



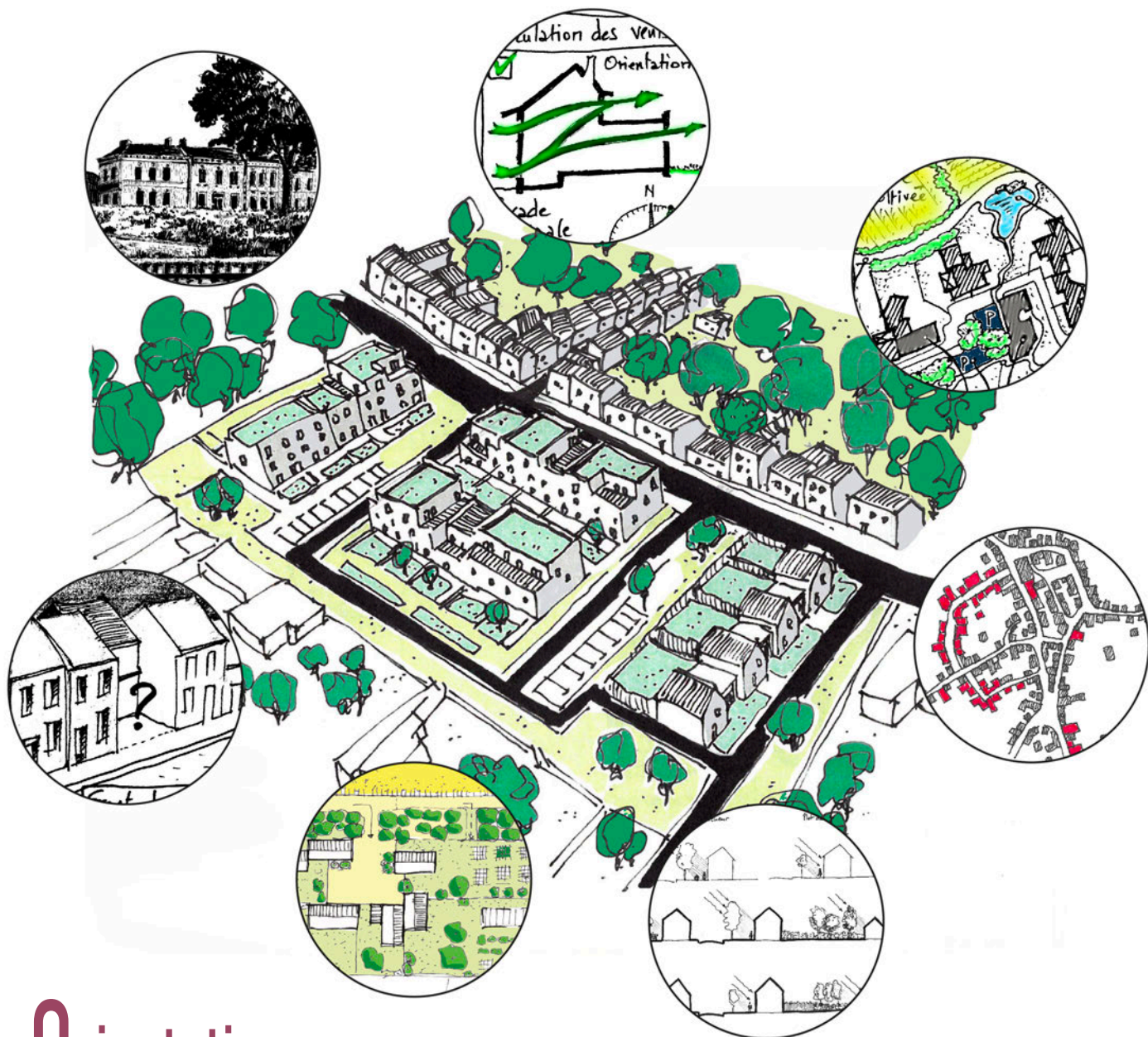
PRÉFÈTE
D'INDRE-
ET-LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

FASCICULE POUR DES

OAP de TRANSITION

Démarche opérationnelle au sein du PLU(i), au service de l'élu



Orientation
d'Aménagement et de
Programmation

DDT
37
SUDT

Septembre 2020

avec les contributions de l'ADAC, le CAUE, l'ATU, l'UDAP, TMVL

EDITO]


L'impératif de la transition écologique ne fait plus débat, le rôle crucial des territoires pour la concrétiser non plus. Lors de la réunion de l'Assemblée pour le climat et la transition énergétique (ACTE), associant l'ensemble des communautés de communes du département et les institutions impliquées dans la transition, l'urbanisme et plus précisément sa planification sont apparus comme un levier puissant pour lui donner corps.

