



# Pour des orientations d'aménagement et de programmation de qualité dans les PLU(i)

Un guide pour aider à la rédaction : des analyses de cas



<b>Un guide avec une annexe méthodologique</b>	<b>3</b>
<b>Mode d'emploi des fiches de cas</b>	
<b>Synthèse des exemples présentés dans le guide</b>	<b>6</b>
<b>Présentation et analyse d'OAP issues de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)</b> ► 17 fiches commentées	<b>7</b>
Communes villageoises (< 2 000 hab)	7
Fiche 1 : Burdignes (Loire)	8
Fiche 2 : Hombourg (Haut-Rhin)	14
Fiche 3 : La Trinité-sur-Mer (Morbihan)	18
Fiche 4 : Didenheim (Haut-Rhin)	22
Fiche 5 : Lautenbach (Haut-Rhin)	26
Fiche 6 : Douzy (Ardennes)	30
Fiche 7 : Plan d'Aups Sainte-Baume (Var)	34
Communes pôles secondaires (< 15 000 hab)	39
Fiche 8 : Sainte-Croix-aux-Mines (Haut-Rhin)	40
Fiche 9 : Haute-Goulaine (Loire-Atlantique)	44
Fiche 10 : Ancenis (Loire-Atlantique)	48
Fiche 11 : Tarare (Rhône)	52
Fiche 12 : Granville - entrée de ville (Manche)	58
Fiche 13 : Granville - écoquartier (Manche)	62
Communes pôles urbains(> 15 000 hab)	67
Fiche 14 : Haguenau (Bas-Rhin)	68
Fiche 15 : Saint-Herblain (Loire-Atlantique)	74
Fiche 16 : Mulhouse (Haut-Rhin)	78
Fiche 17 : Grenoble (Isère)	81
<b>Présentation et analyse d'OAP issues de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi)</b> ► 5 fiches commentées	<b>87</b>
Fiche 18 : Communauté de communes du Pays de Wissembourg (Bas-Rhin) - volet habitat (politique foncière et indicateurs)	88
Fiche 19 : Agglomération d'Agen (Lot-et-Garonne) - volet habitat (mixité sociale)	94
Fiche 20 : Grand Poitiers (Vienne) - volet patrimoine	98
Fiche 21 : Brest Métropole (Finistère) - volet transport	104
Fiche 22 : Brest Métropole (Finistère) - volet environnement	110
<b>Index des personnes ressources contactées</b>	<b>115</b>



## ➡ Un guide pour la qualité des OAP

Face au constat d'une rédaction encore nettement perfectible des orientations d'aménagement et de programmation, les services départementaux de l'État ont jugé utile de mettre à disposition des collectivités alsaciennes un guide pour les accompagner dans la rédaction des OAP de leur PLU et PLUi.

L'élaboration et la rédaction de ce guide se sont faites dans le cadre d'un groupe de travail dédié, composé de représentants de :

- la DDT du Haut-Rhin (pilotage de l'étude)
- la DDT du Bas-Rhin,
- la Direction Régionale de l'Aménagement de l'Environnement et du Logement (DREAL) Grand Est,
- l'unité territoriale de l'architecture et du patrimoine,
- le Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges,
- l'Association des Maires du Haut-Rhin,

avec l'appui technique de l'Agence d'Urbansime de la Région Mulhousienne (AURM).

Le guide se compose de deux documents :

- un livret pédagogique, développant ce qui fait la qualité des OAP et les bons réflexes pour y parvenir,
- une annexe méthodologique, présentant des analyses de cas et d'OAP issues de PLU et PLU(i).



## ➡ Une annexe pratique du guide

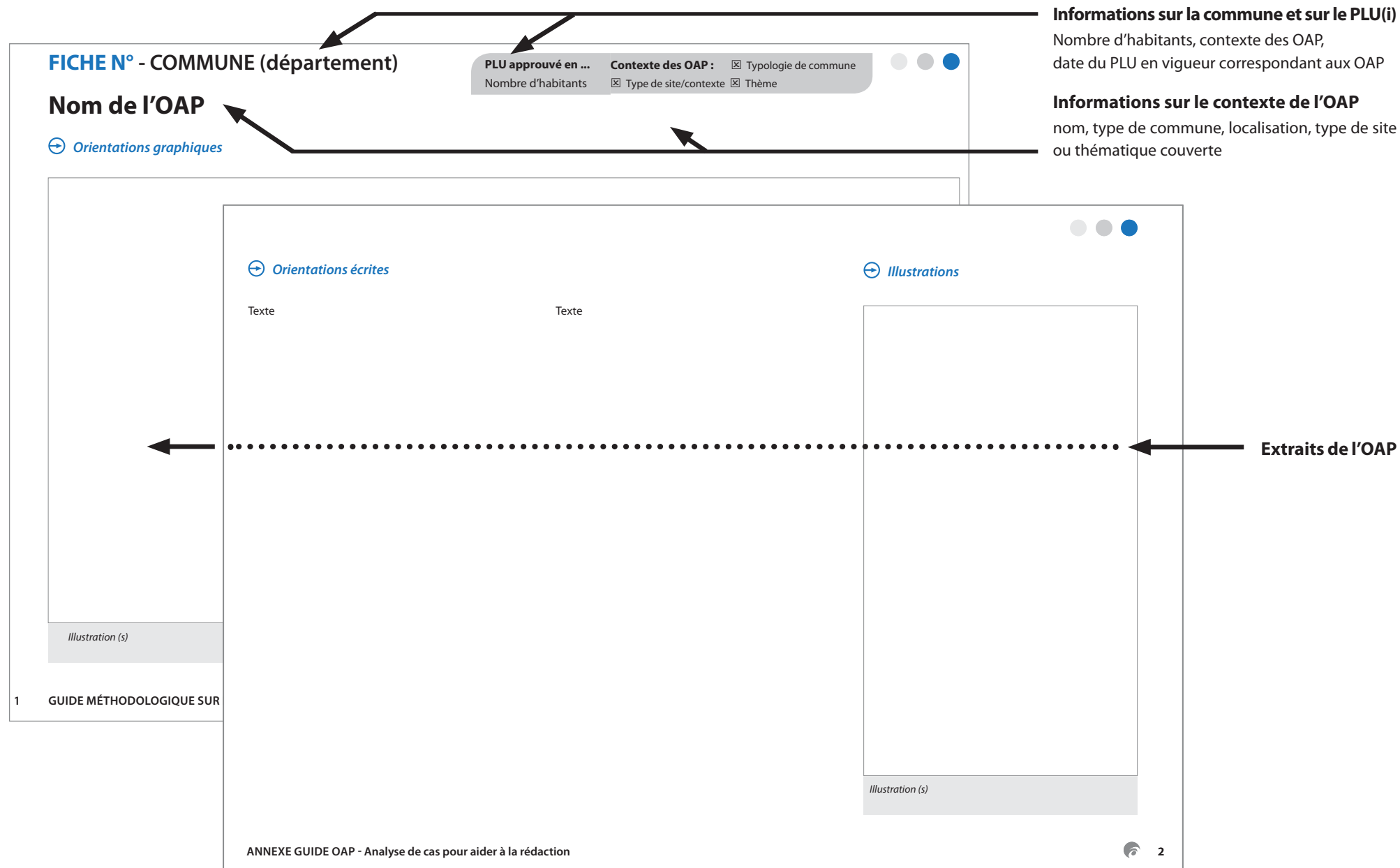
La présente annexe méthodologique propose une analyse de 22 cas d'orientations d'aménagement et de programmation, couvrant un large champ de contextes communaux et de problématiques de sites : du petit site villageois à l'échelle intercommunale, en passant par le quartier urbain ; de l'opération de logements à la zone d'activités, en passant par l'aménagement des espaces naturels.

Chaque OAP est analysée non seulement dans son contenu et au travers des qualités et éventuelles faiblesses, mais aussi en termes de bilan et de mise en oeuvre.

Ce document n'a la prétention de ne présenter ni des OAP parfaites ni les meilleures OAP qui puissent exister. Les fiches d'analyses de cette annexe visent simplement à aider les communes et intercommunalités dans la rédaction de leurs propres OAP, en les renvoyant à des cas similaires ou proches de leur propre contexte territorial et de leurs problématiques.

Les fiches de cas s'adressent à la fois aux élus, aux techniciens des collectivités et aux bureaux d'études qui les accompagnent.

# MODE D'EMPLOI DES FICHES DE CAS - DES ÉLÉMENTS DE PRÉSENTATION



# MODE D'EMPLOI DES FICHES DE CAS - DES ÉLÉMENTS D'ANALYSE



**FICHE N° - COMMUNE (n° dép)**

QUALITÉ des OAP : Projet ■■■■ Réduction ■■■■ Applicabilité ■■■■

**Nom de l'OAP**

Points forts et points de fragilité des OAP

Les points forts

Paroles d'acteur

Texte

Les points de fragilité

**BILAN DE LA MISE EN OEUVRE des OAP**

Retour sur la mise en oeuvre

Retour sur l'application des OAP

Illustrations (extraits permis d'aménager ou esquisse d'aménagement, photos, etc)

ANNEXE GUIDE OAP - Analyse de cas pour aider à la rédaction

4

**Appréciation de la qualité des OAP**

Projet (= "le fond") : qualité du projet énoncé et bonne prise en compte des enjeux, des échelles et du contexte local

Rédaction (= "la forme") : complémentarité entre illustrations et texte, orientations claires et compréhensibles, mise en forme

Applicabilité (= "le juridique") : cohérence entre orientations et avec le règlement, notion de compatibilité, instruction aisée des autorisations d'urbanisme, souplesse laissée au projet

**Analyse des points forts et des points de fragilité**

**Paroles d'acteur**: témoignage d'un acteur impliqué dans l'élaboration du PLU(i)

**Analyse et bilan de la mise en oeuvre**

Information sur la réalisation d'opérations (OAP de secteur) ou d'actions (OAP thématique)

Description et illustration des réalisations

Adéquation entre les OAP et la réalisation (compatibilité, instruction des autorisations d'urbanisme)

## SYNTHÈSE DES EXEMPLES PRÉSENTÉS DANS LE GUIDE



Les 22 exemples d'OAP présentés et analysés ci-après ont été sélectionnés de façon à couvrir un large champ d'enjeux, de problématiques d'aménagement et de contextes urbains.

Ces exemples ont notamment été classés selon qu'ils concernent des pôles urbains, des pôles secondaires ou des villages (ruraux et périurbains), permettant ainsi d'identifier plus rapidement des exemples appropriés à la typologie de commune qui nous concerne.

Les exemples montrent des OAP traitant à la fois de sites en densification ou en extension, de secteurs résidentiels, économiques ou agricoles et naturels et abordent également des problématiques spécifiques (patrimoine, entrée de ville, etc).

La plupart des exemples présentent des orientations particulières de type aménagement, se rapportant à un site spécifique. Toutefois, quelques exemples présentent des approches thématiques (environnement, transport, habitat, échéancier prévisionnel) s'appliquant à plusieurs sites ou à l'échelle de tout le territoire communal (PLU) ou intercommunal (PLUi).

	Localisation		OAP sectorielles (type de site)										OAP thématique		
	Densification	Extension	Centre ancien et/ou Patrimoine	Dent creuse	Reconversion, site mutable	Zone d'activité	Zone commerciale	Site touristique	Extension résidentielle	Espaces naturels ou agricoles	Entrée de ville	Secteur gare	Habitat/échancier	Transport	Environnement/ Patrimoine
<b>Villages</b> (< 2 000 hab)	Fiches 5, 7	Fiches 1, 2, 4, 6, 18*	Fiches 1, 7	Fiches 5, 7		Fiche 4			Fiches 1, 2, 6, 18*	Fiche 1	Fiches 4, 6				Fiche 3
<b>Pôles secondaires</b> (< 15 000 hab)	Fiches 8, 10, 11,13	Fiche 12		Fiche 10	Fiches 8, 10, 11, 13		Fiche 10	Fiche 12			Fiche 12	Fiche 11	Fiches 9, 18*		Fiche 20*
<b>Pôles urbains</b> (> 15 000 hab)	Fiches 14, 16, 17	<b>Fiche 15</b>	Fiches 14, 15,16, 17		Fiches 14,16, 17				<b>Fiche 15</b>				Fiche 19*	Fiche 21*	Fiche 22*

\* exemple issu d'un PLUi



# **Présentation et analyse d'OAP issues de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**

## **Communes villageoises**

# FICHE 1 - BURDIGNES (Loire)

PLU approuvé en 2015  
350 habitants

Contexte des OAP :  Village  
 Extension  Habitat  Patrimoine/Paysage



## Hameau de Mirose

### ➡ Orientations graphiques

Plan de situation du secteur de Mirose par rapport au bourg

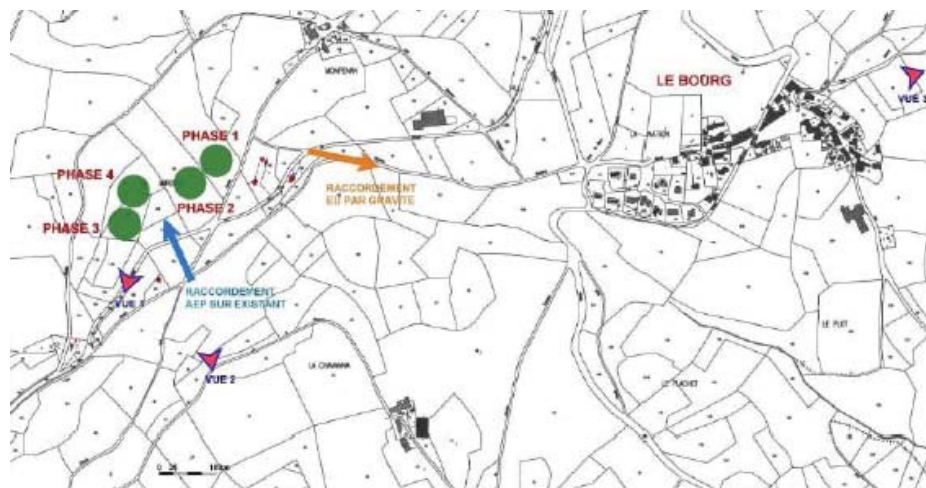
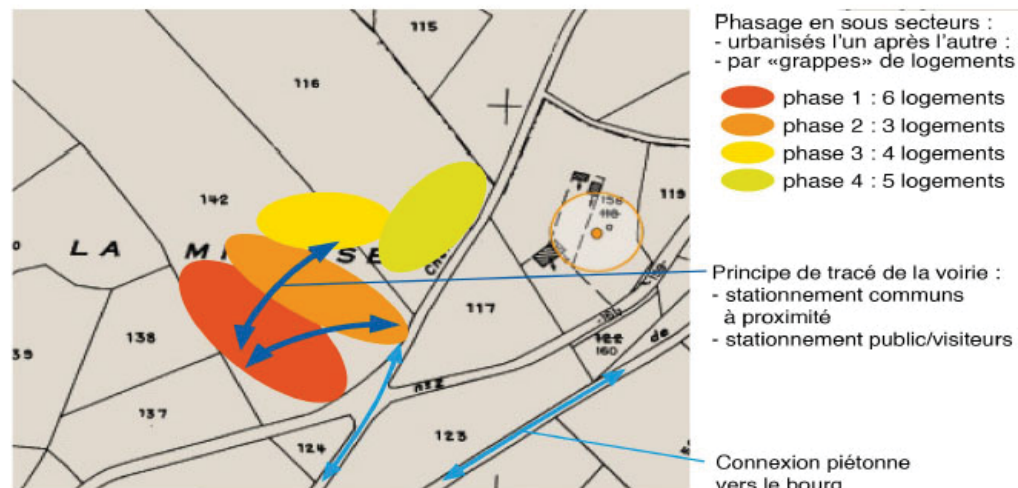


Schéma de principe retenu par la Commune



### ➡ Photos (vues du site)

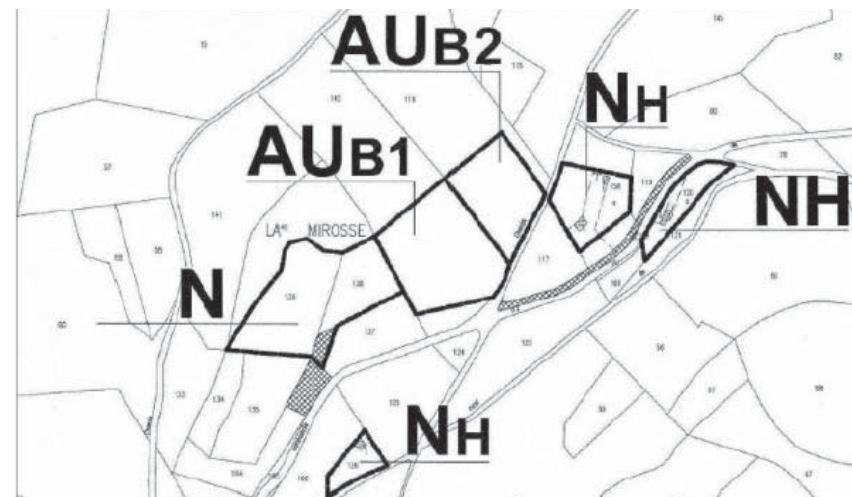
VUE 1 (depuis l'ouest de Mirose)



VUE 2 (depuis les prairies au sud)



Extrait du plan de zonage : le projet d'urbanisation concerne les deux zones AUB et la zone N





## ORIENTATIONS PARTICULIÈRES : SECTEUR DE MIROSSE

La loi Montagne précise que l'urbanisation doit normalement se développer en continuité des bourgs et hameaux existants, sauf dans le cas de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

La loi permet une urbanisation en discontinuité si une étude démontre qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec les grands objectifs de protection :

- protection de l'agriculture de montagne
- protection des paysages
- protection des milieux naturels et risques naturels

Le choix d'une urbanisation au lieu-dit Mirose est induit par les critères de protection que s'est fixée la commune et énoncés dans la loi Montagne.

L'urbanisation du secteur de Mirose a fait l'objet d'une demande de dérogation à la loi auprès de la Commission départementales de la Nature des Sites et des Paysages. Celle-ci a émis un avis favorable sous certaines conditions qui sont intégrées dans les orientations d'aménagement.

### 1- Protection de l'agriculture :

Les exploitations agricoles sont présentes dans tous les hameaux y compris au bourg. La volonté de la commune étant d'assurer le maintien et le développement de ces exploitations, l'application d'un rayon de 100 mètres autour des bâtiments agricoles réduit fortement les possibilités d'extension du bâti existant. De plus, les terres agricoles aux abords du bourg et des hameaux existants sont de bonne qualité agronomique, la commune souhaite donc les réserver à l'agriculture pour assurer ce potentiel de développement. Une ZAP (Zone Agricole Protégée) a été créée en parallèle au PLU pour renforcer cette protection.

### 2- Protection des paysages :

Les études préalables ont montré une qualité et un équilibre dans l'organisation du bâti ancien du bourg et de la plupart des hameaux. La commune souhaite conserver ces équilibres et ces qualités mais aussi les mettre en valeur. L'arrivée de constructions nouvelles risquerait de perturber ces équilibres, comme cela s'est fait avec l'urbanisation ouest du village issue du précédent POS. Le territoire communal propose d'innombrables points de vue sur le bourg et les hameaux. Les sites bâtis de la commune sont situés dans des secteurs sensibles d'un point de vue visuel.

### 3- Protection des milieux naturels :

Les équipements d'assainissement existent uniquement au bourg et sur les secteurs raccordés à Bourg Argental. Le développement urbain des hameaux non équipés ou non raccordables est difficilement envisageable dans un contexte de préservation des milieux naturels. Le coût du raccordement aux réseaux publics est incompatible avec les finances communales.

### 4- Le choix du site de Mirose :

Compte tenu des contraintes environnementales et paysagères de Burdigones, les possibilités de construire sont donc insuffisantes au Bourg et inexistantes dans les hameaux.

L'offre de logements proposée au Bourg est une offre de type collectif ou Habitat Groupé. Dans le but de diversifier le type d'habitat et de répondre à la demande, la commune souhaite également proposer une offre de terrains pour l'habitat individuel. Elle a donc décidé de chercher un site qui réponde à ses besoins d'évolution modérée tout en tenant compte des contraintes environnementales. Le site de Mirose a été retenu pour les raisons suivantes :

#### \* Son environnement

- La qualité agronomique des terres est médiocre, une partie des terrains est boisée.
- Les exploitations agricoles sont éloignées, il n'y aura donc pas de nuisance ni de risque de perturber les exploitations.
- Il existe déjà quelques constructions isolées qui ne constituent pas de véritable hameau et qui génèrent déjà des périmètres limitant l'activité agricole.
- Le lieu n'est pas situé dans un espace sensible d'un point de vue paysager, la végétation environnante facilite l'intégration d'un nouveau bâti
- Des alignements d'arbres feuillus et des murets de pierres sèches apportent un intérêt paysager au site, qu'il faudra conserver.
- La topographie est contraignante, la pente est d'environ 20% dans certains secteurs.

#### \* Sa situation

- Sa situation géographique conforte l'objectif de renforcer l'attractivité du Bourg. Les nouvelles populations transiteront naturellement par le centre du village. La route desservant ce secteur, rénovée en 2005, est un passage obligatoire par le village. La vie communale, avec école, associations, commerce se trouvera ainsi renforcée.

- Le site est bien exposé au S et à l'E à l'abri du vent du N, idéalement positionné pour privilégier les constructions à basse consommation énergétique et l'emploi des Energies Renouvelables. Dans le cadre d'une réflexion écologique, un emplacement protégé des vents du N et d'O et exposé plein S et E, aura un intérêt évident sur la consommation énergétique.

- Le site est raccordable gravitairement au réseau d'assainissement du Bourg. La station d'épuration créée en 2004 (procédé écologique de filtre avec plantation de roseaux) n'est pas utilisée à la hauteur de son potentiel.

- Les autres réseaux (eau, électricité,...) sont à proximité.

### 5- Les vues du site de Mirose :

Le site n'est pas perceptible depuis l'accès principal venant du bourg, car dissimulé derrière une succession de masses végétales. L'urbanisation future de Mirose se fera selon un projet d'aménagement d'ensemble. La commune souhaite une évolution démographique raisonnable. L'urbanisation s'étalera dans le temps pour faciliter l'intégration des nouvelles populations et limiter les répercussions trop lourdes sur le budget communal. Le secteur est découpé en plusieurs zones. L'adoption de la Charte du Parc et du SCoT sud Loire prescrivent une densification des logements (en définissant des normes à l'hectare), densification qui n'était pas imposée lors de la révision du document d'urbanisme. L'étude de programmation urbaine et architecturale a permis de préciser la forme urbaine et la densité de logements qui sera compatible avec les orientations et objectifs de ces documents. Néanmoins, afin de garder un équilibre dans l'évolution démographique, la zone AUB1 est divisée en 3 sous-secteurs qui seront urbanisés l'un après l'autre. Les sous-secteurs d'urbanisation correspondent à des grappes de 3 à 6 logements (voir le schéma de principe retenu par la commune). La zone AUB1 sera urbanisée en priorité. La zone AUB2 sera urbanisée au-delà de 10 ans. A long terme, une urbanisation pourra se faire en zone N située à l'ouest comme prévu dans le document initial. L'urbanisation de la zone N nécessitera une révision du document d'urbanisme. Les zones AUB1 et 2 représentent une superficie de 1 hectare et la zone N une superficie de 0,8 hectare.

Les quelques constructions isolées situées à proximité sont classées en zone Nh (seuls les aménagements et les extensions mesurées des bâtiments existants sont autorisés).

## Hameau de Mirose

### ➔ Orientations écrites (suite)

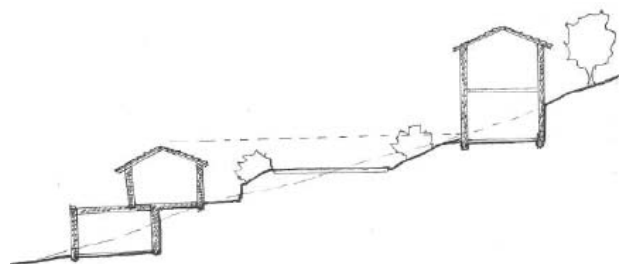
#### 6. Les capacités d'accueil estimées

#### 7. Le projet : orientations d'aménagement

Toute urbanisation ou construction nouvelle doit prendre en compte l'environnement naturel et bâti, respecter l'histoire et la culture locale. Un certain nombre de règles issues de l'observation du bâti existant tant sur le plan de la forme urbaine que sur la forme architecturale doit être pris en compte dans cette urbanisation future.

Consciente d'une intégration peu satisfaisante et d'un gaspillage d'espace lors de la création du lotissement au sud-ouest du Bourg, la commune veut adopter pour Mirose une urbanisation similaire à celle des hameaux traditionnels.

La topographie joue un rôle important dans le mode d'implantation des bâtiments. De volumétrie simple, ils s'ancrent dans la pente. Les aménagements extérieurs sont accompagnés de murets de soutien en pierre formant terrasses.



PLU approuvé en 2015

350 habitants

Contexte des OAP :  Village

Extension  Habitat  Patrimoine/Paysage



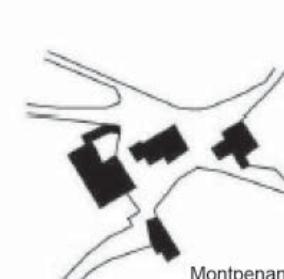
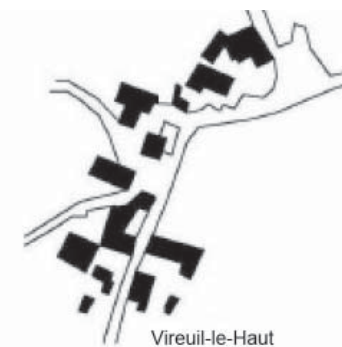
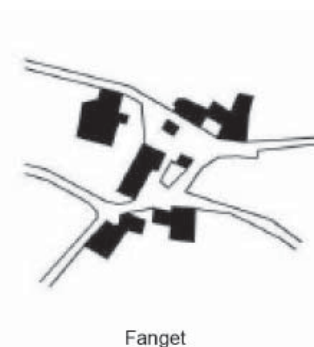
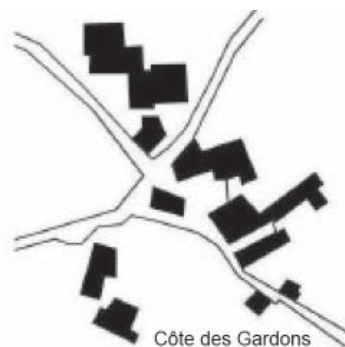
#### 8. Mesures d'intégration à assurer dans l'aménagement

Orientations urbanistiques : créer une urbanisation dans l'esprit des hameaux existants

Les constructions devront être regroupées au maximum pour retrouver l'aspect hameau, tout en préservant les vues et l'ensoleillement de chaque construction. Concentrer les constructions autour de l'espace public assure une meilleure rentabilité des équipements à réaliser (voirie et réseaux). La petite taille des parcelles contribuera naturellement au regroupement des maisons.

Des bordures végétales accompagneront les circulations. L'implantation du bâti se fera à proximité de l'espace public.

Ce type d'implantation renoue les liens entre espace public et espace privé, fondement de la notion même de « hameau ». Cette disposition interpose de plus la maison comme écran entre l'activité de la rue et l'espace privé. L'urbanisation du secteur devra tirer parti de la topographie des lieux. La voie d'accès sera tracée de manière à permettre la desserte de toutes les parcelles en limitant le plus possible les mouvements de terrain pour assurer une meilleure intégration de l'urbanisation dans le site. Cette voie permettra également de poursuivre le projet en zone AUB2 dans un deuxième temps. Les nouvelles constructions devront s'adapter au terrain naturel avec obligation de créer les accès « garage » au niveau de la voie. Les clôtures en bordure de l'espace public et assurant les soutènements seront constituées de préférence en murets de pierre.



## 9. Orientations paysagères, architecturales, et environnementales

### a) Conserver et mettre en valeur les éléments paysagers

Les haies, les alignements d'arbres feuillus, les masses végétales feuillues, structurant le paysage dans le secteur seront conservées dans la mesure du possible.

Les murets de pierre constituant des terrasses qui soulignent la topographie du site et favorisent l'écoulement des eaux de pluie seront conservés dans la mesure du possible et mis en valeur. Les espaces boisés au nord du secteur contribueront à la protection des constructions des vents dominants et assureront un fond dense végétal en arrière-plan favorisant l'intégration paysagère du futur bâti.

### b) Prise en compte du Développement Durable : promotion de la Haute Qualité Environnementale dans les constructions et de l'utilisation des Énergies Renouvelables

La commune a souhaité dans l'urbanisation du secteur de Mirosse promouvoir la Haute Qualité Environnementale dans la conception des constructions, le recours aux énergies renouvelables et la haute performance énergétique.

Il faudrait respecter quelques principes fondamentaux :

- construire avec le climat et la topographie en concevant une maison compacte avec des orientations principales au sud et au sud-est, permettant ainsi d'importantes économies d'énergie.
- choisir des systèmes de chauffage utilisant les énergies renouvelables (cas où les maisons ne sont pas passives)
- favoriser les économies d'énergies par la mise en place de doubles ou triples vitrages et d'une sur-isolation
- privilégier l'eau chaude sanitaire solaire
- favoriser l'utilisation du bois dans la construction en utilisant la filière locale
- prévoir un écoulement harmonieux des eaux de pluie et leur retour dans les meilleures conditions vers le milieu naturel en limitant les surfaces imperméabilisées, en organisant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales pour leur utilisation dans l'arrosage des jardins.



### c) Insertion du projet dans le site

Une attention particulière sera portée à l'intégration du bâti dans le site. Les adaptations au terrain naturel, l'organisation regroupée en hameau autour de l'espace public, la conservation des éléments végétaux et minéraux existants favorisent cette intégration. Les prescriptions architecturales du règlement du PLU privilégient les volumes simples.

À l'exception des toitures végétalisées, les couvertures seront de couleur rouge identique à la couleur dominante des toitures environnantes. Ces prescriptions sont renforcées par l'utilisation obligatoire de matériaux sains et naturels issus de la production locale (pierre et bois).





## Hameau de Mirose

### → Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Un contexte législatif bien posé en introduction (loi Montagne et cas dérogatoire)  
Avec des OAP qui deviennent une condition et un cadre nécessaires pour bénéficier de cette dérogation et autoriser la création d'un nouveau hameau
- Un souci de bien expliquer les motivations de l'urbanisation de ce site et des orientations
- Des orientations convergentes, ciblées sur le respect de la topographie, des éléments de paysage et de l'identité traditionnelle des hameaux
- Des orientations illustrées au travers de différents moyens graphiques (schéma, coupe, croquis, photos) pour une meilleure compréhension et représentation des attendus



#### Paroles d'acteur

Les besoins de nature, d'espace, de calme et d'intimité exprimés par les habitants des espaces ruraux, apparaissent souvent en contradiction avec les objectifs d'économie d'espace et de préservation du foncier agricole que les territoires de Parc se sont fixés dans le cadre de leur projet de territoire.

Afin de concrétiser ses orientations d'aménagement et de programmation, **la commune de Burdignes a donc beaucoup misé sur l'implication des habitants. Les ateliers participatifs sont l'occasion d'élargir le champ de l'habitat : questionner les attentes des habitants**, interroger les formes denses de l'habitat traditionnel, inscrire son projet dans l'économie locale ... **pour proposer un habitat plus économe et adapté aux besoins des habitants.**

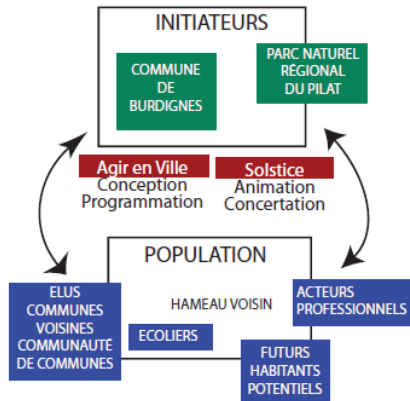
*Propos recueillis auprès du Parc Naturel Régional du Pilat*



#### Les points de fragilité

- Un schéma de principe muet ou incomplet au regard de la précision des orientations liées à la topographie et au contexte paysager :  
il aurait été judicieux par exemple d'y faire apparaître les courbes de niveaux ou encore la trame paysagère existante
- A l'inverse, des orientations en termes de circulation (liaisons, stationnement) indiquées sur le schéma mais non commentées ou explicitées dans les orientations écrites
- De nombreux passages très développés quant aux motivations de la dérogation et des choix (notamment paragraphes 1 à 4), qui seraient davantage à leur place dans le rapport de présentation du PLU (chapitre exposé des choix)
- Ces passages alourdissent les OAP, au détriment de la lisibilité des seules orientations opposables.
- La majorité des maisons sont implantées en milieu de parcelle, en rupture avec la rue

### Un projet d'éco-hameau concerté avec la population

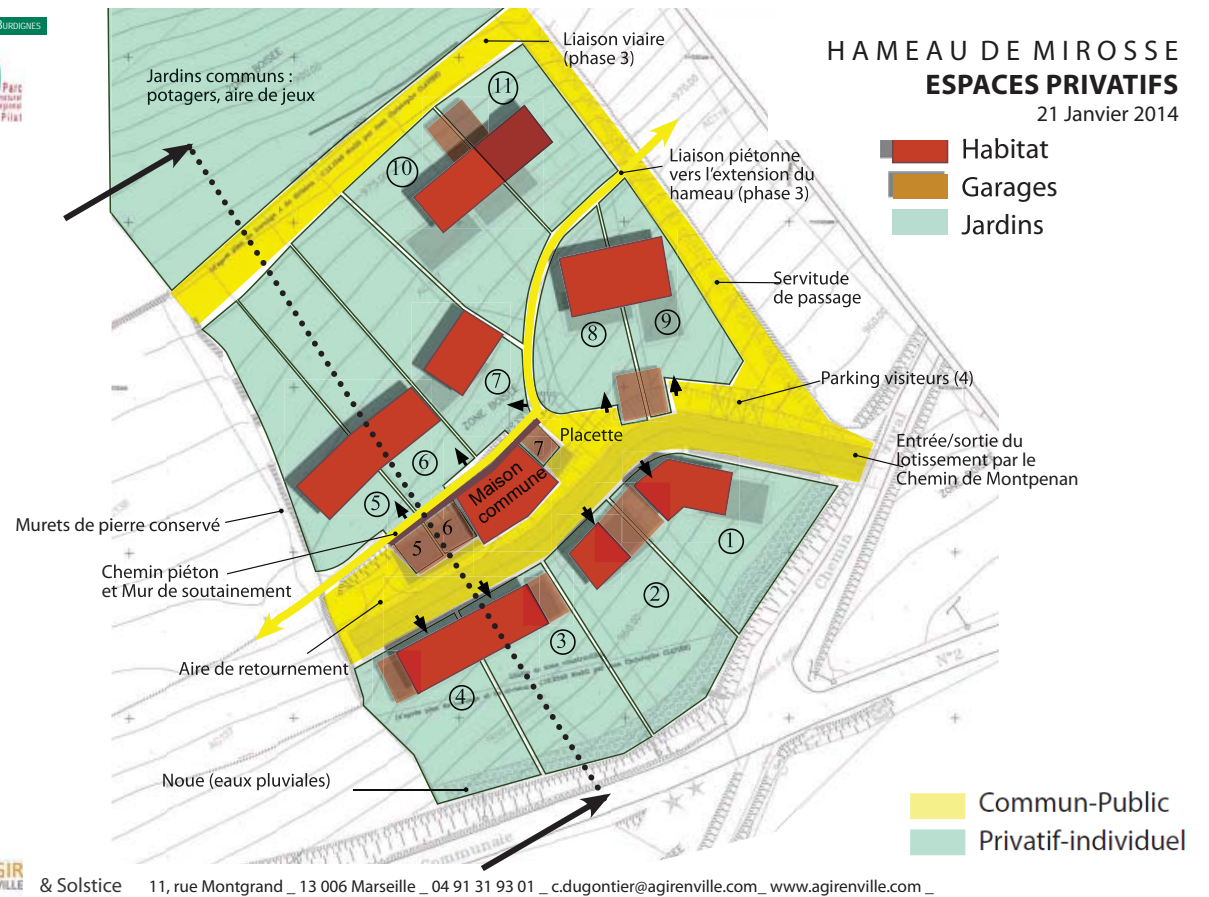
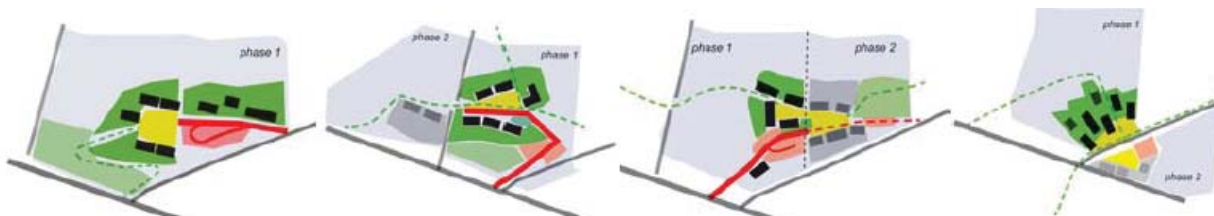


Très vite, les élus s'orientent vers une démarche de développement durable et d'exemplarité, accompagnés en cela par le Parc Naturel Régional. Le projet de Miroisse devient expérimental en suivant une démarche participative qui a vocation de reproduction sur le Parc (110 adultes et 11 enfants participants).

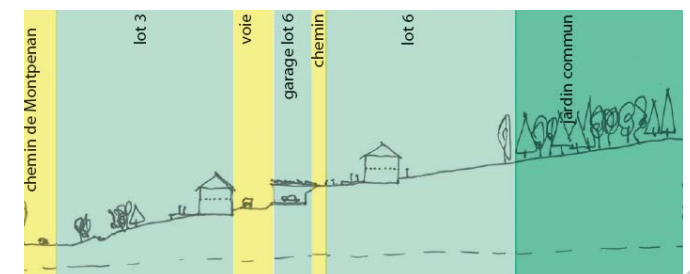
Un diagnostic est réalisé et partagé au travers d'ateliers, de balades et de rencontres avec des professionnels.. Quatre scénarios sont ensuite explorés et débattus à partir d'une maquette. Le scénario final retenu est précisé avec le groupe des futurs habitants.

Les principes d'aménagement du secteur sont retranscrits dans les OAP du PLU en cours d'élaboration.

Les esquisses des 4 scénarios d'aménagement :



Coupe du projet de hameau sur la pente :



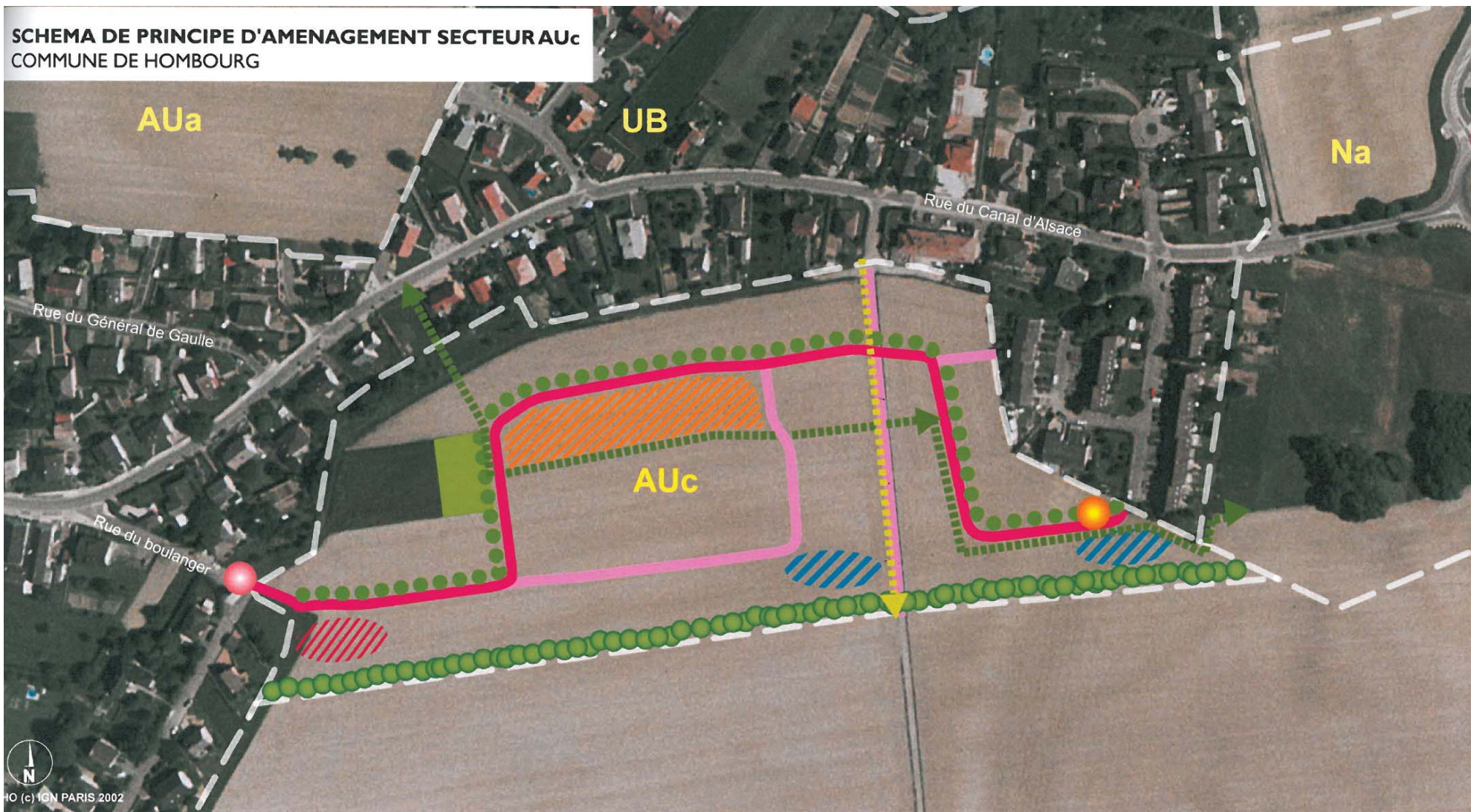
## FICHE 2 - HOMBOURG (Haut-Rhin)

PLU modifié en 2009  
1 100 habitants

Contexte des OAP :  Village  
 Extension  Habitat

### Lotissement « Plein Sud »

➔ Orientations graphiques





## LÉGENDE DU SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

	Voirie principale avec traitement paysager
	Voirie secondaire
	Carrefour à aménager
	Cheminement piétonnier
	Piste cyclable Hombourg-Petit-Landau-Niffer
	Aire de stationnement
	Espace public
	Localisation préférentielle habitat pour personnes âgées
	Localisation préférentielle maisons en bande
	Localisation préférentielle habitat collectif
	Traitement paysager de la façade du secteur

## ➔ Orientations écrites

Il n'y a pas d'orientations écrites.

Les orientations associées au schéma se limitent à ce qui est écrit dans la légende du schéma des orientations graphiques.



### Lotissement « Plein Sud »

#### → Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Des orientations qui assurent une très bonne connexion de modes de déplacements de l'opération au réseau existant
- **Un principe d'espaces dédiés à un usage collectif à l'échelle de l'opération** (un espace public de proximité et une aire de stationnement localisés au deux extrémités du site)
- **Un souci de végétalisation des lignes structurantes de l'opération** (voie principale de desserte traversante et front arrière bâti assurant l'interface avec les espaces agricoles)
- **Un principe d'habitat diversifié et de localisation préférentielle des typologies de logements particulières** (habitat collectif, maison en bande et logement pour personnes âgées)



#### Paroles d'acteur

Le lotissement Plein Sud est la dernière grande opération d'extension sur la commune, une énième opération pour veiller à maintenir une dynamique démographique positive et de vie villageoise.

Avec cette opération, la municipalité souhaitait une opération plus qualitative que les lotissements précédents, ce qui était retranscrit dans les OAP (diversité d'habitat, bouclage routier, cheminement piéton, plantations en bordure, etc). La diversité d'habitat est présente et le schéma de desserte opérant mais l'agrément paysager du quartier n'est que peu au rendez-vous.

Pourtant cela figurait aux OAP mais **il y a eu perte en ligne entre l'étape du permis d'aménager et la réalisation des aménagements. Il faut plus de rigueur dans le suivi des projets** qui s'étirent sur plusieurs années voire à cheval sur différents mandats municipaux.

