontés d'une cheminée (disparition de cette dernière à partir des années 1920). Prolongement du solin en façade par un chaînage d'angle en granit.
- Linteau de granit souligne l'égout de toiture.
- Volets en bois pleins ou partiellement ajourés (souvent peints dans les tons bleus) en occultation des fenêtres et lucarnes.

PRESCRIPTIONS

- Les constructions doivent comporter des volumes simples. Les volumes originels des toitures seront conservés.
- Les constructions, corps principal et dépendances, doivent être implantées en ordre continu ou sur au moins une limite séparative.
- Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges dans les proportions de 1x1,5 à 1x2. La composition de la façade doit offrir un caractère symétrique. Les façades seront plus larges que hautes et devront comporter un étage.
- Les combles sont éclairés soit par des fenêtres situées en-dessous de l'égout de toiture, soit par des lucarnes de type « à fronton » en alignement des façades, à cheval sur l'égout de toiture ou disposées sur ce dernier. Les châssis vitrés et verrières peuvent être tolérés sous réserve de respecter les principes énoncés ci-dessous. Ils doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées, et ne pas comprendre de système d'occultation extérieure. L'ensemble des percements de toiture, hors lucarnes, doit rester limité.
- Les détails architecturaux tels que les solins en saillie, frontons de lucarnes, appareillage des baies, caractéristiques des constructions de cette époque, doivent être conservés.

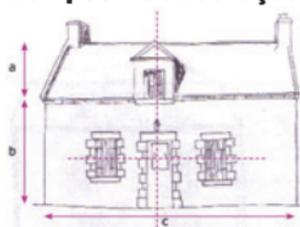
ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS



Implantation

- Module rectangulaire d'une douzaine de mètres de longueur pour une profondeur de 6 mètres environ.
- Plusieurs modules forment des ensembles : alignements parallèles aux voies ou autour d'une cour.
- Dépendances de même proportion pouvant être de taille plus réduite.

Composition des façades



- Façades pouvant atteindre les 5 mètres de hauteur à l'égout, relativement hautes par rapport à la toiture, les faitages atteignant 8 à 9 mètres.
- Façades imposantes, assez faiblement percées, les façades nord pouvant être complètement aveugles. Ouvertures disposées de manière irrégulière.
- Bâtiment généralement en rez-de-chaussée plus comble, pouvant être volumineux du fait de la hauteur importante des façades.
- Percements peu importants, rectangulaires, plus haut que larges dans des proportions 1x1,5. Combles éclairés soit par des fenêtres situées en-dessous de l'égout, soit par des lucarnes de type « à rampant » en alignement des façades, à cheval sur l'égout de toiture.



Détails architecturaux

- Constructions les plus anciennes en pierres apparentes. Les fermes, à partir du XIX^e siècle sont enduites et peintes en blanc.
- Les portes et fenêtres sont souvent encadrées d'un appareillage de pierres taillées, pouvant se réduire à un linteau.
- Les murs pignons, et murs de refend, couverts d'un solin en débord de la toiture, sont généralement surmontés d'une cheminée.
- Les plus anciennes fermes sont parfois dotées d'un escalier en pierres appareillées donnant accès aux combles.

PRESCRIPTIONS

- Les constructions doivent comporter des volumes simples.
- Les constructions, corps principal et dépendances, doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges dans des proportions de 1x1,5.
- Les combles sont éclairés soit par des fenêtres situées en dessous de l'égout de toiture, soit par des lucarnes de type « à rampant » en alignement des façades, à cheval sur l'égout de toiture. Les châssis vitrés et verrières peuvent être tolérés sous réserve de respecter les principes énoncés ci-dessous. Ils doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées et ne pas comprendre de système d'occultation extérieur. L'ensemble des percements de toiture, hors lucarnes, doit rester limité.
- Les revêtements de pierres apparentes existants doivent être conservés ainsi que les encadrements des baies.
- Les détails architecturaux tels que solins en saillie, escaliers d'accès extérieurs, caractéristiques des constructions de cette époque, doivent être conservés lorsqu'ils existent.