En effet, le Plan local d'urbanisme est à la croisée entre les orientations et schémas nationaux, régionaux ou départementaux, la vision des élus locaux pour leur territoire et les projets des citoyens, des entreprises, des collectivités ou des associations. Le projet d'aménagement et de développement durable arrêté par les élus est le plus souvent ambitieux et porteur de changement. Il butte aussi souvent sur un règlement un peu convenu qui conduit à reproduire les recettes d'hier. Pour y répondre sur les espaces à enjeux, la loi a prévu un outil: l'orientation d'aménagement et de programmation ou OAP au service de la mise en œuvre concrète du projet politique. Souple dans sa formulation qui peut prendre la forme de schémas, d'illustrations, de photos voire de règles, l'OAP s'impose ensuite à chaque porteur de projets dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire de non contradiction.

Fruit de l'expérience acquise de l'instruction des documents d'urbanisme, les pages qui suivent ont été également élaborées avec les contributions de l'Agence Départementale d'Aide aux collectivités, l'Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine et de Tours Métropole Val-de-Loire que je remercie. Elles se déclinent pour cinq secteurs de projets distincts: centre-bourg, zones à urbaniser, espaces de transition traités ici et deux à venir: lotissements hérités et zones d'activité. Elles ont pour objet de proposer aux élus, à leur service et conseils une «check-list» des questions à se poser et d'exemples pour donner corps via les OAP à la transition écologique (gestion des eaux pluviales, îlots de chaleur, mobilité, etc.) énergétique (orientation du bâti, énergies renouvelables, etc.) ou paysagère (couture urbaine avec son environnement, etc.).

Je vous en souhaite bonne lecture, en espérant sincèrement que ce premier document qui a vocation à évoluer en fonction de vos retours et des enseignements du terrain, nous permettent d'œuvrer plus efficacement et en bonne articulation au développement durable.

La Préfète

Marie LAJUS 

MODE D'EMPLOI]

du fascicule OAP «Transition»

SOMMAIRE

Préambule.....5

Mode d'emploi du fascicule.....6

- ▶ OAP pour quoi ? Transition vers quoi, comment ?.....6
- ▶ Avec un jeu d'acteurs à définir.....7
- ▶ Avec l'outil OAP à exploiter au mieux.....7
- ▶ Par secteurs de projets à identifier.....8
- ▶ Pour qui, comment, pourquoi ?.....8
- ▶ Avec des outils à utiliser.....8

Information générale sur les OAP.....9

- ▶ Les OAP, un outil au service de «l'urbanisme de projet».....9
- ▶ Un contenu souple et diversifié.....9
- ▶ Les différents types d'OAP.....10
- ▶ À retenir en faveur de l'OAP / Points de vigilance.....11
- ▶ Les OAP dans la démarche d'élaboration d'un PLU(I).....12

Fiche «faisabilité».....13

- ▶ Etape 1 : la phase de programmation.....13
- ▶ Etape 2 : Les éléments du projet.....13
- ▶ Bilan.....13

Fiche «centre-bourg».....14

- ▶ Constat.....15
- ▶ Préserver l'esprit des lieux.....16
- ▶ Renforcer l'attractivité du territoire.....18
- ▶ Imaginer des lieux résilients.....20

Fiche «Zone à urbaniser».....22

- ▶ Constat.....23
- ▶ Intégrer le quartier dans son environnement.....24
- ▶ Offrir un cadre de vie de qualité.....26
- ▶ Réinterroger le modèle de développement.....28

Fiche «Franges agri-urbaines».....32

- ▶ Constat.....33
- ▶ Espace public, cas n°1 : «chemin de tour de bourg».....34
- ▶ Espace public, cas n°2 : «espace traité en courée».....38
- ▶ Espace privé, cas n°3 : «fond de parcelle paysager».....42
- ▶ Espace privé, cas n°4 : «espace en zone urbaine constituée».....46

OAP pour quoi?

- Outil à la main des élus permettant de passer du projet politique à la traduction opérationnelle à partir de recommandations et de règles opposables qui s'imposent aux porteurs de projets.
- Outil d'aménagement du territoire amenant à la concertation locale, la co-construction avec les habitants pour une intégration adaptée, pérenne, résiliente, écologique.