**Développer nos communes en urbanisant aux franges, de nouveaux morceaux de villages, autour de nouvelles voiries qui génèrent des charges supplémentaires d'entretien et des soucis d'intégration des nouveaux habitants ... ça n'est plus souhaitable. Mieux vaut une somme de petites opérations résidentielles fréquentes, au gré d'opportunités privées ou communales, bien pensées et au plus près des habitants déjà en place et des commerces/équipements existants.**

*Propos recueillis auprès du Maire*



#### Les points de fragilité

- **Une absence totale d'orientations écrites associées au schéma.**

Il aurait été souhaitable de développer davantage, ne serait-ce qu'en quelques lignes les orientations graphiques traduites uniquement en termes de légende :

- pour mettre en évidence les liens et intérêts croisés de certaines orientations (par exemple positionnement de l'espace public ou des logements particuliers par rapport au schéma d'ensemble et de circulation)
- pour spécifier des attentes éventuelles supplémentaires en termes d'aménagement sans valeur réglementaire (profil et traitement des voies et chemins, type de traitement paysager, usage de l'espace public, organisation du stationnement privé, implantation des constructions par rapport à l'orientation solaire, gestion des eaux pluviales, etc)
- **Une grande souplesse laissée aux opérateurs quant au traitement des voiries et espaces publics**, en raison d'un intitulé sommaire et très général des éléments de légende faisant office d'orientations écrites.
- **Un schéma simpliste et impropre à la densification et aux déplacements en modes doux** et en rupture avec les qualités d'intégration au noyau historique
- **Au final, une faible végétalisation des voiries et une intégration paysagère non réalisée** en frange sud.



### Une offre variée d'habitat

L'opération « Plein Sud » s'est faite sous la forme d'un permis d'aménager sur l'ensemble du périmètre. Elle compte au final 75 lots quasiment tous construits aujourd'hui.

L'habitat individuel pavillonnaire est majoritaire mais une offre alternative est présente avec des logements collectifs et quelques maisons accolées. Les logements pour personnes âgées n'ont pas encore été réalisés.

Cette offre alternative se trouve localisée telle que suggéré préférentiellement dans le schéma des OAP avec quelques maisons en bande supplémentaires à l'entrée de la rue du Jura.



Source : BD ortho CIGAL

### Une qualité d'aménagement assez basique des espaces publics et non bâtis

Les espaces de circulation dédiés aux automobiles comme aux modes doux réalisés respectent strictement le schéma de desserte indiqué aux OAP. Ils ont fait l'objet d'un traitement standard en termes de revêtement et d'usage.

Le stationnement est quasi exclusivement géré sur parcelle privée, selon les dispositions prévues au règlement. L'aire de stationnement en sortie de la rue de la Forêt Noire est limitée et les rues n'intègrent pas de stationnement public.

L'espace public a bien été réalisé tel que localisé, il est végétalisé et accueille une aire de jeux. Mais pour le reste des orientations paysagères, le bilan est décevant : la rue principale ne compte que quelques rares arbres et la transition paysagère avec l'espace agricole n'a pas été réalisée par le lotisseur. L'intégration paysagère des constructions dépendra donc de la qualité et de la pérennité des aménagements paysagers et plantations réalisés par les propriétaires sur leurs fonds de jardins.



Une voirie principale très peu végétalisée. A l'entrée côté droit, avant le premier pavillon, terrain cultivé non bâti en attente d'habitat pour personnes âgées (source : AURM)



L'espace public attendu par les OAP a été aménagé avec une aire de jeux et l'espace pour le tri des déchets, le tout agrémenté de quelques plantations (source : AURM)

## Protection du patrimoine bâti

### ➔ Orientations écrites (introduction)

#### TYPLOGIE DU BATI

La commune de La Trinité sur Mer offre une qualité de patrimoine bâti relativement exceptionnelle. Menacé parfois par la pression foncière, il convient aujourd'hui de le préserver.

Le Plan Local d'Urbanisme intègre les éléments susceptibles d'assurer une protection réglementaire du patrimoine de la collectivité.

La mise en place de règles n'a pas pour objectif de brider toute évolution des modes de construction. Loin de vouloir faire de La Trinité-sur-mer, et de son bourg en particulier une «ville-musée», il permet de mieux comprendre l'identité du lieu, pour assurer l'intégration harmonieuse de nouveaux projets de constructions, soit en reprenant les motifs identifiés sur le bâti existant ; soit en assurant le renouvellement de ces motifs et leur respect par la réalisation de projets contemporains.

Cette volonté s'appuie aussi sur la présence auprès de la Mairie d'un architecte-conseil.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au patrimoine constitue un document opposable, en complément du règlement du PLU.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les caractéristiques de chacune de ces typologies, et les éléments de composition qu'il y a lieu de respecter dans tout projet de rénovation ou extension.

Les différentes typologies identifiées sont les suivantes :

- habitat vernaculaire\* rural,
- habitat vernaculaire côtier,
- maisons de bourg,
- habitat balnéaire.

(\* vernaculaire : du pays, propre au pays)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- décrit les caractéristiques propres à chaque type de construction, dont il y a lieu de s'inspirer lors de toute modification du bâti, avec pour chaque type une description des caractéristiques invariantes ou fréquemment repérées,
- définit les prescriptions minimales à respecter. Ces prescriptions s'appliquent aux constructions existantes identifiées mais également aux constructions nouvelles choisissant de se référer à l'une de ces typologies.

La plupart de ces orientations figurent d'ailleurs dans le règlement du PLU à l'article 11, 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.

Cette orientation d'aménagement relative au patrimoine complète la cartographie «patrimoine», annexée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, qui identifie les éléments de patrimoine tant bâtis que naturels, protégés au titre de la loi Paysage.

### ➔ Orientations écrites (chapitre sur la typologie « habitat rural »)

#### HABITAT RURAL - Éléments descriptifs



Hameaux de Kerino

#### HABITAT RURAL



Exemple de bâti caractéristique de l'habitat rural

## HABITAT RURAL - Éléments descriptifs

### Implantation :

Les constructions de ce type rural se présentent sous la forme de rectangles d'une douzaine de mètres de longueur pour une profondeur de 6 mètres environ. Ces modules sont le plus souvent composés en ensembles : alignements de deux ou trois d'entre eux présentant des linéaires qui peuvent parfois être imposants, composition de plusieurs éléments implantés parallèlement autour d'une cour.

Les dépendances peuvent être de taille plus réduite quoique présentant les mêmes proportions.

### Composition des façades :

Les façades peuvent atteindre des hauteurs de 5 mètres à l'égout, relativement hautes par rapport à la toiture, les faitages atteignant 8 à 9 mètres.

Les façades, imposantes, sont assez faiblement percées, les façades nord pouvant d'ailleurs être complètement aveugles. Les ouvertures ne sont pas disposées de manière régulière.

Les bâtiments comportent en général un rez-de-chaussée et des combles, qui peuvent être assez volumineux du fait de la hauteur importante des façades.

Les percements sont peu importants, rectangulaires, plus hauts 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.

### Détails architecturaux

Les constructions les plus anciennes sont en pierres apparentes, les fermes, à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle étant toutefois enduites et peintes en blanc.

Les portes et fenêtres sont le plus souvent encadrées d'un appareillage de pierres taillées, qui peuvent se réduire à un linteau.

Les murs pignon, 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 permettant d'atteindre les combles.

## ➔ Illustrations (photos)



## HABITAT RURAL - Prescriptions

Les constructions doivent comporter des volumes simples.

Les constructions, qu'il s'agisse du corps principal des constructions ou des 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 chassis vitrés et verrières peuvent être tolérés sous réserve de respecter les principes énoncés ci-dessus. 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.

## Protection du patrimoine bâti

### ⊕ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Des OAP très bien structurées (mise en forme, rédaction)
- Un préambule qui pose bien le contexte avant d'entrer dans le contenu des OAP : objectif poursuivi par les OAP, approche par typologie d'habitat, liens avec le règlement du PLU (écrit et cartographie «patrimoine»)
- Rédaction des OAP par typologie d'habitat pour des orientations adaptées à chaque typologie et pour retrouver facilement les orientations par lesquelles on est concerné (en tant que pétitionnaire ou instructeur)
- Pour chaque typologie, un chapitre «éléments descriptifs» qui précède un chapitre «prescriptions»
- Un tête de chapitre «prescriptions» indiquant ce qui est réellement opposables aux autorisations du sol.
- Des prescriptions simples et efficaces dans leur rédaction
- Des photos illustratives pour mieux se représenter ce qui est attendu en termes de préservation et de qualité
- Une cartographie des éléments de patrimoine à laquelle se référer pour identifier les constructions et secteurs concernés (carte en annexe du règlement)



#### Les points de fragilité

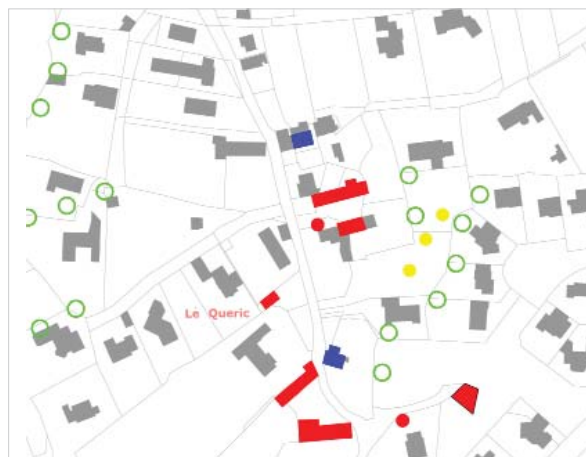
- Une dénomination «prescriptions» qui peut être ambiguë par rapport au règlement (terme prescription plus communément associée à une règle stricte)
- Des prescriptions en OAP qui recoupent celles du règlement plus détaillées avec un risque de flou entre le règlement (conformité) et les OAP (compatibilité).

« La plupart de ces orientations figurent d'ailleurs dans le règlement du PLU à l'article 11, qu'elles viennent détailler et préciser. » (cf. extrait du règlement écrit et graphique ci-contre)

### Règlement graphique et écrit du PLU (extraits relatifs au patrimoine et notamment au secteur rural de Queric)

#### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La démolition totale ou partielle des constructions de catégorie 1 protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° et repérées au règlement graphique-patrimoine.
- La démolition totale des constructions de catégorie 2 protégées au titre de l'article L.123-1-5 7° et repérées au règlement graphique-patrimoine.
- La démolition totale des éléments de détails de formes urbaines protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° et repérées au règlement graphique-patrimoine.



PLAN:	REGLEMENT
	Annexe patrimoine 1
<p>Constructions protégées au titre de l'art. L123-1-5 alinéa 7 du Code</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Constructions de catégorie 1</li> <li>■ Constructions de catégorie 2</li> <li>~~~~~ Détails de forme urbaine</li> <li>▲▲▲▲▲ Linières où l'implantation à l'alignement est imposé, conformément au règlement écrit.</li> </ul>	<p>Éléments de paysage protégés au titre de l'art. L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Massifs forestiers ou ensembles boisés</li> <li>○ ○ ○ ○ Linéaire bocager</li> <li>● Arbres isolés</li> <li>■ Site inscrit de la pointe de Kerbihan</li> </ul>

Règlement graphique, annexe patrimoine, identifiant les éléments de patrimoine protégés (extrait : noyau ancien du village du Queric)

#### ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Le document des OAP relatif au Patrimoine détaille les caractéristiques des différentes catégories de constructions présentes sur la commune. Il établit pour chacune des catégories de constructions identifiées dans le document des orientations à prendre en compte dans le cadre de travaux de rénovation ou d'extensions de constructions existantes. Les projets pourront être refusés s'ils sont incompatibles avec ces orientations. Les dispositions suivantes sont également applicables à l'ensemble des projets, qui devront être conformes avec elles.

##### 11.1. Dispositions générales

- Les projets de rénovation, extension doivent respecter le caractère de la construction initiale.
- Les projets de construction doivent soit :
  - s'inspirer des constructions traditionnelles et respecter les OAP « Patrimoine »
  - adopter un style contemporain, s'inscrivant dans le cadre d'un projet cohérent et s'inscrivant dans l'environnement.
- Les bardages PVC, ardoise et imitation bois ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

##### 11.2. Ouvertures en toitures

- Les lucarnes sous forme de chiens-assis sont interdites.
- Les châssis vitrés sont autorisés, à condition d'être encastrés, de ne pas se développer sur deux rangées et de ne pas comprendre de système d'occultation extérieur.
- L'ensemble des percements de toiture, hors lucarnes, ne peut pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

##### 11.6. En outre, dispositions applicables aux constructions de catégories 1 et 2 et aux éléments de détail de formes urbaine protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

- Les constructions doivent respecter les prescriptions énoncées en annexe 1 du présent règlement :

##### CONSTRUCTIONS APPARTENANT A LA CATÉGORIE « HABITAT RURAL »

- Les projets doivent préserver les volumes simples des constructions.
- Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges, dans des proportions de 1 x 1,5.
- Les ouvertures de toit sont autorisées à condition d'être constituées :
  - soit de fenêtres situées en dessous de l'égout de toiture,
  - soit sous forme de lucarnes de type « à rampants » en alignement des façades, à cheval sur l'égout de toiture.
- Les revêtements de pierre apparente et les encadrements de baie doivent être conservés.
- Les détails architecturaux, tels que solins en saillie, escaliers d'accès extérieurs, caractéristiques de cette catégorie et de l'époque de construction, doivent être conservés lorsqu'ils existent.



### Un PLU trop récent pour tirer un bilan des OAP

Depuis l'approbation du PLU fin 2013, la commune n'a pas encore eu l'occasion d'instruire d'autorisations d'urbanisme concernées par les OAP patrimoine relative à l'habitat rural.

A défaut, les photos ci-contre montrent 2 projets sur le village du Queric, autorisés avant l'approbation du PLU mais qui s'inscrivaient déjà dans le respect des principes édictés par les OAP sur l'habitat rural.

## “ Paroles d'acteur

A l'origine, une démarche de ZPPAUP avait été engagée sur la Trinité-sur-Mer, avec notamment la réalisation d'un inventaire des constructions à protéger selon deux catégories, par l'architecte-conseil officiant sur la commune. Mais cette ZPPAUP n'a finalement pas abouti.

Lors de l'élaboration du PLU, les services de la protection du patrimoine ont suggéré de **mettre à profit les réflexions et travaux issus de la démarche ZPPAUP comme base travail de travail pour le PLU. Le cabinet d'études en charge du PLU a proposé d'utiliser à la fois le règlement (plan reprenant l'inventaire) et les OAP.** La municipalité, soucieuse de préserver son patrimoine, a été favorable à ces propositions.

**Un architecte-conseil officie** toujours sur la commune pour les autorisations d'urbanisme, pour les projets communaux et pour le suivi du PLU. **Les OAP patrimoine servent sa mission.**

*Propos recueillis auprès de la mairie  
(service urbanisme)*



#### Un projet de ravalement de façade dans le village de Queric (photo ci-dessus) :

La maison et son annexe ont fait l'objet d'un ravalement par un nouvel enduit blanc. Les travaux veillent à laisser en pierres apparentes la façade pignon d'entrée du garage ainsi que les encadrements des ouvertures donnant sur la rue.

#### Un projet de construction nouvelle dans le village de Queric (photos ci-dessous) :

La maison contemporaine et son garage (photo à gauche) reprennent les caractéristiques de l'habitat traditionnel (photo à droite des maisons situées de l'autre côté de la rue) : volume unique simple pour la construction principale, lucarnes en alignement avec la façade, cheminées au-dessus de chaque pignon, pierres apparentes pour la garage et ardoise en toiture.



# FICHE 4 - DIDENHEIM (Haut-Rhin)

## Parc d'activités des Collines II

➔ Orientations graphiques

PLU approuvé en 2010

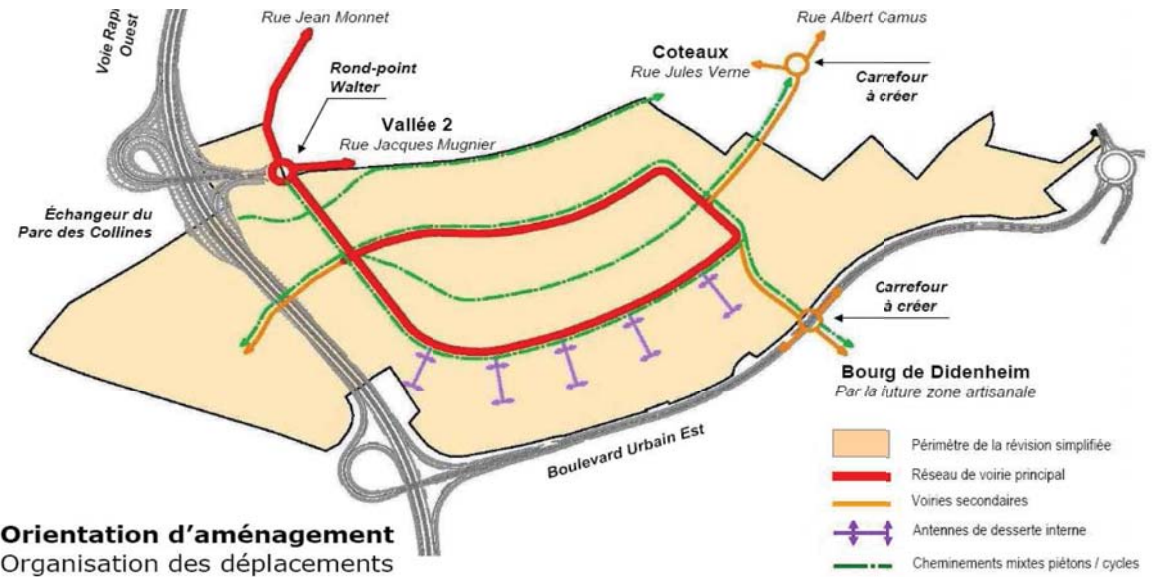
1 700 habitants

Contexte des OAP : ☒ Village

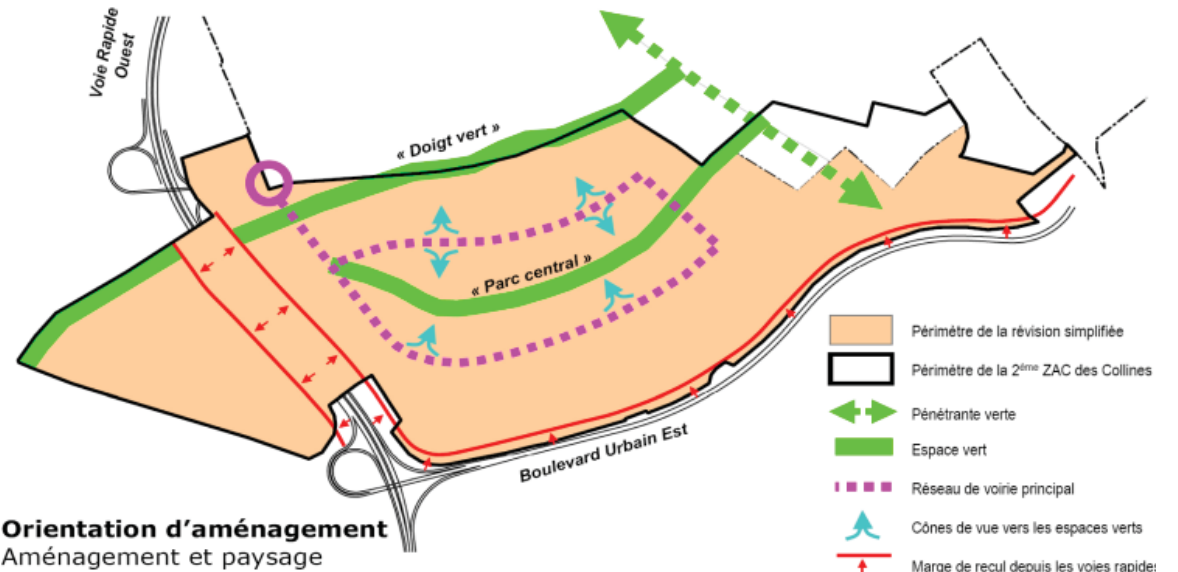
☒ Extension

☒ Zone d'activités

☒ Environnement



Plan d'illustration global du Parc des Collines [2003] – Mulhouse, Didenheim et Morschwiller-le-Bas [A titre indicatif : le projet a depuis évolué]



## 1. Le parti d'aménagement général du Parc des Collines

La réalisation de la ZA du Parc des Collines est partagée sur les communes de Mulhouse, Morschwiller-le-Bas et Didenheim. En 1992, un concours d'urbanisme a conduit à la sélection du projet de l'équipe Mongiello-Plisson. Le parti d'aménagement repose sur les orientations suivantes :

- Les implantations des voiries et des bâtiments s'inscrivent dans le relief des « vallées » composant le site, afin de permettre leur intégration dans le paysage. Des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques encadrent l'intégration des bâtiments dans ce relief.
- La mise en place de boisements forestiers composés d'essences autochtones sur les crêtes, à l'instar des paysages traditionnels du Sundgau. Ils sont dénommés « doigts verts » en raison de leur disposition linéaire et de leur convergence dans la partie occidentale de la zone. Ces doigts verts peuvent être renforcés par l'extension des plantations sur les futures parcelles privées.
- L'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans la composition paysagère, par la réalisation de noues (fossés engazonnés recueillant les eaux pluviales) le long des voiries, et l'aménagement de parc autour de bassins de stockages paysagers et végétalisés en fond de vallée.
- Ce réseau d'espaces verts est appuyé par la plantation d'arbres d'alignement le long des voiries principales.

## 2. L'organisation des déplacements

Plusieurs échelles doivent être considérées pour l'organisation des déplacements.

A l'échelle de l'agglomération :

- L'accès principal s'effectuera à partir du rond-point Walter, au débouché de l'échangeur situé sur la rocade ouest, lequel donne directement accès à l'ensemble du réseau autoroutier. C'est là qu'aboutit la voirie principale de la ZAC, qui se divise pour former une boucle desservant la plus grande partie du site.

- Un accès secondaire sera créé par l'implantation d'un giratoire sur le Boulevard Urbain Est, afin d'offrir un accès plus direct en venant du centre de Mulhouse, ainsi qu'un accès direct depuis la commune de Didenheim, à travers la zone artisanale et sa future extension. Une voirie secondaire reliera ce giratoire à la voirie principale.
- Une éventuelle prolongation du tram à travers le quartier des Coteaux vers le Parc des Collines, prévue dans le SCoT, a été envisagée, avec une arrivée prévue dans la vallée 2, sur la commune de Mulhouse, non loin de la limite communale avec Didenheim (un terrain a été réservé à cet effet). Sa faisabilité doit cependant être confirmée.

A l'échelle du site et du quartier :

- Un carrefour devra également être aménagé, sous une forme à définir, au débouché de la vallée 3, assurant la continuité avec le quartier voisin des Coteaux et l'IUT. Une voirie secondaire reliera ce carrefour à la voirie principale.
- Une voirie secondaire en impasse desservira les parcelles situées de l'autre côté de la rocade.
- Des antennes de desserte en impasse desservent la partie sud de la ZAC, le long du boulevard urbain.
- Des bus urbains reliant le site aux quartiers et pôles d'échanges voisins seront mis en place sur voirie principale.
- Des cheminements mixtes pour piétons/2 roues sont aménagés parallèlement aux voiries principales et permettent une desserte de l'ensemble du site. Ce réseau est renforcé par l'aménagement de cheminements doux dans le «doigt vert» et le «parc central», et par l'aménagement de plusieurs cheminements transversaux.

## 3. L'aménagement et le paysage du Parc des Collines

Le Parc des Collines s'inscrit presque intégralement dans la «vallée 3», dont l'aménagement, similaire à celui déjà réalisé dans les «vallées 1 et 2». Les principales caractéristiques de l'aménagement sont les suivantes:

- Le réseau principal de voirie sera constitué par un axe principal issu du rond-point Walter, au débouché de l'échangeur sur la Voie Rapide Ouest, qui se divise en 2 pour former une boucle, afin de s'inscrire parallèlement aux versants de la vallée et de desservir la plus grande partie du site. L'aménagement de ce réseau principal s'accompagne de la création de noues végétalisées et/ou de plantation d'arbres d'alignement, participant à la structuration du réseau d'espaces verts.
- Sur la crête séparant les vallées 2 et 3, le «doigt vert» constitue un espace boisé qui marque la limite de la vallée. Espace de détente pour citadins, espace écologique participant à la biodiversité, il participe de la transition entre ville et campagne. Il s'interrompt côté Didenheim au niveau de la ferme du Fuchsenrain, mais la continuité est assurée sur la partie située côté Mulhouse.
- En fond de vallée, le «Parc Central» est un espace vert majoritairement constitué d'une série de bassins végétalisés qui assurent le stockage des eaux pluviales et constituent un espace de détente, parcouru par un cheminement mixte.
- La disposition des bâtiments des entreprises qui s'implanteront préservera, autant que possible, des cônes de vue spécifiques depuis le réseau principal de voirie vers le doigt vert et le parc central.
- Une pénétrante verte sera maintenue sur l'axe NS, séparant le Parc des Collines du quartier des Coteaux, afin notamment d'assurer la transition entre ces 2 secteurs.
- Depuis la voie rapide, l'harmonie du paysage perçu par les automobilistes est assurée par un recul de 50 mètres des bâtiments, (paysagé en totalité sur la parcelle) et par une disposition rayonnante des bâtiments.
- Depuis le boulevard urbain : les implantations des bâtiments sur les parcelles situées le long du boulevard urbain sont encadrées par des règles spécifiques de hauteur, afin de créer un front urbain homogène (ces parcelles se situant souvent dans les altitudes les plus élevées du secteur, dominant le bourg de Didenheim).



### Parc d'activités des Collines II

#### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



##### Les points forts

- Des orientations très volontaristes en matière de qualité paysagère et environnementale pour une zone à vocation économique. Une vraie plus-value en termes d'attractivité de la zone et en termes d'intégration paysagère et environnementale.
- Des orientations qui s'appuient sur une démarche préalable de concours d'urbanisme puis de ZAC (études urbaine et de programmation, aménageur et projet déjà connus)
- Des orientations qui se focalisent sur les enjeux de déplacements et de paysage urbain et naturel. La programmation et les aspects architecturaux et environnementaux étant encadrés dans la ZAC ou gérés également par le règlement du PLU.
- Des orientations thématiques déplacements et paysage qui s'appuient sur des échelles de réflexion et d'enjeux à la fois locales et au-delà : Les orientations déplacements traitent de la desserte interne mais aussi de la connexion au réseau routier rapide de l'agglomération. Les orientations d'ordre paysager traitent des aménagements pour l'agrément du site mais aussi des enjeux de perception paysagère (depuis la voie rapide), de connexion/transition paysagère avec les espaces attenants (collines, quartier des Coteaux) et d'identité paysagère (collines du Sundgau, notion de vallées).

#### “ Paroles d'acteur

Dès l'élaboration du PLU en 2003, une OAP a été rédigée pour retranscrire les objectifs de la ZAC en termes de structure urbaine et d'équipements publics affirmant ainsi le parti d'aménagement retenu :

- le respect du relief des collines,
- la forte présence du végétal (plantation d'arbres d'alignement sur les voiries principales, création de « doigts verts » sur la crête, « parc central » en fond de vallée intégrant une série de bassins d'orage),
- des cheminements piétonniers et cyclables desservant l'ensemble de la zone et la reliant au quartier voisin des Coteaux et à la commune de Didenheim.

**La modification réalisée en 2010 a permis de mettre jour cette OAP en substituant les orientations initiales très générales et rédigées au futur par des orientations plus précises et mieux spatialisées (suites aux études techniques opérationnelles).**

*Propos recueillis auprès de Mulhouse Alsace Agglomération*



##### Les points de fragilité

- Une orientation relative au recul des bâtiments par rapport à la voie rapide ouest qui n'aurait pas dû indiquer une distance de recul précise :

*Les OAP indique « un recul de 50 mètres », créant ainsi un rapport de compatibilité pour cette distance de recul, alors que le règlement du PLU indique déjà cette même distance qui s'applique dans un rapport de compatibilité.*

Il aurait dans ce cas été préférable de ne pas spécifier une distance chiffrée dans les OAP et de s'en tenir à la dimension aux objectifs poursuivis d' « harmonie du paysage perçu par les automobilistes « au traitement paysager du recul et à la « disposition rayonnante des bâtiments ».

NB : Pour l'orientation qui suit celle-ci, relative à l'implantation des bâtiments le long du boulevard urbain, les OAP opèrent une bonne complémentarité avec le règlement : les orientations sont d'ordre qualitative et le règlement d'ordre quantitatif avec l'indication des distances de recul et conditions d'implantations.

- On aurait pu compléter l'introduction des OAP sur « le parti d'aménagement général » et le contexte de ZAC en mettant davantage en évidence les liens directs entre ces OAP et la 1ère tranche déjà réalisée : continuité du schéma avec le plan masse de la tranche précédente, continuité des axes de desserte et des doigts verts, photos illustratives des aménagements attendus, etc.

Cela aurait pu apporter un socle encore plus solide au projet et aux orientations d'aménagement.





### Une première ZAC réussie

La ZAC n°1, dont les travaux avaient débuté en 1997, totalement occupée par des entreprises fin 2008. Une attractivité due à sa situation en zone franche, mais aussi due à ses **qualités d'aménagement** (accessibilité, harmonie architecturale, abondance des espaces verts).

### L'aménagement de la zone engagé pour moitié

A la suite, l'aménagement de la ZAC N°II a démarré, ralenti par la crise immobilière. **A ce jour, plus de la moitié des 75 ha de la ZAC est aménagée (partie nord)**: les plantations en bordure de ce qui est dénommé « parc central » sur le schéma des OAP ont déjà été réalisées et une partie des lots déjà construits.

La ZAC n°II devrait donc suivre le même chemin que la ZAC n°I en termes de qualité d'aménagement. Toutes les constructions sont soumises à la validation des projets par **un architecte-conseil et un paysagiste-conseil, chargés de faire respecter un cahier de recommandations** sur l'allure générale des bâtiments, leur intégration dans le paysage (les toitures devront être de couleur verte), leur orientation, les aspects thermiques, le choix des matériaux, l'aménagement des abords immédiats, la gestion des eaux pluviales, le tri sélectif... sans oublier des prescriptions concernant des abris à vélo, avec des voies réservées aux cyclistes.

Ce cahier de recommandations et cette validation des projets par des professionnels sont **des moyens efficaces en relais du PLU (règlement et OAP) pour garantir l'efficacité des attendus, mais aussi pour assurer le passage parfois délicat entre principes urbains souhaités et réalité des contraintes opérationnelles.**



Sources photos : Mulhouse Alsace Agglomération et Mongiello & Plisson Architectes

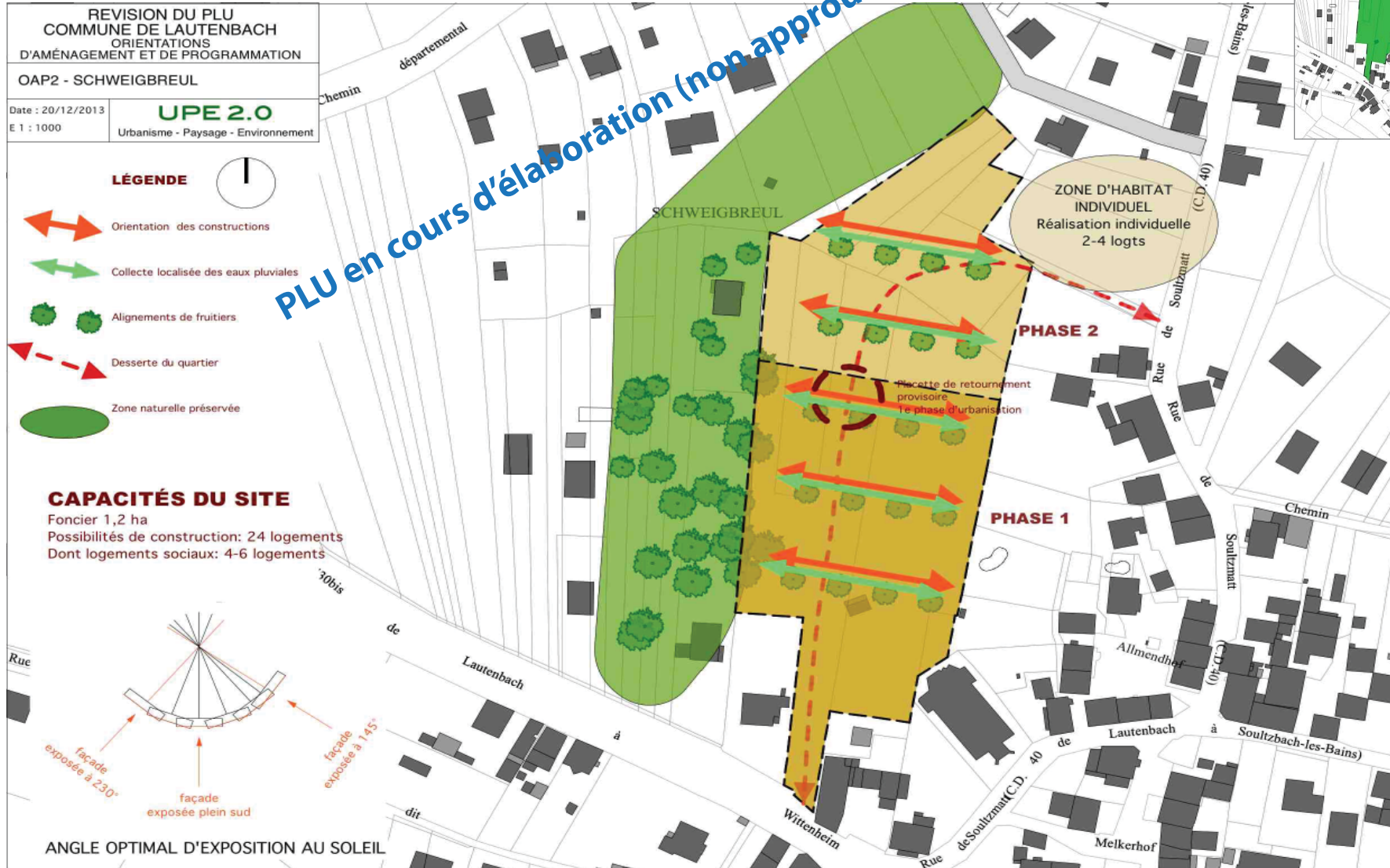
# FICHE 5 - LAUTENBACH (Haut-Rhin)

PLU en cours d'élaboration    Contexte des OAP :  Village  
 1 600 habitants     Densification  Habitat  Environnement



## Densification du lieu-dit Schweigbreul

### ➔ Orientations graphiques



## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

L'étude du tissu urbain qui compose le territoire de Schweighouse a fait apparaître un espace classé en zone «NA» au POS et actuellement non bâti présentant un intérêt paysager et environnemental notable.

La localisation et la taille de ce secteur représentent une réserve foncière conséquente pour l'évolution de Lautenbach, soit 3,2 ha. Il est nécessaire de concilier sur ce secteur urbanisation raisonnée avec préservation des espaces naturels qui ont été identifiés au diagnostic.

Cette orientation d'aménagement s'étend sur une surface de 1,2 ha, le reste de ce territoire.

La localisation de ce territoire, en continuité avec le centre ancien de Schweighouse, représente un potentiel déterminant pour une urbanisation, à long terme, du ban communal de Lautenbach. L'objectif est de contenir l'urbanisation de la commune et limiter son étalement urbain vers les coteaux.

Il semble nécessaire d'encourager [une urbanisation de qualité, dense et respectueuse d'une intégration paysagère soutenue sur ce secteur](#) pour :

- répondre aux attentes des différentes composantes de la population en termes de typologie de logement à long terme,
- permettre l'accession à la propriété pour les différentes composantes de la population, notamment les jeunes ménages,
- maintenir une coulée verte sur ces espaces d'intérêt paysager et écologique remarquable.

L'OAP vise à [organiser un projet d'ensemble](#) qui prenne en compte les éléments suivants :

- mixité sociale,
- économie de terrain et densification maîtrisée,
- qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère,
- cohérence de la desserte routière
- préservation des espaces naturels et des vergers.

[Les simulations étudiées dans le cadre de l'élaboration de cette orientation d'aménagement](#) permettraient de tabler sur une trentaine de nouveaux logements sur l'ensemble du secteur au maximum. L'urbanisation du secteur présentera une densité maximum de 20 log/ha, afin de ménager les espaces naturels avoisinants, soit 24 logements maxi au total.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

L'urbanisation de ce secteur est planifiée sur le long terme. [Urbanisé en deux phases successives](#), il intégrera :

- Le développement d'une zone d'habitat pavillonnaire resserrée (maisons bi-familles, habitat en bandes) ;
- Le développement de quelques logements intermédiaires ou collectifs ;
- L'aménagement d'aires de stationnements regroupées et mutualisées ;
- Le traitement paysager de la desserte principale du nouveau quartier ;
- La préservation des espaces naturels pour le maintien d'une coulée verte qui sera de surface égale aux zones urbanisées. Une partie des zones NA sera de ce fait reclassée en zone naturelle.

## ORGANISATION DE L'URBANISATION :

L'offre de logement sera répartie entre maisons individuelles, pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront recherchées, habitat intermédiaire et/ou collectif.

Une implantation parallèle ou perpendiculaire des constructions édifiées le long de la voie publique est préconisée, afin de [créer une façade urbaine forte et clairement lisible](#). Cette implantation devra, en complément, [respecter l'angle optimal d'exposition au soleil](#), inséré dans la formalisation graphique de l'OAP, permettant de bénéficier d'une orientation bioclimatique des logements pour profiter du solaire passif.

Les constructions devront également s'implanter préférentiellement au nord des parcelles, afin de [développer les jardins au sud des terrains](#) pour un ensoleillement optimal et une ouverture préservée sur le paysage environnant.

## ACCESSIBILITÉ ET DÉPLACEMENT :

La desserte de ce nouveau territoire urbanisé se fera à travers une voie urbaine principale Nord/Sud, à double sens, traitée en espace partagé. [L'ensemble du quartier sera desservi par des espaces partagés dans lesquels le piéton sera prioritaire](#).

[Les besoins en stationnement devront être mutualisés](#), à travers un parc à chaque entrée du secteur principal. Les boxes de garages individuels seront interdits sur les opérations groupées pour préserver la vocation de stationnement de ces constructions.

[Des cheminements doux seront réalisés en site propre](#) afin de permettre des déplacements cyclistes et piétons sécurisés :

- un cheminement d'axe Nord-Sud raccordera l'espace public central à la rue de Colmar,
- une deuxième liaison piétonne pourra être créée au Sud pour un accès direct du nouveau quartier au centre ancien du village de Schweighouse, par l'arrière de l'église,
- une troisième liaison pourra être aménagée afin de créer un chemin de promenade traversant les vergers remarquables.

## TRAITEMENT PAYSAGER :

[L'aménagement paysager devra faire l'objet d'un traitement particulier](#) :

- un alignement d'arbres devra être mis en place le long de l'axe structurant créé afin d'affirmer le caractère de voie urbaine de cet axe et de jouer avec les nouvelles façades urbaines. Celui-ci sera traité en espace de voirie partagé,
- la desserte principale du nouveau quartier intégrera un double alignement d'arbres, ainsi qu'une noue paysagée de collecte des eaux de ruissellement,
- plus de la moitié (1,92 ha) de ce secteur sera classée en espaces naturels, afin de préserver une coulée verte composée des vergers repérés comme remarquables au diagnostic.
- les replantations liées à l'aménagement du secteur classé en 1AU de ce territoire se feront en utilisant exclusivement des essences fruitières pour l'ensemble des arbres.

## PROCÉDURE ENVISAGÉE :

La maîtrise de la qualité et du rythme de développement du village demande que ce secteur se développe [selon une opération d'ensemble, mais en deux phases d'une durée minimale de 3 ans chacune](#), débloquées en fonction du rythme effectif d'urbanisation des dents creuses et de création de nouveaux logements dans le bâti existant.

[Divers acteurs devront être associés à cette opération, garants de la diversité de l'offre de logement](#) proposée. Dans ce sens, une partie des logements créés devra être aidée (au moins 20%, soit 4 à 6 logements) et être offerte en location ou accession dans les parcs publics et privés.



# Densification du lieu-dit Schweigbreul

## ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



### Les points forts

- Des orientations dont le périmètre dépasse volontairement celui des futurs terrains dévolus à la construction pour traiter l'enjeu associé de coulée verte et de préservation des vergers
- Des orientations pour couvrir et traduire l'ensemble des enjeux identifiés (mixité sociale, économie de terrain et densification maîtrisée, qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère, préservation des espaces naturels)
- Une orientation pour la collecte des eaux pluviales
- Des orientations très concrètes en termes d'implantation des constructions pour des ouvrages économes en énergies (indication graphique de l'angle optimal d'exposition au soleil)
- Des orientations sur la programmation de logements (nombre, densité, formes d'habitat, statut) et sur sa temporalité
- Des orientations attentives au stationnement : mutualisation par regroupement aux 2 extrémités du secteurs et vigilance sur les garages des maisons accolées (boxes non individuels)
- Des orientations qui s'appuient sur un travail fin de terrain et sur une concertation avec la population et les propriétaires, pendant la phase de rédaction des OAP



### Les points de fragilité

- Certains figurés graphiques sur le schéma ne sont pas précisés en légende :

*Le cercle pointillé rouge*

*Les 2 nuances de jaune-beige*

- Des orientations précises en termes de phasage et de temporalité pour une urbanisation à caler selon le rythme de densification et de construction dans le reste du tissu.

*On aurait pu formaliser ces orientations-ci en intégrant dans les OAP du PLU un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation complet, qui intègre tous les secteurs de développement résidentiel (dans le village, ce secteur Schweigbreul et l'autre secteur d'extension à long terme AU).*

*Ceci pour une meilleure visibilité et applicabilité mais aussi pour une réflexion plus globale sur l'échelonnement dans le temps et dans l'espace du village des nouveaux logements.*

- Une diversification des usages et une optimisation des espaces pas suffisamment abouties, par rapport à la qualité préexistante du secteur du Schweigbreul



## Paroles d'acteur

**Le travail réalisé sur les OAP du PLU a permis à l'ensemble du conseil municipal d'appréhender et de visualiser tous les enjeux d'un PLU :** enjeux environnementaux et paysagers, économie des espaces, optimisation de la consommation des espaces à bâtir, qualité de vie des habitants...

**Cette réflexion sur un exemple concret, un espace particulier de notre territoire, a nourri celle menée à l'échelle de la commune.**

*Propos recueillis auprès de Madame le Maire*



### Un PLU encore non approuvé

Les OAP présentées sont le fruit des réflexions menées à ce jour (juin 2016) dans le cadre des études pour la révision du PLU. Elles ne sont donc pas encore arrêtées et exécutoires.

### Une démarche de type projet avec les élus

Le travail de réflexion et de rédaction autour des OAP de ce secteur a fait l'objet d'une approche et d'une dynamique de type projet. Le bureau d'études en charge du PLU a beaucoup travaillé à partir d'esquisses et simulations d'aménagement avec les élus de la commission.

Cette approche leur a permis de se projeter plus facilement sur les aménagements possibles et souhaitables pour ce secteur aux forts enjeux environnementaux et paysagers (coulée verte à préserver) et sur le type et le nombre de logements envisageables. Rendre plus concrètes les réflexions et les propositions d'orientations en se représentant les aménagements et constructions induites, pour les aider à faire les bons choix de parti d'aménagement et de rédaction pour les OAP.

### Une démarche de concertation avec les propriétaires et avec la population

L'association des différents propriétaires fonciers concernés a permis de cibler quels terrains constructibles pour quels autres terrains préserver en coulée verte. Un critère de choix non négligeable parmi les scénarii envisagés pour s'assurer d'une meilleure mise en œuvre du projet. Le scénario final diffère des scénarii 1 et 2 car une large majorité des propriétaires n'était pas favorable à l'urbanisation de leur terrain. La concertation a donc permis d'aboutir à un projet plus viable pour le PLU.

Les réflexions et projets d'OAP ont aussi été présentés et expliqués aux habitants pour une meilleure acceptation du projet de PLU et du futur quartier.

Deux scénarii intermédiaires étudiés, sur lesquels se sont appuyées les réflexions pour arriver au schéma final retenu (source : UPE 2.0)



Photo 1 : une densification du cœur du hameau de Schweighouse en arrière des maisons bordant les rues (source : Google maps)



Photo 2 : constructions sur les fonds de parcelles et de jardins moins arborés pour préserver les autres (source : Google maps)

## FICHE 6 - DOUZY (Ardennes)

PLU approuvé en 2009

1 890 habitants

Contexte des OAP :  Village

Extension  Habitat

### Ecoquartier « Les petites Grèves »

➔ Orientations graphiques (illustrations)

Eco quartier de Douzy : Plan projet provisoire et indicatif en date du 2 mars 2009

Localisation de l'écoquartier  
« Les Petites Grèves » (1<sup>ère</sup> tranche)



### 2.1.6. Extension du quartier des Petites Grèves- Création d'un écoquartier:

Il s'agit de la création d'un quartier neuf d'habitat individuel et semi-collectif et d'équipements publics, de type rural, sur un terrain naturel à usage agricole, en continuité de l'existant.