3.3 L'OAP de secteur

L'OAP de secteur devient un outil incontournable pour encadrer les opérateurs qui souhaitent investir sur des secteurs à enjeux.

Traiter ces OAP de façon homogène facilite leur lisibilité et leur appropriation par les différents acteurs.

Une vision d'ensemble des OAP sur le territoire permet à la collectivité de les hiérarchiser dans le temps pour répondre à sa stratégie de développement.

.....

Les incontournables d'une **OAP** de secteur :

Les vocations du site

Les éléments de diagnostic permettent de définir les objectifs et les usages pour chaque site à enjeux.

Les éléments de programme

Ces éléments seront définis au vu d'une stratégie globale. Le programme définit le nombre de logements, la part de logements sociaux, les densités, les hauteurs, l'implantation d'équipements/commerces/services, les espaces publics...

Le programme peut aussi prévoir un échéancier par secteur ou sous secteurs, permettant d'organiser son développement dans le temps.

Le parti d'aménagement

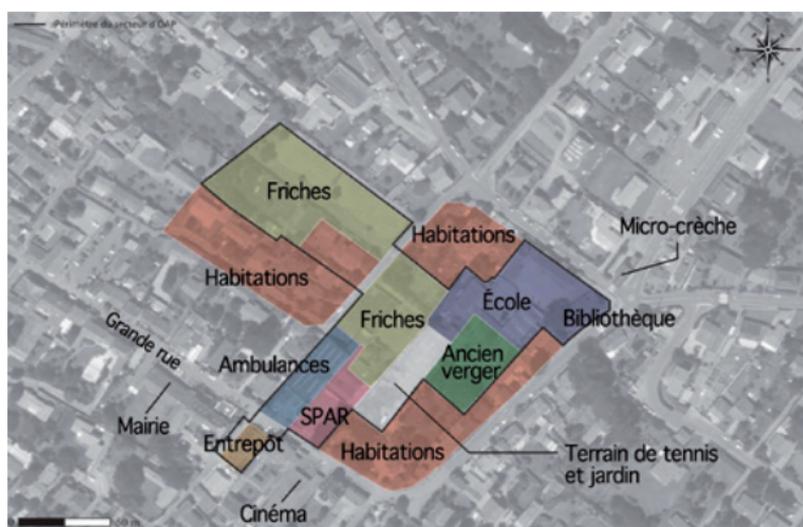
Cette partie précise :

- les éléments de composition urbaine à maintenir pour proposer une forme permettant d'optimiser les éléments de programme,
- les ambiances recherchées, (ex : maillage végétal privilégié comme support du projet ; maillage de voiries hiérarchisées structurant l'espace),
- les mesures de préservation choisies,
- les cônes de vues à valoriser,
- les continuités bâties à assurer, (ex : alignements et éléments physiques et esthétiques à promouvoir pour assurer la continuité avec le bâti ancien existant),
- les perméabilités à garantir,
- la gestion des eaux pluviales,
- les principes de desserte/accès, de mobilité à l'intérieur du secteur et dans son accroche au reste du territoire,
- les franges à gérer ou à traiter...

OAP DE SECTEUR COEUR DE BOURG

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 placette 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.

«cœur de bourg» - Exemple adapté d'un extrait de l'OAP de secteur de Préfailles (44).

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 autour 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.

3.4 Quelques conseils pratiques

S'APPUYER SUR DES PIÈCES GRAPHIQUES

- Choisir de représenter graphiquement les éléments de diagnostics immuables.
- Il est possible de représenter les éléments indicatifs et d'intention sur une carte. Pour une meilleure lecture, il est préférable de choisir deux pièces graphiques distinctes (1 : diagnostic, 2 : enjeux et préconisations).
- Utiliser les pièces graphiques avec précaution pour s'en tenir à l'essentiel.