Outil OPÉRATIONNEL, INTÉGRÉ au PLU, pour un urbanisme NÉGOCIÉ.

Voir Fiche annexe « Informations générales OAP »

Transition vers quoi ?

- Entre un projet politique d'aménagement et sa traduction concrète,
- Entre urbanité ancienne et urbanité de demain,
- Entre une production d'habitat standardisé et un projet de quartier intégré.
- Entre types de constructions : individuel isolé ou accolé, individuel en copropriété, petit collectif, superposés.
- Entre habitat énergivore et habitat économe en énergie ,
- Entre différents montages juridiques : habitat participatif, accession, location,...
- Entre les franges urbaines et les espaces agricoles.

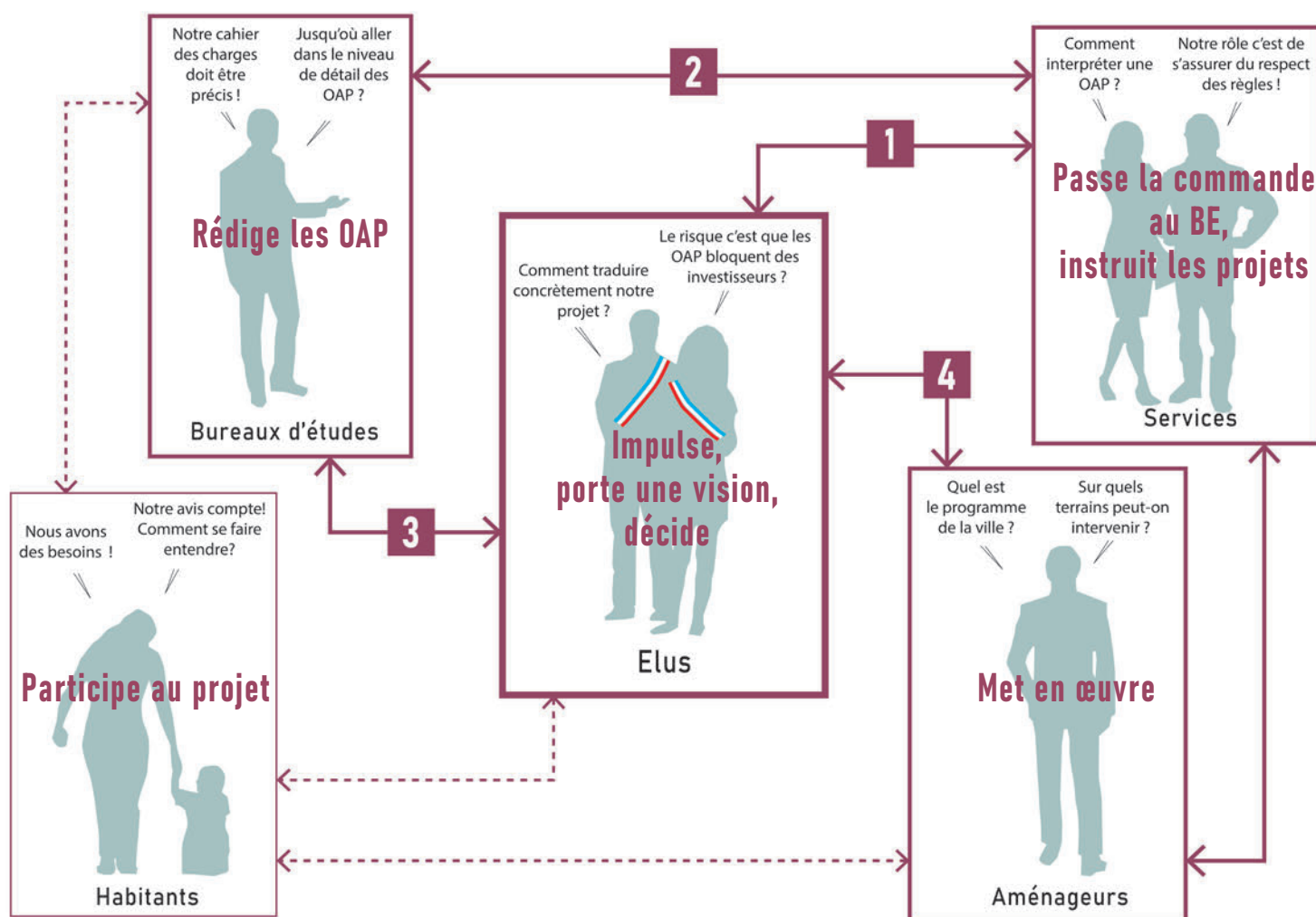
Transition comment ?