Il profitera des services communaux existants et créera les services manquants afin de s'intégrer dans la commune et ne pas être en autarcie.

Ce programme jouxte, à l'est, plusieurs lotissements réalisés ces trente dernières années. Le centre ancien est situé à environ un kilomètre du cœur de l'écoquartier et a une densité de l'ordre de 20 à 30 logements à l'hectare à la différence des opérations récentes de 15 à 20 logements à l'hectare.

NOTA : les principes d'aménagement décrits ci-dessous sont en cours d'études et de validation et donc susceptibles d'évolutions.

#### Points forts de l'opération selon les thèmes d'excellence :

Le plan projet provisoire ci-contre, qui trace les principes retenus pour la conception du plan masse, fait apparaître les secteurs de chaussée (en gris), le stationnement public perméable (quadrillage vert), les voies mixtes piétons-vélos (en jaune), les emprises d'implantation du bâti (hachures pour l'habitat et marron pour les annexes), et les coulées vertes arborées avec voie piétons vélos.

Notons la rigidité imposée par le respect de l'orientation des façades plein sud et d'un écartement minimal de 25 m entre les bâtiments jusqu'à R + 3 et la certitude pour les occupants d'avoir un jardin plein sud.

#### Gestion des eaux pluviales imposée :

Infiltration des trop pleins de stockage à la parcelle, collecte des eaux de ruissellement de voirie et des trop pleins dans noues intégrées dans des coulées vertes ; bassin de régulation infiltration au point bas. Utilisation de revêtements de type dalle engazonnée drainante, pour le stationnement sur la voirie publique.

#### Prescription dans le cahier des charges de cession des terrains :

Réflexion à mener par le promoteur ou l'association de propriétaires pour la mise en place d'un réseau spécifique d'alimentation en eau des WC et appareils de lavage (complémentaire au réseau d'eau potable) avec récupération des eaux (toitures et voiries) dans un système de stockage avec traitement, de type collectif jugé par défaut non rentable à l'unité en raison du coût d'investissement.

Tri sélectif existant (papiers : sacs bleus, emballages boîtes, bouteilles plastiques : sacs jaunes et reste hors verre : sacs noirs) avec collecte porte à porte par le syndicat des ordures ménagères. Pour le verre : **containers à installer au centre de l'écoquartier.** Aire d'accueil communale des déchets verts existante.

Environ 30% des 23 ha à aménager seront en espaces verts publics, majoritairement en périphérie de la zone, plantés et engazonnés pour la balade, avec plantations d'arbres tiges destinés à la coupe ultérieurement (matière première de chauffage), et permettant l'intégration d'un bassin de régulation et infiltration des eaux pluviales. Des coulées vertes, plantées et engazonnées, traversantes de largeur 15 m permettent la collecte des eaux pluviales et assurent une coupure dans les fronts bâtis. Les plantations seront réalisées avec différentes essences locales.

Les espaces verts privés représentent une part importante (environ 50% soit 5ha) des superficies cessibles en raison des contraintes liées à l'apport solaire passif à respecter pour les constructions (parcelles profondes avec espaces verts d'une quinzaine de mètres linéaires minimum).

Création de pistes de type voie verte (accessibles aux piétons et vélos à usage non sportif et personnes à mobilité réduite) de 2,5 m de largeur en bord de chaussée et également en terrains propres séparés de la circulation automobile (plus de 50%) dans les coulées vertes et entre les lots bâtis complétés par un cheminement piéton ou VTT à travers la zone boisée périphérique.

Création d'un réseau viaire pour la desserte automobile de chaque bâtiment.

#### Dans le cahier des charges :

Bâtiment BBC et HQE. Création d'habitat bioclimatique (orientation sud avec traitement pour l'été, isolation, ...) Préférence donnée à la filière bois qui réduit la consommation d'eau sur le chantier.

Réduction des dépenses d'énergie par réduction du rapport surface enveloppe par la forme du bâti et éclairage naturel.

#### Points forts de l'opération en termes sociaux et économiques

L'objectif est de proposer des possibilités de construction et d'usage de celle-ci à coût modéré, en veillant au respect des règles de développement durable. La mixité sera présente par un ensemble harmonieux de constructions en accession à la propriété et de logements locatifs, intégrant la réalisation d'équipements sportifs et ludiques et une place publique visant à ouvrir le site à l'extérieur.



### Ecoquartier « Les petites Grèves »

#### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Des orientations d'aménagement pour une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle et à l'échelle de l'opération (noues, bassin)
- Des orientations pour définir des principes d'aménagement d'espaces publics ainsi que la proportion, la localisation et la qualité des espaces verts et paysagers au sein de l'opération
- Des éléments pour comprendre la programmation attendue : équipements sportifs et ludiques et logements (densité du quartier, typologies d'habitat et mixité sociale)
- Une indication du caractère provisoire et peut-être évolutif des principes définis au moment de l'écriture des OAP



#### Paroles d'acteur

##### Un écoquartier rural

Par ses formes urbaines, architecturales et ses densités, le projet se veut rural et non urbain.

Un projet baptisé éco-quartier pour ses ambitions, un projet primé EcoQuartier pour ses engagements tenus.

*M. Bernard, Maître d'oeuvre de l'opération*

##### Vers un nouveau mode de vie : « le Vivre-Ensemble »

Ce projet est un exemple prégnant d'un retour vers une vraie vie de quartier où usagers et habitants vivent véritablement ensemble.

Cette volonté constitue l'engagement principal et exemplaire à reproduire. Une très forte sensibilisation très pédagogique doit être mise en place à l'attention des nouveaux habitants.

La maîtrise d'oeuvre et la commune, doivent organiser des rencontres (dès la phase chantier) et imaginer divers outils de communication pour expliquer les principes de vie du nouveau quartier.

Les habitants souhaitant s'y installer doivent accepter les « règles du jeu ».

*CAUE des Ardennes*



#### Les points de fragilité

- Peu de véritables orientations de type OAP de PLU. Sur l'ensemble du document, beaucoup de passages sans valeur ou sans force pour en permettre une application :

- Une rédaction de type descriptive et non prescriptive :  
Ex : « Il s'agit de la création d'un quartier neuf d'habitat individuel et semi-collectif et d'équipements publics »  
On décrit ici davantage un futur fait, quasi acquis, au lieu de poser un objectif/une orientation et de formuler les principes/moyens attendus pour y parvenir (type d'habitat et d'espaces publics, proportion, localisation préférentielle, etc).
- Une analyse urbaine montrant une attention à l'intégration du projet dans le village mais sans formuler de principes prescriptifs pour cela :  
Ex : « Ce programme jouxte, à l'est, plusieurs lotissements réalisés ces trente dernières années. Le centre ancien est situé à environ un kilomètre du cœur de l'éco quartier et a une densité de l'ordre de 20 à 30 log/ha à la différence des opérations récentes de 15 à 20 log/ha .»  
Il aurait fallu aller au bout de la réflexion et indiquer quelle densité est attendue pour l'écoquartier, quelle(s) liaison(s) pour rejoindre le centre village éloigné de 800 mètres, etc
- Des attendus rattachés à des cahiers des charges :  
Ex : « mise en place d'un réseau spécifique d'alimentation en eau des WC/appareils de lavage » et détails du tri sélectif  
Ces éléments ne sont pas de l'ordre des leviers du PLU. Aucun intérêt et aucune applicabilité dans des OAP.





### Un grand projet pour la commune de Douzy

268 à 322 logements et un complexe sportif de 3000 m<sup>2</sup>, organisés en 30 îlots, sont projetés sur une surface de 23 ha (soit à terme une augmentation de 50% de la population du village de 1890 habitants).

Un projet ambitieux pour une commune rurale comme Douzy (située à 10 km de Sedan), un projet qui reste dépendant d'autres projets en cours (station d'épuration intercommunale, zone d'activités à proximité et réouverture de la gare TER).

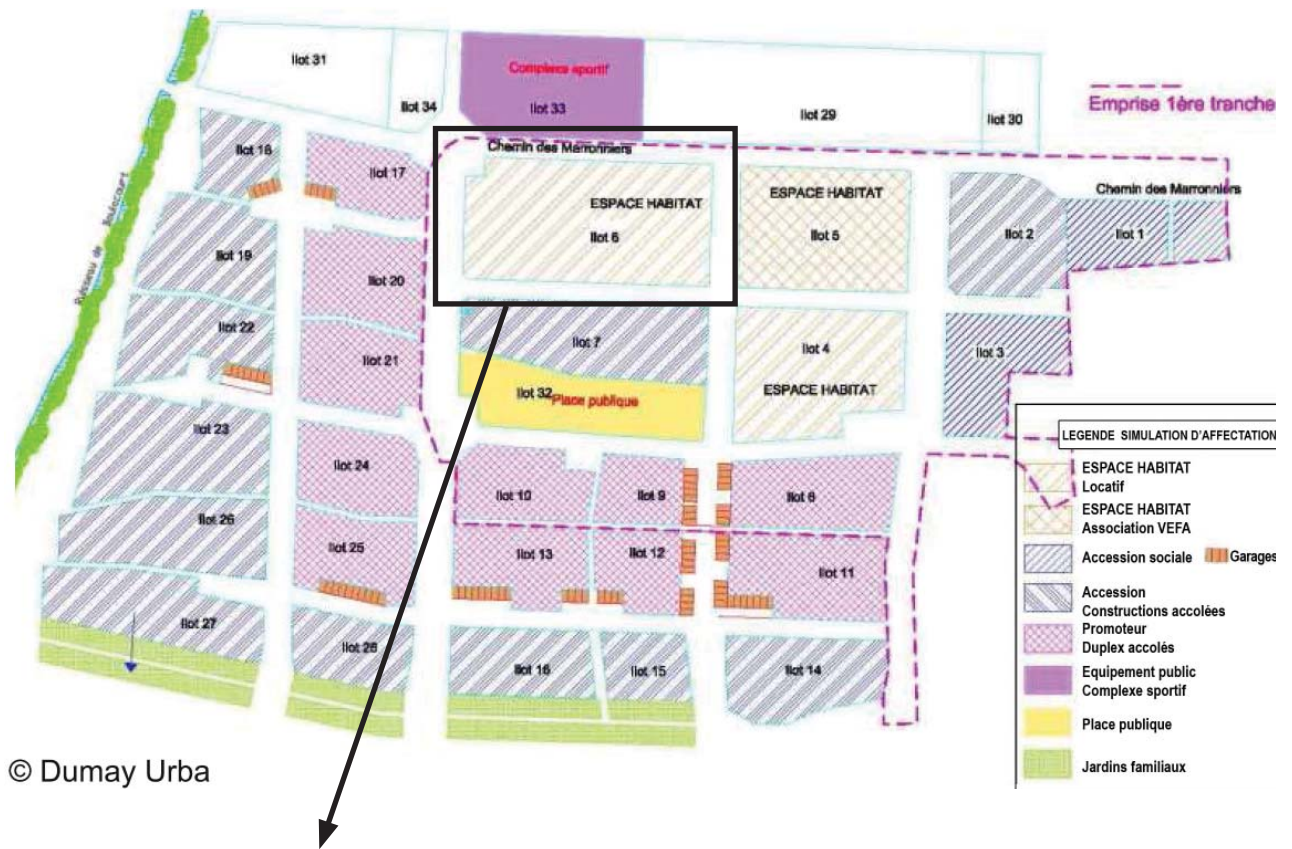
Un projet qui interroge la notion d'écoquartier et d'écoquartier dit rural, et de l'échelle globale à laquelle réfléchir pour un projet bien dimensionné en termes d'infrastructures et superstructures associées et pour un aménagement cohérent du territoire.

### Un projet avec près de la moitié d'espaces publics

L'écoquartier se compose de maisons en bande orientées NS (densité de 30 log/haparîlot) et implantées selon un rythme de pleins et de vides : bande bâtie / bande de jardins / bande de stationnement sous abris / voirie. Une structure bocagère selon trois axes NS, des jardins familiaux en frange côté ruisseau et une place publique au centre s'ajoutent aux espaces publics de circulation motorisés ou piétons.

### Une des 1<sup>ères</sup> opérations d'Ecoquartier en 2009

Seul un 1<sup>er</sup> îlot de 18 logements BBC sur 0,8 ha a été réalisé à ce jour. L'opération, menée par un bailleur, comprend des logements en location sociale et d'autres en accession à la propriété. Les logements prennent la forme de maisons dômes ou trapézoïdales jumelées. Les toitures végétalisées, comme en continuité des espaces au sol en herbe, assurent une certaine intégration paysagère des constructions. En sus des haies vives et plantations le long de la seule voie carrossable et des venelles d'accès aux constructions, ainsi que des noues aménagées pour les eaux pluviales.



© Dumay Urba



Une réflexion sur les implantations, les volumétries et les toitures pour une bonne intégration paysagère (source : fiche CAUE 80)



Des maisons BBC économes en énergie et des revêtements en harmonie avec le site (source : afcobois)

## FICHE 7 - PLAN D'AUPS SAINTE BAUME (Var)

PLU approuvé en 2004

2 490 habitants

Contexte des OAP :  Village

Densification  Centre ancien  Habitat

### Centre village

#### ➔ PADD

Les grandes orientations du PADD s'articulent autour de deux grandes thématiques « structurer les espaces urbains (cf. ci-après) » et « valoriser les espaces naturels »

#### Structurer les espaces urbains

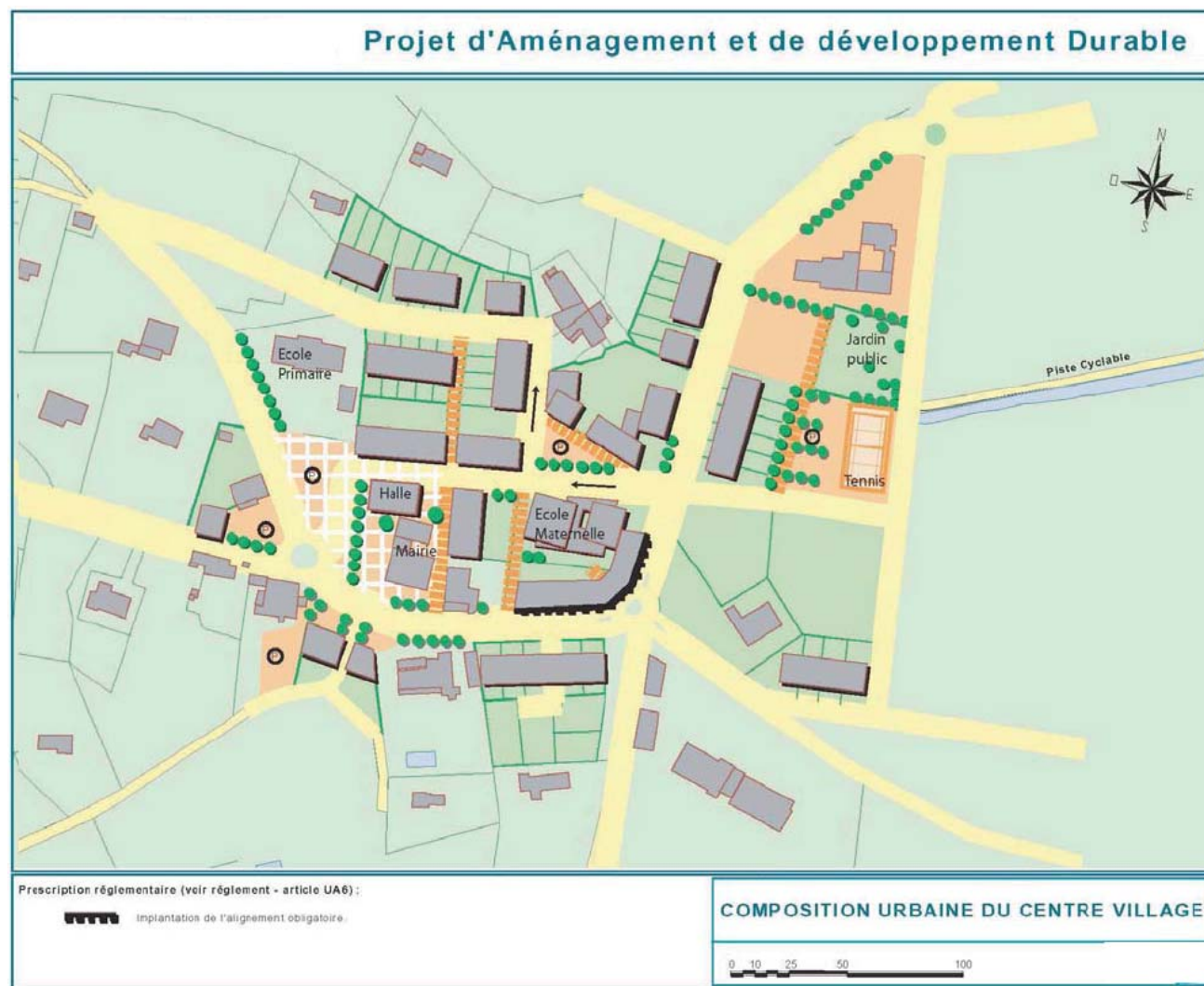
- L'amorce de centralité engagée sur le quartier Corps de Ville doit être confirmée par l'accueil des nouveaux équipements publics et la création d'une trame urbaine de centre village.

L'aménagement du nouveau centre-village est un projet majeur pour la commune à la recherche d'un point de centralité fort et structurant assurant l'unité du tissu urbain. Les réflexions sur les modalités d'aménagement du quartier du Corps de Ville ont été menées dans le cadre d'études architecturales, économiques et urbaines spécifiques parallèles à la Révision. Elles ont débouché sur un programme de référence affichant les orientations en matière d'équipements à réaliser, en nombre de logements à réaliser et la composition urbaine générale à respecter.

- La commune doit mieux maîtriser sa capacité d'accueil résidentielle de façon à ajuster la dynamique démographique au niveau d'équipements existants.

La forte croissance démographique que connaît le Plan d'Aups Sainte Baume (+112 % de population entre 1990 et 1999) est susceptible, à moyen terme, de menacer les équilibres nécessaires entre la population résidente et la demande en équipements publics à laquelle la Commune devra faire face. Une meilleure adéquation entre la capacité d'accueil (aujourd'hui surévaluée) proposée par le document d'urbanisme et le niveau d'équipement appelé à se renforcer dans le cadre du développement du centre village assurera le respect de cet équilibre.

#### ➔ Orientations générales graphiques



NB : le PLU d'Aups ayant été arrêté avant la loi Urbanisme et Habitat de 2003, ses orientations d'aménagement étaient, comme le prévoyait le Code de l'Urbanisme, encore rattachées au PADD.

### 1) Préserver l'environnement

(contenu non repris ici car sans lien avec le centre-village)

#### 2) Préserver la qualité architecturale

##### • Respecter l'identité des quartiers

Selon les secteurs de la commune, les compositions urbanistiques diffèrent dans la continuité ou les discontinuités de la trame bâtie, les hauteurs de constructions, la domination du minéral ou du végétal ... Ces caractéristiques propres doivent être respectées par l'urbanisation future de façon à ne pas banaliser les sites. C'est pourquoi, le nouveau PLU a identifié quatre grands secteurs :

- le centre village avec un tissu continu et des hauteurs de construction maintenues à 10 mètres
- la zone agglomérée dense présentant des caractéristiques mixtes de tissu continu et discontinu et pour laquelle il a été décidé de renforcer les caractéristiques de densité
- la zone pavillonnaire avec le grand lotissement du Plan dont les caractéristiques de tissu pavillonnaire et arboré ont été maintenues
- la zone résidentielle périphérique, en position de frange

##### • Maintenir un corps de règles volontaristes

Les prescriptions architecturales contenues aux articles 11 du règlement doivent être détaillées et apporter des conseils aux futurs pétitionnaires. Le règlement contient en outre des annexes illustrant les attentes de la Commune en matière de qualité architecturale.

##### • Créer une nouvelle composition urbaine - le centre village

Après présentation de plusieurs scénarios d'aménagement du centre village, la Commune a retenu une composition en îlot pour l'extension de son centre village. Cette option urbanistique et architecturale aura notamment l'avantage de pouvoir réaliser une série d'espaces publics, à différentes échelles qui animeront ce nouveau quartier. Une réflexion préalable sur l'aménagement de ces espaces devra notamment préciser et retenir les grands thèmes du futur vocabulaire urbain à déployer (mobilier urbain, revêtements, végétaux...).

Le « plan de composition urbaine » du centre village présenté ci-contre affiche les orientations générales d'aménagement de cet ensemble.

Comme rappelé dans le règlement d'urbanisme aux articles 6 et 7 de la zone UA, l'implantation des nouvelles constructions devra être compatible avec ses dispositions graphiques.

### 3) Favoriser le renouvellement urbain

##### • Poursuivre et affirmer la mutation en cours du noyau villageois autour de la mairie actuelle

Cette orientation est décrite dans la déclinaison du projet communal, au volet suivant « Les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ».

## LA DÉCLINAISON DU PROJET COMMUNAL

### 1) Les mesures de nature à préserver les centres-villes et centres de quartier, les développer ou en créer de nouveaux

Poursuivre et affirmer la mutation en cours du noyau villageois autour de la mairie actuelle à travers :

- l'implantation de nouveaux services publics, la construction d'une école maternelle et d'une halle pour le marché
- la création de cellules commerciales et de services dans les rez-de-chaussée des futures constructions
- la réalisation de nouvelles voies et sentes piétonnes
- l'organisation du stationnement et la création d'arrêts minute devant les écoles
- la constitution de nouveaux îlots à partir de petits collectifs venant structurer les espaces publics et ainsi marquer la volonté d'une densité urbaine ponctuelle comme symbolique du centre village.

### 2) Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer

- améliorer la voirie publique
  - élargissement de tous les axes de desserte des quartiers résidentiels à 6 m d'emprise de plate-forme minimum
  - reprise dans le domaine public des voies de desserte constituant le réseau viaire secondaire
- les axes de déplacement alternatifs
  - aménagement d'un axe vert cyclable et piétonnier Ouest-Est dans la partie urbanisée du village assurant un cheminement sécurisé des personnes et une fonction structurante de liaison et de continuité entre les différents quartiers.
- les espaces publics à réaliser
  - création d'un mail planté à partir des arbres existants dans le secteur de la Croix Saint Marc pour l'aménagement d'un espace public structurant le nouveau pôle résidentiel à réaliser à cet endroit.



## Centre village

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Des « orientations de projet » qui s'inscrivent bien dans la continuité de l'orientation de restructuration du PADD
- Des orientations qui traitent à la fois des espaces publics (maillage, traitement) et des espaces privés constructibles (mixité des fonctions, densité)
- Une attention forte portée aux espaces publics et équipements publics pour leur rôle structurant de cohésion urbaine.



#### Les points de fragilité

- Un plan de composition urbaine qui manque de quelques codes de lecture pour une meilleure compréhension  
*Ex : créer une légende complète correspondant aux figurés. Utiliser un code couleur différent pour les constructions déjà existantes et les nouvelles implantations envisagées*
- Renvoi des articles 6 et 7 du secteur au plan de composition urbaine des orientations d'aménagement (opposable en termes de compatibilité).  
*Il aurait fallu renvoyer au plan de zonage à valeur réglementaire équivalente et non au schéma d'orientation*



### Paroles d'acteur

La mise en forme d'un vrai projet urbain dans le PLU et la rédaction d'orientations d'aménagement relevaient d'une démarche qu'on pourrait qualifier d'expérimentale. Nous avons commencé le PLU en 2001, au sortir de la nouvelle loi SRU qui bouleversait la façon de faire les documents d'urbanisme. À Plan d'Aups, il n'y avait alors pas de coeur de village, juste une ébauche. Une volonté politique très forte était là, tant pour l'élaboration du PLU que pour sa mise en oeuvre très rapide. Cinq ans après l'approbation du PLU, l'opération de restructuration du centre village était terminée, apportant un tout nouveau visage et une dynamique au village.

*Propos recueillis auprès de Xavier Guilbert, urbaniste missionné pour le PLU et le projet urbain*



EN 2004



LE VILLAGE EN 2009



### Une véritable centralité urbaine créée

Un gros travail de reconfiguration des espaces publics a été réalisé, pour une meilleure accessibilité et un agrément de leur usage.

La principale opération de construction a permis de réaliser non seulement des logements mais aussi d'implanter des commerces et services en rez-de-chaussée. Des équipements publics et touristiques ont été créés ou restructurés (écoles, chaufferies bois, site de l'Hôtellerie, etc).

Cette mixité des fonctions, associée à une conception et une implantation intelligente, sert l'espace public et contribue à sa qualité. Il en résulte une vraie identité affirmée de centre village, en phase à la fois avec l'identité rurale des lieux et le rôle de bourg de cette commune de près de 2 500 habitants.

### Des nouveaux habitants et emplois

La commune avait fait le constat début des années 2000 que les logements étaient presque tous de type maison individuelle, avec des conséquences sur la préservation des espaces agricoles et naturels. La municipalité a donc souhaité avec le PLU passer d'une urbanisation subie à un vrai projet urbain. Avec un souci majeur de diversifier le parc de logements.

Les opérations créées ont permis entre 2004 et 2009, une proportion de 50% de logements individuels et 50% de logements collectifs, ce qui favorise désormais les parcours résidentiels et permet de mieux fixer les habitants et les actifs sur la commune.

Les commerces et la redynamisation générale du village a par ailleurs permis la création de 80 emplois.



Source : «Émergence de quartier durable, du concept au projet : Plan d'Aups Sainte-Baume», Xavier Guilbert, urbaniste conseil











# Communes pôles secondaires

## Lotissement innovant

➔ Orientations graphiques



- |   |                        |   |   |
|---|------------------------|---|---|
|  | Plantations à créer    |  | Emprise de l'opération d'ensemble   |
|  | Espace inconstructible |  | Fossés drainants existants à maintenir  |
|   | Espace constructible   |  | Recul minimal des constructions (1,90m) par rapport au fossé Est-Ouest existant |
|   |                        |  | Sentier pédestre existant   |

Sources :

Conception : Architectes G. Studio, Klein-Baumann

Paysagiste : Buno Kubler

Transposition réglementaire : ADAUHR - 2010

0 10 m

Plan de détail - « secteur UAa Sainte-Croix-aux-Mines » (source : PLU modifié de Sainte-Croix-aux-Mines, ADAUHR, 2010)



## ➔ Orientations écrites

### 4. Réaliser un écoquartier

Les orientations d'aménagement du secteur UAa :

Les constructions devront être édifiées en tenant compte du schéma (plan de détail) ci-contre à gauche.

En outre les aménagements et constructions futures devront tenir compte des prescriptions suivantes afin de garantir un aménagement cohérent et de qualité :

- afin d'assurer une cohérence de fonctionnement au sein de la parcelle, un passage libre, couvert ou non, devra être maintenu entre la rue des Coccinelles et la piste cyclable (ce passage aura une largeur minimale suffisante pour permettre un passage dans de bonnes conditions).
- les emplacements de stationnement qui ont été aménagés sur chacune des parcelles le long de la rue des Coccinelles ne devront pas être bâtis, excepté dans les cas suivants :
  - pour la réalisation de car ports ; ou :
  - s'ils sont déplacés ; dans ce cas le ou les nouveaux emplacements de stationnements devront être situés à l'avant de la parcelle et être aisément accessibles depuis la rue des Coccinelles.
- les constructions édifiées sur ce site devront être conçues de manière à assurer une cohérence sur l'ensemble du secteur Ua.

Photos des constructions existantes sur le site :



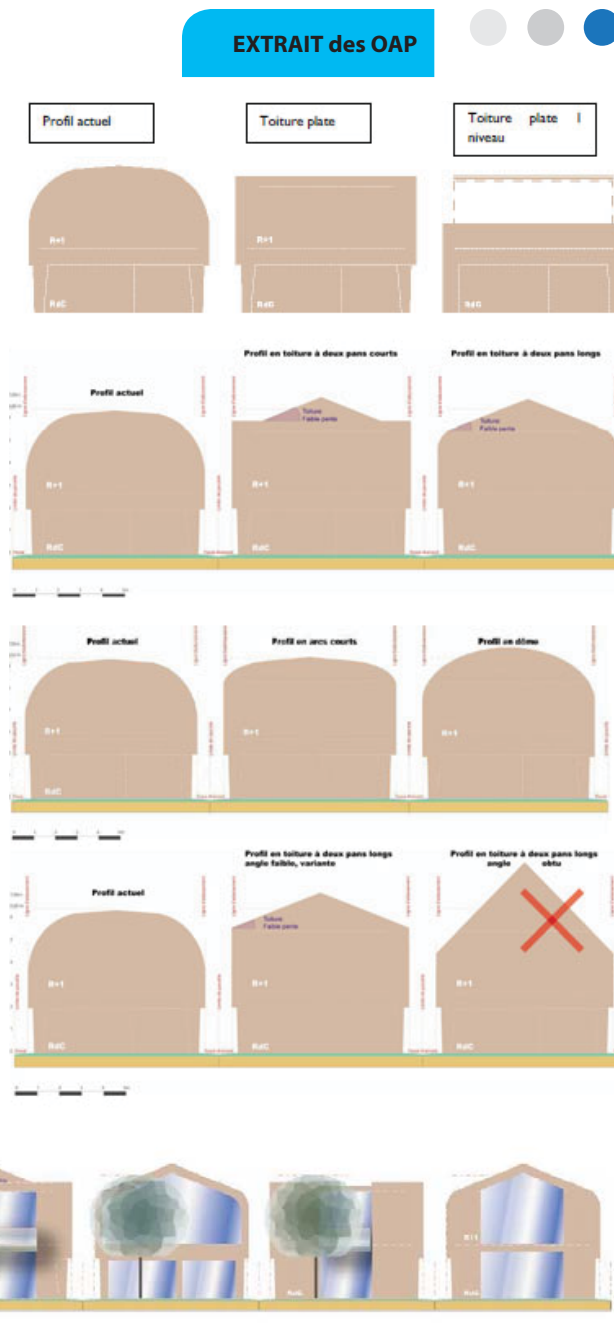
Afin d'assurer une cohérence globale dans l'urbanisation du site tout en permettant une ouverture de l'expression architecturale, il convient de porter une attention particulière sur l'aspect extérieur des constructions. Ainsi, les préconisations suivantes sont à prendre en compte :

- assurer une harmonie au niveau des teintes des façades des constructions en s'appuyant sur l'aspect des constructions existantes à la date d'approbation de la présente modification au sein du secteur UAa ;
- la forme des toitures des constructions principales futures devra s'appuyer sur les types de toitures illustrés ci-contre, en laissant la possibilité de construire soit sur un seul niveau, soit sur 2 niveaux. Les toitures plates sont autorisées. Les toitures apparaissant comme étant en rupture significative avec l'aspect des toitures telles qu'elles sont préconisées et la morphologie globale des constructions existantes sont à proscrire (comme par exemple la toiture signalée par une croix rouge sur les illustrations ci-contre à droite).

### ➔ Illustrations

Le schéma ci-contre à droite illustre les types de toiture possibles des constructions futures :

Le schéma ci-dessous illustre un exemple de front urbain des constructions futures :





## Lotissement innovant

### → Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Des orientations d'aménagement qui ont su évoluer par rapport à la version initiale, pour apporter de la souplesse sur des aspects architecturaux et ainsi s'adapter au contexte immobilier et commercial difficile :

*Assouplissement de l'orientation sur la forme arrondie des toitures, imposant le modèle « maison Coccinelle ».*  
*Insertion de vues en profil montrant différents types de toiture possibles et un exemple de profil urbain, illustrant le principe d'harmonie dans une diversité encadrée.*

⇒ Extrait : « Les **préconisations** suivantes sont à prendre en compte »

- Des orientations qui sont été maintenues et sont restées **très prescriptives dans leur rédaction**, pour ce qui a été jugé comme intangible et essentiel au projet :

*Un schéma/plan de détail garant d'un découpage parcellaire, répondant à l'objectif d'économie du foncier, affirmé en introduction des orientations d'aménagement*

⇒ Extrait : « Les constructions **devront** être édifiées en tenant compte du schéma »

*Un aménagement cohérent garanti en termes de cheminement modes doux et de stationnement automobile*

⇒ Extrait : « Les aménagements et constructions futures **devront** tenir des prescriptions suivantes [...] »



#### Les points de fragilité

- Des orientations sommaires sur l'intégration paysagère et environnementale du projet, alors que le projet en faisait un élément significatif

*Seul un aplat vert et la mention de fossés à maintenir sur le schéma en frange nord du terrain*

⇒ Extrait de la légende :

« **Plantations à créer / espace inconstructible** »

« **Fossés drainants existants à maintenir** »

Le projet issu du concours prévoyait des noues perpendiculaires aux fossés et longeant les limites latérales des parcelles. Une orientation aurait pu reprendre ce principe d'aménagement.

Il aurait aussi été utile de détailler en orientations écrites le type de plantations pour ces espaces et quels usages associés à ces espaces, à la manière des autres orientations prescriptives énoncées par ailleurs



### Paroles d'acteur

Le PLU date d'avant Grenelle, on ne parlait donc que d'une Orientation d'Aménagement annexée au PADD. Pour autant, **l'outil s'était déjà révélé très efficace pour exprimer une idée de positionnement du bâti cohérent mais non aligné**, point fort du projet pour garantir l'intimité de chaque logement à la parcelle mais intraduisible par une règle stricte.

**Lorsque le projet a dû évoluer pour s'affranchir d'une forme architecturale jugée trop contraignante, l'OAP a plus encore montré son efficacité en ouvrant le champ des possibles sans pour autant compromettre les intentions initiales** de la collectivité : densité maîtrisée, intimité, respect du cadre de vie, adaptation au lieu et au sol, valorisation paysagère...

*Propos recueillis auprès du Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges*



### Un lotissement d'initiative communale et le lancement d'un concours pour un projet innovant

Les élus de la commune sont à l'origine du projet d'aménagement. Il prend place sur un délaissé ferroviaire en coeur de bourg, propriété du Conseil Général puis de la commune. Les objectifs des élus étaient les suivants :

- accueillir de nouveaux habitants,
- créer un lotissement économe et environnemental,
- rechercher des formes d'architecture contemporaine adaptées au contexte rural,
- un projet d'aménagement et d'architecture économe à plusieurs niveaux (coût et consommation foncière).

Pour mener à bien son projet ambitieux, la commune s'est associée les services de la SEM de Haute-Alsace, du CAUE et du Parc Naturel Régional. Sur leurs conseils, un concours a été lancé pour la réalisation d'une quinzaine de lots et constructions sur 64 ares, avec une réflexion écologique et environnementale poussée. Ces objectifs ont été retranscrits dans le cahier des charges du concours. Le résultat étant à la hauteur des critères d'environnement et d'innovation, le lotissement a été labellisé EcoQuartier en 2014.

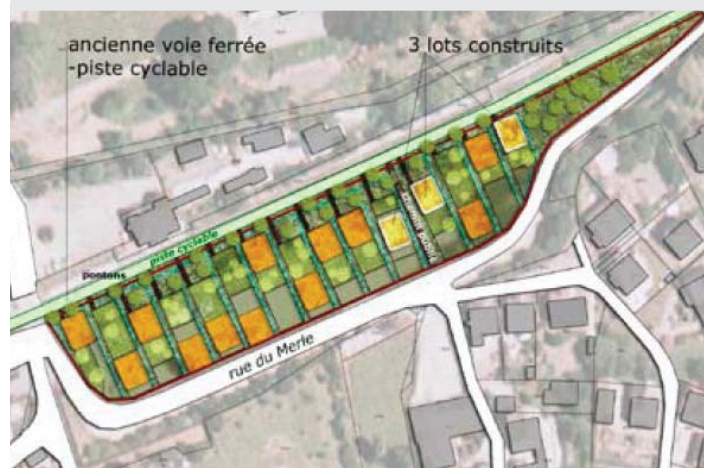
### Une opération pas encore achevée

Le marché immobilier et l'architecture innovante imposée n'ont pas facilité la commercialisation des lots et maisons. La crise économique de 2008 a aussi empêché des candidats d'acquérir ces maisons (réticences des banques ou vente difficile d'un autre bien).

L'adaptation des OAP du PLU pour laisser plus de marge de manoeuvre au projet et à l'expression architecturale a permis d'accélérer la commercialisation. En 2015, le lotissement est davantage bâti mais n'est réalisé qu'aux deux-tiers (10 lots construits sur 15, dont 3 maisons "coccinelles") malgré l'intérêt de nombreuses personnes.



Une vision du projet à terme, réalisée par l'équipe de maîtrise d'oeuvre. (projet retenu à la suite du concours).



Le terrain a été découpé selon des parcelles allongées pour une densité optimale. Chaque lot a ainsi deux orientations : un avant ouvert sur la rue et un arrière plus intime en liaison avec la piste cyclable.

(source photos : DDT du Haut-Rhin)



Un lotissement innovant mais bien intégré dans son environnement constructif et paysager, respectueux du cadre de vie



Un modèle architectural initial "Coccinelle" qui a su être adapté pour relancer la commercialisation, sans dénaturer l'esprit du projet



Un système de noues végétalisées qui séparent les parcelles et qui créent une ambiance très naturelle



## Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

➡ Orientations graphiques

### 1. Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

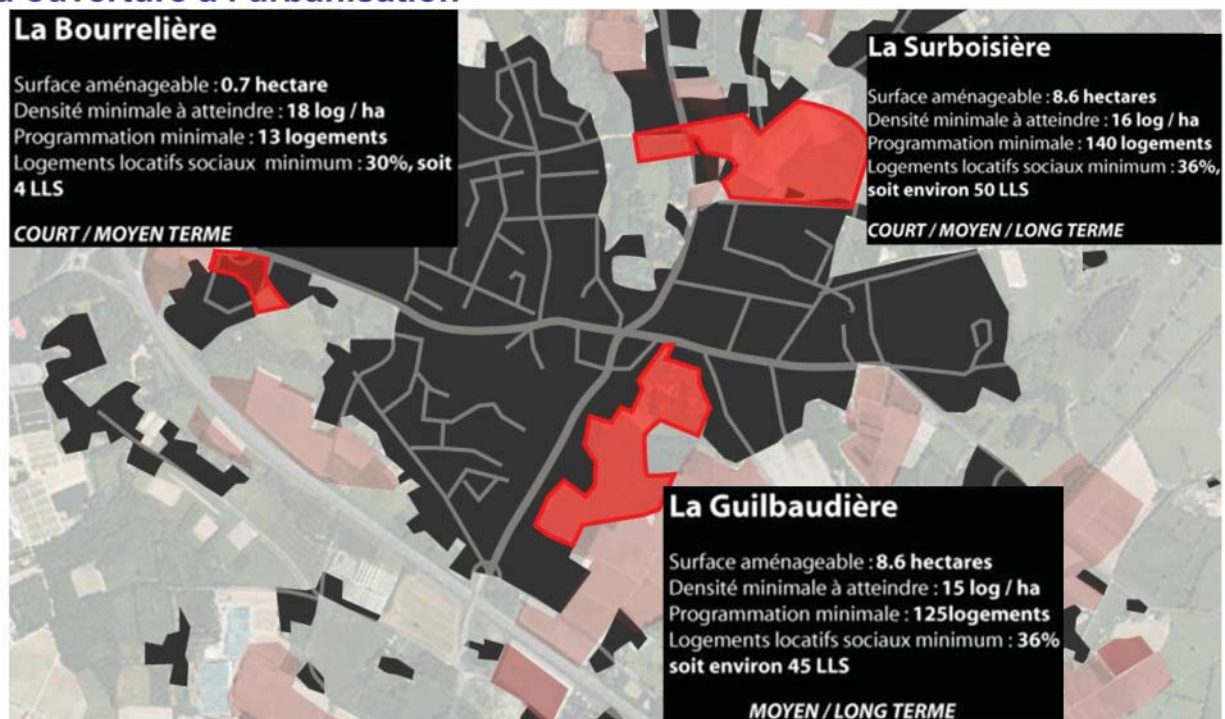


Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

Secteur	Nombre de logements envisagés	Échéances prévisionnelles
Dents creuses centre-ville et villages	32 logements	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans
Opérations de renouvellement urbain en centre-bourg : îlots mutables et secteurs en attente de projet	70 logements	Au cours et au-delà de la durée de vie du PLU
Croix Chabineau	25 logements	Court terme
Rue de la Blandellerie	10 logements	Moyen terme
Centre Technique Municipal	20 logements	Moyen terme
<b>TOTAL RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	<b>157 logements dont 82 Logements locatifs sociaux envisagés (53% de la production de logements en renouvellement)</b>	
<b>Zones ouvertes à l'urbanisation :</b>		
La Guilbaudière	125 logements	Moyen - Long terme
La Surboisière	140 logements	Court - Moyen - Long Terme
La Bourrelière	13 logements	Court - Moyen terme
<b>TOTAL EXTENSIONS</b>	<b>278 logements environ dont 100 logements locatifs sociaux envisagés (35% de la production de logements en extension)</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>Environ 435 logements potentiels, dont 182 logements locatifs sociaux soit environ 42% de la production totale</b>	

La carte localise les secteurs envisagés pour des ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat en extension du centre bourg de Haute Goulaine ainsi que les principaux projets de renouvellement urbain. Les besoins en ouverture à l'urbanisation ont été estimés en tenant compte :

- des objectifs de production annuelle de logements assignés par le SCoT à la commune
- des potentiels d'optimisation du tissu urbain existant (mutabilité des îlots, « dents creuses ») en centre-bourg mais également dans les villages.
- des objectifs de densité fixés par le SCoT.

Ainsi, selon les objectifs définis dans le SCoT, la commune de Haute Goulaine, centralité d'équilibre d'avenir dispose d'un objectif de l'ordre de 480 logements neufs à créer à horizon 2025-2030.

### Comblement des dents creuses

Le potentiel estimé en renouvellement urbain ou en « comblement de dents creuses » au PLU n°1 est de 60 logements (dont environ la moitié dans les différents villages et hameaux du territoire).

Cependant, le présent PLU veille à limiter le développement de nouveaux logements au sein de secteurs éloignés du centre-bourg (cas des villages notamment), secteurs au sein desquels les possibilités de construire sont réduites par rapport au PLU n°1. De la même manière, les divisions parcellaires par des constructions en second rideau le long d'infrastructures routières linéaires ne sont pas encouragées par le projet de PLU. C'est pourquoi, le potentiel en logements par « comblement de dents creuses » (centre-ville et villages) est largement inférieur au sein du présent PLU (32 logements à horizon PLU).

NB : ce potentiel ne tient pas compte des opportunités de densification de l'enveloppe urbaine portée par une logique de projet et pour lesquelles des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées.

### Renouvellement et îlots mutables

En matière de renouvellement, la commune développe un projet structurant sur le secteur de Belhâtre, prévu pour 2013-2014 devant créer environ 90 logements.

Par ailleurs, à l'issue de l'étude spécifique réalisée sur le centre-bourg de la commune, certains îlots identifiés comme mutables, laissent apparaître un potentiel en logements intéressant à plus ou moins long terme (Presbytère, Châtaigneraie, Yolande de Goulaine).

Enfin, 3 secteurs mutables sur le long terme sont identifiés au titre de l'article L. 123-2 a du Code de l'urbanisme (Ilot des Forges, Épinettes/Place de l'Eglise, La Cohue). Cet outil permet d'interdire pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, toutes constructions nouvelles, extensions et annexes ; les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection demeurent toutefois autorisés.

Un objectif minimal de création de 70 logements est envisagé sur les différents secteurs de densification du centre-ville (îlots mutables et secteurs en attente de projet). Ces secteurs permettent d'identifier le développement futur de la commune, à savoir en plein coeur du centre-ville. Ainsi, ces secteurs en attente de projet permettront de réorganiser et de densifier le centre-ville.

### Extensions de l'urbanisation

Les extensions doivent ainsi permettre la réalisation de 300 à 350 logements environ. A raison d'une densité de l'ordre de 15 à 18 log/ha (550 à 650 m<sup>2</sup>/log), les zones d'extension portent sur une vingtaine d'hectares (répartis entre 3 zones), dans l'objectif de l'atteinte du nombre de logements à produire fixé par le SCoT.

Une urbanisation différée des zones en extension du bourg (la Bourrelière zonée 1AU, la Guilbaudière et la Surboisière zonées 2AU) ainsi qu'une limitation des opportunités de développement des villages permettront d'atteindre l'objectif visé par le SCoT.

### Mixité sociale

Haute Goulaine est une commune soumise à l'article 55 de la loi SRU ainsi qu'à la loi Duflot, du 18 janvier 2013, qui renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logement locatif social de 20 à 25%.