RÉDIGER DES ORIENTATIONS CLAIRES

- Les orientations du projet devront être rédigées de manière simple et précise.
- Concernant les données chiffrées, il est préférable d'inscrire un ordre de grandeur, en proposant une « fourchette » (densité, logements sociaux) qui pourra être ajustable en fonction du projet final (contraintes techniques, financement du projet...).

A ne pas négliger : faisabilité technique et financière

Une OAP de qualité doit aboutir sur un projet économiquement viable. Les prescriptions doivent être réalistes pour ne pas bloquer des initiatives. Il conviendra d'en vérifier la faisabilité technique et financière.

S'ASSURER DE LA COHÉRENCE AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLUi

- Toutes les OAP devront être justifiées dans le rapport de présentation.
- Une réflexion est nécessaire pour articuler OAP et règlement et éviter les doubles prescriptions.

L'OAP complète le règlement du PLUi pour plus de précision ou d'innovation sauf dans le cas d'une OAP de secteur d'aménagement.

- L'utilisation de l'OAP de secteur d'aménagement permet d'éviter les contradictions, car elle remplace le règlement du PLUi.

ENVISAGER UN ÉCHÉANCIER

Les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements.

L'échéancier peut concerner le phasage de différentes parties d'une même OAP ou déterminer un ordre de réalisations de plusieurs OAP entre elles (ex : urbanisation d'une dent creuse en cœur de bourg avant une extension en limite de zone urbanisée).

Pour aller plus loin

Sigles et abréviations

OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement
Durable

PDU

Plan de Déplacement Urbain

PLH

Programme Local de l'Habitat

PLUi

Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)

POA

Programme d'Orientations et d'Actions

SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale

Remerciements

L'équipe du CAUE remercie ses partenaires pour l'élaboration de ce guide. Nous remercions particulièrement Viviane SIMON et Marie-Christine HEGRON de la DDTM de la Vendée pour leur soutien technique. Nous remercions également Jonathan RETIÈRE, chargé de mission PLUi à la communauté de communes du Pays de Chantonnay pour sa relecture attentive.

Nous remercions les communes de Préfailles et de la Trinité sur Mer et leurs bureaux d'études pour la mise à disposition de leurs OAP.

Liens utiles

www.club-plui.logement.gouv.fr

Le site Club PLUi est un centre de ressources sur le PLUi. Vous y trouverez des fiches méthodologiques, des éclairages juridiques ainsi que des actualités sur le sujet.

www.fncaue.com

Retrouver les publications des CAUE dans les dossiers thématiques. Guides, fiches conseil, retours d'expériences sont produits par les CAUE ou leur réseau, dont le club urbanisme des CAUE.

http://www.cohesionterritoires.gouv.fr/IMG/pdf/guide_de_la_modernisation_du_contenu_du_plan_local_d_urbanisme_-_avril_2017.pdf

http://www.la-trinite-sur-mer.fr/pdf_OAP_PLU.pdf

<http://www.prefailles.fr/medias/2016/01/OAP-Centre-bourg.pdf>

Conception et réalisation : CAUE de la Vendée ; Kafécom.

Iconographie : CAUE de la Vendée ; François DANTART.

Architectes et concepteurs des projets photographiés : Atelier Sites et Projets ; DGA-architectes ; Atelier Vignault x Faure.

Concepteurs des références des OAP : Territoires en mouvement agence urbanisme, paysage et participation ; Cittanova bureaux d'études de conseil et d'assistance en urbanisme, environnement, architecture, paysage et communication.

Imprimé en novembre par AMD imprimerie.

ISBN : 978-2-918010-34-0



VENDÉE
LE DÉPARTEMENT

**CONSEIL d'ARCHITECTURE, d'URBANISME
et de l'ENVIRONNEMENT de la VENDÉE**

45 boulevard des États-Unis,
CS 40 685, 85017 la Roche sur Yon cedex.
02 51 37 44 95
caue85@caue85.com

www.caue85.com

ISBN : 978-2-918010-34-0