Des **TRANSITIONS** illustrées et commentées dans les fiches thématiques du présent fascicule sous la forme de « **PRINCIPES** », pour faciliter la rédaction des OAP.

Ces derniers s'imposent alors au projet d'aménagement dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire dans le même état d'esprit.

Voir Fiche annexe « Informations générales OAP »

1 AVEC UN JEU D'ACTEURS À DEFINIR



2 AVEC L'OUTIL OAP À EXPLOITER AU MIEUX

Des manquements trop souvent rencontrés :

- **Contexte :** projet non inséré dans son environnement spécifique, public rarement associé,
- **Gouvernance :** absence de certains acteurs indispensables, jeu d'acteurs inorganisé, communication inadaptée autour du projet,
- **Programme :** manque de phasage, absence de certaines orientations de conception (espaces publics, mixité sociale/ fonctionnelle, formes urbaines...),
- **Traduction opérationnelle :** OAP trop succincte ou trop exigeante, donc difficile à interpréter, sans déclinaison précise du projet politique, éloignant les porteurs de projet.

Et pourtant il existe une gamme de livrables possibles pour accompagner et illustrer les principes rédigés de l'OAP : schémas d'aménagement, coupes, croquis, images de références, montages photographiques...

3 PAR SECTEUR DE PROJETS A IDENTIFIER

Consulter la **Fiche « thématique »** du fascicule en fonction du projet à conduire

Fiche Centre-bourg

Fiche Zones à urbaniser

Fiche Franges agri-urbaines



Fiche Lotissements hérités
(à venir)

Fiche Zone d'activités
(à venir)

4 POUR QUI, POUR QUOI, COMMENT ?



« Il s'adresse ... »

Aux élus et aux services : pour élaborer le cahier des charges des bureaux d'études, mettre en œuvre le projet politique et vérifier l'application possible en instruction du droit des sols.

Aux Bureaux d'études : pour les aider à élaborer le projet.

« Il faut s'y référer ... »

Au moment de la création / révision d'un PLU/PLUI : rédaction des OAP, modification d'OAP, émergence d'un projet d'aménagement.

« Mon projet est mûr si ... »

L'ensemble du process a été bien déroulé à partir des ambitions du territoire

Voir Fiche « faisabilité »

« Il sert à ... »

Réfléchir sur des principes d'aménagement pour créer une OAP bien pensée, incluant les caractéristiques de la transition sociale, écologique, économique et de l'intégration paysagère, urbaine et architecturale.

Voir Fiches « thématiques »

5 AVEC DES OUTILS A UTILISER

1- Une « fiche faisabilité », à dérouler pour construire mon OAP :

1. J'ai un projet mûr
2. J'associe les acteurs indispensables
3. Je construis les principes de l'OAP à partir de la fiche thématique
4. Je vérifie que le service instructeur peut l'appliquer

2- Des fiches thématiques par situation, énonçant :

- Les grandes caractéristiques du secteur de projet
- Les problématiques généralement rencontrées
- Une synthèse des enjeux à relever



Une boîte à outil sous la forme de principes d'aménagement

1 LES OAP, UN OUTIL AU SERVICE DE « L'URBANISME DE PROJET »¹

2000 Créées par la loi solidarité et renouvellement urbain, les « orientations d'aménagement » constituaient une partie facultative du PADD.

2003 Elles deviennent une pièce autonome des PLU. Leur objet est de **décliner les orientations du PADD** à l'échelle de secteurs particuliers sous forme de prescriptions opposables aux tiers dans un rapport de **compatibilité qui s'applique à tout permis de construire**, donc moins contraignantes que celles du règlement².

Ce nouvel outil vise à encadrer la mise en œuvre des projets sur les espaces à enjeux en évitant les modifications successives du document d'urbanisme.

2010 Elle deviennent des « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP). Pour les PLU tenant lieu de PLH ou de PDU, les OAP ne sont plus uniquement sectorielles mais doivent comporter un volet habitat ou déplacements. Ces dernières années, les OAP ont vu leur place au sein des PLU(l) s'accroître et leur contenu se diversifier en réponse à de nouveaux enjeux : **transition** écologique et énergétique, santé environnementale, lutte contre l'étalement urbain et régénération urbaine, co-construction des projets avec les habitants, etc.