Ainsi, 25% de son parc de résidences principales doit se composer de logements locatifs sociaux. Sont comptabilisés les suivants : logements HLM, logements des personnes publiques particulières (communes ...) et logements privés conventionnés (c'est-à-dire attribués sous condition de ressources et avec un loyer plafonné). Sont aussi pris en compte les logements-foyers et les places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) à raison de 3 places pour un logement. D'après le porter à connaissance du Conseil Général, Haute Goulaine comptabilisait 98 logements locatifs sociaux en 2009, soit 5.2% des résidences principales, alors que 54% des ménages (soit 1025 ménages) étaient éligibles aux critères de ressources pour accéder à un logement social.



## Échéancier d'ouverture à l'urbanisation (extrait d'OAP)

### → Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Le **choix volontaire d'un échéancier** qui accompagne les orientations d'aménagement sur les secteurs de développement
- Un échéancier qui intègre **aussi les opérations résidentielles au sein du tissu existant (densification) et pas uniquement les opérations en extension** du tissu constitué
- **Un échéancier prévisionnel tant dans la temporalité et le phasage des opérations que dans le nombre et le type de logements** envisagés
- **Un texte développant les orientations dans le détail** (sites, type d'opération et de logements, autres outils PLU associés) ainsi que leurs fondements et justifications (bilan du 1<sup>er</sup> PLU, objectifs SCoT, densités considérées)
- **Un tableau récapitulatif permettant une lecture synthétique et rapide** de l'échéancier prévisionnel (secteurs, objectifs logements, temporalité)
- **Une carte synthétique** permettant de visualiser les grands sites d'extension et annotée avec les chiffres clés quant à leur développement
- Un bel outil pour mieux encadrer la mise en oeuvre opérationnelle du PLU dans le temps (suivi des objectifs de logements et de consommation foncière)
- **Des périmètres d'attente de projet associés** sur 3 secteurs mutables



#### Les points de fragilité

- **Une seconde carte, avec les sites de type renouvellement urbain**, telle celle figurant pour les 3 sites d'extension, **aurait été utile**
- **Ou bien une carte d'ensemble**, avec l'ajout d'une vignette globale pour le renouvellement urbain aux côtés des sites d'extension
- **Un outil périmètre d'attente de projet intéressant mais avec une durée limitée à 5 ans**, qui peut, selon le contexte (foncier, financier, marché, etc) être courte



### Paroles d'acteur

**L'OAP et son échéancier ont été un outil très utile à la commune** pour traduire dans le PLU les objectifs de production de logements qui lui incombent par le SCoT et par la loi SRU.

Avec environ 5 à 6% de logements sociaux au moment de l'élaboration du PLU, imposer des objectifs de logements sociaux dans les opérations et un rythme soutenu de production était essentiel pour la commune.

**La commune veille aujourd'hui à bien faire respecter ces OAP. Elles sont accessibles en ligne et sur le site internet, aux côtés du règlement. Les opérateurs en prennent connaissance et la commune s'y réfère systématiquement lorsqu'il s'agit d'échanger autour des projets résidentiels** annoncés et présentés par les opérateurs. Ces OAP s'avèrent très concrètes et opérationnelles et satisfaisantes au regard des résultats constatés.

*Propos recueillis auprès de la mairie*



### Des opérations réalisées en densification et en extension, dans la temporalité prévue

Deux ans après l'approbation du PLU, le bilan est positif en termes de logements produits. On compte 36 divisions de terrains, 40 permis de construire et 3 permis d'aménager.

La densification est au rendez-vous comme attendu et les secteurs pressentis à court terme ont effectivement pu être mobilisés.

De multiples constructions diffuses en comblement de dents creuses, ont d'ores et déjà été réalisées, l'objectif affiché de 32 logements devrait être rapidement atteint. Et 2 autres opérations vont démarrer : la Croix Chabineau (24 logements) et Blandellerie (10 logements sociaux).

Une opération de renouvellement urbain sur le secteur Belhâtre est, quant à elle, achevée (90 logements), elle avait été engagée avant l'approbation du PLU.

La zone d'extension de la Bourrelière classée 1AU a fait l'objet d'un permis d'aménager pour 14 maisons et 6 logements collectifs sociaux.

### Des objectifs logements escomptés atteints pour ces opérations

On décompte toutes opérations confondues, environ 150 logements réalisés ou en voie de construction, sur l'objectif total de 435 logements à produire.

En termes de répartition entre renouvellement urbain et extension, on est à ce jour de l'ordre de 80% des logements produits en densification (pour un objectif attendu à horizon PLU de 53 %).

Côté mixité sociale, on décompte 58 logements sociaux réalisés ou programmés au sein de ces opérations (soit près de 40%), grâce à des programmes mixtes (Parc de Belhâtre) ou des opérations exclusivement dédiées (rue de la Blandellerie).

## Rue de la Blandellerie, parcours résidentiel et mixité sociale

COMPOSÉ DE 10 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AVEC JARDIN, le projet rue de la Blandellerie s'inscrit dans le parcours résidentiel soutenu par la Municipalité. Ce dernier est fondé sur la mobilité dans le parc de logements et sur l'accès à la propriété.

En matière d'habitat, la plupart des ménages passent par plusieurs étapes : locataires au début puis propriétaires pour partie d'entre eux.

L'objectif poursuivi par l'équipe municipale est de faciliter le parcours résidentiel et de mettre notamment l'accent sur l'accueil de primo-accédants et de candidats à l'accès à la propriété disposant de ressources plus modestes.



(source : bulletin municipal, janvier 2016).



Les Jardins de Golène, une résidence services pour personnes âgées en plein centre ville (source : bulletin municipal, janvier 2016).



24 logements sociaux dans le parc de Belhâtre (source : Cabinet d'architecture IN SITU)

# FICHE 10 - ANCENIS (Loire-Atlantique)

PLU modifié en 2015

7 500 habitants

Contexte des OAP :  Pôle secondaire

Densification  Zone commerciale  Habitat

## Secteur Badbrückenau - Grands champs

### ➔ Orientations graphiques

BD BADBRUCKENAU / VOIE FERREE

SECTEUR CENTRAL : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENT D'UNE PROMENADE COMMERCIALE  
POUR STRUCTURER LE QUARTIER DES GRANDS CHAMPS



#### Vocations dominantes des îlots - Densité :

- Bâti à démolir
- Îlot à vocation mixte : commerces - bureaux - équipements / habitat. Densité moyenne minimale 100 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'habitat collectif. Densité moyenne minimale 90 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'habitat collectif. Densité moyenne minimale 75 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'habitat collectif ou intermédiaire. Densité moyenne minimale 60 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante d'habitat individuel groupé ou intermédiaire. Densité moyenne minimale 25 lgts/ha
- Îlot à vocation dominante commerciale
- Îlot à vocation dominante de bureaux de commerces ou d'équipements
- Îlot à vocation dominante d'équipement collectif

#### Déplacements :

- Voie structurante à requalifier en boulevard urbain
- Voie résidentielle
- Voie mixte et apaisée : circulation douce prioritaire, circulation automobile à vitesse réduite
- Liaison douce structurante
- Liaison douce
- Parking paysager à aménager

#### Composition urbaine - Espaces publics :

- Urbanisation sous forme d'îlots ouverts
- Place urbaine accessible au public, Circulations douces prioritaires
- Implantation à l'alignement
- Implantation à l'alignement, Façades à valoriser
- Effet de continuité visuelle des façades, Façades à valoriser
- Traitement d'angle architectural soigné
- Linéaire commercial
- ☞ Orientation préférentielle des pièces à vivre au Sud
- ☞ Perspective à préserver entre l'espace commercial Grands Champs depuis la place Gellineau
- ☞ Principe de composition en peigne, Pignon sur rue à valoriser

#### Patrimoine bâti et végétal :

- Patrimoine bâti à préserver
- Murs et portail à préserver
- ☞ Boissements et parcs à préserver
- Espace vert accessible au public
- Boissements, arbres tiges à planter

Source : modification n°1 du PLU d'Ancenis, septembre 2015 (extraits des orientations d'aménagement et de programmation)



### 2.3.2. Aménagement d'une promenade commerciale pour structurer le quartier des Grands Champs

#### Aménager une promenade commerciale :

- Affirmation de l'axe rue Grands Champs en jalonnement commercial où les linéaires commerciaux (vitrines) seront en priorité orientés vers cet axe.
- Reconfiguration / aménagements du parking Kiabi / Bricomarché avec création de petits îlots bâtis en rive Sud pour tendre vers un véritable registre de Rue sur le linéaire de la rue Grands Champs,
- Aménager un large "ruban vert fédérateur" dans l'axe de la rue Grands Champs et rejoindre le supermarché ; proposer ainsi une véritable promenade commerciale qualifiante et fonctionnelle, permettant de circuler facilement à pied sur l'ensemble du site, et gommer l'impact visuel des vastes parkings bitumés,
- Requalifier à terme le carrefour des rues Baron Geoffroy / Grands Champs / Audigane en plateau partagé (priorité piétons et 2 roues).
- Paysager les parkings (super U, Kiabi / Bricomarché) : plantations d'arbres pour tendre vers un esprit de place urbaine,

**Requalification de la rue des Fresnes en voie partagée (priorité modes doux), dans le prolongement du ruban vert de la rue Grands Champs :** rejoindre ainsi rapidement et confortablement le corridor des 13 Prés et de l'Etang.

#### Permettre une extension sous conditions du supermarché :

- extension possible des réserves du supermarché vers le Nord, en liaison avec la future placette projetée sur le bd Badbrückenau,
- vitrines et accès principaux doivent néanmoins impérativement demeurer côté Sud pour participer pleinement à l'animation commerciale du pôle Grands Champs.

#### Désenclaver le coeur d'îlot rues Audigane / Gal Hagron :

- Intensifier l'habitat au coeur du quartier commercial Grands Champs en conciliant :
  - maintien / protection de la maison de maître existante,
  - et optimisation de l'espace parc par une composition urbaine sous forme d'immeubles disposés en plots (volumétries assimilables à la bâtisse existante) permettant le maintien/réaménagement des éléments les plus précieux du parc (à préciser ultérieurement par recensement des essences présentes) et de ressentir la présence du végétal depuis les voies attenantes,
  - maintien de perméabilités visuelles vers le coeur d'îlot depuis les rues Audigane et Hagron.

Un registre d'architecture contemporaine est préconisé pour jouer pleinement les contrastes et mettre en évidence le patrimoine ancien. Le petit local de bureaux récemment rénové et situé à l'angle Sud Est de la propriété mériterait d'être démolit et ainsi promouvoir un ensemble bâti cohérent.

- Création d'une voie nouvelle de coeur d'îlot permettant :
  - côté Sud la desserte d'une petite opération d'habitat collectif d'une vingtaine de logements (parkings souterrains)
  - côté Nord d'organiser les accès vers l'opération d'intensification urbaine associée à la maison de maître (rampes d'accès aux parkings souterrains).
- Des logements adaptés aux seniors pourraient également idéalement trouver place dans cette opération, à mi chemin du pôle commercial Grands Champs et du pôle Arcades / de Gaulle.
- Poursuivre l'aménagement de la place Gellineau jusqu'en débord sur la rue du Gal Hagron : affirmation de l'ouverture (perspective) vers l'espace commercial Grands Champs et composition bâtie de la rive Est de la place Gellineau à poursuivre vers le Sud (dans le cadre de la ZAC Grands Champs Sud / Urien).

**Requalifier toute l'entame de l'avenue Francis Robert avec la mise en place d'un véritable et généreux mail doux (suggéré plutôt en rive Est) ;** poursuivre à terme celui-ci jusqu'à la place de Gaulle.

#### Restructurer l'interface Grands Champs / Avenue Francis Robert, selon 2 alternatives :

- 1 - maintien / requalification de l'enseigne de bricolage : déplacement partiel du magasin dans les locaux de l'actuelle enseigne Kiabi et recomposition de la cour matériaux sur l'emprise actuelle,
- 2 - réorientation de l'offre commerciale vers des activités spécialisées de taille modérée, moins consommatrices d'espace, compatibles avec l'échelle urbaine souhaitée, fonctionnant à la fois avec la voiture et les modes doux (ex : actuelle Jardinerie de la place de Gaulle, magasin de cycles de la rue de Châteaubriand, ...).

Dans les deux cas :

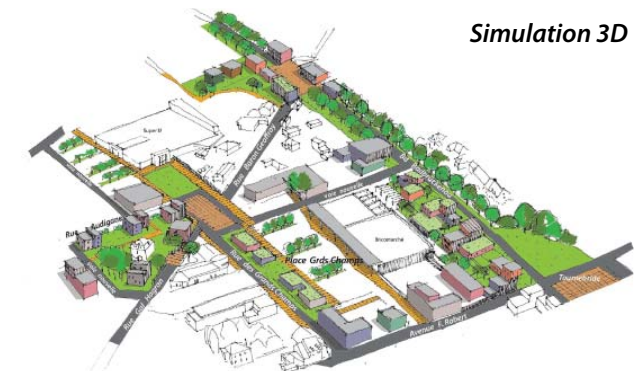
- réalisation d'un programme immobilier à vocation dominante de bureaux / commerces / services pour recomposer le front bâti orienté vers l'avenue Francis Robert,
- création d'une voie intermédiaire à moyen long termes pour désenclaver la partie Nord de la place Grands Champs,
- renouvellement urbain à moyen long termes sur l'actuel concessionnaire automobile pour recomposer un îlot urbain en façade sur l'avenue F. Robert (collectif avec habitat prédominant).

#### Engager l'affirmation de la coulée des 13 Prés / de l'Etang sur le territoire d'Ancenis :

- entamer la valorisation / reconquête du corridor écologique des 13 Prés / de l'Etang en aménageant (dans le cadre de la ZAC Grands Champs Sud / Urien) un espace vert, sur une emprise minimale de l'ordre de 10 à 15 m de large ; l'emprise de cet espace pourrait s'étendre à terme dans le cadre du déplacement du garage Renault (ce dernier situé sur le territoire de St Gérard),
- Maintien d'une enveloppe verte aux abords du giratoire des 13 Prés (voir Titre 2.3.1)
- Maintien des prairies naturelles aux abords de la voie ferrée.

#### ➔ Illustrations

#### Références



**Secteur Badbrückenau / voie ferrée - section Grands Champs / de Gaulle**  
**Simulation d'aménagement à moyen - long termes :**  
 Séquences urbaines identitaires en coeur d'agglomération (Bd Badbrückenau)  
 Promenade commerciale structurante (Grands Champs)  
 (mise en évidence du potentiel - document non opposable)



## Secteur Badbrückenau - Grands champs

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Une première étude spécifique approfondie sur les OAP pour ce secteur, inscrite au cahier des charges du PLU

- Des orientations écrites très développées, rédigées en faisant le lien entre les principes d'aménagement demandés et la finalité attendue de ces aménagements, pour une meilleure compréhension de certains termes du jargon urbanistique

*ex : « aménager une large ruban vert fédérateur, une véritable promenade commerciale qualifiante et fonctionnelle, permettant de circuler facilement à pied sur l'ensemble du site et de gommer l'impact visuel des vastes parkings bitumés »*

- Des illustrations nombreuses et parlantes (plan 3D, photos) pour mieux faire comprendre les possibles

- Un projet et des orientations qui s'attachent à croiser les enjeux liés à la fois au commerce, à l'offre d'habitat, aux espaces publics et à la coulée verte

- Un figuré graphique pour l'orientation solaire sur les secteurs d'habitat

- Des orientations soucieuses de la qualité architecturale et urbaine et du patrimoine (préservation d'une maison de maître et ses abords)

- Des orientations "gardes-fous" qui essaient de laisser la possibilité d'évolutions ultérieures pour intégrer les résultats de l'urbanisme de projet



#### Paroles d'acteur

Dans ce secteur stratégique, la ville a constaté qu'il pouvait y avoir un décalage entre le niveau d'exigence attendu et exprimé dans les OAP (volonté politique) et la réalité économique et immobilière du marché. Par ailleurs, en raison d'une mobilisation des acteurs plus favorable qu'initialement, la composition du quartier gagnait à être quelque peu revue. C'est toujours une difficulté supplémentaire quand on est sur des projets de renouvellement urbain.

Les OAP sont un bon outil d'encadrement et de projet, ce qui sera fait sera déjà bien, même si tout n'est pas retranscriptible. Il faut y associer un travail de pédagogie auprès de l'ensemble des élus et de la population.

L'étape suivante s'est réalisée sous forme d'une étude pré-opérationnelle (plan-guide à 15 ans) pour préciser la faisabilité, le montage financier et le phasage de l'opération : participation amiable ou bien projet urbain partenarial (PUP) pour les équipements publics et espaces verts ?

La commune a ainsi mené un vaste travail partenarial pour un projet partagé. **Ce qui doit en ressortir c'est la réflexion commune et non une vue idéale.**

*Propos recueillis auprès de la Mairie (service urbanisme)*



#### Les points de fragilité

- Certaines orientations déjà très précises et directives, de l'ordre parfois de l'avant projet d'aménagement voire du permis de construire ou de démolir

*Ex : « maintien/requalification de l'enseigne de bricolage : déplacement partiel du magasin dans les locaux de l'actuelle enseigne Kiabi et recomposition de la cour des matériaux sur l'emprise actuelle »*

- Une orientation qui dépasse les prérogatives et leviers du PLU et des autorisations du sol et relève de la politique commerciale d'accueil ou de la commission d'aménagement commercial :

*Ex : « réorientation de l'offre commerciale vers des activités spécialisées de taille modérée [...] fonctionnant à la fois avec la voiture et les modes doux (ex : actuelle jardinerie de la Place de Gaulle) »*



**Une étude de plan-guide et une modification des OAP engagées par la commune**

Les éléments de projet (schémas d'aménagement, esquisses) figurant dans les OAP du PLU sont issus d'une mission spécifique prévue au cahier des charges du PLU. Aux OAP de secteur sont associés dans le PLU deux « périmètres d'attente de projet » qui gèlent l'évolution du secteur pendant 5 ans au plus, en attendant qu'un projet soit défini.

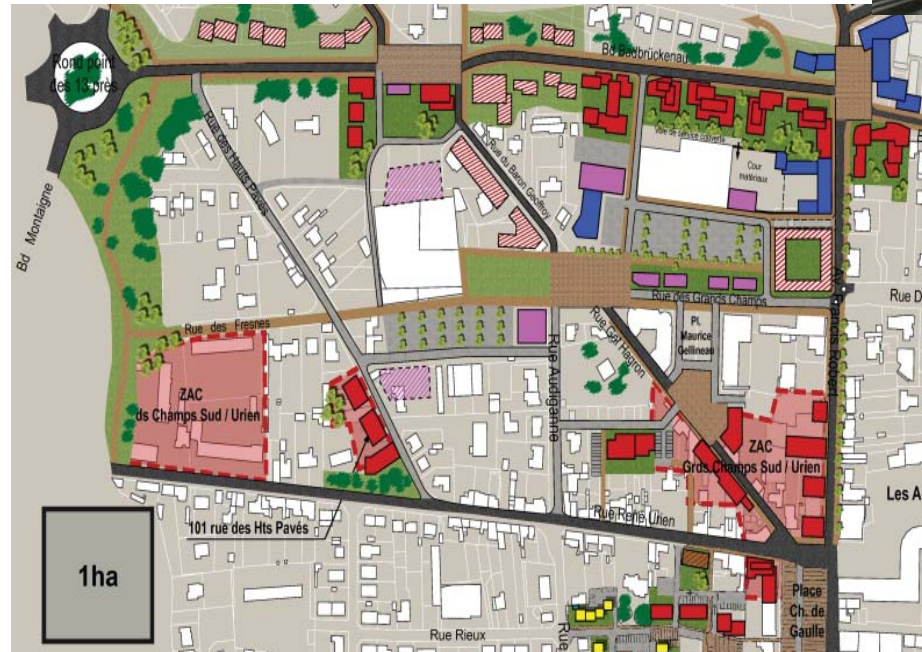
Pour ce faire, la ville a lancé en 2015 une étude pré-opérationnelle dite « Plan Guide » pour requalifier le boulevard de Bad Brückenau et le quartier Grands Champs. Un scénario directeur a été retenu et une première série d'orientations d'aménagement validées sur la rive nord du boulevard. Les résultats de l'étude sont traduits dans le nouveau schéma d'orientations d'aménagement proposé et les deux périmètres d'attente associés peuvent être levés, lors de la modification n°1 du PLU.

L'étude du plan guide se poursuit pour préciser les aménagements des espaces publics, le schéma de circulation et des préconisations pour accompagner les mutations foncières et immobilières sur le coeur du quartier Grands Champs (secteur central de l'OAP) où l'objectif majeur est d'intensifier l'activité commerciale en privilégiant la mixité urbaine (commerces/tertiaire/habitat). Ces principes pourront être traduits lors d'une 2<sup>ème</sup> modification du PLU en 2016.

**Un temps de procédure en décalage avec le temps du projet**

Les évolutions du PLU nécessitent du temps pour intégrer la durée des études techniques, de la concertation et du processus de décision politique. Ainsi il a fallu mettre en attente un projet opérationnel (permis) afin de finaliser la modification du PLU.

Secteur central - Faisabilité :  
Aménagement d'une promenade commerciale pour structurer le quartier des Grands Champs  
(mise en évidence du potentiel - document non opposable)



Références

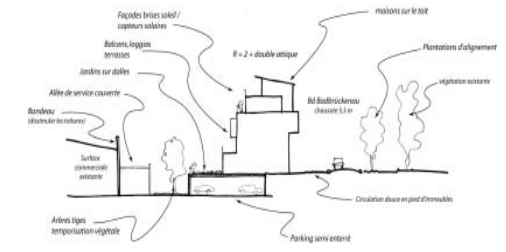


*Les orientations graphiques sont ainsi modifiées :*

Le secteur nord se limite désormais à la rive nord du boulevard, le secteur central est élargi jusqu'à la rive sud et le secteur sud demeure inchangé.

Ces modifications entraînent une augmentation du potentiel de logements d'environ 10 unités.

Les principes de requalification du boulevard sont actualisés en cohérence avec les principes retenus (réduction de la chaussée du boulevard en 1x1 voie et ainsi libérer la chaussée nord pour les déplacements doux).



22

Source : Modification n°1 du PLU d'Ancenis (septembre 2015)

# FICHE 11 - TARARE (Rhône)

PLU approuvé en 2013  
10 600 habitants

Contexte des OAP :  Pôle secondaire  
 Densification  Gare  Habitat/Mixte

## Quartier gare

### ➔ Orientations graphiques

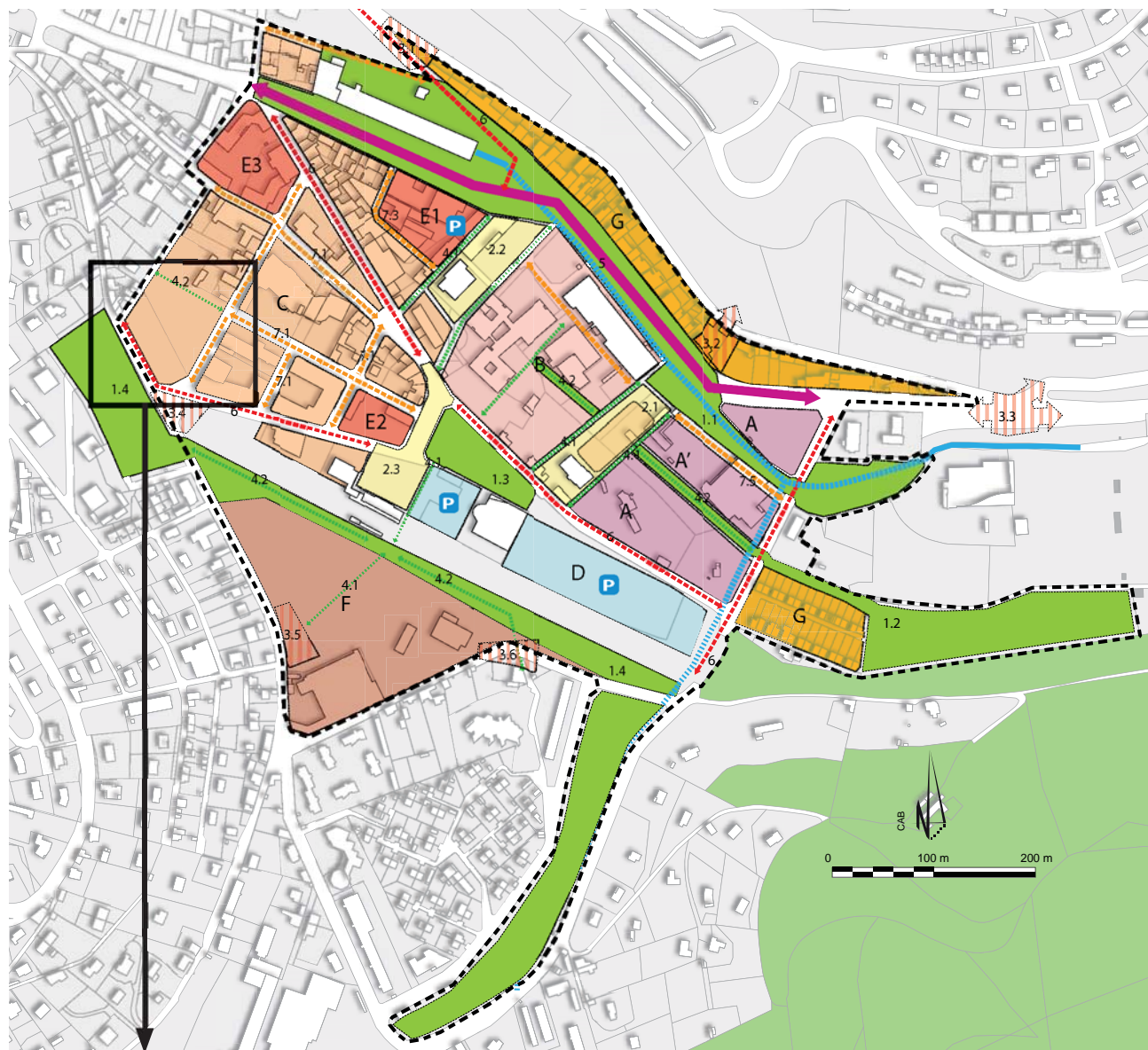
#### PRÉSENTATION

**Situation :** Ce secteur de renouvellement urbain est situé dans la zone UB1. Il est situé à l'articulation du centre-ville, de la colline de la Plata et du quartier de la Plaine. Il constitue l'entrée de ville de Tarare depuis Lyon.

**Occupation actuelle :** Ce quartier est aujourd'hui un secteur urbain, relativement proche du centre historique, avec une forte mixité fonctionnelle (500 logements, une trentaine d'activités économiques, 9 équipements publics). Il est constitué de 2 entités urbaines distinctes et actuellement déconnectées : un secteur en fond de vallée autour de la RN7 et un secteur en surplomb autour de la gare, principalement occupé par des équipements. Le périmètre de l'OAP représente une superficie d'environ 29 ha.

### LÉGENDE

	Limites de l'OAP		<b>secteur B :</b> 2ème séquence - secteur mixte (équipements/économie) diversification souhaitée avec une offre résidentielle
	La RN7 Futur axe structurant de la commune		<b>secteur C :</b> 3ème séquence - secteur mixte (équipements / économie / résidentiel) diversification souhaitée avec une offre résidentielle principalement collective
	Principe de voirie d'accès principale		<b>secteur D :</b> stationnement pôle multimodal - équipements
	Principe de voirie d'accès secondaire		<b>secteur E :</b> îlots mixtes avec un projet d'ensemble
	Principe de liaison à dominante piétonnière		<b>secteur F :</b> îlot d'implantation du centre hospitalier Nord-Ouest
	places publiques principales		<b>secteur G :</b> îlots résidentiels avec une cohérence urbaine
	espaces verts à réintégrer dans la trame verte urbaine		alignement imposé
	espaces d'articulation favorisant les liens entre secteurs ou quartiers		stationnements publics
	rivières couvertes		
	rivières découvertes		
	<b>secteur A :</b> 1ère séquence - diversité des formes d'habitat		



Emprise du projet résidence séniors (cf. page «bilan de la mise en oeuvre des OAP)

## ➔ Orientations écrites

### L'ESSENTIEL

#### Objectif :

Le projet urbain de la Ville donne au quartier gare une identité plus résidentielle qu'aujourd'hui tout en confortant sa mixité fonctionnelle et en fait un levier du développement de tout le territoire

#### Le concept d'aménagement :

Le concept d'aménagement du quartier est celui de la VILLE « RENOUVELÉE ». Il se traduit par 6 grands principes :

1. Pacifier le centre-ville par le dévoiement partiel de la RN7. un nouveau rapport au centre-ville est envisagé, en concentrant les deux sens de circulation de la RN7 sur le barreau sud actuel, traité en boulevard urbain (bvd Voltaire / Rue Boucher de Perthes - Edouard Herriot). Cela permettra de libérer le centre ville des flux de transit, de gagner en aménité et commercialité sur la rue de la République.
2. Retrouver une attractivité résidentielle et économique par la qualité des espaces publics et des constructions.
3. Révéler l'identité du lieu et mettre en valeur le patrimoine. Les vues sur les collines sont privilégiées, la rivière mise à jour, le patrimoine industriel mis en valeur.

4. Restituer les continuités.

Ce quartier comprend de nombreuses coupures (relief, enclaves, infrastructures de transport...). Le projet conserve les voies de circulation structurantes et enrichit la trame viaire par des dessertes secondaires et des voies dédiées aux modes doux.

5. Retrouver une lisibilité urbaine en intégrant mieux les activités économiques grâce à des adressages pertinents et fonctionnels.
6. Répondre à l'urgence climatique et environnementale en proposant un nouveau modèle environnemental, tissant des liens entre espaces naturels et urbains, prenant en compte la gestion des eaux pluviales et les risques d'inondation. Mais aussi en favorisant des aménagements et des bâtiments globalement sobres en énergie, sains, favorisant la perméabilité et réduisant les îlots de chaleur...

Le phasage du projet conduit à engager prioritairement la recomposition de l'îlot Boucher de Perthes, l'aménagement de la place basse, la création du profil de voie nécessaire au dévoiement de la RN7 sur la rue Boucher de Perthes, tout en accompagnant la relocalisation du centre hospitalier et la mutation du site Bel Air.

### VALORISER LE PAYSAGE

Le quartier gare, à l'image de la ville, bénéficie d'un atout paysager tant par ses propres caractéristiques physiques que par la covisibilité avec les collines environnantes.

#### 1. La grande maille paysagère

Cette maille se compose de 4 corridors successifs Est/Ouest : le lit de la Turdine (1.1 - axe Edouard Herriot), le pied (1.2) et le sommet (1.3) des pentes de la colline du «Château», et enfin le plateau (1.4 - axe Garibaldi-Plaine depuis le jardin du clos Charvet) au sud de la voie ferrée.

**Ces 4 corridors verts d'épaisseur significative, et qui se prolongent au-delà du quartier lui-même, seront consolidés.**

Le premier (1.1) a un rôle exceptionnel. Il a un triple enjeu :

- mise en valeur du riche patrimoine urbain de l'entrée Est de la ville,
- continuité et recherche de lien et d'unité paysagère avec le centre-ville,
- lisibilité de la présence de l'eau dans la ville, par des opérations de découverte du lit de la Turdine, d'aménagement de berges, en des lieux opportuns non encore définis aujourd'hui.

**Les trois autres corridors sont les supports des itinéraires des déplacements non motorisés et des itinéraires de promenades.**

En effet, les corridors 1.2 et 1.4 jouxtent des espaces sportifs et ludiques. Ils sont donc tout à fait propices à la mise en valeur de la trame verte et bleue de ce secteur.

#### 2. Les trois places majeures en réseau

**Trois espaces de représentation, de grande échelle, totalisant environ 1.8 ha, structurent et jalonnent la composition urbaine et mettent en scène 3 bâtiments identitaires, le «château» Jean-Baptiste Martin, les Écuries, la gare.** Leur représentation graphique traduit la superficie souhaitée. Les délimitations précises des limites ne sont pas à ce jour calées et dépendront des études futures plus détaillées. Il s'agit de :

- La place d'entrée de ville (2.1) : elle met en scène le «château» et la liaison vers la gare. L'implantation d'un équipement public est envisagé, qui devra préserver l'axe visuel vers le château par une inscription dans la pente.
- La place basse (2.2) : elle sera la rotule entre le centre-ville et l'éco-quartier autour de laquelle se reconstituera la polarité commerciale. La mise en valeur et la réaffectation des écuries avec une vocation économique seront recherchées.

- La place de la gare (2.3) : elle améliorera l'intermodalité pour les usagers du train. Le développement d'une offre de services de proximité, la mise en valeur et l'accessibilité directe de la gare côté Nord et côté Sud sera recherchée, et ce, quelque soit le parti d'aménagement retenu pour le futur hôpital.

#### 3. Les six espaces d'articulation

Ils facilitent les liens et les accroches avec les quartiers environnants :

- Teintureries - Thivel: (3.1)
- Place entrée de ville - la Plata (3.2)
- Carrefour de la Plata (3.3)
- Place Camille Godde(3.4)
- Les Hauts de Moncet – parvis du centre hospitalier (3.5)
- La Plaine – la gare (3.6)

**L'aménagement de ces espaces doit être confortable pour les vélos et les piétons.** L'espace public des Hauts de Moncet (3.5) sera aussi le parvis du centre hospitalier de Tarare. L'espace public de « la Plaine » (3.6) organisera également les accès motorisés au futur centre hospitalier pour la logistique et le personnel. Leur représentation graphique traduit un principe, et ne présume en aucun cas, des emplacements, superficies et délimitations exacts.

#### 4. Des continuités végétales adaptées aux liaisons douces

Il s'agit principalement **des nouvelles liaisons piétonnes (venelles) qui viennent compléter la trame viaire préexistante.** Elles sont de deux types :

-Les Nord-Sud (4.1) permettent les continuités de parcours malgré le relief. Elles relient le secteur de fond de vallée avec le plateau de la gare et le quartier de la Plaine. Elles longent les places majeures, relient les équipements significatifs. L'utilisation de volées d'escaliers panoramiques sera préconisée. **Elles devront participer à l'ambiance « verte » du quartier.**

- Les Est-Ouest (4.2), en accompagnement de la grande maille paysagère, tissent le réseau longitudinal parallèle à la Turdine et aux courbes de niveaux, maillent les constructions et équipements entre eux.

Les représentations graphiques montrent le rythme du système viaire souhaité, le nombre des « lignes », sans présumer de leur implantation précise, ni de leur dimensionnement.

# FICHE 11 - TARARE (Rhône)

PLU approuvé en 2013

10 600 habitants

Contexte des OAP :  Pôle secondaire

Densification  Gare  Habitat/Mixte

## ➔ Orientations écrites (suite)

### AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ, LA MAÎTRISE DES DÉPLACEMENTS, ET DU STATIONNEMENT

L'axe Lamartine, Voltaire, Boucher de Perthes, Edouard Herriot, devient le grand boulevard urbain de transit et de traversée automobile de la ville. L'axe Dolet / République peut ainsi devenir le lien privilégié entre le centre-ville et le quartier Gare par les modes doux.

#### 1. Le boulevard Boucher de Perthes /Edouard Herriot (n°5 sur la carte)

Il s'agit de l'axe principal de traversée de la commune. Il trouve sa force dans sa continuité qui dépasse de beaucoup le périmètre de l'OAP, mais également dans son emprise relativement large à cet endroit, qu'il conviendra de renforcer au niveau de la rue Boucher de Perthes par la mise en domanialité publique des terrains entre cette voie et la rue des Anglais, impliquant la délocalisation et la mutation de divers bâtiments.

Un traitement relativement homogène est recherché avec un principe de mail planté ou d'alignement d'arbres. Sur l'avenue E. Herriot, l'emprise sera certainement suffisante pour dédier une voie aux transports collectifs et aux cycles.

#### 2. Les voiries structurantes d'accessibilité au quartier et interquartiers (n°6 sur la carte).

Il s'agit de voies existantes (avenue Jean-Jaurès, boulevard J.B. Martin, avenue des Belges, boulevard Garibaldi, boulevard Robert Michon, Chemin de la Plaine et rue de Verdun). L'objectif est d'optimiser le gabarit des voies, avec la conservation si possible du stationnement linéaire et un plus grand confort pour les modes doux. Ceci est particulièrement le cas pour l'avenue Jean Jaurès qui demeurera un des principaux liens piétons entre la gare et le centre-ville.

#### 3. Les voies de dessertes secondaires (n°7 sur la carte)

Avec les venelles piétonnes (4), elles complètent la cohérence d'ensemble des structures viaires ordonnées. Il s'agit de voiries existantes (7.1) mais également de voiries futures : les dessertes des nouveaux secteurs en entrée de ville (7.4), et (7.5) et de l'îlot Boucher de Perthes (7.3).

Leur statut est soit public, soit privé. Elles demeurent d'emprise réduite. Leur aménagement devra s'orienter vers un partage de la voirie où la voiture n'a pas la priorité et « roule au pas ». Un traitement cohérent et unitaire sera recherché dans le paysagement de ces voies avec des alignements d'arbres quand cela est possible.

Les représentations graphiques ne présument pas de leur implantation précise, ni de leur réel dimensionnement.

#### 4. Les potentialités de stationnement

Le projet comporte deux aires à forte capacité de stationnement et ces aires seront mutualisées.

La première est le parking de la gare, d'une capacité d'environ 370 places (D et E1), mutualisée entre le pôle multimodal de la gare et le futur centre hospitalier.

Cela répond aux besoins du pôle multimodal et à une partie des besoins du centre hospitalier. La seconde, est située en partie basse du quartier d'une capacité d'environ 400 places, pour les besoins de stationnement correspondant aux activités commerciales et aux nouveaux logements du quartier d'une part, au report d'une partie du stationnement du centre - ville d'autre part. Ces besoins seront satisfaits par une ou deux poches de stationnement.

### ACCUEILLIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET VALORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

Le quartier peut accueillir environ 500 logements. Dans les 10 ans à venir, la production attendue est d'environ 230 logements, avec une majorité de T3/T4. Des logements abordables (locatifs sociaux ou en accession sociale) seront programmés et représenteront au moins 1/3 de l'offre nouvelle, afin de correspondre aux profils des familles habitant ou souhaitant habiter à Tarare.

Conformément aux dispositions édictées dans le règlement, pour les opérations de plus de 30 logements, 1/3 de la superficie sera dévolue au logement abordable au sens du PLH. Concernant les formes urbaines, le collectif sera majoritaire avec une intensité croissante en se rapprochant du centre-ville.

Chaque séquence possédera une cohérence urbaine et architecturale. Certains îlots (E et F), importants dans le processus de transformation du quartier, nécessitent un projet d'ensemble.

La mixité urbaine actuelle sera maintenue. En effet, la présence de la gare, les disponibilités foncières, la présence actuelle de surfaces commerciales sont des atouts indéniables pour l'accueil de services et d'activités différents.

### Les futurs programmes s'inscriront dans le projet urbain d'ensemble au travers des principes suivants :

- une implantation des nouveaux bâtis, cohérente avec l'urbanité recherchée,
- une cohérence morphologique avec le bâti existant grâce à des hauteurs et gabarits harmonieux, n'excluant en rien l'architecture contemporaine ou innovante,
- une programmation de logements qui privilégie le collectif ne dépassant pas les 5 niveaux (R+4 + attique), qui laisse une place à d'autres produits habitat, et qui permet l'évolutivité des logements,
- la prise en compte des qualités paysagères des terrains, notamment leur relief propre et le raccord aux voies bordant les terrains,
- des aménagements favorisant les modes de vie et d'habiter collectifs et respectueux de l'environnement notamment dans la gestion des ressources au quotidien (eau, déchet, énergie...),
- la sobriété énergétique dans l'ensemble des projets de construction et de réhabilitation, en allant au-delà des normes en cours au moment des dépôts de permis,
- l'utilisation de matériaux au cycle de vie optimisé dans la conception des bâtiments,
- une offre de services mieux équilibrée entre la partie basse et la partie haute du quartier et mieux intégrée à la trame urbaine.

### Six secteurs de renouvellement urbain ont été définis :

**Secteur A** : C'est la première séquence de l'entrée de ville. En interface avec le grand paysage, ce secteur offrira une diversité des formes d'habitat et des espaces paysagers de qualité. L'alignement sera assuré le long de l'avenue

Edouard Herriot et au droit de l'espace public majeur d'entrée de ville (2.1).

Le sous-secteur A' est actuellement partiellement inconstructible en application du PPRNI. Des travaux hydrauliques pourraient faire évoluer cette réglementation.

**Secteur B** : C'est la deuxième séquence de l'entrée de ville. Ce secteur urbain est actuellement mixte équipements/économie. Il est appelé à se diversifier avec une offre résidentielle. Il intègre la réhabilitation du bâtiment J.B. Martin, dont le programme à dominante économique, n'est pas encore arrêté. Un alignement sera tenu sur l'axe visuel Nord-Sud vers le château (côté Est). Sur la partie basse, en vis-à-vis de l'usine JB Martin, afin de favoriser la mise en valeur architecturale du bâtiment, favoriser les vues et la perméabilité piétonne de l'îlot, l'implantation pourrait se faire en peigne et en recul par rapport à la nouvelle voie avec des parkings en rez-de-chaussée.

Sur la partie haute, les immeubles seront implantés à l'alignement du boulevard JB Martin.

**Secteur C** : Dernière séquence de l'entrée de ville, et accroche à l'hypercentre. Ce sont aujourd'hui des îlots urbains mixtes équipements/activités/logements. Ce secteur est constitué par une trame déjà existante (hors prolongement de la rue de Serbie) à conforter. Il connaîtra une diversification avec une offre résidentielle principalement collective.

Les équipements d'éducation et les foyers pour personnes âgées participant à la vie de quartier ont toute leur place et sont même à conforter. A l'inverse, la caserne, compte tenu de ses nouveaux impératifs liés à la surveillance et à la sécurité des tunnels de l'autoroute A89, verra sans doute un déplacement vers un autre site plus proche des accès autoroutiers.

**Secteur D** : Au droit de la Gare et des voies ferrées, cet îlot conserve sa vocation de stationnement pour le rabattement du pôle multimodal et pour la salle des fêtes. Il accueillera également pour partie les employés et les visiteurs du centre hospitalier. Une réserve foncière est prévue à l'Est du tènement.

**Secteur E** : Trois secteurs localisés de manière stratégique sont destinés à de multiples fonctions urbaines (programmes mixtes résidentiels, commerciaux, tertiaires et d'accueil de places de parking public etc). De ce fait, chaque programme devra rechercher une cohérence d'ensemble avec les autres programmes.

Secteur E1 : Ce secteur nécessite une recomposition dans son ensemble pour accueillir une offre commerciale, tertiaire, des logements et un parking public. La principale façade donnera sur la place basse recomposée.

Secteur E2 : Ce secteur devra permettre de rééquilibrer l'offre de services à proximité de la gare. Une offre de logements et ou d'équipement pourra venir compléter le programme. La façade principale donnera sur le parvis du pôle multimodal.

Secteur E3 : Ce secteur accueillera une offre économique et/ou un parking public. L'accroche des façades avec le centre-ville devra être soignée.

**Secteur F** : Ce secteur est destiné à l'accueil du nouvel hôpital de Tarare au rayonnement supracommunal. Celui-ci s'implantera en cohérence avec la grande strate paysagère 1.4 et mode doux 4.1 et 4.2. Un parvis reliera l'entrée principale au boulevard Garibaldi pour une accroche avec le quartier des hauts de Moncet (3.2). L'élévation nord du bâtiment, en vis-à-vis des quais de la gare ne doit pas être traitée comme un arrière uniquement fonctionnel, mais comme une façade qui s'ouvre sur le reste de la ville. La libération du foncier à terme de l'usine Rocle, permettra une extension future de l'hôpital (Emplacement réservé au PLU).

L'accessibilité directe de la gare côté Nord et côté Sud sera recherchée, et ce, quelque soit le parti d'aménagement retenu pour le futur hôpital.

**Secteur G** : deux secteurs qui présentent une cohérence urbaine et architecturale. La cité Martin est d'ailleurs repérée comme élément de paysage au titre de l'article L123- 1-5-7 sur le plan de zonage.

Il s'agira de conserver l'esprit des lieux tout en requalifiant un bâti majoritairement vétuste. Sur le front bâti le long de l'avenue Edouard Herriot, des démolitions reconstructions sont possibles à condition de respecter la simplicité de la trame architecturale des bâtiments existants



## Quartier gare

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Des orientations qui traitent l'ensemble des enjeux (paysage, déplacements, logements et mixité fonctionnelle)
- Des orientations qui croisent l'échelle du site, de la ville et du grand paysage
- Des orientations spécifiques au contexte local (ville en pente avec covisibilité depuis les collines environnantes)
- Des orientations détaillées par sous-secteur à l'intérieur du site
- Idée intéressante d'une page de synthèse des orientations « l'Essentiel » avec une carte de synthèse des orientations graphiques (celle reprise dans cette fiche).

NB : pour chaque chapitre d'orientation, une carte thématique existe.



#### Paroles d'acteur

L'intérêt d'une OAP, c'est entre autres de **pouvoir imposer aux porteurs de projets un schéma** de liaison et d'implantation, ce que le règlement du PLU ne peut pas faire. Contrairement au règlement, le contenu des OAP est peu défini par le Code de l'Urbanisme.

Les OAP sur ce quartier sont très fouillées et développées dans leur contenu, en raison de la démarche antérieure de concours qui a abouti à une réponse de type projet urbain détaillé et plan masse.

On peut être tenté d'anticiper sur des études architecturales et de projeter les constructions à venir alors même qu'on ne dispose pas de tous les éléments de programme. **Cela aboutit à des contradictions parfois et nécessite d'ajuster l'OAP par le recours à une procédure simple et rapide de modification du PLU.**

En conclusion, les OAP sont un bon outil mais ne doivent pas être trop détaillées. **Elles doivent s'en tenir aux principes intangibles** que la collectivité veut imposer et ne pas non plus les exposer avec trop de précisions. **Il faut laisser la place à la négociation préalable au dépôt de permis.**

*Propos recueillis auprès de la Mairie (service urbanisme)*



#### Les points de fragilité

- Des orientations assez fouillées et détaillées notamment la représentation graphique (reprise du schéma d'aménagement du concours).

**Risque d'un manque de souplesse en phase opérationnelle** pour laisser la possibilité aux projets et opérateurs de s'adapter pour des raisons foncières, économiques, programmatiques, techniques, etc.





### Une réflexion urbaine préalable sur le quartier Gare

Un concours avait été lancé. La rédaction des OAP s'est faite en reprenant le schéma et les principes d'aménagement du projet lauréat.

### Le secteur C (îlots urbains mixtes) et le secteur F (hôpital) en voie de construction

Les premières opérations et la construction de l'hôpital démarrent en 2016. Des permis ont été déposés et instruits en 2015.

La construction du nouvel hôpital de Tarare (relocalisation) est un projet stratégique. Les enjeux au niveau du permis de construire se sont portés sur l'accessibilité (différents usagers, lien à la gare), sur la mutualisation des accès et stationnements avec la Maison de la Santé et sur l'intégration paysagère et urbaine des bâtiments.

Les premières constructions dans le secteur C seront de type immeubles collectifs urbains (logements et quelques commerces/services).

### Un ajustement des OAP nécessaire

Les premières opérations programmées ont permis de mettre en évidence la précision parfois trop grande des OAP ou l'incompatibilité de certains principes entre eux, une fois qu'on est dans l'opérationnel.

Les principes d'accès regroupés édictés pour l'hôpital se sont avérés ne pas être compatibles avec la création d'une façade urbaine sur le Boulevard Garibaldi moins impactante en termes de paysage. Une modification simplifiée rapide du PLU a été engagée et a permis de supprimer l'exigence d'accès regroupés (visiteurs, interne), dans un délai compatible avec l'instruction du permis de l'hôpital. Cette modification a aussi été mise à profit pour transformer en secteur C un principe de voirie carrossable par une liaison piétonne.



Plan masse du projet du nouvel hôpital de Tarare (source : GCC et Garbit et Blondeau architectes, octobre 2015)



Projet de construction d'une résidence seniors de 60 logements (source : dossier permis de construire, Sud Architectes, Lyon, avril 2015)

## FICHE 12 - GRANVILLE (Manche)

### Parking paysager en entrée de ville

➔ Orientations graphiques (à valeur d'illustrations)

PLU approuvé en 2008

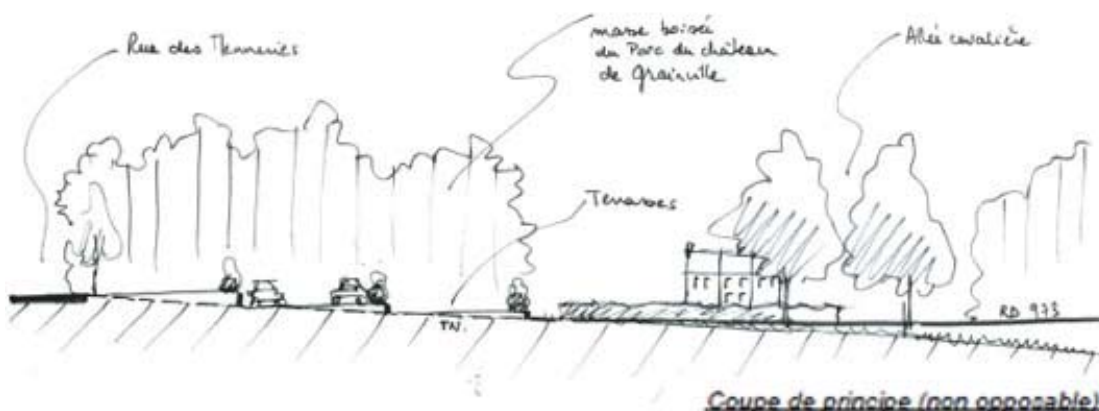
12 600 habitants

Contexte des OAP :  Pôle secondaire

Entrée de ville  Transport  Environnement



*Photomontage de principe*



*Coupe de principe (non opposable)*



*schéma illustratif de principe (à titre d'exemple, non opposable)*

## ➔ Orientations écrites

### 1. Diagnostic :

#### Localisation et contexte urbain :

Afin de désengorger la ville en période estivale, la municipalité souhaite réaliser une aire de stationnement périphérique permettant de mettre en place un système de transport collectif (navettes) vers le port, tout proche du cœur de ville.

Le site d'étude pour la réalisation de cet équipement se situe au Sud Est de Grainville, le long de la RD 973 (Avenue des Vendéens), en face du château de Grainville et de l'hôpital.

L'implantation d'une aire de stationnement sur ce site est stratégique puisqu'elle répond à deux enjeux :

- offrir en période touristique une aire de stationnement relais de capacité suffisante.
- qualifier et affirmer l'entrée de ville par la RD 973.

Par ailleurs, le projet peut permettre une mutualisation du stationnement avec les équipements existants (stationnement anarchique tout au long de l'année constaté le long de la Rue des Menneries (RD 135).

Le site d'étude présente une topographie en pente douce vers le SE. Il n'est pas perceptible depuis le grand paysage en raison de la présence de haies bocagères sur le versant opposé. (ci-contre : première vue relativement tardive sur le site d'étude depuis la RD 973).

Il est cadré par l'urbanisation à l'Ouest et par une masse boisée au Nord (Parc du Château de Grainville entouré d'un mur d'enceinte en pierres).

La vue sur le littoral vers le Sud est très limitée. L'implantation d'une aire de stationnement sur ce site a donc un impact paysager limité, car il est bordé par de nombreux écrans naturels ou bâtis.

### 2. Orientations d'aménagement :

L'aménagement de l'aire de stationnement doit permettre de favoriser son intégration dans le site et doit qualifier l'entrée de ville. Pour répondre à ces objectifs, plusieurs principes pourront être mis en oeuvre :

- Des plantations d'arbres tiges en alignements seront réalisées dans le prolongement de l'allée cavalière vers le château de Grainville. Celles-ci permettent une intégration de l'aire de stationnement depuis l'Est, en masquant le site ne laissant apparaître que le bâtiment de l'hôpital.

- L'aire de stationnement s'appuie sur la topographie, elle est réalisée sous forme de terrasses étant parallèles aux courbes de niveau.

Ces terrasses sont délimitées par des murets de soutènement bas ou / et par un jeu de nivellement (talus), doublés de haies bocagères pour intégrer visuellement les véhicules.

- Au Nord, l'aire de stationnement est délimitée par un mur (en symétrie du mur délimitant le Parc du Château de Grainville). Cet aménagement permet de créer une séquence plus "urbaine" affirmant l'entrée de ville. Un soin particulier est apporté au traitement de l'angle Nord (entre la RD973 et la Rue des Menneries).



- L'aménagement de l'aire de stationnement doit également être conçu de façon à limiter l'impact sur l'environnement:

- L'aire de stationnement est réalisée en majeure partie en revêtement poreux (par exemple : stabilisé, enrobé poreux, dalles alvéolées engazonnées...) afin de limiter l'imperméabilisation du sol
- La récupération des eaux pluviales peut par ailleurs s'effectuer par un système de noues de récupération.

Par ailleurs :

- L'accès à cette aire de stationnement est positionné en face de celui de l'hôpital, la desserte ce site s'accompagne d'un réaménagement du carrefour.

L'aire de stationnement offre un arrêt minute pour les navettes, séparé du flux des voitures. Un espace d'accueil doit y être aménagé pour les usagers.

- La capacité de l'aire de stationnement est d'environ 400 places (hors stationnement des navettes).

- Un accès direct vers le GR 223 est aménagé, pour ensuite rejoindre le sentier des douaniers et gagner la Haute-Ville et le port après une promenade de 3 km.

Ces cheminements permettent donc de découvrir la ville par sa façade littorale, en stationnant en entrée de ville.



# Parking paysager en entrée de ville

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Des orientations d'aménagement précédées d'un **rappel du diagnostic et des enjeux** pour bien poser le contexte urbain et les objectifs poursuivis pour ce site (photos du site à l'appui)
- **Un enjeu de qualification de l'entrée de ville bien identifié et particulièrement bien traduit et traité** dans les orientations et principes d'aménagement détaillés (intégration paysagère)
- **Un enjeu mobilité traité dans sa globalité** : capacité de stationnement automobile en premier lieu mais aussi rabattement sur un système de navette bus, connexion aux cheminements piétonniers (notamment sentier de randonnée) et encore accès/entrée à l'hôpital et mutualisation du parking
- **Un enjeu environnemental bien traité** par des orientations pour limiter l'imperméabilisation du sol et gérer les eaux pluviales
- **Un enjeu patrimoine identifié (proximité du Château de Grainville) et traité** : reconstitution de l'allée cavalière d'origine par la plantation d'arbres, construction d'un mur pour le parking en écho au mur d'enceinte du Château
- Pas d'orientations d'aménagement graphiques de type schéma mais d'**autres expressions graphiques du projet : esquisses d'aménagement** issues des études pré-opérationnelles, utilisées à titre illustratif (et non opposables).

### “ Paroles d'acteur

Granville possède des atouts touristiques certains par son implantation en bord de mer, son port et la présence de patrimoine bâti d'excellence. Il en résulte une fréquentation touristique saisonnière, source à la fois de richesse et d'investissement pour la commune (aménagements spécifiques à prévoir et à gérer). La loi « littoral » et l'inscription du château au titre des monuments historiques protègent ce capital tourisme.

Ces OAP représentent bien cet enjeu double pour Granville de **composer à la fois avec les impératifs d'aménagement et de préservation des sites**.

La rédaction des OAP s'est appuyée sur le **travail en amont du bureau d'études mandaté pour préfigurer l'aménagement** de ce parking en entrée de ville. L'**approche patrimoniale**, notamment, en lien avec le château était très intéressante et a été reprise dans les OAP, pour un projet respectueux de la qualité du site.

Malgré cette approche qualitative, le projet n'est aujourd'hui toujours pas réalisé car sur propriété foncière privée d'un propriétaire non favorable au projet (même propriétaire que le château).

*Propos recueillis auprès de la Mairie (direction générale)*



#### Les points de fragilité

- En l'absence d'illustration de type schéma exprimant les principes forts d'aménagement, risque que l'on se focalise sur les esquisses d'aménagement (plan masse, photo-montage) avec une vision très dirigée et précise de solutions d'aménagement.

*On aurait pu coupler un schéma des principales orientations aux esquisses de projet à valeur illustrative.*

### Encore aucun aménagement réalisé à ce jour

Le projet est bien calé en termes d'aménagement (étude et esquisse) et bien encadré dans le PLU par les OAP. Le point de blocage est la maîtrise foncière. Le propriétaire privé ne souhaite pas vendre et voir se réaliser un parking en face de sa propriété.

La ville reste donc dans l'attente de pouvoir mettre en oeuvre ce projet qui reste d'actualité et qu'elle continue de porter.

Les vues ci-dessous permettent de mieux situer le site dans la ville et de mieux se le représenter dans son état actuel (vues proches et lointaines, lien à l'hôpital, végétation en place, etc).



Vue aérienne du site et de sa localisation en entrée de ville (source : Google maps, 2012)



1) En entrée de ville : parc arboré d'une grande propriété côté droit et côté gauche, pré et front d'un petit lotissement (source : Google maps, 2012)



2) Rue des Menneries : côté droit vue lointaine sur la belle propriété dans le parc et amorce de l'alignement d'arbre de l'allée cavalière (source : Google maps, 2012)



3) Carrefour au niveau de l'entrée de l'hôpital : un aménagement plus sécurisé à prévoir pour l'entrée et du stationnement à gérer (source : Google maps, 2012)

# FICHE 13 - GRANVILLE (Manche)

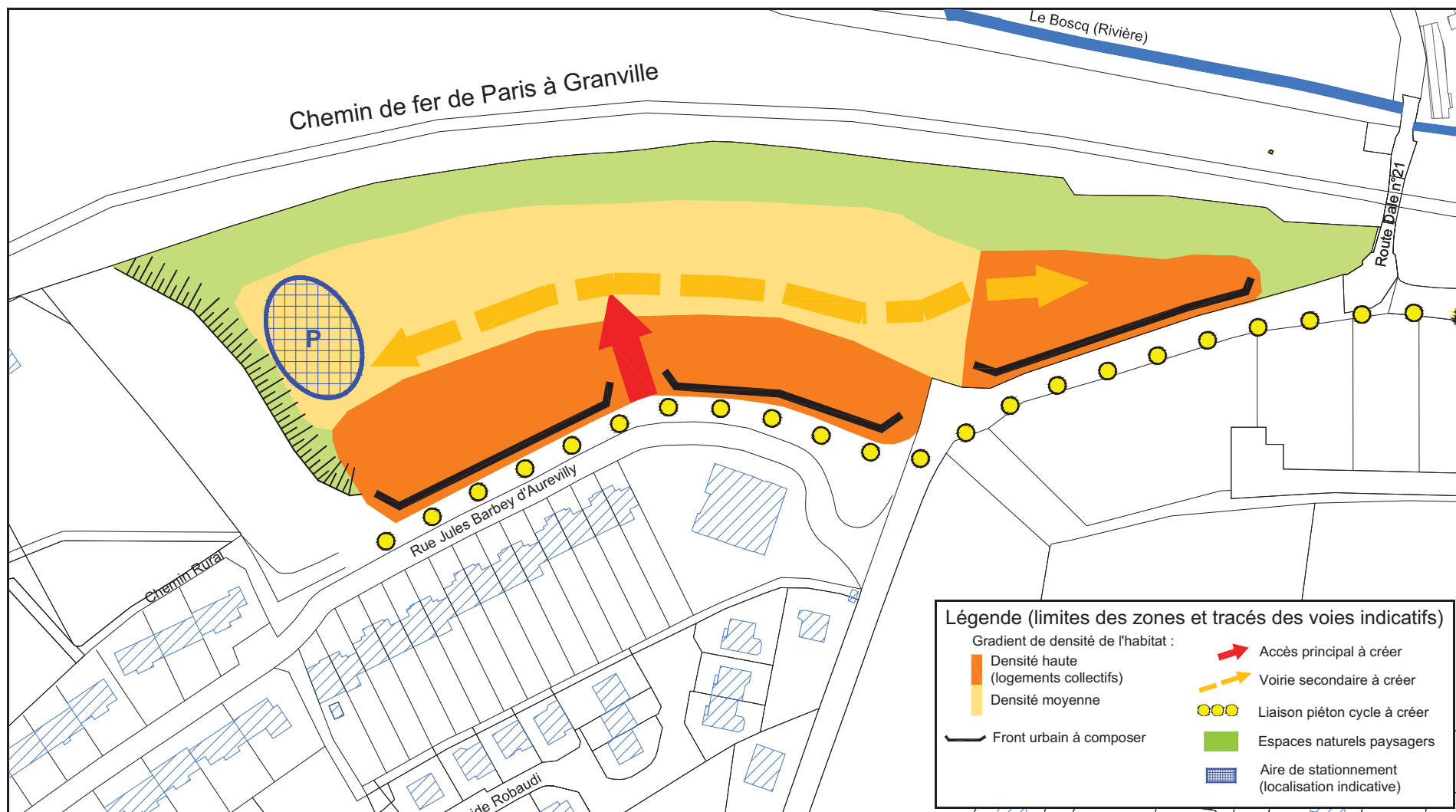
PLU approuvé en 2008  
12 600 habitants

Contexte des OAP :  Pôle secondaire  
 Densification  Habitat



## Site du Canet

➔ Orientations graphiques



Source : Atelier du Canal

## ➔ Orientations écrites

- Analyse détaillée du site :



**Talus à l'ouest du site :** le terrain naturel a été fortement aplani pour permettre l'implantation des bâtiments d'activités, la déclivité de 8 à 9 mètres a été "repoussée" en limite ouest avec une rupture de pente brutale.



**Chemin rural longeant la nouvelle voie :** ce chemin ainsi que la haie le bordant ne présente pas d'intérêt particulier



**Entrée de la zone d'activité bien préservée,** avec la dernière entreprise du site qui vient de cesser son activité.



**Bâti délabré à l'alignement de la voie,** qui donne une image négative du site actuel



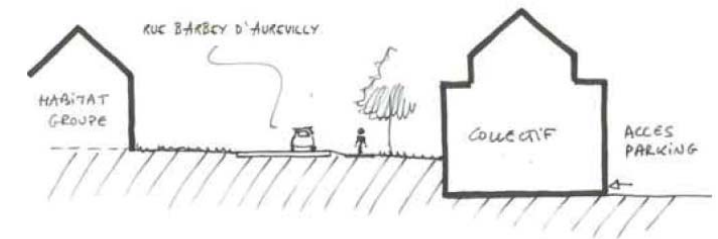
Insertion dans le grand paysage :



## 2. Orientations d'aménagement :

La reconversion de ce site s'inscrit pleinement dans une démarche de développement durable de la ville. La reconversion d'un site industriel qui ne possède plus de perspective dans ce domaine du fait de son enclavement routier permet d'apporter une nouvelle offre en logement dans un secteur urbanisé qui n'entraîne pas de consommation de terre agricole et qui ne porte pas atteinte aux espaces naturels. Par ailleurs, l'aménagement de ce site permet de favoriser la mixité de l'offre en terme de logements à l'échelle du quartier.

L'objectif principal sur le site est de recomposer un front urbain le long de la rue Barbey d'Aureville. En effet, le positionnement du site en contrebas de cette voie facilite l'implantation de bâtiments collectifs relativement hauts (R+2+C, R+3+C) offrant un important potentiel de logements. Ces collectifs bénéficient d'une orientation Nord / Sud. Ils contribuent à qualifier la voie en créant un front bâti sur la rive opposée à l'opération d'habitat groupé déjà réalisée.



*Coupe de principe (non opposable)*

Sur la partie Ouest du site, les collectifs peuvent s'appuyer sur le dénivelé : le stationnement étant alors situé en rez de chaussée de ces bâtiments avec un accès par le Nord (niveau bas).

La partie bordant la voie ferrée permet d'accueillir d'autres typologies de constructions : habitat groupé, semi-collectifs (individuels superposés). Un espace tampon (espace vert aménagé) est préservé entre la voie ferrée et ces futures constructions.

Le site est desservi par un accès situé en position centrale. Pour des raisons de sécurité (visibilité) aucun accès direct n'est prévu depuis la RD N 21. Le carrefour entre la RD 21 et l'allée des Lilas est aménagé (giratoire).

Ce nouveau quartier d'habitat devra être porteur d'une certaine mixité sociale. Le PLU instaure donc une servitude au titre du d) de l'article L123.2 du code de l'urbanisme, obligeant toute nouvelle opération d'habitat à affecter 20 % du nombre total de logements à la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat, dans le respect des objectifs de mixité sociale.



### Site du Canet

#### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Des orientations d'aménagement précédées d'une **analyse détaillée du site posant bien les enjeux** de reconstruction et d'intégration urbaine et paysagère (photos annotées du site à l'appui)
- Un enjeu de **diversité et de mixité résidentielle bien identifié et traduit** : formes d'habitat, part de logements sociaux, localisation, coupe illustrative, etc)
- Une **problématique liée à la topographie bien posée** : analyse du site, report des dénivelés sur le schéma, orientations écrites en termes d'implantations préférentielles
- Des orientations d'aménagement graphiques de type schéma, avec **reprise des principes forts du schéma d'aménagement non opposable figurant au rapport de présentation à titre illustratif** (cf. page ci-contre).



#### Paroles d'acteur

Le site du Canet était pressenti pour une urbanisation à très court terme, en raison d'un contexte foncier favorable.

**Les réflexions préalables de type schéma d'aménagement et de programmation ont permis d'approcher la faisabilité d'un projet** en termes de nombre de logements et d'implantation/organisation sur la parcelle. **Ces réflexions ont permis d'alimenter le contenu et la rédaction des OAP.**

**Le choix de mettre le schéma d'aménagement au rapport de présentation (valeur illustrative non opposable) et un schéma plus simplifié dans les OAP a été judicieux.** Sans cela, le projet final et le permis n'auraient pas été compatibles et la question de modifier le PLU se serait posée.

*Propos recueillis auprès de la Mairie (direction générale)*



#### Les points de fragilité

- Des orientations graphiques relatives à l'**accessibilité automobile, cycles et piétons** que l'on retrouve peu développées dans la partie écrite
  - Il aurait été bien de trouver le pendant écrit de l'orientation relative à la liaison piétons-cycles pour la conforter.*
  - On aurait aussi pu spécifier quelques principes pour l'aménagement de la voirie secondaire interne (usages, aménagement paysager, stationnement, etc)*
- Le projet énoncé dans les OAP reste assez stéréotypé et ne valorise pas assez les modes de déplacements doux.





### Un quartier d'habitat mixte bien intégré

Le lotissement du Canet est sorti de terre en 2008 après l'approbation du PLU.

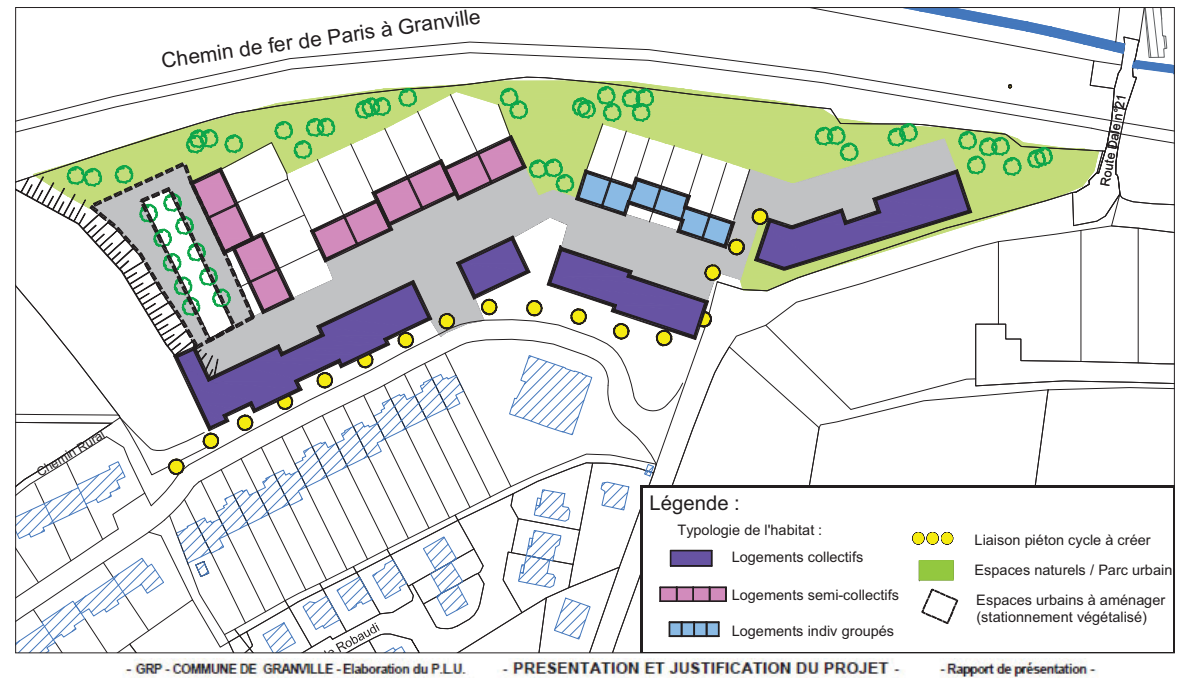
La mise en oeuvre du nouveau quartier a été facilitée par le fait qu'il n'y avait qu'un seul propriétaire foncier. L'aménageur immobilier porteur du projet a été rencontré par la ville et **des discussions ont été engagées autour du projet et sur la base des orientations d'aménagement** rédigées au PLU et du schéma d'aménagement illustratif figurant au rapport de présentation (cf. ci-contre)

Sur les 140 à 150 logements simulés au schéma d'aménagement, seuls **130 logements ont été construits** (schéma non opposable).

**La diversité et la mixité d'habitat énoncée comme principe dans les OAP a été réalisée** : maisons individuelles groupées, logements collectifs (dont 40 % de logements aidés sur les 130 logements au total).

### Un projet, dans le respect des OAP, qui a fait jouer le rapport de compatibilité et la souplesse de rédaction

Le **front urbain** composé par les immeubles collectifs sur la rue Barbey d'Aureville a **une réalité architecturale, mais pas urbaine** comme suggéré par la coupe de principe et par le texte. En effet, les entrées aux logements collectifs n'ont pu se faire côté sud en raison du dénivelé. **La rédaction des OAP indiquait «peuvent s'appuyer sur le dénivelé » et la coupe était « non opposable ».**



### 3. Projet de renouvellement urbain sur les friches industrielles du Canet :

Ce schéma illustratif présente à titre d'information un projet d'habitat offrant un potentiel d'environ 150 logements, avec les proportions suivantes : 6 logements individuels groupés, 20 logements semi-collectifs et environ 120 logements collectifs (bâtiments en R+2+C et surface moyenne des logements de 60 m<sup>2</sup>).



Des maisons groupées et des collectifs se côtoient et cohabitent de part et d'autre des voies (Source Google maps, 2015)





# Communes pôles urbains



## Ecoquartier Thurot

### ➔ Orientations écrites générales

Sauf indications contraires exprimées dans le présent chapitre ou dans la partie relative à un secteur particulier, les orientations d'aménagement suivantes, prises en application de l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme, s'appliquent à l'ensemble des secteurs d'aménagement repérés au présent document.

Elles ne sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans une relation de compatibilité, qu'à l'intérieur des périmètres d'application identifiés aux schémas d'aménagement.

Toutefois, par exception au principe ci-dessus figurent des principes de voies à l'extérieur des périmètres d'application, celles-ci indiquent la nécessité pour l'opération d'aménagement considérée de réaliser les voies en question. Elles sont considérées comme des équipements nécessaires à l'urbanisation du site.

Lorsqu'elles s'appliquent à une zone naturelle ou agricole classée N ou A par le PLU, incluse en tout ou partie dans le périmètre d'application, elles ont vocation à y mettre en valeur l'environnement et s'imposent de la même manière que dans les zones d'urbanisation future aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol.

NB : Elles ne sont toutefois pas opposables aux pratiques agricoles et culturelles.

#### A) - Orientations relatives à la trame viaire

La trame viaire figurant aux schémas doit être considérée comme le minimum à réaliser. Elle n'interdit pas la réalisation de voiries supplémentaires, à vocation automobile, cyclable ou piétonne. Les tracés figurant dans les schémas sont des tracés de principe dont la localisation peut être adaptée, dès lors que l'organisation que ces principes sous-tendent est respectée. Les opérations d'urbanisation nouvelles poursuivent le maillage entre les quartiers existants et le site d'aménagement considéré.

La trame viaire projetée représentée par les principes de voie est reliée systématiquement aux voies en attente de prolongement et aux impasses existantes en périphérie du site considéré, en prenant en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes, avec pour objectif d'éviter de créer des distorsions ou des incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

En l'absence de principe d'accès inscrits dans les différents schémas d'aménagement, les espaces naturels, sportifs et ou de loisirs limitrophes doivent néanmoins être rendus accessibles aux piétons et aux cyclistes, de façon confortable et sécurisée, en privilégiant les itinéraires directs.

La trame viaire est fortement végétalisée pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes, notamment aux abords ou aux traversés du réseau d'espaces verts, de loisirs ou sportifs lorsqu'il figure dans le secteur d'aménagement considéré.

La trame viaire favorise l'intégration dans ses aménagements de la trame des fossés ou des cours d'eau (lorsqu'ils existent), pour en faire un élément d'accompagnement des circulations douces.

Elle veille à préserver les éventuelles circulations faunistiques qui pourraient utiliser ces fossés et à laisser suffisamment de place à l'accompagnement végétal de ce réseau de fossés et de cours d'eau.

Pour les opérations dont la taille et l'importance dans le projet urbain le justifient (il s'agit en particulier des opérations autour de la voie de liaison sud et du secteur de la Sandlach est), la trame viaire mise en place est hiérarchisée de façon à faciliter la lisibilité du réseau créé pour ses usagers.

On distinguera :

- les voies principales, reliant les quartiers entre eux, d'une emprise minimale de 20 m permettant d'accueillir des circulations piétonnes et cyclistes sécurisées, du stationnement et le cas échéant un transport en commun

- les voies de structuration des quartiers eux-mêmes, d'une emprise minimale de 12 m
- les dessertes résidentielles locales, d'une largeur minimale d'emprise de 8,50 m et dont les caractéristiques d'aménagement sont adaptées au volume de logements à desservir.

#### B) - Trame hydraulique

La trame des fossés ou des petits cours d'eau existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire figurant au présent document.

Leurs fonctions paysagères, écologiques et hydrauliques sont conservées. On recherche leur intégration aux aménagements urbains, sous forme par exemple de dépendances de voie valorisées paysagèrement, de supports de cœur d'îlot, de circulations douces et/ou comme partie intégrante d'un système d'assainissement pluvial.

Les constructions et installations doivent observer un recul suffisant pour assurer la transparence hydraulique et le maintien des circulations écologiques dont ces fossés sont éventuellement support. En tout état de cause, un recul minimal de 3 m de part et d'autre des berges des fossés est imposé et de 6 m par rapport aux cours d'eau, sauf orientation spécifique à un secteur d'aménagement.

Les orientations relatives aux fossés et cours d'eau ne font pas obstacle à ce que ces éléments puissent être le cas échéant déplacés partiellement, ni à ce qu'ils soient traversés par des voies ou des cheminements piétons-cyclistes.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

Sauf indication contraire figurant dans le présent document, les eaux de toitures sont infiltrées en priorité dans ce réseau de noues et de fossés, dans le respect de la réglementation en vigueur.



## C) - Formes et fonctions urbaines, production de logements et paysage

### 1. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Pour les secteurs à vocation résidentielle mixte (I et II AU au plan de zonage), les secteurs à forte densité sont réalisés de manière privilégiée aux abords des voies principales, secondaires et des espaces structurants. Lorsqu'il figure aux schémas d'aménagement, il en est de même aux abords du réseau d'espaces naturels, verts, de loisirs ou sportifs, en particulier dans les secteurs du Weinumshof, des Missions africaines et du Château Fiat.

Ces fortes densités sont caractérisées par des formes bâties de type «immeuble collectif» afin de créer un paysage de ville.

Les îlots à vocation résidentielle dense privilégient une structure d'îlot fermé plutôt que des structures de type îlots ouverts ou à implantation centrale des constructions.

En dehors des secteurs d'urbanisation future dédiés réglementairement aux activités économiques, les constructions constituent un front bâti privilégiant le caractère continu des implantations le long des voies principales identifiées aux schémas d'aménagement.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisés dans les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle mixte permettent d'assurer le développement d'une mixité des formes de bâti.

Les opérations nouvelles à vocation essentiellement résidentielle concourent à satisfaire l'objectif minimum de réalisation des 20% de logements aidés et de 45 logements minimum à l'hectare. Ces valeurs sont appréciées à l'échelle de l'ensemble du secteur d'urbanisation future. En cas d'opérations multiples à l'intérieur d'un même secteur d'urbanisation futur, la densité d'une opération tient compte des capacités des secteurs restant à urbaniser dans le souci de leur faisabilité et d'un équilibre des densités et des formes urbaines.

### 2. Transitions urbaines

Lorsque les secteurs à urbaniser sont au contact direct (sans voirie ou espaces collectifs - verts ou de loisirs - de transition) des secteurs pavillonnaires périphériques existants, on privilégie dans leur proximité immédiate des formes urbaines faiblement denses, de type pavillonnaire ou proches de cette typologie (maisons de ville, habitat en bande, etc), pour assurer la transition morphologique du bâti entre le futur quartier et l'existant.

Les transitions entre les secteurs à vocation économique et ceux à vocation résidentielle s'organisent au travers de la réalisation de voiries «tampon», ou, à défaut, de corridors verts à vocation de loisirs ou de cheminements piétons-cyclables et ou de rideaux boisés.

Dans cette dernière hypothèse, ces corridors ont une largeur suffisante pour assurer leur fonction de transition, soit en principe une dizaine de mètres, porté à 30 m pour les rideaux boisés qui ont vocation à servir de corridor écologique identifié aux schémas d'aménagement.

### 3. Façade d'entrée de ville et mise en valeur du paysage

Dans les secteurs repérés aux schémas d'aménagement comme constituant l'une des façades d'entrée de ville de Haguenau et ceux soumis à l'article L. 111-1-4, les opérations de construction et d'aménagement constituent une façade d'entrée de ville et prennent en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'organisation viaire et urbaine dans ces secteurs d'entrée de ville privilégie, sauf indication contraire portée aux présents schémas d'aménagement, la réalisation des façades principales ou d'accès aux constructions orientées vers l'extérieur du secteur et vers les voies identifiées au

titre du L 111-1-4. A défaut, le traitement architectural et urbain des façades orientées vers l'extérieur et les voies identifiées au titre du L 111-1-4 doit être d'une qualité équivalente à celle des façades tournées vers les voies internes de l'opération.

Les constructions concourent à la réalisation d'un front urbain tourné vers les espaces naturels ou les voies limitrophes.

Des aménagements de la voirie destinés à marquer le changement d'ambiance au point de passage entre section urbaine et section hors agglomération sont réalisés, soit au moyen d'un carrefour, soit d'un aménagement spécifique de l'espace public destiné à marquer cette transition, réduire les vitesses des usagers et assurer leur sécurité (rétrécissement, chicane, etc).

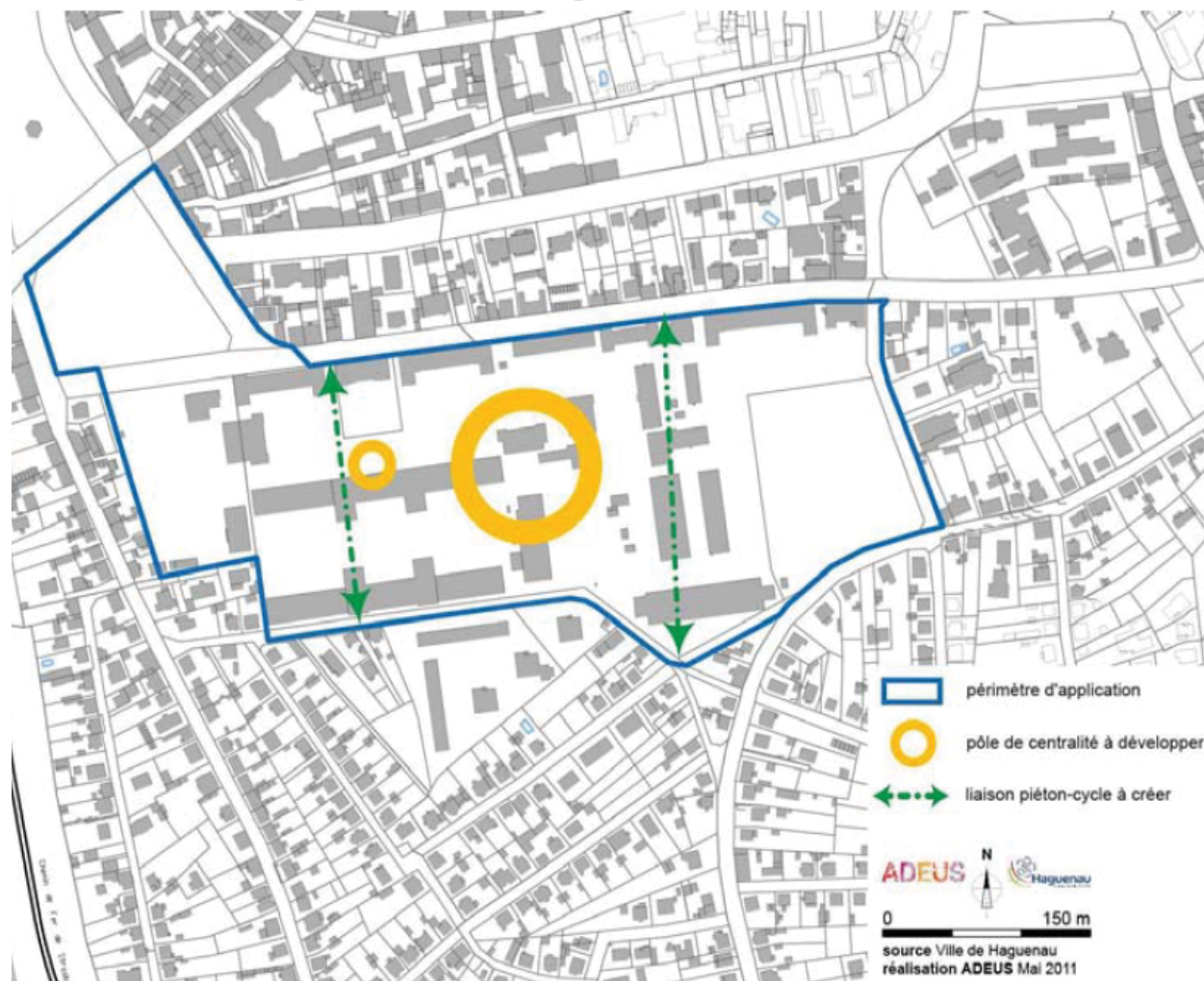
Les futures opérations s'inscrivent dans la grande trame paysagère créée par l'organisation générale pré-existante du parcellaire, dans un souci de permanence et de cohérence paysagère, pour assurer la mémoire paysagère du lieu.

Les limites entre zones d'extension urbaine résidentielles et espaces agricoles ou naturels font l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère. Dans la mesure du possible, il s'agit d'éviter que les fonds de jardins ne jouxtent les espaces agricoles ou naturels. On privilégie dans cette zone de contact la réalisation d'espaces à vocation publique ou collective en périphérie, notamment par le biais de voies, de chemins piétons, de pistes cyclables ou d'espaces verts ou de loisirs.

## Ecoquartier Thurot

### ➡ Orientations graphiques du secteur

### Schéma d'aménagement de l'éco-quartier Thurot



### ➡ Orientations écrites du secteur

#### 1. Structuration urbaine du secteur

Le secteur s'articule à partir de la façade patrimoniale sur la rue de la Redoute, autour des grands bâtiments témoins du passé militaire de Haguenau et vers les quartiers résidentiels au sud, actuellement coupés du centre-ville.

##### 1.1. Perméabilité du quartier et liaisons urbaines

Les opérations d'aménagement et de construction futures organisent la perméabilité du quartier d'une part, via une atténuation des coupures physiques et visuelles induites par le caractère clos de la caserne et, d'autre part, via la création de traversées physiques de cet îlot, entre les quartiers résidentiels sud de Haguenau, et le centre-ville proche.

Les opérations d'aménagement et de construction futures contribuent à supprimer les obstacles principaux avec les voiries publiques avoisinantes et atténuent symboliquement et physiquement les ruptures urbaines. Ces contributions prennent la forme de percées ou de suppressions des murs de clôture existants, quand ils n'ont pas d'intérêt patrimonial propre, de dépose systématique des clôtures barbelés existantes, voire de percées via la démolition partielle ou totale de bâtiments dont la conservation ne se justifie pas du point de vue patrimonial ou de l'économie du projet urbain.

La priorité est donnée aux constructions et usages ouverts sur l'espace public. Sur les franges du quartier reconstruit, les constructions à réaliser tiennent compte à la fois des interfaces avec le nouveau quartier et de leur relation urbaine et architecturale avec le tissu urbain environnant pré-existant. L'ouverture de cet îlot sur le tissu urbain classique passe aussi par son raccordement fonctionnel aux quartiers alentours. Pour ce faire, des liaisons sont créées, sur un axe prioritairement NS. S'agissant d'un éco-quartier, ces liaisons sont prioritairement créées pour les piétons et les cyclistes, en cohérence avec les cheminements existants, notamment en direction du boulevard Hanauer et au-delà vers le centre-ville.

## ➔ Orientations écrites du secteur

Ces liaisons favorisent également les cheminements et les circulations piétonnes et cyclistes vers le Pôle des gares, situé à proximité immédiate.

L'aménagement du quartier prévoit la réalisation d'une liaison pour les transports en commun en direction du pôle des gares.

Dans un souci de confort et de qualité d'usage, ces liaisons piétonnes, cyclistes et en transport collectif s'appuient sur des espaces verts à réaliser à destination des habitants du quartier et des zones urbaines alentour.

### 1.2. Pôle de centralité à l'échelle du quartier

La caserne Thurot a vocation à devenir un quartier à part entière. En tant que futur éco-quartier, son aménagement privilégie la proximité : les opérations d'aménagement et de construction contribuent donc à créer un pôle de centralité de quartier où les habitants futurs pourront trouver les commerces et services de proximité nécessaires à la vie du quartier.

Afin de favoriser animation urbaine et lien social, ces commerces et services sont regroupés en coeur de quartiers, de façon à constituer une centralité, en cohérence avec le traitement des espaces publics et des liaisons intra et inter quartiers. La création d'une école entre dans ce cadre. Le rond orange symbolisant cette centralité indique l'esprit dans lequel elle doit être conçue, non une localisation ferme et définitive. De même, l'emplacement d'une école à réaliser en cohérence avec le traitement des espaces collectifs du quartier, n'est pas fixé par le schéma d'aménagement. La présence de services publics spécifiques tels que le tribunal d'instance sont aussi des lieux de centralité, plus ponctuels, qui peuvent générer à proximité des services spécifiques.

### 2. Orientations relatives à la trame viaire

Le réseau viaire à créer est prioritairement dédié aux liaisons piétonnes et cyclistes ainsi qu'à la desserte en transports en commun. Il est hiérarchisé en fonction de ses continuités avec la trame préexistante autour du quartier, de façon à garantir la perméabilité sud-nord du quartier ainsi que des liaisons optimales avec le Pôle des gares.

La figuration des liaisons piétons cyclistes s'appuie sur les liaisons existantes vers le centre-ville mais symbolise un principe acquis plus qu'elle ne localise définitivement ces traversées.

La desserte des îlots à l'intérieur du quartier est assurée pour la circulation automobile, chaque construction pouvant faire l'objet d'une desserte. Les voies à créer sont aménagées en privilégiant le partage de l'espace entre les différents modes de déplacement (cours urbaines, voies sans trottoirs, type zone de rencontre, etc).

En revanche, la circulation automobile n'est, elle, ni favorisée ni facilitée et doit viser la desserte interne bien davantage que le trafic de transit.

### 3. Formes et fonctions urbaines, production de logements et paysage

#### 3.1. Densité urbaine, mixité et économie du sol :

S'agissant d'un quartier péricentral et très proche d'un pôle majeur de transports en commun, ayant vocation à l'exemplarité en termes de développement urbain durable, la densité doit être conséquente, tout en n'obérant pas la qualité du cadre de vie et en cohérence avec la diversité architecturale et urbaine des tissus urbains alentour.

Pour ce faire, l'accent est mis sur la mixité : à l'échelle du quartier mais aussi à l'échelle des opérations lorsque cela est possible et ne nuit pas au bien être du plus grand nombre.

Cette mixité vise l'accueil de nouveaux habitants, mais également celui des équipements collectifs, des services et des commerces de proximité.

Le développement de fonctions commerciales et de service se fait prioritairement autour du pôle de centralité et, dans une moindre mesure, autour de lieux de services spécifiques tels que le Tribunal d'Instance.

Les fonctions tertiaires ou artisanales amenées à se développer dans le quartier tiennent compte de la qualité du cadre de vie, de la rareté de ce foncier en centre-ville, et de l'opportunité que constitue la proximité des transports en commun.

La mixité sociale est privilégiée dans ce quartier. Les opérations nouvelles à vocation résidentielle concourent à satisfaire l'objectif minimum de 30% de logements aidés, à destination d'un public de locataires mais aussi d'accédants à la propriété.

Les opérations ou constructions privilégient le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle.

La densité peut être assurée via des formes bâties traditionnelles de type immeuble collectif, mais également via la réhabilitation des bâtiments de casernement préexistants.

Les constructions individuelles correspondent à des exigences de densité et d'adéquation avec la proximité du centre-ville, elles privilégient l'économie du foncier dans leur organisation sur le terrain, leur rapport à la parcelle, la localisation et l'organisation de leurs stationnements.

#### 3.2. Transitions urbaines

Les constructions à réaliser assurent une transition urbaine et architecturale cohérente avec les constructions existantes en périphérie de l'éco-quartier, en veillant au maintien d'une densité en rapport avec les exigences d'un éco-quartier qui ne peut être inférieure globalement à 45 logements à l'hectare.



## Ecoquartier Thurot

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Deux niveaux d'orientations : des orientations générales applicables à tous les secteurs et, en plus, des orientations particulières au secteur.

- Des orientations générales qui indiquent en préambule comment les OAP s'appliquent :

*Extrait : Elles ne sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans une relation de compatibilité, qu'à l'intérieur des périmètres d'application identifiés aux schémas d'aménagement.*

- Des orientations rédigées pour définir les objectifs poursuivis et attendus, sans figer de localisation précise, de types d'aménagements ou de solutions techniques.

*Ex : Afin de favoriser animation urbaine et lien social, ces commerces et services sont regroupés en coeur de quartier, de façon à constituer une centralité, en cohérence avec le traitement des espaces publics et des liaisons intra et inter quartiers. La création d'une école entre dans ce cadre. Le rond orange symbolisant cette centralité indique l'esprit dans lequel elle doit être conçue, non une localisation ferme et définitive.*

- Un principe fort de structuration urbaine mis en avant en tant que première orientation énoncée pour le secteur Thurot.

Un contenu très développé dans les objectifs poursuivis (rapport à la rue et au quartier, traversée et desserte du quartier, coeur animé, etc) mais qui laisse la place au travail des urbanistes et des architectes.



### Paroles d'acteur

La ville souhaitait faire **un quartier durable, au sens de croiser les enjeux sociaux, économiques et environnementaux. Le projet devait (retisser) la ville, faire centralité et lien au coeur de la ville** en créant, être un morceau de ville connecté et traversé et non un quartier centré sur lui-même (proximité de la gare, nouvelle centralité, équipement scolaire pour le sud de la ville, etc). D'où **la priorité mise dans la rédaction des OAP sur la structuration urbaine, la trame viaire et les fonctions urbaines**. L'accent a été peu mis sur les espaces verts et l'aspect environnemental car cela semblait davantage une évidence pour un écoquartier. **Il semblait important de cadrer ce qui ne se ferait pas naturellement** : créer des espaces paysagers qui confortent la coulée verte et contribue au cadre de vie est une démarche plus spontanée de la part des aménageurs/promoteurs que la vigilance à l'égard de la bonne intégration urbaine aux quartiers environnants.

Rédiger des OAP n'était aucunement une nécessité (pas en secteur AU et projet sous maîtrise publique, en ZAC) mais **Thurot étant un projet phare pour la ville, il était inenvisageable de ne pas lui faire une vraie place dans le PLU et de mettre le projet au coeur des OAP, en toute transparence pour la population**. Le choix d'un aménagement en régie (choix final) n'était par ailleurs pas encore fait. **Le projet Thurot, la création de la ZAC et le PLU se sont faits dans le même calendrier, ce qui est confortable pour bien articuler OAP et projet.**

*Propos recueillis auprès de la Mairie (service des grands projets)*

- Des principes de densité globale (45 log/ha) et de mixité (30% au moins de logements sociaux) énoncés dans les OAP pour une application en termes de compatibilité : les orientations du secteur indiquent les valeurs chiffrées et les orientations générales indiquent les modalités de mise en oeuvre des formes d'habitat (implantation préférentielle, transitions avec les constructions environnantes, etc).



#### Les points de fragilité

- Absence d'orientations particulières au secteur relatives à l'aménagement d'espaces verts structurants (ex : grand parc public, petits espaces verts collectifs, etc). Seules des orientations générales pour la réalisation d'éventuelles noues paysagées et pour la végétalisation de la trame viaire.

*Extrait : La trame viaire est fortement végétalisée pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cycliste.*

*Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.*

Ce qui peut apparaître surprenant pour un quartier urbain de cette taille (11 ha) qui se veut un écoquartier avec un coeur animé. Cela n'en était pas moins dans l'intention de la ville et le projet a fait la place belle aux espaces verts (végétalisation, parc public de près d'1 ha, etc).

- Des orientations graphiques sommaires mais qui s'inscrivent dans l'état d'esprit des OAP : mettre l'accent avant tout sur les objectifs poursuivis et non sur des modalités spatiales de mise en oeuvre.



## D'une friche militaire à un nouveau grand quartier mixte

Le quartier Thurot s'étend sur près de 11 hectares, sur le site d'une friche militaire à forte valeur patrimoniale, à quelques minutes à pied de la gare SNCF, futur pôle d'échange multimodal.

Ce projet s'inscrit dans une logique de densification et de renouvellement urbain. L'Écoquartier regroupera à terme **environ 708 logements, incluant 30% de logements locatifs aidés** et accueillera à l'horizon 2022 une population de 1600 habitants. **Des commerces de proximité, des bureaux et des services et de multiples espaces verts** sont également prévus.

Le projet a fait l'objet d'une ZAC et a été accompagné d'une **démarche de communication et de sensibilisation** envers les acteurs concernés ainsi que les habitants.



## Un écoquartier engagé dans la labellisation

Avec le **démarrage de la phase opérationnelle**, l'écoquartier Thurot a été distingué en 2015 comme « engagé dans la labellisation ». Cette première étape confirme **l'engagement de la ville et des partenaires dans la mise en oeuvre d'un projet de grande qualité, s'inscrivant dans une ambition affirmée d'aménagement urbain durable.**

Cette labellisation est un signal fort quant à la qualité du projet annoncée et attendue.



*Des ingrédients réunis pour un écoquartier : de la mixité fonctionnelle (cf. multiples programmes et équipements indiqués), un équilibre entre densité et espaces verts et de la qualité environnementale (Source : ville de Haguenau)*



*Le projet accueille de nombreuses entités paysagères : parc du Mess, grande clairière, traversée principale, coeur de quartier, forêt habitée, jardin collectif et allée de la Ferme Falk, passages et venelles piétonnes. (Source : © 2012 ATELIERS 2/3/4/)*



*Le souhait affirmé de créer une nouvelle centralité et un nouveau lieu urbain animé et vivant au sein du quartier et du centre ville : perspective sur la fontaine et l'aire de jeux (Source : © 2012 ATELIERS 2/3/4/)*

# FICHE 15 - SAINT-HERBLAIN (Loire-Atlantique)

PLU approuvé en 2007  
44 000 habitants

Contexte des OAP :  Pôle urbain  
 Densification



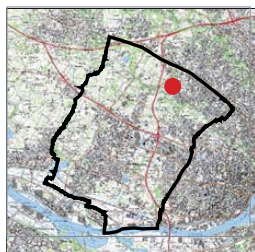
## Bagatelle

### ➔ Orientations graphiques



## ➔ Orientations écrites

### SAINT-HERBLAIN - Bagatelle



#### Description du site

Le site de Bagatelle offre un peu plus de 20 ha à urbaniser, entre le Sillon de Bretagne et le Val de Chézine. Situé à environ 500 m de la ligne de tramway n°3 et à environ 800 m du pôle commercial de la Route de Vannes, il présente une situation privilégiée dans la ville de Saint-Herblain et l'agglomération.

Le site est marqué par une topographie vallonnée et une qualité paysagère exceptionnelle.

#### Enjeux / Objectifs

- Créer un quartier d'habitat favorisant la mixité sociale, par une offre de logements diversifiés ;
- Créer un écoquartier favorisant les déplacements à pied, à vélo, en transports publics et limitant la place de l'automobile ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine boisé et architectural du parc, en rendant son accès public ;
- Privilégier le recours aux énergies renouvelables (éolien, solaire, réseau de chaleur...);
- Programmer un quartier vivant, autour d'équipements et de services variés.



Orientations d'aménagement

#### Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

- Organiser les îlots bâtis à vocation d'habitat, à partir de la trame boisée et bocagère existante, en prenant en compte la topographie et une orientation solaire optimale des logements ;
- Limiter les dessertes automobiles des îlots : accès regroupés et stationnement mutualisé, inséré aux constructions ;
- Respecter et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager et le rendre accessible par la création de cheminements ;
- Relier les quartiers, via une voie mixte (véhicules légers, piétons et vélos) est-ouest et des liaisons douces nord-sud.



#### Surface coeur de Bagatelle (1) : 25 ha

SHON minimum à vocation d'habitat : 78750 m<sup>2</sup>, dont

- 21% minimum réservés au logement locatif social ;
- 24% minimum de logements abordables (PLS et accession abordable).

Estimation du nombre total de logements : 1050

#### Surface secteur Guyemer (2) : 2,2 ha

SHON minimum à vocation d'habitat : 3500 m<sup>2</sup> dont 20% de logements abordables (PLS et accession abordable).

Estimation du nombre total de logements : 50 logements



## Bagatelle

### ➔ Points forts et points de fragilité des OA



#### Les points forts

- Une introduction pour replacer les OA replacées dans leur contexte : description du site et enjeux/objectifs associés.

- Des OA qui laissent une place de premier plan au patrimoine paysager et architectural.

Un projet très urbain et dense (près de 1000 logements, 50 log/ha environ) autour d'un énorme parc paysager préservé et ouvert au public, avec des principes d'interpénétration du parc et des opérations résidentielles.

Un patrimoine architectural (manoir) préservé et mis en valeur (cône de vue, préservation de son environnement paysager, accès public via des cheminements, etc)

- Des constructions localisées près des rues pour dessiner et poursuivre le paysage urbain de l'espace public circulé et pour dégager un coeur d'îlot vert et préservé

- Une logique nord sud pour les cheminements piétons qui permet une mise en relation du quartier et du parc avec l'axe du tramway

- Une proportion minimale de logements sociaux nuancée selon deux secteurs, étant donnée la proximité du périmètre ANRU à forte dominante sociale.



#### Paroles d'acteur

Le PLU de Saint-Herblain est sous maîtrise d'ouvrage de Nantes Métropole qui a la compétence urbanisme. Les terrains de Bagatelle étaient classés en zone 2AU au PLU sans orientations d'aménagement (OA). Des études ont été lancées notamment sur la programmation possible (habitat, équipements, etc) ou encore sur les éléments de paysage à préserver. Un inventaire du parc paysager avec haies bocagères a permis de repérer les éléments à préserver pour ajuster les espaces boisés classés (EBC) inscrits au PLU.

**Pour la révision du PLU (2011), des OA ont été rédigées sur Bagatelle en s'appuyant sur les études préalables** (espaces verts inconstructibles, éléments à protéger, secteur habitat, secteur équipements, etc). Là où nous avons besoin de souplesse en termes de programmation, nous avons indiqué des secteurs mixtes habitat/équipements. Le règlement a aussi été ajusté selon le projet esquissé et selon les OA : un zonage spécifique UPbag, un secteur N pour le parc et des EBC affinés et complétés par une protection au titre de l'article L123-1-5 7°. **La SEM à qui a été concédé l'aménagement a été associé à la rédaction du PLU et des OA, ce qui a contribué à une instruction sans souci des 2 permis d'aménager déposés.**

Le PLUm est en cours d'élaboration pour remplacer les 24 PLU actuels. Les OAP y prendront une place très intéressante comme un **outil pour un urbanisme de projet et pour un projet partagé pour le territoire métropolitain. Inscrire dans les OAP ce qui doit être cadré (et non être exhaustif et très précis) en fonction du PLU mais aussi des autres moyens mis en oeuvre** (cahier des charges de cession de terrain, ZAC, négociation avec le porteur de projet, ...).

*Propos recueillis auprès de Nantes Métropole et de la Mairie*



#### Les points de fragilité

- Des orientations écrites qui auraient pu être un peu plus développées, en lien avec les orientations graphiques

*Ex: Respecter et mettre en valeur le patrimoine paysager et naturel*

Aucune allusion aux étangs, aux chemins creux, au verger et à l'allée cavalière qui pré-existent et que le projet urbain final s'évertue pourtant à préserver (défrichage progressif de la zone).

- Des orientations graphiques plus complètes, avec des principes associés aux figurés et indiqués en légende, que l'on ne retrouve pas commentés ou peu décrits dans les orientations écrites.

*Ex: Traitement urbain à valoriser*

*Secteur à vocation d'équipement public*

*Patrimoine architectural à conserver*

*Cônes de vues*

Une mention écrite unique sur le schéma, indiquant le manoir, et 5 symboles localisant du patrimoine architectural. Le château et la maison d'habitation, notamment, restant propriété de la famille qui a cédé les terrains pour l'opération, auraient pu être évoqués davantage en vue de leur préservation et mise en valeur.

**Nota-Bene : Nantes Métropole a pris le parti délibéré d'orientations assez peu détaillées en raison du contexte privilégié, à savoir un projet sous maîtrise publique de la commune avec concession d'aménagement.**

### Un quartier en lien avec un projet de requalification urbaine

La ville de Saint-Herblain héberge « le Sillon de Bretagne », un immeuble hors norme de près d'1 km de long pour 100 m de hauteur et près de 2 000 résidents, construit entre 1970 et 1974. En 2009, la ville engage avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la requalification du Sillon.

Au-delà de la rénovation en profondeur de l'immeuble, c'est l'ensemble du quartier qui va être transformé avec la réalisation d'un grand écoquartier sur le site attenant de Bagatelle.



Le Sillon de Bretagne

### Un écoquartier autour d'un grand parc urbain

La ville prévoit la construction de 1080 logements collectifs sur les 20 ha du site de Bagatelle (hors convention ANRU). Ce nouveau quartier au sud de l'immeuble comprendra 21% de logements sociaux et 24% de logements abordables pour poursuivre la politique de la ville en faveur du logement aidé. Sur chaque îlot, les programmes incluent une part en logement aidé, une part en accession abordable et une part en logement libre (accession ou investissement).

Le projet est guidé par une forte préoccupation environnementale et paysagère au regard de la qualité remarquable du site. Les logements seront construits dans les clairières afin de préserver le plus possible les masses boisées et les arbres. Un parc accessible au public et dans la continuité du parc du Sillon sera aménagé au sein de ce site. Le château et ses communs resteront privés.

L'aménagement d'une liaison douce le long des 2 parcs permettra de créer un lien fort entre le parc du Sillon, Bagatelle, le Val de Chézine et le cours Hermeland.

Les travaux de viabilisation nord ont été réalisés en 2012 et ceux de viabilisation sud se feront en 2018. La livraison des constructions s'échelonne sur 2014- 2022.



Plan masse du projet  
(source : [www.sillondemain.fr](http://www.sillondemain.fr))



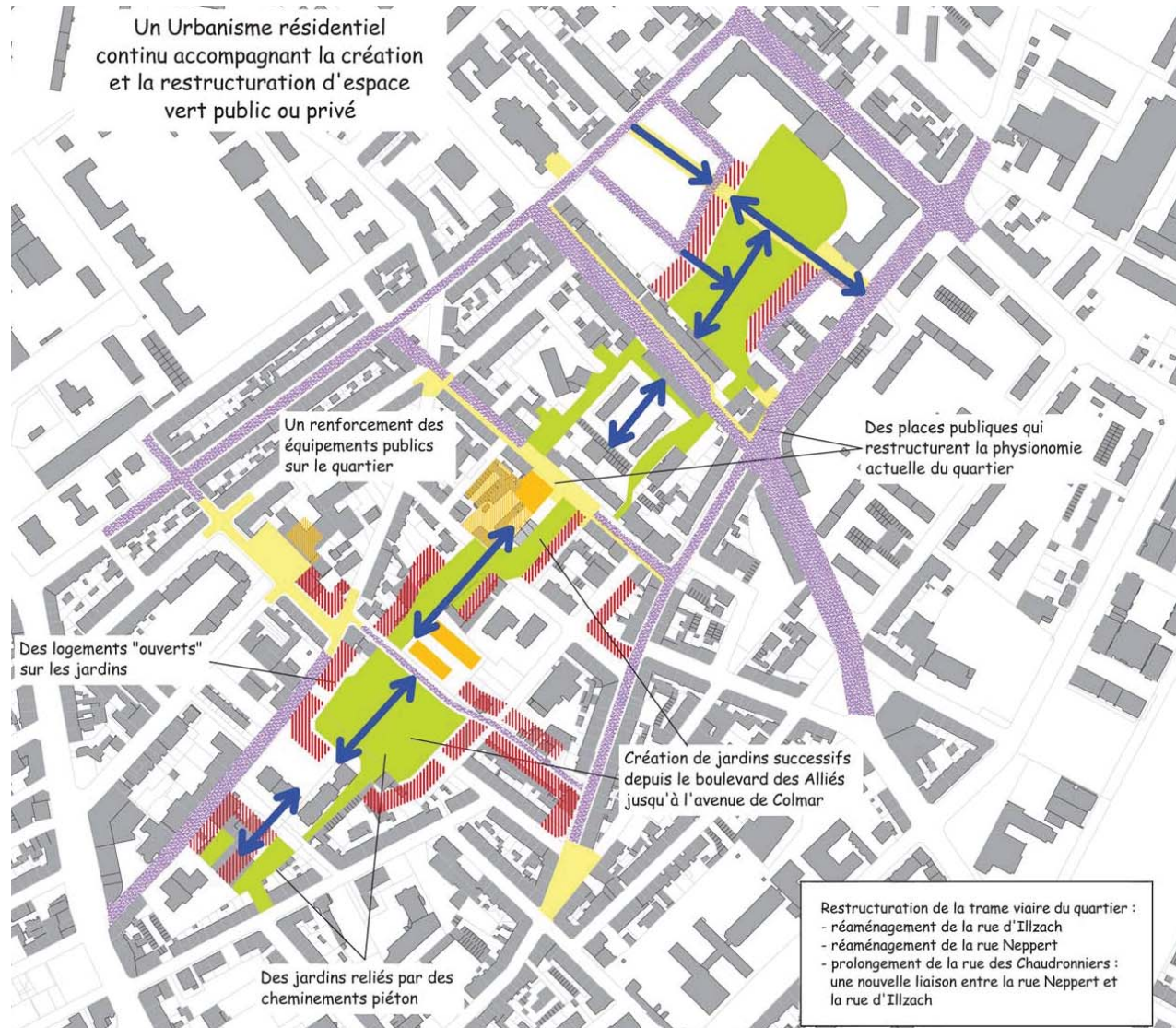
La rue du Danube, axe majeur de desserte du quartier, doublé d'une voie piétons-cycles (Source : ville de Saint-Herblain)



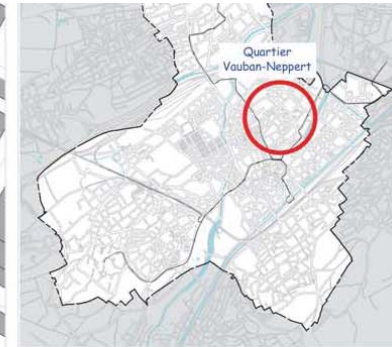
Groupe scolaire Nelson Mandela et antenne de la maison des arts livré à la rentrée 2015 (Source : ville de Saint-Herblain)

## Quartier Vauban-Neppert

### ➔ Orientations graphiques



### ➔ Orientations écrites



Il n'y a pas d'orientations écrites autres que la légende et les annotations sur le schéma.

### Quartier Vauban-Neppert-Sellier

*Le présent schéma fixe des principes d'aménagement. Ils pourront varier dans le cadre des études de détail préalables à l'aménagement*

### La restructuration du quartier Vauban Neppert

#### LEGENDE

- Jardins et coulées vertes
- Équipements publics ou d'intérêt collectif existants
- Équipements publics ou d'intérêt collectif à créer
- Espaces publics à requalifier ou à créer
- Réseau viaire
- Masse bâtie
- Principes de cheminement piéton



Echelle : 1/3000ème



# Quartier Vauban-Neppert

## ➡ Points forts et points de fragilité des OAP



### Les points forts

- Une échelle du schéma qui permet de bien replacer le projet dans son contexte urbain : plan cadastral et viaire élargi et vignette pour resituer le quartier dans la ville
- Des orientations graphiques qui permettent de bien comprendre l'insertion du projet et la recomposition du quartier autour du projet : implantation des ensembles bâtis, réseau viaire et piéton, implantation des nouveaux équipements, etc
- Un projet et des orientations d'aménagement qui mettent l'accent sur les éléments de composition urbaine : espaces publics et collectifs, coulée verte et équipements publics
- Un schéma simple et efficace dans son graphisme et sa légende
- Des annotations associées au schéma pour indiquer les objectifs poursuivis
- Une grande souplesse laissée aux opérateurs quant aux traitements des voiries, espaces publics et des séquences bâties, en raison d'un intitulé sommaire et très général des éléments de légende et des annotations faisant office d'orientations écrites

## “ Paroles d'acteur

Le projet des Jardins Neppert bénéficie d'un contexte favorable en termes de maîtrise : dossier de ZAC, maîtrise foncière publique, architecte-conseil, cahiers des charges, etc. Dans ce contexte opérationnel très favorable, la ville a davantage travaillé sur une traduction réglementaire fine dans le PLU (sous-secteur, règles nuancées, etc) que sur des orientations d'aménagement très fouillées.

**Les OAP s'en tiennent à poser les fondamentaux du projet, en énonçant l'idée force du projet de Nicolas Michelin, celle de « jardins habités », et les grands principes associés de composition urbaine.** Elles se focalisent sur la coulée verte, les espaces publics, les circulations douces et l'idée de constructions implantées en frange des jardins.

**Il faut dans les OAP laisser de la place pour le projet futur, avec une marge d'adaptation et d'évolution, surtout sur des projets longs à mettre en oeuvre. Ceci pour ne pas avoir à modifier régulièrement le PLU.** En 2010, une modification du PLU a toutefois fait évoluer les OAP, non pas en raison de problèmes de compatibilité avec des projets de construction, mais parce que les études préalables réalisées dans le cadre de la ZAC ont précisé les éléments de composition urbaine et architecturale du quartier. Le schéma des OAP a été ajusté pour reprendre le travail plus fin réalisé sur les contours du parc et l'emprise des espaces publics.

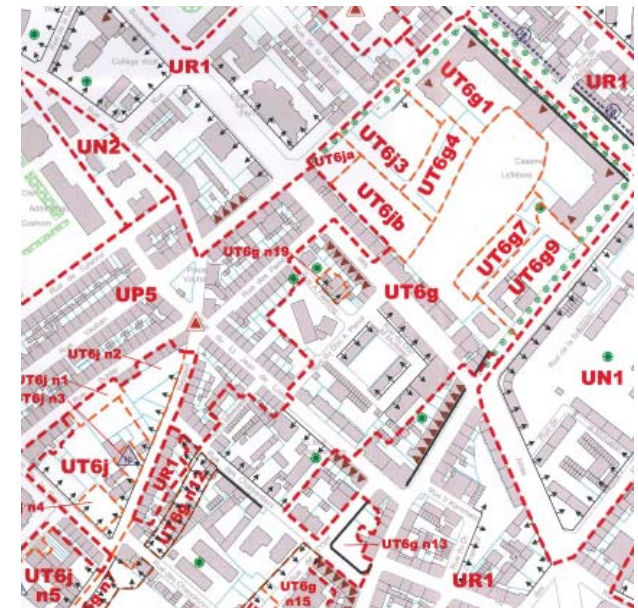
*Propos recueillis auprès de la Mairie (service urbanisme)*



### Les points de fragilité

- Une orientation sur la préservation du patrimoine architectural (mémoire du lieu) aurait pu trouver sa place
- Une légende et des annotations rattachées au schéma qui font office d'orientations écrites, mais un format très contraint ne permettant d'énoncer que très sommairement les objectifs et attendus.

*Au niveau du PLU, c'est le volet réglementaire qui prend donc uniquement le relais, en termes d'implantation des constructions, de hauteur, d'aspect extérieur et d'aménagement des voies et des espaces non bâtis (cf. ci-dessous zonage UT6 très fin et avec dispositions graphiques de protection du patrimoine bâti et végétal)*



*NB : et pour l'aspect qualitatif, rappelons qu'il y a des cahiers des charges et un architecte-conseil.*

## « Les Jardins Neppert », une grande opération de renouvellement urbain

En 2005, de vastes études sont menées sur l'ensemble du quartier Vauban Neppert pour déterminer un projet urbain, permettant à ce vaste quartier de centre-ville de se restructurer et de modifier son image. **Le projet urbain de l'équipe de Nicolas Michelin est retenu et deux ZAC sont créées (Lefebvre, Neppert) en plus de la ZAC Casquettes,** initiée dans le cadre du grand projet de ville.

### Un projet en trois séquences et une diversité de logements

À l'échelle du quartier Neppert, le programme prévoit la création de 580 logements aux statuts différents (libre, social et accession à la propriété) dont 60 réservés pour une résidence pour personnes handicapées.

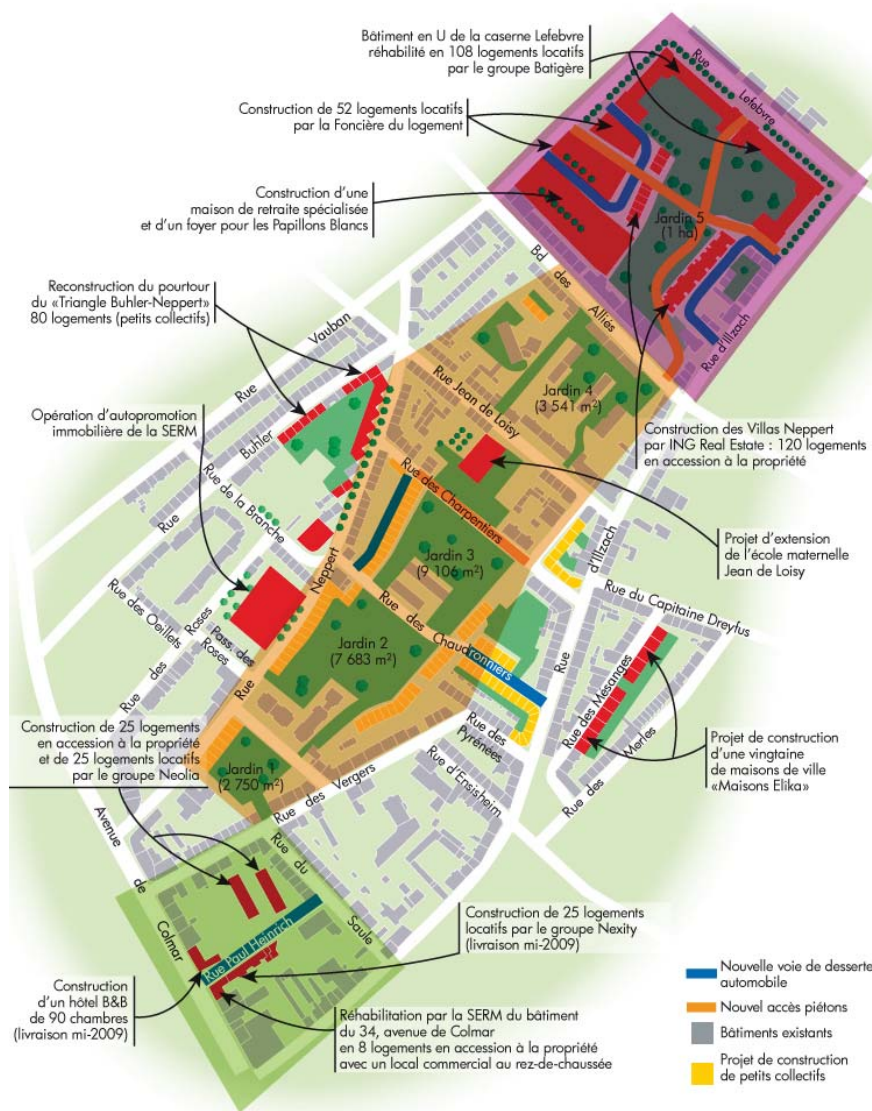
La caserne Lefebvre a été réhabilitée en logements locatifs BBC dans le respect du patrimoine architectural. S'y ajoutent la construction de logements neufs en petits collectifs ou maisons de ville (18 maisons bois) ainsi que l'extension d'une école et la construction d'une maison de retraite et d'un hôtel.

### Une succession de «jardins habités»

Le projet s'articule autour d'un hectare de parc public, formant une coulée verte en coeur de ville, séquencée en 4 jardins.

Cet espace en coeur d'îlot est totalement perméable et connecté aux deux rues latérales par des circulations piétonnes transversales.

Les jardins sont composés de nombreux espaces plantés ponctués d'allées piétonnes et d'espaces publics qualifiés (aire de jeux, bancs, mémorial, etc).



« Les Jardins Neppert » : schéma d'aménagement d'ensemble



3. Le parc Lefebvre

2. Les Jardins Neppert

1. îlot Casquettes



## Secteur de Bonne/ Grands Boulevards

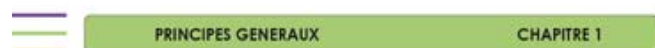
### ➔ Orientations écrites générales (extrait - paragraphes choisis)

#### Remarques préliminaires

Le document comporte deux volets :

1- Les principes généraux : ils fixent les intentions en matière de mixité sociale, de structuration et requalification de l'espace urbain des différents quartiers de la ville. La traduction de ces intentions en termes de réalisation concerne prioritairement les secteurs à projet.

2- Les orientations détaillées : elles définissent à l'échelle d'une opération d'aménagement, d'un ou de plusieurs quartiers, les voies à valoriser ou à créer, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles et la position des équipements publics. Ce document est évolutif. Il devra s'enrichir et se préciser au fur et à mesure de l'élaboration de nouveaux secteurs à projets, à l'occasion des modifications du PLU.



### 1.2. • Haute Qualité Environnementale

#### 1.2.1. • Vers une architecture bioclimatique

Afin de favoriser la prise en compte des préoccupations environnementales et des contraintes de voisinage dans les opérations de construction, la Ville a conçu le "guide de la qualité environnementale dans l'architecture et l'urbanisme", un guide d'analyse des sites à l'intention des aménageurs et des constructeurs, qui tient compte des spécificités du territoire de Grenoble. Les projets devront prendre en compte l'efficacité énergétique, les économies d'énergie, la protection contre la chaleur estivale, la durabilité des matériaux, la protection contre le bruit, la qualité de l'air intérieur et la santé des habitants, l'utilisation des énergies renouvelables, notamment le solaire...

#### 1.2.2. • Rôle écologique de la végétation

Tous les projets de construction devront comporter des plantations afin de bénéficier des avantages de la végétation : épuration de l'air, régulation thermique en été, biodiversité. On veillera à limiter les espèces à pollens allergisants.

#### 1.2.3. • Gestion de l'eau de pluie

L'imperméabilisation des sols étant très forte, la Ville oblige les constructeurs à rechercher des solutions pour l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, comme le précise le règlement d'assainissement adopté en janvier 2002 par la Métro. Chaque nouvelle opération d'une certaine ampleur devra participer, à son échelle, à cette démarche (cœurs d'îlots en pleine terre, toitures-terrasses végétalisées...). Des solutions de stockage pourront être étudiées en cas d'impossibilité. Les opérations exemplaires seront encouragées (épuration de l'eau par des graminées...).

#### 1.2.4. • Lutte contre les nuisances sonores

Le bruit est un sujet de doléance souvent évoqué par les citoyens pour justifier un départ en périphérie. Il implique une lutte à deux niveaux : la réduction des émissions à la source (diminution du trafic et des vitesses de circulation, pose de revêtements spécifiques...) et l'isolation phonique. La promotion des bâtiments HQE facilitera la prise en compte de cet aspect dans les nouvelles opérations.

### 1.2.5. • Réduction des émissions de gaz à effet de serre

Le secteur du bâtiment doit participer à la lutte contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre (efficacité énergétique, économies d'énergie et recours aux énergies renouvelables dont le solaire...)

### 1.3. • Espaces publics et paysagers

#### 1.3.1. • Continuité et lisibilité du maillage des espaces publics

##### Les principes généraux de lisibilité de la trame urbaine

Rétablir la continuité urbaine doit permettre d'aboutir à une meilleure lisibilité des différents espaces qui composent la ville, de rendre perméables certains territoires aujourd'hui introvertis ou infranchissables et d'améliorer la cohérence de l'armature urbaine.

Rétablir la continuité des maillages nécessite parfois de créer de nouvelles liaisons (notamment aux franges de la ville). Globalement, c'est davantage la qualité des aménagements, le traitement et le partage des espaces publics entre les différents usagers qui peuvent suffire à créer la continuité et la fluidité exigées.

Le traitement des espaces publics doit s'effectuer en fonction de la hiérarchie et de la fonctionnalité de l'espace considéré. Il sera différencié selon que l'on se trouve sur un axe urbain, une liaison interquartiers ou une voie de desserte résidentielle.

#### 1.3.3. • Trame verte ou trame paysagère

##### Principes généraux

La trame verte est constituée des secteurs naturels, à savoir la Bastille, les berges de l'Isère et du Drac, des espaces verts publics et des plantations en alignement le long des voies.

Renforcer la trame paysagère a pour but de conserver, valoriser ou créer des continuités végétales qui jouent un rôle structurant pour l'organisation urbaine. L'objectif est de développer des itinéraires qui permettent de relier les différents quartiers de la ville entre eux et d'accéder aux sites naturels qui les entourent (les deux composantes essentielles de l'environnement grenoblois sont ses rivières et la montagne proche).

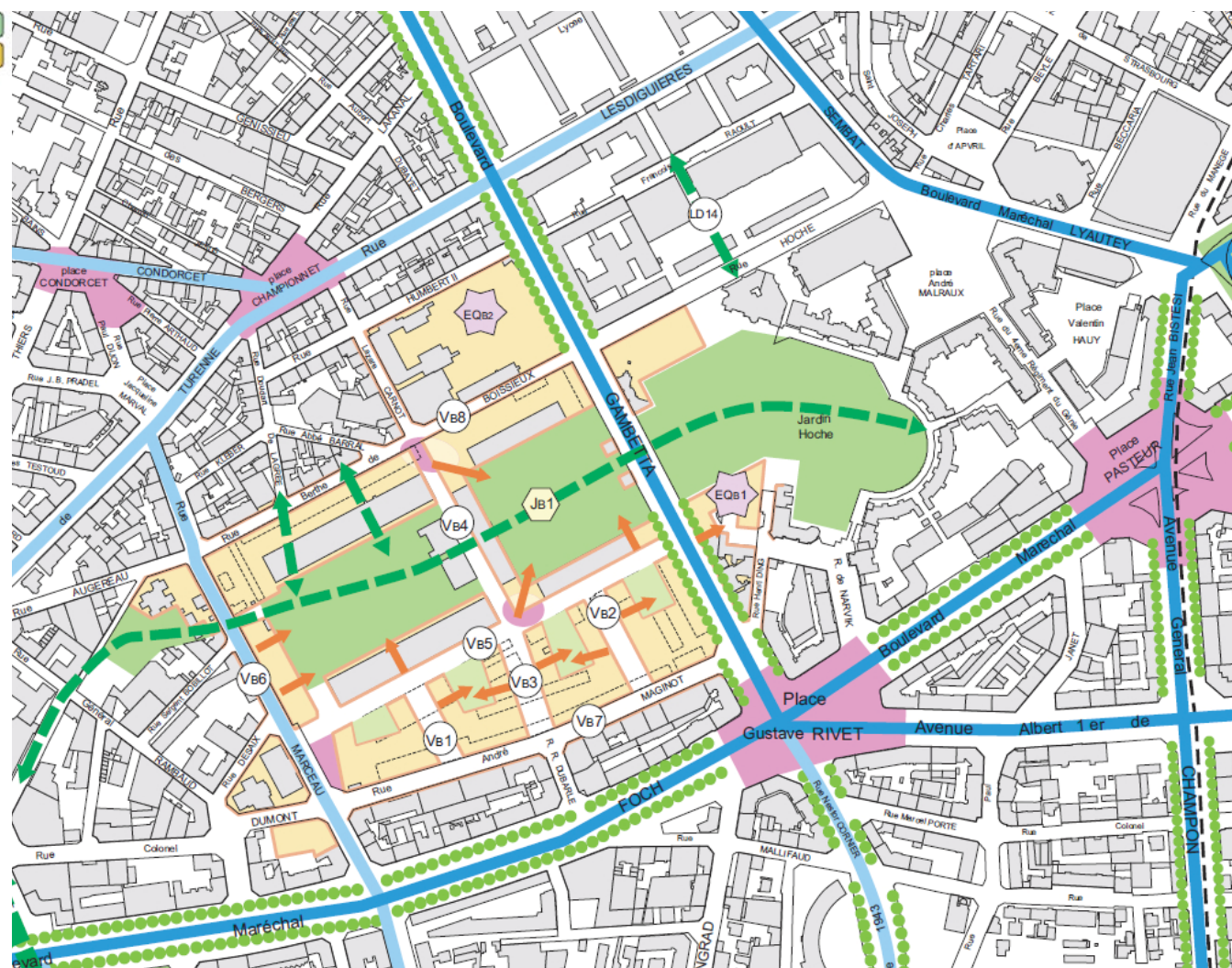
Renforcer la trame verte nécessite d'étendre et d'ouvrir les espaces verts existants (extension du parc Paul Mistral jusqu'aux berges de l'Isère), de créer de nouveaux espaces verts (Teisseire-Jeux Olympiques, de Bonne, Flaubert...), de reconquérir les espaces naturels proches (berges du Drac en lien avec les projets Mistral et Bouchayer-Viallet, berges de l'Isère et Bastille), de créer des cheminements verts et des continuités paysagères qui permettent de relier les nombreux parcs et jardins qui jalonnent la ville.

La trame paysagère offre confort, agrément et sécurité aux piétons et pour les modes de déplacement doux (vélo, roller). Elle offre des espaces végétalisés plus nombreux et plus facilement accessibles. Elle permet de préserver et de développer la biodiversité.

La trame verte peut également être le support des activités de plein air et de nature (activités liées à la montagne et l'eau : aviron, escalade...) et un lieu de flânerie et de découverte du patrimoine grâce à la valorisation du patrimoine historique, naturel et paysager.

## Secteur de Bonne/ Grands Boulevards

### ➔ Orientations graphiques détaillées



## 2.2-2. • Secteur de Bonne / Grands Boulevards

### • Parti général d'aménagement

L'enjeu principal de l'aménagement de la caserne de Bonne, friche militaire bénéficiant d'une situation stratégique et d'une excellente desserte, vise à conforter et à étoffer le centre de Grenoble.

L'aménagement de cette vaste emprise permettra de faire la jonction entre l'hypercentre et les grands boulevards en créant un nouveau morceau de ville attractif pour les grenoblois et les habitants de l'agglomération.

Le projet prévoit de créer un lieu d'habitation de grande qualité (capable de susciter une offre de logements compétitive en quantité et en qualité par rapport à la périphérie, en privilégiant notamment l'offre à destination des familles) et un pôle de centralité complémentaire au centre-ville afin de renforcer l'attractivité globale de ce dernier.

L'ambition du nouveau quartier de Bonne est d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants du site, des quartiers voisins et plus largement aux grenoblois en répondant aux besoins en matière d'équipement, en favorisant la vie sociale, éducative, sportive et culturelle et en proposant de nouvelles activités tertiaires, artisanales et commerciales.

Le quartier de Bonne développera un environnement agréable basé essentiellement sur la qualité architecturale, la qualité des vues et des espaces publics, le principe développé pour l'aménagement étant celui de la haute qualité environnementale, architecturale, urbaine et l'accessibilité.

En terme de programmation, le projet de Bonne repose sur une surface de 14 hectares. Il comprend la construction de 850 logements, dont 35 % de logements sociaux au minimum, d'un pôle de commerces, de loisirs, d'activités tertiaires et de services (dont hôtellerie) de 40 000 m<sup>2</sup> de SHON environ, d'une école élémentaire avec restaurant scolaire de 3000 m<sup>2</sup> de SHON environ, d'un espace enfance-famille de 500 m<sup>2</sup> de SHON environ et de la restructuration à plus long terme du pôle sportif et associatif de l'îlot Jean Bron.

### • Forme urbaine

Le schéma spatial de ce nouveau quartier est constitué de trois axes Est/Ouest qui s'inscrivent dans les continuités urbaines et englobent le quartier Hoche :

- l'axe central composé d'un vaste parc urbain qui reprend les caractéristiques des grands espaces rectangulaires de la caserne et se prolonge sur le parc Hoche réhabilité et ouvert vers l'extérieur,
- l'axe Nord est celui du pôle de commerces, loisirs, activités tertiaires et services qui s'implante le long de la rue Berthe de Boissieux,
- l'axe Sud est constitué par des îlots de logements ouverts au nord, avec des jardins privatifs en cœur d'îlot et des failles permettant une respiration du bâti et ménageant des percées visuelles.

Dans le projet d'aménagement de la caserne de Bonne, la densité se conjugue à une forme urbaine diversifiée et à une exigence de qualité architecturale et environnementale afin de produire de la qualité urbaine.

Le projet propose une variété de forme de bâtiments. Les "îlots en U" largement ouverts se distinguent des bâtiments de casernement réhabilités ou des plots de logements le long de la rue Marceau qui entretiennent une plus grande perméabilité vers le parc.

La qualité architecturale recherchée repose sur les principes simples de "façades habitées" ou de "maisons sur le toit".

Le concept de "façades habitées" consiste à créer des saillies (balcons, double-peau, bow-windows, etc.) habitables et non pas seulement décoratives, qui permettent de créer des extensions extérieures pour les appartements, d'animer la rue par des façades diversement habitées, d'intégrer des principes de protection solaire et ventilation naturelle en été par des occultations (stores, volets coulissants à lames, etc.).

Dans le projet de Bonne, il est également proposé que les bâtiments se composent d'un soubassement (rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage), d'un corps principal, et de "maisons sur le toit" le cas échéant. Les maisons sur le toit sont des volumes autonomes et en retrait de la façade du bâtiment, elles sont créées pour les derniers étages lorsque le bâtiment est haut (R+7 étages par exemple).

### • organisation de l'espace public et lien avec l'environnement

Le projet s'attache à rétablir les continuités urbaines entre la caserne et les quartiers environnants (Championnet, l'Aigle, les Grands boulevards et Hoche) par la création d'espaces publics (voies, parc, places) qui favorisent le confort, l'accessibilité, la qualité et rééquilibrent la place de chaque mode de transport.

La greffe avec les territoires limitrophes s'effectue par l'élargissement des voies au pourtour de la caserne (à l'exception du boulevard Gambetta correctement calibré), par la création de nouvelles voies, et par le prolongement vers le Sud de la rue Lazare Carnot.

L'axe Nord/Sud qui permet de connecter la rue Lazare Carnot à la rue Dubarfe est une rue structurante à l'échelle du projet. L'autre voie traversant le site est une rue Est/Ouest située au sud des bâtiments existants, elle relie la rue Marceau au Boulevard Gambetta.

Deux autres voies Nord/Sud traversent les îlots d'habitation et permettent d'aller des grands boulevards vers le parc central. La plupart de ces voies sont plantées, pour offrir une qualité et un confort des cheminements aux piétons.

La générosité spatiale des voies ouvre davantage les perspectives vers le paysage urbain et naturel et privilégie les piétons et les autres circulations douces au détriment des véhicules dont l'espace est réduit au minimum nécessaire pour la desserte locale et le stationnement.

Le projet prévoit également de nombreuses liaisons piétonnes qui permettent de prolonger les cheminements actuellement interrompus par l'enclave militaire.

Les espaces dédiés aux piétons sont complétés par des petites places qui ménagent des lieux de transition entre les trottoirs et le parc. Ce sont des lieux d'accroche aux quartiers environnants, accueillants et ouverts qui permettent des usages dans le prolongement des activités du rez-de-chaussée ou des animations et activités temporaires.

### • lieux de vie/ équipement/ polarité de quartier

Le parc, élément public structurant majeur du futur quartier est identifiable à l'échelle de la ville, il apporte une plus-value aux bâtiments avoisinants et permet de créer une liaison avec le quartier Hoche.

En sens inverse, la relation étroite recherchée avec les futurs équipements (culturel, associatifs) situés en bordure du parc et les commerces et restaurants permet d'animer ce vaste espace public.

Le parc devient à la fois un lieu d'appropriation pour les habitants des quartiers proches et un lieu privilégié pour des usages collectifs, ce qui lui confère le statut d'espace de polarité interquartier et de centralité urbaine.

### • espaces résidentiels

Les espaces résidentiels sont principalement disposés en façade Sud et Ouest du parc. Ils offrent une qualité de vie grâce à la conception des bâtiments (façades habitées, hall accessibles de plain pied, etc.), à l'aménagement d'espaces privatifs végétalisés en cœur d'îlots et jouissent de la proximité de commerces, d'espaces publics, d'équipements publics et de lignes de transports en commun.



## Secteur de Bonne/ Grands Boulevards

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Deux niveaux d'orientations : des principes généraux applicables à tous les secteurs et, en sus, des orientations détaillées pour le secteur.
- Des principes généraux pour généraliser les attendus de la ville en termes de qualité des opérations : qualité environnementale et qualité des espaces publics.
- Des orientations détaillées introduites par un paragraphe précisant le parti général d'aménagement (place du quartier dans la ville, programmation, enjeu d'attractivité, etc), puis des orientations spatialisées.
- Des orientations très marquées et développées pour assurer une grande qualité urbaine et une qualité des logements collectifs (rapport à l'espace public, soubassement, présence de commerces, «façades habitées» et «maisons sur les toits», espaces végétalisés en coeur d'îlot). Ceci contribue à une densité bien acceptée et bien intégrée.
- Des orientations pour inscrire le nouveau quartier dans la ville : implantation d'équipements structurants à l'échelle du quartier, de la ville et des quartiers environnants (culturels, associatifs, commerces, grand parc, etc). Et des principes pour une bonne connexion du quartier au reste de ville et pour rendre ce quartier animé et durable facilement accessible et en faire un quartier vivant.



#### Les points de fragilité

- Orientations se présentant davantage comme la retranscription d'un projet d'aménagement déjà défini et non formulées comme des principes d'aménagement à suivre et à traduire.

*Extrait : Les îlots en U largement ouverts se distinguent des bâtiments de casernement réhabilités ou des plots de logements le long de la rue Marceau qui entretiennent une plus grande perméabilité vers le parc.*

Cela s'explique par le fait que le projet d'aménagement a été préalablement étudié et défini dans le cadre d'une ZAC.

Le projet réalisé se révèle ici exactement conforme aux OAP.

- OAP plutôt denses en orientations et en texte. Le projet étant par ailleurs encadré par une ZAC, on aurait pu faire plus allégué.

### “ Paroles d'acteur

«Je ressens une réelle fierté pour l'audace dont nous avons fait preuve, en 2001, pour **oser nous engager dans quelque chose de nouveau**, mais aussi pour le travail collectif effectué. **Ce qui m'apparaît essentiel aujourd'hui, c'est vraiment cette chaîne collective** qui a abouti à ce résultat.

Avec Christian Devillers, urbaniste, j'ai senti que je pouvais parvenir à mon ambition qui était de terminer le centre-ville, tout en considérant de Bonne comme **l'ouverture vers quelque chose de nouveau, un urbanisme plus soutenable.**»

Pierre KERMEN

Adjoint au Maire de Grenoble en charge de l'urbanisme et Président Directeur Général de la SAGES de 2001 à 2008 (aujourd'hui, Directeur Général de la SAGES - société d'aménagement à laquelle a été confiée le projet)



### La reconversion d'une friche militaire en écoquartier

Novateur, pilote, premier écoquartier de France, le projet autour de l'ancienne caserne a été récompensé en 2009 par le Grand prix national Ecoquartier, puis par l'obtention d'un label en 2013. La ZAC créée a donné naissance en 2008 à un quartier mixte, fonctionnel, dynamique, dense, concerté, accessible à tous, pour un nouveau coeur de ville connecté au centre ancien.

### Un quartier mixte et vivant en coeur de ville

Le quartier s'étend sur 14 ha : il accueille près de 900 logements (dont 38% de logements sociaux), des équipements culturels (piscine, cinéma), des bureaux, un centre commercial ainsi qu'un parc urbain de 5 ha. La continuité végétale au centre du quartier, aère le bâti et rend la densité de 64 log/ha et la covisibilité acceptables.

Le site est vivant, pratiqué quotidiennement, non seulement par ses habitants, mais aussi par des visiteurs attirés par l'espace commercial ou les jardins.

### Un écoquartier pionnier en matière de performance énergétique et de qualité environnementale

Le quartier de Bonne devance les obligations RT2012 de presque une décennie, véritable laboratoire d'expérimentation énergétique, il a mis en oeuvre une vraie démarche de haute qualité environnementale et constitue une référence de qualité :

- les toitures et espaces publics sont végétalisés en pleine terre pour le confort thermique,
- de l'énergie renouvelable est produite sur le site et les bâtiments sont sobres en énergie,
- l'espace consacré aux voitures est strictement limité pour donner la priorité aux piétons et aux cyclistes,
- l'eau est infiltrée et valorisée dans les espaces publics
- de nombreuses plantations et un rôle de réservoir de biodiversité en ville connecté au grand paysage.



Un projet alliant logements dans les bâtiments réhabilités de la caserne et immeubles neufs contemporains, autour de vastes espaces publics verts fédérateurs : une densité importante qui passe très bien au regard des vastes espaces de respiration offerts qu'elle permet.





# **Présentation et analyse d'OAP issues de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUi)**

## Volet habitat : politique foncière

### ➔ Orientations écrites

#### OBJECTIF 1 - Mener une politique urbaine / ACTION 2 : SE DOTER D'UNE VÉRITABLE POLITIQUE FONCIÈRE

Afin de permettre la réalisation de 130 logements par an sur le territoire de la Communauté de Communes (Com. Com.) du Pays de Wissembourg, dont 20 logements sociaux, le territoire entend se doter des outils fonciers lui permettant d'atteindre ces objectifs. Ceux-ci se déclineront de la façon suivante :

1. **Affecter les surfaces nécessaires** à la réalisation des objectifs de production de logements
2. **Mobiliser prioritairement les ressources foncières disponibles des communes** pour initier des programmes de logements répondant aux besoins des habitants et concentrer l'effort à court terme sur ces secteurs.
3. **Développer l'offre de logements sur les opérations déjà engagées sur des terrains communaux par les collectivités locales.** Il s'agit des sites :
  - du Steinbaechel à Wissembourg (un objectif à terme de 240 logements sur 6 ha)
  - de la zone d'extension de Seebach (une cinquantaine de logements)
  - de la zone de la Tuilerie à Riedseltz (une trentaine de logements)
4. **Favoriser l'acquisition de foncier dans les dents creuses et le tissu existant** (pour atteindre les objectifs de production de logements en renouvellement urbain) et qui comporte souvent déjà une offre de services, et notamment de transport
5. **Fixer et conserver, tout au long de la vie du PLUi, une enveloppe foncière dont elle dispose en propre** (pour mener à bien les opérations qu'elle juge prioritaire), en particulier à Wissembourg.

6. Permettre aux communes d'acquérir des terrains selon les opportunités foncières. Dans une perspective à plus long terme (par un classement en zone 2AU), le territoire prend en compte les **besoins en foncier nécessaires, soit environ :**

- 10 ha à Wissembourg
- 10,5 ha pour les pôles intermédiaires
- 10,5 ha pour les villages

Il s'agit de répondre à la volonté clairement exprimée de renforcement du poids démographique de Wissembourg sur le long terme en rapport avec son statut au niveau du SCOTAN.

7. Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat par le développement d'une **politique foncière permettant de limiter la charge foncière** (optimisation des dessertes, bouclage des voiries, limitation de la taille des parcelles).

Dans ce contexte, la Com. Com. et les communes pourront faciliter les négociations foncières, plus particulièrement pour les opérations en dents creuses.

8. **Instaurer dans les différentes communes le DPU** pour des opérations répondant aux objectifs de productions de logements et plus particulièrement pour des opérations de logements sociaux.

9. **Développer les partenariats avec l'Établissement Public Foncier**, pour aider au portage financier de certaines opérations en matière de logements

10. **Faciliter l'émergence d'opérations d'habitat permettant de limiter la charge foncière** (qualité de la desserte, bouclages,...). Les principes retenus dans le cadre des OAP, dans leur volet « aménagement », vont dans ce sens. Les limites des zones à urbaniser ont, dans le même esprit, été déterminées pour limiter la consommation foncière : la localisation des zones

d'extension dans le prolongement des zones urbaines existantes, leur dimensionnement, sont des moyens d'ores et déjà mis en oeuvre dans le cadre du présent PLUi pour les zones à urbaniser. Ces principes seront pérennisés dans le cadre de l'évolution ultérieure du PLUi.

11. **Privilégier le potentiel de logements réalisables en renouvellement urbain** (anciennes granges notamment) et sur du foncier en dents creuses et assurer l'adéquation avec les zones d'extension.

12. Définir une stratégie foncière visant à déterminer les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension : il s'agira pour la Com. Com. de veiller à **ouvrir les zones progressivement, en fonctions de bilans de la production de logements** effectués régulièrement et en s'assurant de ne pas générer de concurrence entre les sites et les communes, afin que les objectifs en matière d'offre diversifiée de logements permettent de répondre aux besoins.

13. **Mettre en place, dans le cadre de la réalisation de l'action 11, un observatoire du foncier à l'échelle intercommunale**, qui permettra de piloter la politique foncière et vérifiera l'atteinte des objectifs du PLUi. Les critères à observer pourront être, a minima, par an et par commune, et globalement :

- les surfaces consommées pour l'habitat,
- le foncier disponible en propre par les communes,
- le suivi des transactions (acquisitions/cessions) réalisées par les collectivités (Com. Com. et communes),
- leur localisation (zone urbaine, zone d'extension),
- le type d'opération (construction neuve, réhabilitation, extension),
- les difficultés rencontrées (rétention foncière, prix...), relayées par les communes et/ou les opérateurs, par la mise en place de « fiches navettes »



# Volet habitat : indicateurs de suivi du P.L.H.

EXTRAIT des OAP


## ➔ Orientations écrites

Objectifs	Actions	Indicateurs de suivi
1. Mener une politique urbaine qui permette le développement de l'offre de logements pour dynamiser le territoire	1. Produire 2 000 logements d'ici 2025	Nombre de logements produits par an et par commune Type de logements (individuels/collectifs, locatif/accession à la propriété)
	2. Se doter d'une véritable politique foncière	Par commune, en zone urbaine : Nombre d'autorisations délivrées pour un changement de destination vers le logement Nombre de PC* délivrés en dents creuse Nombre d'acquisitions par les collectivités Nombre d'opérations de portage par l'EPFL Nombre de fiches recensant des difficultés Définition des indicateurs de suivi de la connaissance du foncier Mise en œuvre des partenariats avec les organismes sources de données
	3. Développer l'attractivité résidentielle pour favoriser l'accueil et le maintien des jeunes ménages d'actifs	Nombre de secteurs ouverts à l'urbanisation Nombre d'opérations prévoyant des logements F2-F3-F4
2. Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet	4. Répondre aux besoins des seniors et des personnes à mobilité réduite	Nombre de logements adaptés créés Nombre de logements existants ayant fait l'objet de travaux d'adaptation Nombre de logements réalisés dans le cadre d'opérations spécifiques (résidences adaptées, EHPAD*, ...)
	5. Produire 300 logements sociaux supplémentaires	Par an et par commune, nombre de : - logements réalisés en PLA-I* - logements réalisés en PLUS*
	6. Développer une offre de logements à prix abordable	Nombre de conventions réalisées Nombre d'opérations proposant une offre diversifiée de logements (individuel, collectif, intermédiaire,

Objectifs	Actions	Indicateurs de suivi
		locatif privé, locatif aidé, accession aidée, accession à la propriété)
	7. Organiser et animer un espace partenarial pour répondre aux demandes spécifiques	Nombre de demandes et des suites qui y ont été apportées
	8. Réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti et lutter contre la précarité énergétique	Nombre de personnes accompagnées Nombre d'actions d'information sur le PIG* Rénov'Habitat Nombre d'opérations réalisées Nombre d'interventions du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord
3. Améliorer les conditions d'habitation dans le parc existant	9. Favoriser l'évolution des « vieux » lotissements	Nombre de personnes accompagnées
	10. Participer à la réduction des situations d'indignité	Nombre d'actions d'information sur le PIG* Rénov'Habitat Nombre d'interventions du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord Nombre de visites d'immeubles Nombre de DDELIND* Nombre d'alertes
	11. Organiser les conditions de mise en œuvre d'un dispositif de la connaissance du logement et de l'habitat	Mise en place de l'instance de coordination Réalisation de bilans Mise en place d'un Système d'Information Géographique (SIG)

## Volet habitat/aménagement : commune de Seebach

### ➔ Orientations graphiques

-  secteur 1 : habitat individuel
-  secteur 2 : individuel - accolé
-  secteur 3 : habitat intermédiaire
-  ligne d'implantation (3m)
-  limite des 2 phases
-  cheminement piétonnier

### ➔ Orientations écrites

Il n'y a pas d'orientations écrites.

Les orientations associées au schéma se limitent à ce qui est écrit dans la légende du schéma des orientations graphiques.



## Volet habitat : politique foncière et indicateurs de suivi du P.L.H.

### ↻ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

##### Volet foncier :

- Une orientation très développée pour l'affirmation d'une véritable politique foncière. Une orientation très intéressante étant donné le rôle de premier plan de la mobilisation du foncier dans la production de logements et dans la densification pour limiter l'étalement urbain.

- Des orientations mettant en avant le rôle à jouer par les collectivités dans la production de logements (foncier en propre, DPU, opérations déjà engagées ciblées)

- Le poids de Wissembourg dans le territoire et pour la production de logements bien affirmé (avec référence au SCOT et à son armature urbaine)

- Une orientation pour la mise en place d'un observatoire du foncier, outil de suivi et d'évaluation en aval de la politique foncière. Une orientation qui fait le lien avec celle sur les indicateurs de suivi du PLH et qui servira à renseigner certains indicateurs (nombre d'acquisitions, difficultés rencontrées, etc)

##### Indicateurs :

- Choix d'un tableau : un format simple, lisible et efficace, qui reprend la trame des objectifs et orientations.

##### Seebach :

- Des orientations pour un projet croisant les multiples enjeux : diversité de l'habitat, urbanisation progressive, bouclage routier et piétons et intégration paysagère



#### Les points de fragilité

##### Volet foncier :

- Un énoncé des surfaces d'extension à horizon PLU (zones 1AU) et de leur répartition par type de commune aurait été bienvenu.

Cela n'apparaît que pour les surfaces à (très) long terme (zones 2AU) alors que le SCOT cité les définit aussi et avant tout pour 2025.

*Extrait : Dans une perspective à plus long terme (par un classement en zone 2AU), le territoire prend en compte les besoins en foncier nécessaires, soit environ :*

- 10 ha à Wissembourg
- 10,5 ha pour les pôles intermédiaires
- 10,5 ha pour les villages

*Il s'agit de répondre à la volonté clairement exprimée de renforcement du poids démographique de Wissembourg sur le long terme en rapport avec son statut au niveau du SCOTAN.*

##### Seebach :

- Pas d'orientations écrites accompagnant le schéma. La légende permet de traduire les principes associés mais sans pouvoir les préciser. En outre, certains figurés du schéma ne sont pas indiqués en légende.

*Ex : « ligne d'implantation 3 mètres » :*

*S'agit-il d'une bande d'implantation libre entre 0 et 3 m ? d'un alignement identique à 3 m ? Le règlement l'indique vraisemblablement par ailleurs.*

*Aurait-il été bon d'associer à ce front bâti, des principes de composition urbaine ou architecturale ?*



*S'agit-il d'un principe de protection d'arbres existants ou de plantations à créer sur la voie nouvelle ?*



### Paroles d'acteur

**Le PLH, énoncé dans les OAP du PLUi n'est pas encore assez reconnu.** Un des enjeux principaux est de s'assurer de l'adhésion des communes à cette politique communautaire de l'habitat, car il est évident qu'il n'y a pas de politique cohérente sans la participation active des communes.

Les résultats ne sont pas satisfaisants en dehors de la réhabilitation du parc existant où les objectifs sont atteints (conjoncture actuelle encore difficile et appropriation encore timide par les communes). **Il faut davantage renforcer la démarche et offrir une plus grande lisibilité des dispositifs présents sur le territoire, dont les OAP.**

Mais il reste encore jusqu'à 2019 au PLH pour s'affirmer comme instrument politique au service des communes et de la Communauté de Communes. Avec des résultats meilleurs attendus pour le bilan à mi-parcours à venir en 2016.

*Propos extraits du bilan du PLH 2014*



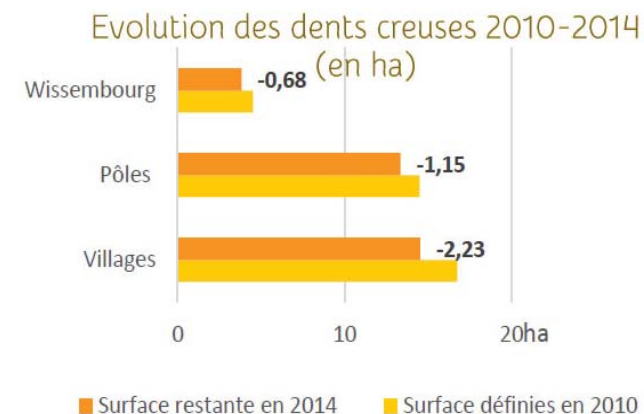
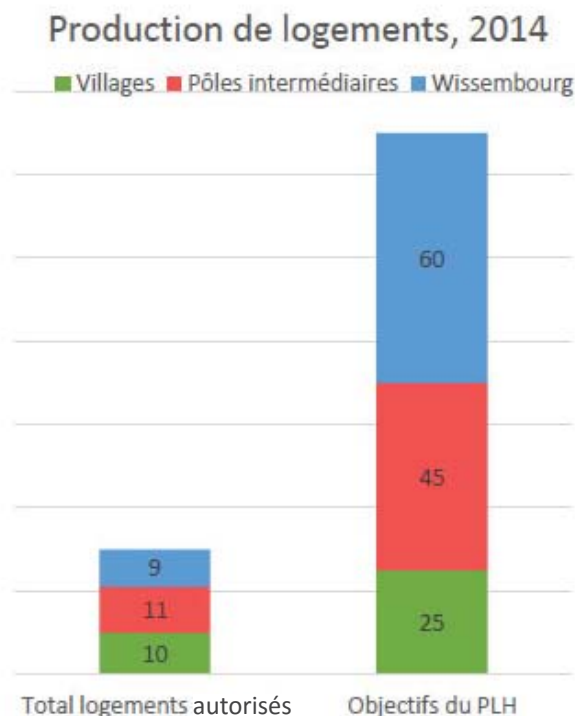
### Une production très en-dessous des objectifs

Le recensement dans chaque commune des permis de construire et permis d'aménager révèle un faible nombre de logements autorisés (1/4 environ des objectifs atteints) et particulièrement faible à Wissembourg où elle est attendue (1/6 des objectifs atteints) ainsi qu'un habitat individuel très dominant. Mais cette tendance timide est aussi constatée à l'échelle du SCoTAN (1/3 des objectifs atteints).

### Un foncier en bonne partie sous maîtrise publique et plus facilement mobilisé en extension

Peu de dents creuses, préalablement identifiées dans l'état zéro ont été urbanisées, le phénomène restant diffus et très dépendant des propriétaires privés.

Côté zones d'extension, environ 50% des zones à moyen terme (1AU) sont sous maîtrise publique, avant tout sur les communes structurantes, et près de 8% des zones à long terme (2AU) sur ces communes. Depuis 2013, deux zones 1AU ont été ouvertes à l'urbanisation, l'AFUL du Vignoble à Riedseltz et la ZAC des Prunelles de Seebach. Deux opérations suivent : le lotissement du Gumberlé à Wissembourg et un lotissement à Schleithal.



### Zones AU selon l'armature urbaine

	1 AU			2 AU		
	Surface totale (ha)	Surface public (ha)	% public	Surface totale (ha)	Surface public (ha)	% public
Villages	11,02	1,36	12,34	10,82	0	0,00
Pôles intermédiaires	14,6	12,77	87,47	10,38	1,63	15,70
Wissembourg	18,01	8,72	48,42	12,07	0,21	1,74



### « Les Prunelles » à Seebach, une opération résidentielle diversifiée sous maîtrise publique

L'opération a fait l'objet d'une **procédure de ZAC sous concession d'aménagement**. Aujourd'hui, le concessionnaire, Citivia, dispose de l'ensemble de la maîtrise foncière.

L'opération s'étend sur environ 4 hectares au sud-est du village et prévoit la construction d'environ 80 logements (28 maisons individuelles, maisons accolées et petits collectifs) en deux phases. La première tranche a été viabilisée et ouvre à la commercialisation 18 lots de 5 à 7 ares pour des maisons individuelles et 2 résidences collectives.

#### Une opération dans la droite ligne du projet énoncé dans les OAP

Le plan masse de l'opération respecte strictement le schéma des OAP, les études préalables de la ZAC ayant grandement aidé à définir le projet.

La première tranche en cours, ainsi que la 2ème prévue, correspondent bien au découpage en 2 phases du schéma et aux typologies d'habitat attendues (pavillons, maisons accolées et collectifs).

Les espaces de parkings collectifs apparaissent également comme souhaités et un cheminement piéton et cyclable, tel qu'indiqué sur le schéma des OAP permettra de relier le coeur du village situé à 250 mètres.

Un bassin de rétention paysager a été réalisé et des espaces verts communs et soignés agrémenteront le nouveau quartier. En sus du bassin de rétention, l'aménageur a également prévu une cuve de récupération des eaux sur chaque parcelle.



Un plan masse d'aménagement en phase avec celui des OAP (source : Jérôme Espargilière, pour l'aménageur Citivia)

# FICHE 19 - Agglomération d'Agen (Lot-et-Garonne)

PLU approuvé en 2013

Contexte des OAP :

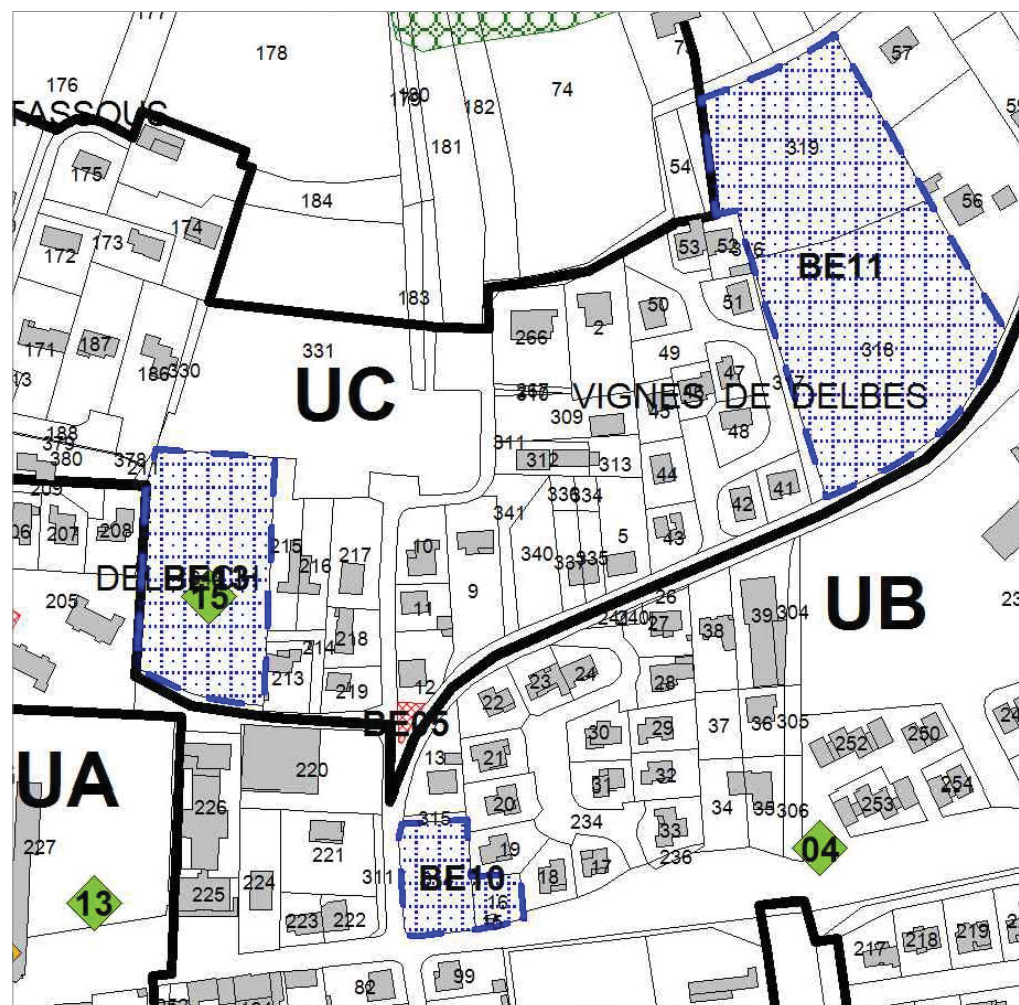
95 000 hab/ 12 communes

Pôle urbain

Habitat

## Volet habitat : secteurs de mixité sociale

 Orientations écrites et graphiques associées



Ci-dessus : en bleu les secteurs de mixité sociale (extrait du plan de zonage sur le secteur Bon Encontre)

Ci-contre : tableau des secteurs de mixité sociale en lien avec le plan de zonage (tableau figurant aux OAP)

Identifiant	Commune	Localisation	Zone du PLUi (à titre indicatif)	Superficie du périmètre SMS en m <sup>2</sup> (à titre indicatif)	Pourcentage minimum des programmes à affecter aux logements sociaux	Nombre minimum de logements sociaux à produire sur le secteur
A01	Agen	Lalande	1AUC	104.280	25%	20
A02	Agen	Emprise EDF Henri Barbusse	UB	31.140	35%	20
A03	Agen	Quinault	UB	6.375	40%	5
801	Boé	Marot	IAUBe	501.640	25%	130
802	Boé	Beauséjour	1AUB	15.720	25%	7
BE01	Bon Encontre	Sendaque	1AUCe/ 2AU	134.700	30%	40
BE02	Bon Encontre	Gramont	UC	10.235	100%	19
BE03	Bon Encontre	Barre	2AU	51.640	30%	20
BE04	Bon Encontre	La Croix Belle	1AUB	22.520	35%	12
BE05	Bon Encontre	Jourdain	2AU	14.470	30%	5
BE06	Bon Encontre	Varennes	2AU	51.190	50%	50
BE07	Bon Encontre	Ermitage	UC	1.160	100%	5
BE08	Bon Encontre	Rue Auricane	UB	2.570	100%	12
BE09	Bon Encontre	Clotdantony	1AUC	15.360	30%	6
BE10	Bon Encontre	Vigne de Delbès	UB	2.170	100%	6
BE11	Bon Encontre	Vigne de Delbès	UC	16.250	30%	8
BE12	Bon Encontre	Allée la Vierge	UB	6.800	50%	8
BE13	Bon Encontre	Depech	UC	6.480	100%	15
C01	Colayrac	Laboulbène Grangea	2AU	224.750	25%	65
F01	Foulayronnes	Avenue Caoulet	UB	10.200	50%	10
Lc01	Layrac	Monseigne	1AUC	12.100	50%	9
Lc02	Layrac	Garraud	UB	3.280	40%	4
Lc03	Layrac	Papet	1AUC	9.360	50%	9
Lc04	Layrac	Carrère	1AUC	10.410	50%	12
Lc05	Layrac	La Fourche	UC	7.280	100%	15
Lc06	Layrac	Labarre	2AU	8.990	35%	5
LP01	Le Passage	Avenue des Pyrénées	UC	1.250	100%	4
LP02	Le Passage	Avenue de l'Europe	UB	13.770	35%	10
LP03	Le Passage	Chemin des Monges	1AUB	18.050	35%	10

\* Modification n°1 du PLUi approuvée le 13 novembre 2014

## ➔ Orientations écrites

### ACTION 2 : LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNES

#### 2.2 LA MISE EN PLACE DE SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE

##### CONTEXTE :

La production de logements conventionnés publics nécessite une maîtrise foncière. Dans un contexte d'augmentation du prix du foncier, il est souvent difficile pour les bailleurs d'intervenir. L'article L123- 1-5 du C.U. permet de «*délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*»

##### OBJECTIFS :

- Programmer la production de logements conventionnés publics sur l'ensemble des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.
- Mieux répartir sur les territoires communaux la production de logements locatifs conventionnés.
- Permettre une mixité dans l'ensemble des secteurs identifiés.

##### DESCRIPTION DE L'ACTION :

Pour chacune des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU à l'horizon 2024, des secteurs de mixité sociale (SMS) sont identifiés par le PLUi et délimités sur le document graphique de zonage, pour contribuer à la réalisation des objectifs de production de logements conventionnés publics définis précédemment.

##### - Pour chacun des secteurs identifiés, sont définis:

un pourcentage minimum des programmes de logements à affecter à des logements locatifs sociaux, financés par des prêts aidés (type PLUS, PLAI),

un nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire.

##### - Le «SMS» constitue une prescription opposable à toute opération d'aménagement ou de construction qui vise la réalisation de programmes de logements.

- Les opérations d'aménagement ou de constructions dont les programmes prévoient des destinations d'une autre nature que l'habitat (tels que bureaux, commerces, ...) peuvent être réalisées dans ces secteurs sans que le maître d'ouvrage ne soit contraint d'affecter tout ou partie du programme ainsi réalisé à du logement social.

- Toutefois, dans ce cas, la réalisation de ces programmes ne doit pas compromettre, notamment du fait des emprises qu'elles occupent sur le secteur identifié, la réalisation de l'objectif de production minimale de logements sociaux tel que défini dans les tableaux.

De fait, les secteurs qu'il est prévu d'affecter à 100 % à la production de logements sociaux ne pourront accueillir que des opérations à destination d'habitat ou à caractère mixte (dont l'ensemble des logements prévus constituent des logements sociaux).

- Dans le cas d'opérations de ZAC ou de lotissements, les parties (lots, macro-lots, îlots) affectés à la production de logements sociaux, de manière exclusive ou mixée avec d'autres types de programmes, seront déterminés par le programme global de constructions et les plans ou schémas de composition des opérations.

- Dans le cas de la ZAC Marot à Boé, le périmètre d'application de la SMS pourra être ajusté en fonction de la délimitation définitive de l'espace dédié à la plaine de loisirs et à la gestion hydraulique de la ZAC (non connue à la date d'approbation du PLUi).

Au total, 29 SMS ont été définis sur les 6 communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU et sur la commune de Colayrac dont le seuil de 3500 habitants devrait être atteint d'ici 2024.

Ces SMS devrait permettre de réaliser au moins 541 logements locatifs sociaux.

##### PARTENAIRES :

Agglomération d'Agen, communes, bailleurs, État, opérateurs privés.

**FINANCEMENT :** Néant

**CALENDRIER :** 2013-2018

**INDICATEURS DE SUIVI :** Nombre de logements aidés financés au sein des secteurs

## Volet habitat : secteurs de mixité sociale

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Un rappel du contexte législatif et des objectifs en introduction des OAP.
- Une action du PLH qui s'appuie sur le plan de zonage pour la localisation et la délimitation des secteurs de mixité, mais dont les modalités d'application sont énoncées dans les OAP.
- Des secteurs où s'applique une double exigence : un pourcentage minimum de logements conventionnés à produire et un nombre de logements plancher (tels les emplacements réservés pour mixité sociale).
- Des modalités qui précisent l'application de la servitude, dans les cas particuliers (opération mixte, exigence de 100%, ZAC Marot où périmètre ajustable)
- Des pourcentages minimum moyens à élevés, selon les communes et secteurs (de 25% à 100%).
- Un tableau clair avec en gras les éléments applicables
- Les éléments relatifs au financement, au calendrier, aux partenaires et au suivi indiqués en fin de l'action.



#### Paroles d'acteur

L'agglomération d'Agen souhaitait encadrer au mieux la production finale de logements sociaux. C'est pourquoi elle a opté pour **associer au pourcentage minimum, un nombre minimum de logements sociaux à réaliser, tel un mix entre une servitude de mixité sociale et un emplacement réservé pour mixité sociale.**

Car avec le pourcentage uniquement, le nombre de logements effectif dépendra de la densité de l'opération (constructibilité et densité résidentielle). Fixer un nombre minimum de logements minimum en sus, nous donne un nombre plancher assuré en cas d'opération, sur lequel on peut partir en termes de comptabilité et de rattrapage au regard des objectifs SRU à atteindre.

Le bilan de ces OAP mixité sociale est mitigé car, **à la mise en œuvre, les choses s'avèrent parfois compliquées sur certains terrains où les propriétaires se voient opposer une contrainte jugée inadéquate.** Dans certains cas, une suppression avec compensation sur un autre terrain a été négociée ou encore le taux a été ajusté.

C'est pourquoi **dans le PLUi révisé** (en raison de l'élargissement de l'agglomération), **nous avons consulté les 3 opérateurs sociaux locaux pour évaluer la pertinence des sites et les potentiels de logements à produire.** De plus, en concertation avec les communes, nous avons exclu certains secteurs où les probabilités de rétention foncière étaient trop importantes.

*Propos recueillis auprès de l'agglomération d'Agen  
(service habitat)*



#### Les points de fragilité

- Lors de l'élaboration du PLUi, **l'aspect propriété foncière et concertation avec les propriétaires des terrains envisagés n'a pas été suffisamment investi** pour s'assurer d'une plus grande faisabilité.
- La mise en oeuvre en aurait été facilitée.



### Encore peu de secteurs mis en œuvre

Trois ans après l'approbation du PLUi, seuls 2 secteurs de mixité sociale ont fait l'objet d'opérations sur les 28 inscrits dans les OAP en 2013 : le secteur « Les Vignes de Delbès » à Bon Encontre (6000 hab) et le secteur « Monseigne » à Layrac (3500 hab). Un 3<sup>ème</sup> secteur est en cours, celui de Sendague à Bon Encontre.

### Une opération qui dépasse très largement les objectifs sur « les Vignes de Delbès » à Bon Encontre

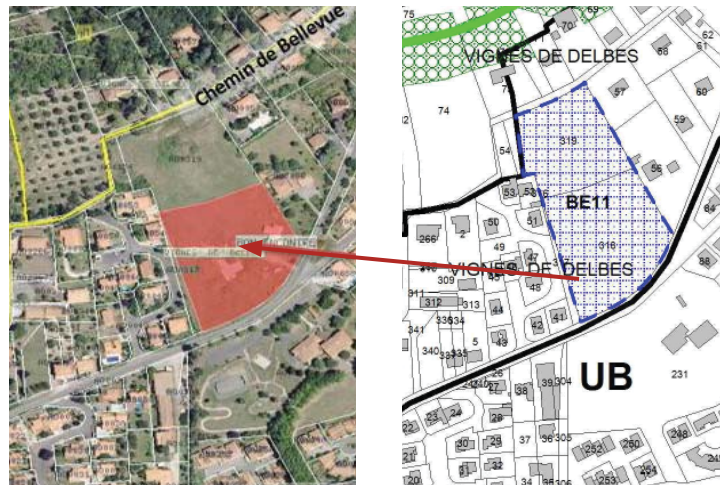
Une opération portée par l'opérateur Ciliopée Habitat s'est réalisée sur le secteur de mixité sociale désigné BE11 dans le PLUi, suite à l'achat d'emprise totale du terrain par le bailleur. La servitude de mixité indiquait un objectif minimum de 30% de logements sociaux avec un nombre plancher de 8 logements sociaux à produire.

Au final, l'opération a permis la construction de 22 logements locatifs sociaux individuels. Ceux-ci prennent la forme de logements groupés, à étage et disposant d'un garage individuel et d'un jardin privatif. On compte de 12 T3 et 10 T4 (dont 6 avec un financement PLAI et 16 en financement PLUS).

Le bilan est plus que positif, avec 22 logements sociaux construits contre 8 minimum attendus, et cela sur seulement environ la moitié du terrain couvert par la servitude.

### Un bilan très positif aussi sur « Monseigne » à Layrac

La servitude PLU était de 50% de logements sociaux avec un minimum de 9 logements, on en comptera 23 au final. Le terrain a été acheté par un promoteur privé qui a gardé 11 lots libres pour des maisons et qui a revendu un macro-lot au bailleur Ciliopée. Le bailleur est en train de construire 23 logements : 13 maisons individuelles et 2 bâtiments R+1 regroupant 10 appartements. Les logements varient du T2 au T4 avec deux types de financement (7 PLAI et 16 PLUS).

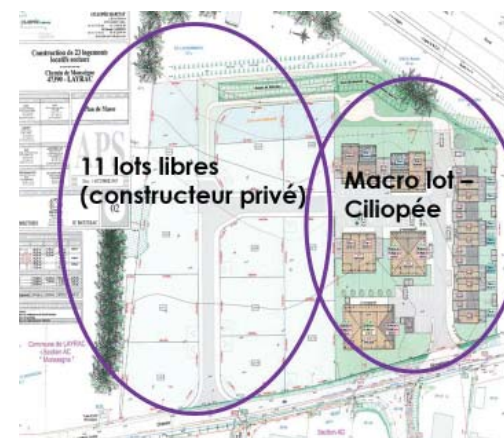
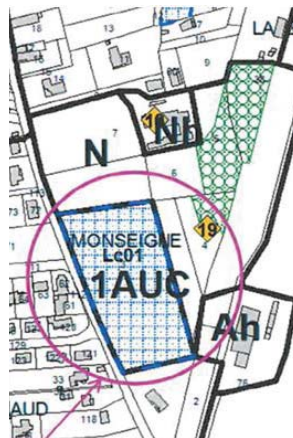


Source : Ciliopée Habitat



Une opération réalisée sur environ la moitié de l'emprise du secteur de mixité sociale délimité sur « Les Vignes de Delbès » : 22 maisons individuelles à loyer modéré : une offre de logements supplémentaires accessibles qui s'intègre bien en termes de forme urbaine dans un contexte particulier de coteaux dominé par des pavillons individuels.

Source : Ciliopée Habitat



Une opération pour une nouvelle offre résidentielle diversifiée sur le secteur « Monseigne » à Layrac (petit bourg de 3 500 hab) : 34 logements proposant à la fois des lots libres de construction et des logements à loyer modéré allant de la petite maison individuelle à des appartements de taille petite ou moyenne. Le tout dans des volumétries respectueuses de l'habitat existant.

# Patrimoine (commune de Buxerolles - 10 000 hab)

## ➔ Orientations écrites

### Commune de Buxerolles

#### I. L'identité du territoire

Le territoire de Buxerolles est contrasté, fortement emprunt d'une urbanisation récente et rapide sur le plateau, du maintien des grands milieux naturels et des ruptures urbaines aux franges de la commune.

Historiquement, le bourg de Buxerolles s'est développé au nord de la commune au contact de la vallée du Clain (le long de la RD4) et des anciens plateaux agricoles, et au sud au contact de Poitiers. Mais ce n'est pas à partir de ces villages que le territoire s'est construit. Le développement urbain de Buxerolles a été marqué par deux facteurs structurants qui apportent les éléments de compréhension de l'organisation urbaine du territoire.

**A compter des années 1950, la Cité des Castors a amorcé un développement rapide de la commune** (la population a alors été multipliée par deux) rattrapé ensuite par les Couronneries. **Une nouvelle centralité se construit alors autour de ce développement attirant les activités et les équipements.**

L'ouverture des accès au nord du territoire par la RN 147 constitue l'autre élément décisif du développement récent de la commune.

A partir de ces deux secteurs l'urbanisation s'est réalisée de façon diffuse, sans une organisation urbaine fortement structurée à l'échelle du territoire et le plus souvent sous la forme de lotissements colonisant progressivement les espaces, en dehors de la ZAC Ste Croix et plus récemment du secteur des Bizais qui présentent une structure urbaine plus architecturée.

#### A. Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti, sur Buxerolles est diversifié dans sa nature, assez hétéroclite et réparti sur le territoire. Il est lié à l'histoire de Buxerolles et à sa transformation urbaine très rapide.

On note, un patrimoine archéologique (Pas de St Jacques et Terre qui fume), religieux (églises, chapelle et croix de chemins) et industriel (usine hydroélectrique).

**Dans le bâti résidentiel on peut remarquer particulièrement des ensembles bâtis** (cités et lotissements) qui contribuent à l'identité du territoire par leur unité, leur homogénéité dans les formes bâties et leur composition générale. **L'ensemble le plus remarquable est la Cité des Castors. Son unité est particulièrement forte sur le plan de la composition urbaine et de l'esthétique générale. Cela justifie qu'une charte urbaine spécifique s'applique.** Certaines maisons sont cependant détachées de l'ensemble et ne s'intègrent pas dans la continuité de la Cité.

Il existe également des fermes, logis et manoirs dans les anciens hameaux.

L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ces ensembles bâtis. **Cela exclut toute action importante de renouvellement sur ces éléments. Des évolutions ponctuelles sont admissibles** (accessibilité, confort, efficacité énergétique) mais ces ensembles doivent conserver leur cohérence urbaine (modes d'implantation, rapport à l'environnement immédiat, formes, matériaux, couleurs etc.). **Sur la cité des Castors, à proximité du centre ville, il pourrait s'avérer nécessaire, pour la mise en oeuvre du projet « Coeur de ville », d'utiliser l'emprise des maisons isolées. Leur déconstruction n'affaiblirait pas la valeur patrimoniale de l'ensemble.**

Certaines constructions présentent, en outre, des éléments d'architecture intéressants qui doivent être conservés (modénature de façade, dispositifs constructifs, éléments de décoration...). Une construction dans son ensemble peut présenter un intérêt architectural et à ce titre être à préserver.

Dans les hameaux (Ormeau, Orbras, La Loubantière, La Vallée, l'Essart, Clotet, Vieux Bourg, il convient de protéger les maisons anciennes et fermes traditionnelles en préservant également les espaces qui leur sont traditionnellement associés : cours de fermes, jardins arborés, parc...

Dans les secteurs concernés par ce patrimoine, la demande d'autorisation doit notamment comprendre des éléments d'analyse architecturale et urbaine et exposer les motifs conduisant au projet.

## LA CHARTE DES CASTORS : DES RÈGLES DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION POUR PRÉSERVER L'AVENIR

### A. PRÉAMBULE

La cité des Castors est composée de 144 maisons en moellons apparents construites dans les années 1950 et constitue un élément marquant de la mémoire collective de Buxerolles.

Elle présente un certain nombre de caractéristiques remarquables :

- l'homogénéité des constructions tant pour le type que pour les matériaux,
- la qualité du plan de composition et des espaces publics,
- l'approche globale de l'urbanisation initiée par ses promoteurs, qui a conduit, en complément des habitations, à la réalisation d'un centre commercial et d'une salle des fêtes,
- la structure coopérative mise en place pour cette réalisation : les acquéreurs ont versé une part importante de l'apport personnel sous la forme de temps consacré à la construction de leur maison, mais aussi à l'aménagement des rues ou des espaces verts.

Afin de préserver l'originalité et la cohérence de cet ensemble, il apparaît nécessaire d'édicter des règles concernant les constructions nouvelles et les modifications apportées à l'existant.

L'objet de cette réglementation n'est pas de figer l'existant, mais de permettre l'évolution de la cité des Castors, en respectant son patrimoine mais en permettant des innovations conformes aux préoccupations, entre autres environnementales, qui sont apparues depuis sa création.

Ainsi, les projets qui s'inscrivent dans le cadre du développement durable : installation de capteurs solaires, ... ne doivent pas être entravés par cette réglementation particulière, même s'ils doivent bien évidemment respecter les normes supérieures.



Périmètre de la Cité des Castors

### B. RÈGLES S'APPLIQUANT AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AUX MODIFICATIONS DE L'EXISTANT

Si les travaux neufs (extension, surélévation, construction d'un bâtiment annexe) doivent être conformes à la charte, les travaux de rénovation doivent également permettre de revenir, si besoin est, à l'état originel « Castor » (par exemple, la réfection complète d'une toiture qui avait été recouverte de tuiles « canal » devra se faire en tuiles plates, le remplacement de volets PVC usagés sera l'occasion de remettre des volets bois à écharpe, ...).

#### B.1 - Objectifs :

- empêcher la banalisation,
- permettre les modifications, les agrandissements, mais dans « l'esprit Castor »,
- autoriser les projets respectueux de l'environnement bâti et naturel,
- autoriser les projets, même innovants, s'inscrivant dans une démarche de développement durable,
- autoriser toutes les modifications intérieures dans le respect de la structure porteuse.

#### B.2. - Autorisations et actes d'urbanisme :

Le choix des couleurs extérieures sera soumis à autorisation de travaux.

#### B.3 - Composition urbaine :

##### B.3.1 - Terrains

La Cité des Castors se caractérise non seulement par l'homogénéité de ses constructions, mais également par son plan de composition.

Elle est pour l'essentiel composée de maisons individuelles sur des parcelles d'environ 800 m<sup>2</sup> en moyenne.

Ce plan devra être respecté.



# Patrimoine (commune de Buxerolles - 10 000 hab)

## 👉 Annexe aux orientations (suite)

### B.3.2 - Cheminements

Cette Cité est parcourue de chemins piétons auxquels il convient de **garder leur caractère plaisant** et pour cela de ne pas les transformer en des « boyaux » bordés de murs.

En conséquence, **les constructions ne pourront pas être implantées à la limite de ces cheminements, mais devront en être séparées par une haie** d'essences variées qui préservera leur ambiance végétale.

### B.4 - Constructions et modifications :

**L'unité architecturale des constructions devra être impérativement préservée.** Toutefois, **certains aménagements à cette règle pourront être admis** (voir ci-dessous) pour tenir compte des contraintes économiques et des évolutions des modes de vie.

**C'est en particulier le cas des aménagements qui s'inscrivent dans les objectifs du développement durable** (économies d'énergie, ...).

Il est fortement conseillé de faire appel à un homme de l'art pour tous travaux entrant dans le cadre des présentes recommandations.

#### B.4.1 - Maçonnerie des pavillons

Les surélévations et les agrandissements seront réalisés dans le **même matériau que le mur d'origine pour la façade sur rue**. Les autres murs pourront être en parpaings avec enduit ton pierre.

**Les chaînages d'angle, les soubassements, moulures, appuis, ... seront maintenus.**

Les pierres et les joints ne seront jamais peints.

#### B.4.2 - Toitures

**La tuile mécanique de type et couleur similaires à l'existant est seule autorisée.** Cette disposition ne fait **pas obstacle à l'installation de capteurs solaires** ou à la création d'ouvertures (vélux), mais la meilleure intégration possible devra être recherchée pour ceux-ci.

**Les pentes de toiture doivent être d'environ 30 %** comme les pentes d'origine. Toutefois, des pentes plus faibles pourront être autorisées en cas d'impossibilité technique.

Les ruptures de pente ne sont en principe pas autorisées. Toutefois, elles peuvent être admises en cas d'impossibilité technique.

#### B.4.3 - Baies et ouvertures

Les fenêtres et portes doivent avoir les mêmes proportions que celles d'origine.

Les grandes baies sont autorisées à condition de retrouver des moellons en poteaux et de respecter les proportions des baies existantes.

**Le matériau recommandé est le bois.**

Les volets seront obligatoirement en bois avec écharpe. Pour les portes d'entrée et volets, les seules couleurs autorisées sont les couleurs foncées : tons bois, bleu, rouge, vert. Toutefois, le blanc est également admis pour les volets.

**Les volets roulants sont autorisés à condition de conserver les volets en bois existants.** Le coffre du volet roulant devra se loger dans l'épaisseur du mur sans déborder à l'extérieur. La partie visible du coffre devra être la plus discrète possible.

La démolition des boulites est interdite.

#### B.4.4 - Auvents et vérandas

**Les constructions en aluminium sont recommandées. Le recours au PVC est interdit.** Il est souhaitable d'intégrer un élément de rappel en moellons (poteaux, ...). Le soubassement habituel en ciment enduit lissé devra être présent.

**Les petits auvents en tuile et bois au-dessus des entrées et des garages sont interdits. Les auvents métalliques de type « marquise » seront autorisés.**

#### B.4.5 - Garages et abris de jardin

**Garages et abris de jardin indépendants devront être en parpaings.** L'enduit sera en ciment serré (lisse). Il sera peint en blanc ou blanc cassé. La toiture sera en tuile mécanique de type et couleur similaires à l'existant.

#### B.4.6 - Clôtures

**Les modes de clôture autorisés :**

- **Poteaux béton fins** (environ 10 cm de côté) avec bordurettes et grillage de type « grillage à poules ».
  - **Essences végétales variées,**
  - Portails et portillons à claire-voie en bois.
- Maintien des bordures en béton (10 cm).

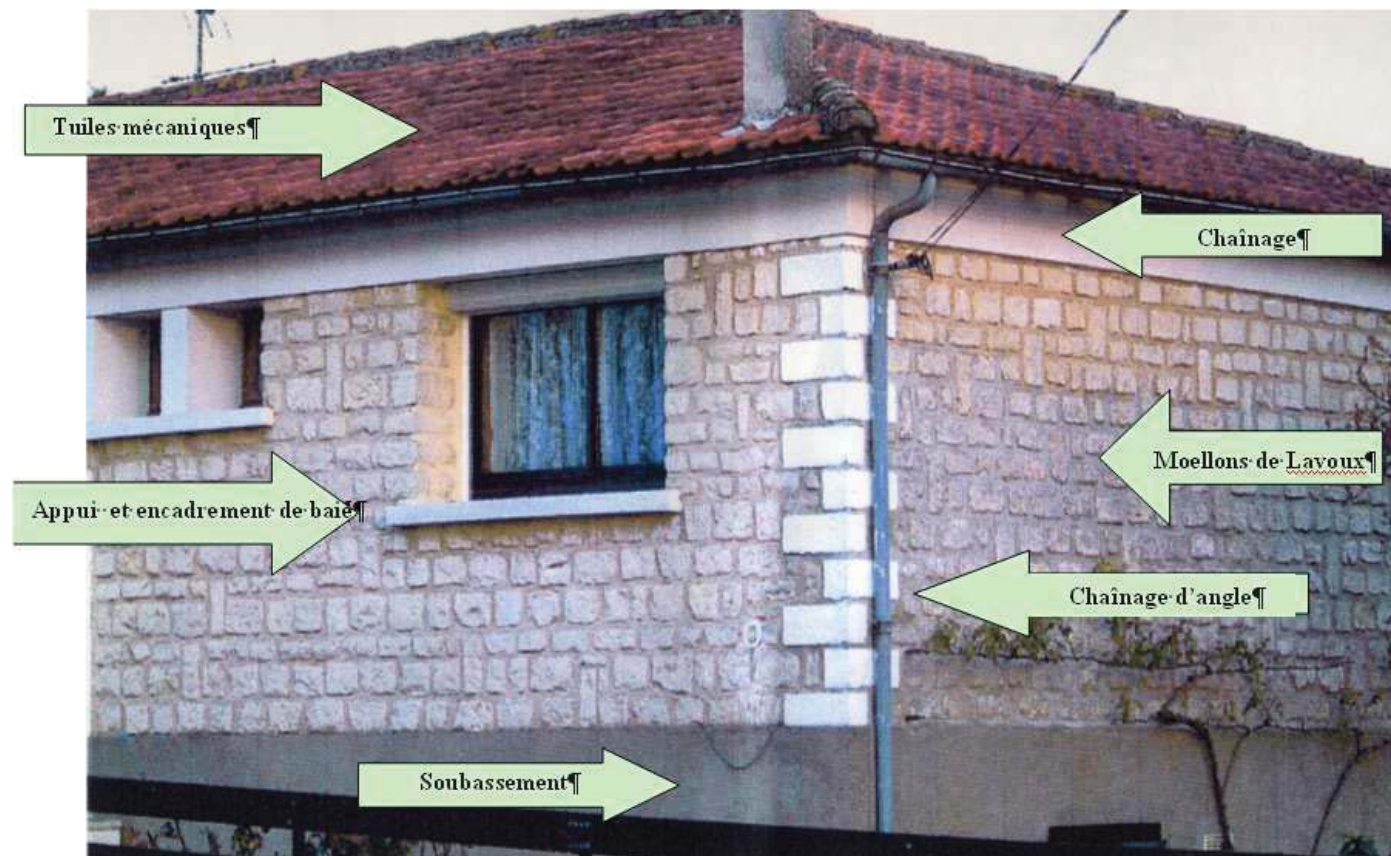
Pour les piliers de portail et de portillon, les poteaux en béton lisse sont préconisés et les poteaux préfabriqués imitation pierre sont prohibés.

Les clôtures donnant sur une rue n'appartenant pas à la Cité des Castors pourront être en grillage doublé d'une haie végétale variée ou en parpaing recouvert d'un ciment taloché crépi lisse ou enduit, d'une hauteur maximale d'1m50.

#### B.4.7 - Redistribution intérieure

Pas de contrainte, mais il convient de **faire attention au(x) poteau(x) central(aux).**

➔ Annexe aux orientations (illustration)





## Patrimoine (commune de Buxerolles - 10 000 hab)

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Un petit encart introductif qui pose le contexte et explique notamment la place qu'a jouée la Cité des Castors dans la transformation urbaine de la commune.

- Des orientations à la fois directives pour protéger et souples pour ne pas figer la Cité et pour faciliter sa nécessaire évolution/modernisation (rénovation énergétique, restructuration urbaine du coeur de ville)

Ex : « L'unité architecturale des constructions devra être impérativement préservée. Toutefois, certains aménagements à cette règle pourront être admis pour tenir compte des contraintes économiques et des évolutions des modes de vie. C'est en particulier le cas des aménagements qui s'inscrivent dans les objectifs du développement durable (économies d'énergie, ... ) »

Ex : « il pourrait s'avérer nécessaire, pour la mise en oeuvre du projet « Coeur de ville », d'utiliser l'emprise des maisons isolées. Leur déconstruction n'affaiblirait pas la valeur patrimoniale de l'ensemble.»

- Une rédaction qui évite le travers de prescriptions illégales sous couvert de protection du patrimoine :

Ex : Il est fortement conseillé de faire appel à un homme de l'art pour tous travaux .

Ex : Le matériau recommandé est le bois.

- Un souci de préservation au-delà de l'architecture, pour préserver les éléments de qualité urbaine (plan de composition, cheminements)

- Une photo annotée pour mieux comprendre les éléments de composition architecturale identitaires



#### Paroles d'acteur

La démarche a commencé avec le constat de transformations des maisons qui n'étaient pas dans l'esprit des maisons des Castors et la prise de conscience d'un risque de voir la Cité se dénaturer. Car dans le PLU, il n'y avait pas de règles adaptées au secteur des Castors.

Les habitants étaient opposés à créer une ZPPAUP. **Plutôt qu'un document réglementaire strict passé en force, la ville est partie sur un principe de charte pour un document que tout le monde s'approprie à insérer au PLU dans des OAP.** La charte a été rédigée en concertation avec les habitants et avec une architecte missionnée. **Une vigilance particulière a porté sur les termes de la rédaction** (ne pas interdire ou imposer ce que la loi ne permet pas) et sur la **souplesse à laisser pour les besoins de modernisation** (énergie, opération «coeur de ville»).

**Tous les habitants de la Cité ont été destinataires du document.** Les nouveaux habitants sont en général informés par le vendeur ou le notaire ou par la mairie quand ils projettent des travaux. Tous sont donc bien informés de l'obligation de respecter le règlement de PLU plus les OAP. La division des terrains pour de nouvelles constructions étant interdite, les autorisations d'urbanisme concernent essentiellement des travaux (véranda, huisseries, extension mineure, préau,...).

**Le bilan est très positif, l'outil se révèle très efficace et bien accepté.** Le PLU est entré en révision, les OAP seront maintenues avec sans doute quelques ajustements pour tenir compte des dernières techniques contemporaines (énergie, architecture).

*Propos recueillis auprès de la mairie (service urbanisme)*



#### Les points de fragilité

- Les orientations concernant les éléments de patrimoine évoqués en début d'OAP, autres que la Cité des Castors, sont peu développées.

Une carte les localisant ou un tableau les listant aurait aidé à mieux les identifier.

- Pour la Cité des Castors, **une dénomination de « charte » et d'« annexe » qui peut faire douter de la valeur d'opposabilité** des OAP.

Car la dénomination « charte » est couramment utilisée pour des principes que l'on entend faire appliquer par adhésion ou engagement moral (charte d'aménagement, charte des bonnes pratiques, etc) alors qu'on ne peut les imposer de façon juridique.

Le terme « annexe » renvoie lui aussi souvent à des documents qui donnent des informations supplémentaires, parfois à valeur indicative et non prescriptive (notamment dans le cas des annexes constitutives du dossier de PLU).

Les orientations constitutives de la charte auraient pu être rédigées à la suite des objectifs sans être rattachées à un chapitre annexe. Le doute ne se serait alors pas invité.

*Mais il s'avère que ces termes sont sans incidences dans les faits puisque tout ce qui est dans les OAP a été rédigé pour être opposé aux autorisations du sol , avec une application effective et une information claire des propriétaires dans ce sens.*

- Certains matériaux en particulier sont désignés comme interdits ou recommandés, ce qui est délicat au regard du Code de l'Urbanisme (cf. jurisprudence) Une rédaction moins précise serait préférable :

Ex : Au lieu d'utiliser le terme «PVC», il est conseillé de parler de « matériaux plastiques »

**Peu de matière pour présenter un bilan**

Depuis l'approbation du PLU, très peu de demandes d'autorisation du sol ont été déposées dans la Cité des Castors.

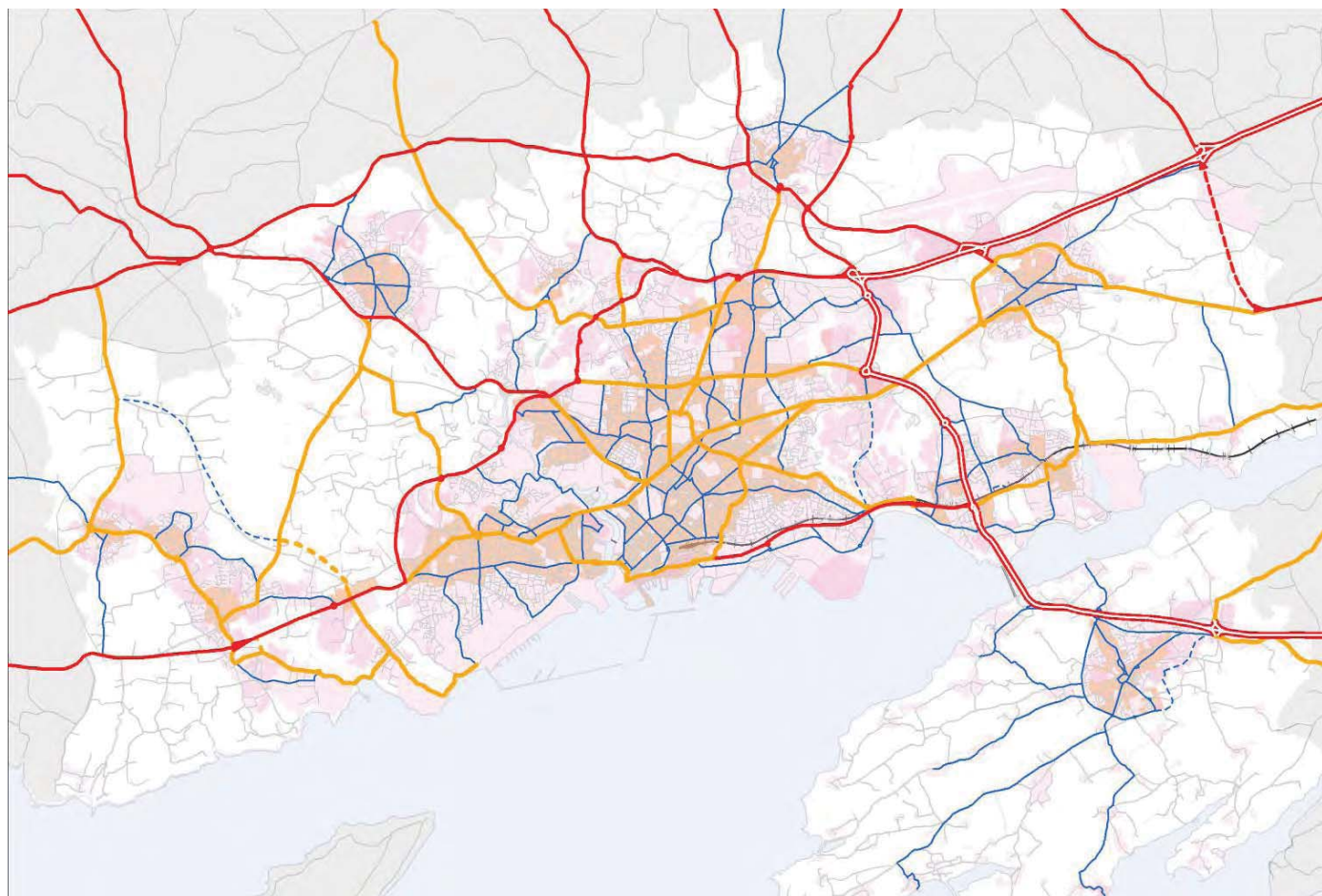
Les quelques déclarations de travaux, par ailleurs peu significatives au regard de l'enjeu patrimoine, sont insuffisantes pour rédiger un bilan et une analyse fine de la mise en oeuvre des OAP patrimoine au travers de l'exposé de projets et réalisations



## Volet transports

➔ Orientations graphiques

### Schéma de principe du réseau structurant de voirie à l'horizon 2020



#### Légende

##### Hiérarchisation des voies

- Voies métropolitaines : nationales
- Voies métropolitaines
- Principe de liaison nouvelle
- Voies d'agglomération
- Principe de liaison nouvelle
- Voies de maillage
- Principe de liaisons nouvelles

##### Le réseau structurant : 3 classes

- **Voies métropolitaines (Intérêt national, régional, pays)**
  - TRANSIT / ECHANGE / DESSERTE
  - Fluidité, sécurité des VL/PL – Maîtriser les nuisances
- **Voies d'Agglomération**
  - TRANSIT / ECHANGE / DESSERTE
  - Fluidité/sécurité tous modes – Limiter les nuisances
- **Voies de maillage**
  - TRANSIT / ECHANGE / DESSERTE
  - Fluidité/Sécurité tous modes – Diminuer les nuisances

##### Le réseau local : 2 classes

- TRANSIT / ECHANGE / DESSERTE
- Sécurité tous modes - Supprimer les nuisances



## ➔ Orientations écrites

### ORIENTATION 1 : Renforcer l'attractivité métropolitaine en consolidant l'efficacité technique, économique, énergétique et environnementale des réseaux structurants de déplacements

#### Action 1- Hiérarchiser le réseau de voirie pour maîtriser les trafics automobiles, assurer le partage de l'espace et préserver l'environnement

Hiérarchiser le réseau de voirie consiste à **organiser les niveaux de circulations et à définir les principes d'aménagement de l'espace public**. Il s'agit, en fonction des usages et milieux urbains traversés, de **maîtriser les trafics pour conduire naturellement les usagers à adapter leur comportement au tissu urbain traversé et les inciter aux transferts modaux** afin de réduire les nuisances liées aux circulations automobiles (mode utilisé, vitesse..).

Cette hiérarchisation ne concerne pas uniquement la circulation routière, mais aussi (et surtout) les modes actifs (marche à pied, vélo) et les transports collectifs pour atteindre les différents objectifs de la politique de déplacements et du Plan Climat Énergie Territorial : la sécurité de tous les types de déplacement, la réduction des nuisances, le confort des déplacements piétons, la fluidité des déplacements automobiles, l'efficacité des transports collectifs, ... **Sur le réseau structurant, la hiérarchisation des voies fait l'objet d'un schéma à l'échelle de l'agglomération**. Ce schéma « cible » a pour objectif de guider les opérations d'aménagement. Sur les autres voies, un schéma local sera élaboré à l'occasion de projets d'aménagement ou de réaménagement.

La hiérarchisation du réseau de voirie suivante propose **une structuration du réseau en 5 classes, qui correspondent à des rôles différents dans le système global de déplacement, indépendamment du mode de gestion**. Les 3 premières classes constituent le réseau structurant et les 2 dernières, le réseau local.

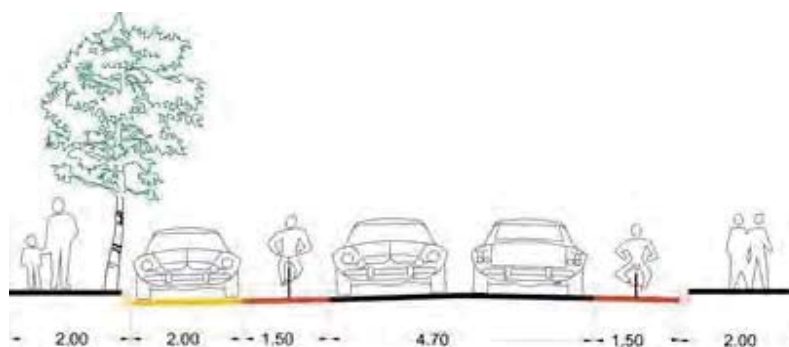
- Définir et aménager un réseau de voirie structurant pour garantir l'accessibilité de l'agglomération et limiter les nuisances :

Sur le réseau structurant, la hiérarchisation des voies fait l'objet d'un schéma à l'échelle de l'agglomération. Ce schéma « cible » a pour objectif de guider les opérations d'aménagement. Cette hiérarchisation concerne le réseau viaire existant et les projets déjà engagés (c'est à dire ayant un maître d'ouvrage désigné, un financement et un calendrier arrêté).

- Réactualiser les référentiels de conception et d'aménagement des espaces publics :

La réalisation d'un référentiel de conception des espaces publics et d'un cahier des charges intégrant et complétant les documents existants définira les principes d'aménagements et règles techniques. Elle sera menée avec les différents gestionnaires de voirie et utilisateurs de l'espace public et intégrant les obligations règlementaires (notamment accessibilité tout handicap, services de sécurité, collecte ménagère...), permettra de garantir la prise en compte des éléments essentiels de mobilité sur les axes structurants (règles de recul, traversées piétonnes, ...), de faciliter la lisibilité de l'organisation du réseau de voirie principal et définir une stratégie d'action globale cohérente et concertée en faveur des piétons et des vélos. Il complètera l'ensemble des documents actuels en intégrant l'évolution des obligations réglementaires (notamment accessibilité tout handicap, services de sécurité, collecte ménagère...) et permettra de répondre aux objectifs des actions des Orientations d'Aménagements et de Programmations du PLU facteur 4.

## ➔ Illustrations



Exemple d'un profil type pour une chaussée de 9,70 m, un trafic journalier allant jusqu'à 10 000 véhicule / jour



## Volet transports

### ➔ Orientations écrites (suites)

Progressivement, on va d'un usage de la voiture prédominant (en bleu) à la priorité piétonne (en vert) en passant par une nécessaire cohabitation modes (en orange transport collectif et en jaune les modes actifs).

	Hiérarchie fonctionnelle des voies			Espaces traversés					
	Classes	fonctions	accessibilités	Rural	zone économique et commerciale	zone résidentielle	Polarité de quartiers	Centres villes	
Réseau structurant	Voies métropolitaines	Continuité du réseau national	Longues distances						➔ usage de la voiture prédominant
		Contournement de l'agglomération et Réseau structurant du Pays	Grandes liaisons						➔ Aménagements ponctuels pour les modes actifs
	Voies d'Agglomération	Axes principaux d'accès en villes	Principales radiales et connexions						➔ Cohabitation des modes
	Voies de maillages	Echanges de proximité entre quartiers et cœurs de villes	Desserte						➔ Mixité des usages
Réseau local	Voie de desserte								
	Voies résidentielles								➔ Priorité piétonne



## ➔ Orientations écrites (suites)

- **Passer progressivement d'une logique de déplacements routiers à une politique de l'espace public pour des déplacements à pied et à vélo aisés, simples et sûrs :**

Ce tableau schéma illustre le rapport entre la fonction d'une voie, selon les différentes classes définies dans la hiérarchie ci-dessus, les tissus traversés et la place (et l'importance) des différents modes de déplacement à prendre en compte dans les aménagements de l'espace public.

Progressivement, on passe d'un usage de la voiture prédominant (en bleu) à la priorité piétonne (en vert) en passant par une nécessaire cohabitation des modes (en orange transport collectif et en jaune les modes actifs). Il s'agit notamment de mettre en œuvre le volet « aménagement » d'une véritable politique de reconquête de l'espace au bénéfice des piétons, sur l'ensemble de l'agglomération. Le volet « aménagement » est complété par un volet « gestion » qui est développé dans l'action 7.

# Volet transports

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Des actions qui se positionnent bien à un niveau Plan des Déplacements Urbains (PDU) en s'arrêtant à l'énoncé des objectifs poursuivis (OAP thématiques - énoncé d'actions) sans définir les principes d'aménagement de l'espace public qui en découlent (OAP sectorielles - énoncé de principes d'aménagement)
- Une hiérarchie intéressante avec une approche croisée entre échelle de rayonnement (structurant/local), espaces traversés (type d'urbanisation) et usages de mobilités (voiture, modes doux, etc)
- Un tableau et un code couleur qui rendent l'orientation très facile et rapide à comprendre
- Deux premiers paragraphes en début d'orientation qui renvoient au fondement de l'orientation et de son action ainsi qu'à l'objectif poursuivi.

*Ex : « Cette hiérarchisation ne concerne pas uniquement la circulation routière, mais aussi (et surtout) les modes actifs (marche à pied, vélo) et les transports collectifs pour atteindre les différents objectifs de la politique de déplacements et du Plan Climat Énergie territorial »*

Ces deux paragraphes ont toutefois plutôt leur place avant tout dans les justifications du rapport de présentation, car ils ne sont pas de l'ordre d'une action ou d'une orientation.



#### Les points de fragilité

- D'autres profils-types de voiries auraient été bienvenus pour illustrer la gamme des gabarits de voies selon leur niveau d'importance dans la hiérarchie
  - Une orientation qui aurait eu un intérêt à concerner aussi des futures voiries (projets non engagés)
- Extrait : « Cette hiérarchisation concerne le réseau viaire existant et les projets déjà engagés (c'est-à-dire ayant un maître d'ouvrage désigné, un financement et un calendrier arrêté »*



## Volet environnement

### ➔ Orientations écrites et graphiques (extrait sur l'armature verte urbaine)

#### ORIENTATION 3 : Conforter l'armature verte urbaine

La Trame Verte et Bleue contribue à l'attractivité et l'identité de la communauté urbaine. Dans le tissu urbain constitué, **la Trame Verte et Bleue se prolonge et se matérialise par des espaces verts urbains existants (parcs, squares, jardins privés, coeur d'îlots, massifs arbustifs, pelouses, plantations d'alignements...).**

La mise en réseau de l'ensemble de ces espaces constitue l'Armature Verte Urbaine. Celle-ci peut être fragilisée par l'artificialisation des sols et par la fragmentation des espaces. Les vallons, le littoral et les espaces verts urbains qui forment la base de l'armature verte urbaine souffrent d'un manque de lisibilité et de connectivité susceptible de l'empêcher de jouer pleinement son rôle écologique et social.

La réussite des objectifs précédents passe d'abord par **une conception d'un espace public partagé, attentive aux différents usages, de la circulation bien sûr mais aussi de la rencontre, de la convivialité et de la promenade.**

Cette mise en réseau déjà engagée doit être renforcée en prenant en compte :

- une plus grande intensité végétale chaque fois que cela sera possible, notamment dans les lieux à dominante minérale ; on aura soin dans la mesure du possible de bien relier les espaces verts publics et privés
- la suppression des coupures, obstacles et points noirs
- l'aménagement de liaisons douces facilitant les modes actifs permettant aux usagers d'effectuer des parcours fonctionnels ou d'agrément
- l'accès à la trame verte et bleue externe
- l'identification de cheminements terre-mer.

Aussi Brest métropole océane est-elle attentive à renforcer les moyens ou actions suivantes :

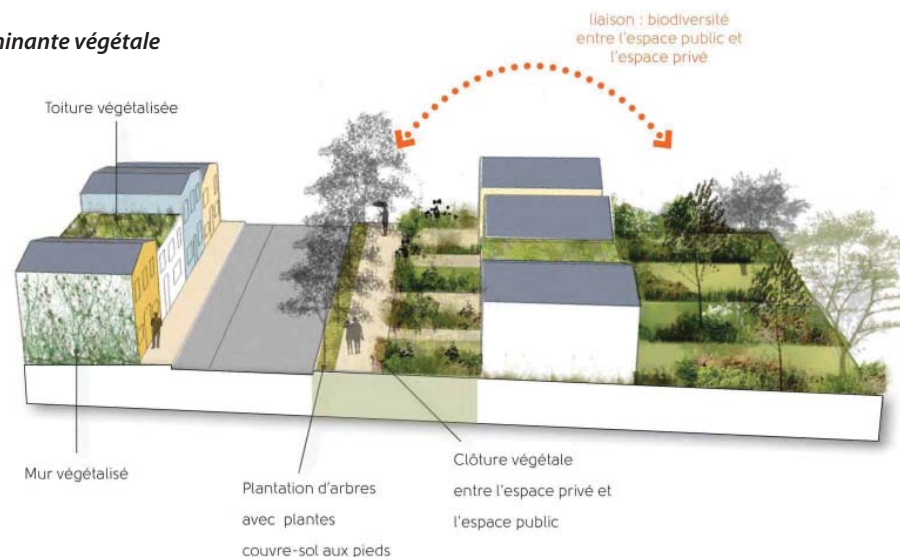
#### 5-La différenciation des objectifs selon les séquences

L'armature verte urbaine est composée d'espaces différents qui ne peuvent pas recevoir le même traitement d'intensité végétale. Il est proposé de distinguer quatre types de séquence :

- Dominante minérale
- Mixte
- Friche urbaine végétale
- Dominante végétale

Chaque séquence fera l'objet d'un traitement spécifique en fonction de contraintes liées à la nature des sols et au rôle dévolu à la biodiversité.

#### Séquence 1 : dominante végétale



#### • Séquence 1 : dominante minérale

Il s'agit de donner davantage de place au végétal dans les espaces où dominent les surfaces imperméabilisées (rues, places...):

- Favoriser un nouveau partage de l'espace (réduire la place de la voiture, mutualisation des espaces de stationnement)
- Développer les zones de contacts entre l'espace privé et public pour donner de l'épaisseur à l'armature
- Favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales
- Encourager la réalisation de toitures végétalisées
- Développer la gestion différenciée et la coproduction
- Faire accepter la végétation spontanée.

## ➔ Orientations écrites et graphiques (suite)

### • Séquence 2 : mixte

Dans ces espaces minéralisés agrémentés de grandes plantations ou de parcs et jardins, les aménagements devront concourir à rendre lisible le corridor :

- Améliorer l'accès et la visibilité des parcs et jardins
- Fixer des % de surface d'espaces verts et perméables pour une prise en compte de l'armature dans les nouveaux projets
- Favoriser l'ouverture des équipements sportifs, commerciaux, scolaires(...) sur l'armature verte urbaine

### • Séquence 3 : friche urbaine végétale

Particularité de l'agglomération et notamment de Brest: en raison du fort relief, il existe des espaces peu accessibles qui sont de réelles réserves de biodiversité. Il faut donc préserver cet atout en garantissant sa pérennité :

- Préserver le « caractère sauvage »
- Favoriser les ouvertures visuelles
- Améliorer les liaisons piétonnes

### • Séquence 4 : dominante naturelle

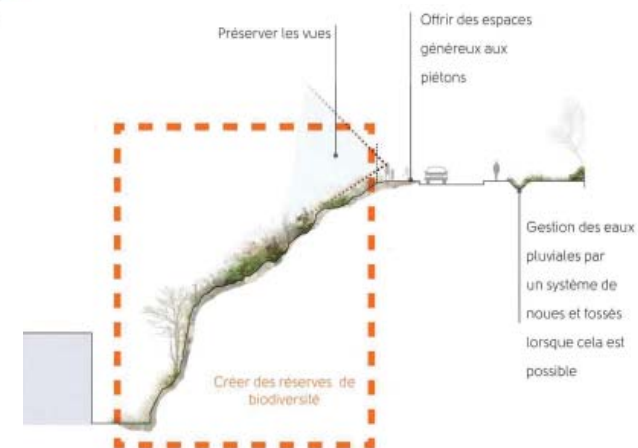
Il s'agit avant tout d'assurer la connexion avec la trame verte et bleue afin d'améliorer la connectivité entre les espaces :

- Favoriser la biodiversité et gérer la fréquentation de ces espaces
- Aménager les circulations piétonnes en les limitant au strict nécessaire, en conjuguant la sécurité, le confort et la faible emprise
- Privilégier des matériaux de revêtement perméables

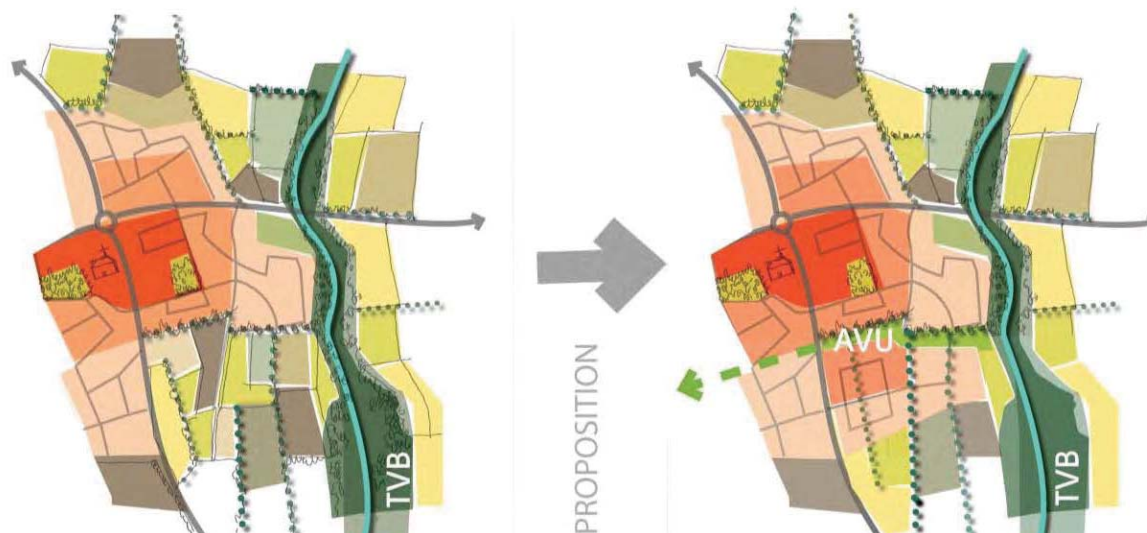
Séquence 2 : mixte



Séquence 3 : friche urbaine végétale



Séquence 4 : dominante naturelle



# Volet environnement

### ➔ Points forts et points de fragilité des OAP



#### Les points forts

- Un volet environnement dans les OAP à l'initiative de Brest Métropole (non rattaché à une obligation légale et à une compétence de l'EPCI). La volonté affirmée de Brest Métropole d'un « PLUi facteur 4 » qui intègre la politique du Plan Climat Énergie Territorial (PCET)
- Une orientation introduite et justifiée par un rapide résumé des fragilités constatées et des impératifs identifiés pour les pallier
- Une approche pragmatique et opérationnelle de la trame verte selon le contexte (dite par « séquence »). D'où un traitement différencié en termes d'intensité végétale, au regard du niveau de contraintes et d'enjeux
- Un document graphique (vue 3D, coupe, carte) pour illustrer chaque séquence en donnant à voir et à comprendre



#### Paroles d'acteur

La ville de Brest souffre, à tort, de l'image d'une ville très minérale alors qu'elle est maillée de grands vallons et de nombreux parcs et jardins.

L'idée de mettre en place l'armature verte urbaine est à la fois une réponse à l'enjeu de la biodiversité en ville mais aussi à celui d'une plus forte présence de la nature comme espace de respiration et de détente pour la population et comme support des modes actifs favorables à la santé.

**Le renforcement du rôle de la nature dans la ville permet de conforter la qualité de la vie urbaine en faisant de celle-ci un atout pour l'attractivité résidentielle.**

Plus globalement, il s'agit de **favoriser l'acceptation d'une densité plus forte, prévue par le PLUi, en plaidant pour un renouvellement urbain ambitieux.**

Le temps du PLUi a permis de regarder les connexions possibles entre les différents éléments constitutifs de l'armature verte urbaine, et le travail plus approfondi sur un secteur a permis de dégager les différentes séquences inscrites dans l'OAP et a également trouvé une traduction dans le zonage dans les secteurs Up.

**Le travail commencé dans le PLUi trouvera son prolongement dans le cadre de l'élaboration du plan guide du cœur de métropole.**

*Propos recueillis auprès de l'Agence d'urbanisme de Brest-Bretagne (ADEUPa), chargée de la rédaction du PLUi*



#### Les points de fragilité

- Des illustrations des séquences 2 et 4 qui auraient gagné à être accompagnées de quelques annotations expliquant les propositions (comme pour les séquences 1 et 3)
- Il aurait pu être intéressant à titre indicatif de citer/montrer pour chaque séquence 1 ou 2 sites potentiellement concernés (ex : photos légendées)



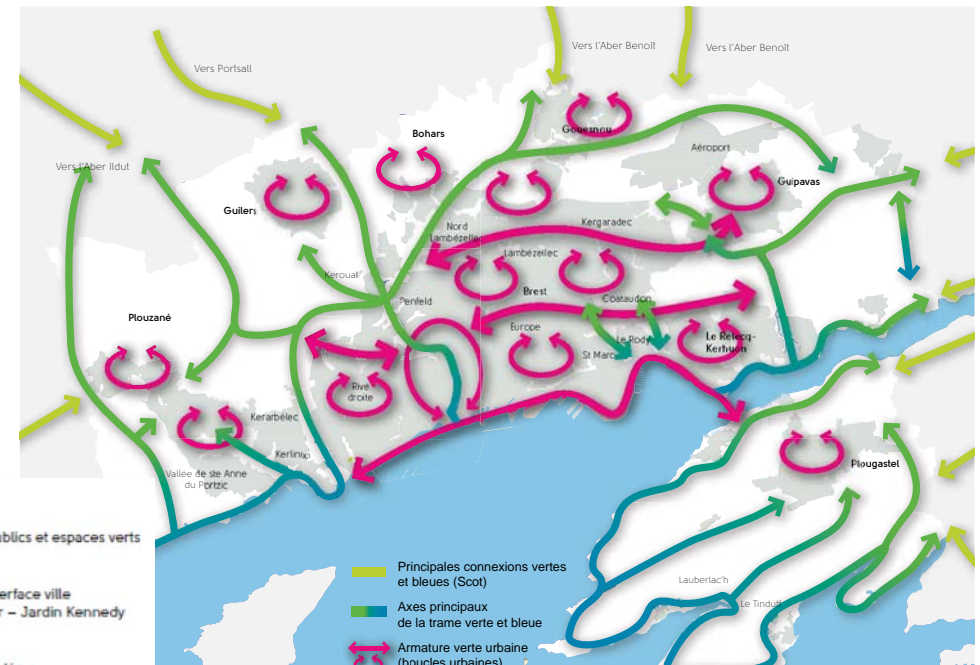
### L'armature verte urbaine : de l'ambition à la traduction

Le PLUi de Brest métropole souligne dans son PADD l'importance de la trame verte et bleue pour l'attractivité et l'identité de l'agglomération : il s'agit de mettre en réseau les espaces verts urbains existants (parcs, squares, jardins privés, cœurs d'îlots, massifs arbustifs, pelouses, plantations d'alignement) et de les relier avec les vallons, les portions de littoral, les cours d'eau et les boisements.

Comment traduire concrètement cette ambition dans le contexte d'un tissu urbain constitué où l'espace public minéral et végétal est l'objet de nombreux usages et contraintes, où son aménagement relève de nombreux acteurs publics et privés, et dont les usages ne sont pas toujours bien identifiés ?

Une première cartographie de l'armature verte et bleue a été produite à l'occasion des études sur le PLUi dans un travail conjoint de l'Agence d'urbanisme (ADEUPa), de l'Atelier d'études urbaines de Brest métropole, de la direction des espaces verts et de la direction de l'écologie urbaine, avec la participation des conseils consultatifs de quartier sur la commune de Brest.

### CONCEPT DE L'ARMATURE VERTE URBAINE



### PRINCIPE DE BOUCLE DU CŒUR DE PENFELD



- Liste des édifices, des espaces publics et espaces verts pouvant participer à la boucle :
1. Place du château – Château
  2. Cours Dajot = belvédère et interface ville – port et rade. Salaün-Penquer – Jardin Kennedy
  3. Square Alphonse Juin
  4. Square John Kennedy
  5. Gare – Entrée de ville – Belvédère
  6. Avenue Clémenceau – Quartz – Cinémas – Université
  7. Place de la Liberté – Mairie – Croisement axe historique hôpital Morvan (monument classé)
  8. Université Victor Segalen
  9. Piscine Foch
  10. Hôpital militaire Clermont-Tonnerre
  11. Porte de la Brasserie
  12. Université du Bouguen
  13. Porte de l'Arrière-Garde
  14. Kervallon
  15. Fortifications Quéliverzan – Les Capucins
  16. Pont de l'Harteloire
  17. Axe Tram. Recouvrance/Anciens glacis
  18. Rue de la Porte
  19. Pont de Recouvrance
  20. Tour Tanguy
  21. Jardin des explorateurs
- Principaux espaces verts ou publics existants
  - Axe de composition urbaine
  - ◀▶ Liaison téléphérique
  - Tramway : ligne n°1
  - Principe de mise en boucle

### Tester la faisabilité de l'armature verte urbaine

La mise au point de ces tracés sur l'ensemble de la communauté urbaine paraît peu réaliste à court terme. Avant de généraliser, il semble plus opportun de tester la faisabilité de l'armature verte urbaine sur une partie d'une boucle spécifique. La boucle centrale reliant rive droite et rive gauche autour de la Penfeld, appelée boucle du cœur de Penfeld, paraît toute indiquée pour cela : forte charge symbolique et historique, lien direct avec la trame verte et bleue (littoral et rives de Penfeld), densité d'espaces verts urbains, nombre élevé de projets à court et moyen terme.

L'étude comportera un diagnostic spatial, un diagnostic biodiversité grâce à un inventaire réalisé par une association naturaliste ainsi qu'un diagnostic des usages.

Ce travail sera intégré à la réflexion du plan guide cœur de métropole.



## INDEX DES PERSONNES RESSOURCES CONTACTÉES



	Fiche	Commune ou EPCI	Organisme(s) ou service(s) à contacter
<b>Villages</b> ( < 2 000 hab)	1	Burdignes (Loire)	Parc Naturel Régional du Pilat (Mme Reitzer)
	2	Hombourg (Haut-Rhin)	Mairie de Hombourg - secrétariat général (M. Wentz)
	3	La Trinité-sur-Mer (Morbihan)	Mairie de La Trinité-sur-Mer - service urbanisme (Mme Pezzin)
	4	Didenheim (Haut-Rhin)	m2A - Service aménagement de l'espace communautaire (Mme Desmaris)
	5	Lautenbach (Haut-Rhin)	Mairie de Lautenbach - secrétariat général (M. Ketterer)
	6	Douzy (Ardennes)	Mairie de Douzy - service urbanisme (Mme Lambert)
	7	Plan d'Aups Sainte-Baume (Var)	Mairie de Plan d'Aups Sainte-Baume et bureau d'études en charge du PLU (M. Guilbert, urbaniste-conseil)
<b>Pôles secondaires</b> ( < 15 000 hab)	8	Sainte-Croix-aux-Mines (Haut-Rhin)	Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges (M. Monin-Guenot)
	9	Haute-Goulaine (Loire-Atlantique)	Mairie de Haute-Goulaine - service urbanisme (M. Seiller)
	10	Ancenis (Loire-Atlantique)	Mairie d'Ancenis - service urbanisme (M. Gagnet)
	11	Tarare (Rhône)	Mairie de Tarare (Mme Langlumé)
	12+13	Granville (Manche)	Mairie de Granville (M. Petitgas)
<b>Pôles urbains</b> ( > 15 000 hab)	14	Haguenau (Bas-Rhin)	Mairie de Haguenau - service des grands projets (Mme Dollé-de Ravinel)
	15	Saint-Herblain (Loire-Atlantique)	Nantes Métropole (Mme Garnier) et Mairie de Saint-Herblain (Mme Boisseau)
	16	Mulhouse (Haut-Rhin)	Mairie de Mulhouse - service urbanisme (Mme Aubé)
	17	Grenoble (Isère)	Mairie de Grenoble - service prospective urbaine Société d'aménagement SAGES - directeur général (M. Kermen)
<b>PLU intercommunaux</b>	18	Communauté de communes du Pays de Wissembourg	Communauté de communes du Pays de Wissembourg - service urbanisme, aménagement du territoire (Mme Lerch ou M. Klein)
	19	Agglomération d'Agen (Lot-et-Garonne)	Agglomération d'Agen - service urbanisme (M. Titonel et Mme Dus)
	20	Grand Poitiers (Vienne)	Mairie de Buxerolles - service urbanisme (Mme Brault)
	21+22	Brest Métropole (Finistère)	Agence d'urbanisme de Brest-Bretagne - ADEUPa (Mme Colloc)



## AURM

33 avenue de Colmar - 68200 MULHOUSE  
Tél. : 03 69 77 60 70 - Fax : 03 69 77 60 71

### Étude réalisée par :

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM)

### Rédaction :

Christelle BARLIER

*Toute reproduction autorisée avec mentions précises  
de la source et la référence exacte.*



[www.aurm.org](http://www.aurm.org)