2014 - 2015 La loi ALUR puis la modernisation du contenu du PLU(l) ont confirmé le rôle des OAP comme outil de mise en œuvre des orientations du PADD et de garantie de la cohérence des projets. **L'OAP comporte un schéma d'aménagement précisant l'organisation spatiale du secteur.**

2 UN CONTENU SOUPLE ET DIVERSIFIÉ

Les OAP revêtent une multiplicité de formes pour répondre aux spécificités des territoires et des projets qu'elles recouvrent. Champ d'application : voir tableau ci-après.

Les OAP peuvent revêtir une dimension multi-thématique à l'échelle de secteurs stratégiques ou de sites de projet (OAP dites sectorielles) ou être consacrées à une thématique ou un enjeu spécifique (OAP dites thématiques) sur un périmètre élargi (unité paysagère ou géographique, commune, EPCI). Des OAP portant sur une thématique précise peuvent être déclinées par secteur afin d'en faciliter l'application (cas de certaines OAP trame verte et bleue par exemple). Les OAP sectorielles sont délimitées sur le règlement graphique du PLU(l).

Les OAP thématiques et sectorielles :

- font l'objet d'une pièce indépendante au sein du dossier de PLU(l) décrivant les objectifs et les orientations à respecter par tout projet d'aménagement ou de construction situé dans les secteurs qu'elles recouvrent.
- sont obligatoires dans un certain nombre de cas prévus par le code de l'urbanisme (voir tableau ci-après).

1 - Ministère du logement et de l'habitat durable, La modernisation des plans, fiche technique n°5 : les OAP, juin 2016. Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, Guide sur les dispositions opposables du PLU, mars 2020. Code de l'urbanisme, version consolidée au 30 avril 2020.

2 - « L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. » Source : GRIDAUH, L'écriture des PLU, 2012-2020.

LES DIFFÉRENTS TYPES D'OAP

OAP obligatoires				
Type d'OAP	Thèmes ou espaces concernés	Circonstances	Finalité / contenu	Références du code
Thématique	Habitat	PLUi tenant lieu de PLH réalisé par un EPCI de plus de 30 000 hab.	Les OAP précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs du volet PLH du PLUi	Articles L151-44 à 48 Articles L151-6 et L151-7
	Déplacements	PLUi tenant lieu de PDU par un EPCI ayant obligation de réaliser un PDU	Les OAP précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs du volet PDU du PLUi	Articles L151-44 à 48 Articles L151-6 et L151-7
	Commerces	PLUi en absence de Scot	Les OAP définissent les localisations préférentielles des commerces et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux.	Article L151-6
Sectorielle	Espace de projet	En cas de zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation	Principes et conditions d'aménagement et d'équipement déclinant les orientations du PADD sur les secteurs concernés.	Article R151-20 Articles L151-6 et L151-7
	Espace de projet	En cas de zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation ou de zone urbaine (U) non couvertes par un règlement ou le RNU	Principes et conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs concernés. Contenu minimal obligatoire (dont schéma).	Articles R151-8 et R151-20
	ZAC à créer	Création d'une ZAC lors de l'approbation du PLU	L'OAP comporte au moins : - le schéma d'aménagement - le programme global prévisionnel - la mention du régime applicable au regard de la taxe d'aménagement	Articles L151-7-2 et R151-8-1 Articles L151-6 et L151-7

OAP facultatives				
Type d'OAP	Thèmes ou espaces concernés	Circonstances	Finalité / contenu	Références du code
Thématique	Thématiques identifiées dans les derniers PLUi (liste non exhaustive) : - trame verte et bleue - biodiversité-paysage - climat-air-santé-énergie - risques - Mixité fonctionnelle		Déclinaison des orientations du PADD relatives à la thématique considérée.	Articles L151-6 et L151-7
	Patrimoine, notamment dans les zones urbaines (U) réglementées par le RNU		Mise en valeur ou requalification d'espaces (bâti ou non) pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.	Article R151-7
Sectorielle	Tout type d'espace faisant l'objet d'un projet d'aménagement		Principes et conditions d'aménagement et d'équipement déclinant les orientations du PADD sur les secteurs concernés.	Articles L151-6 et L151-7
	Les zones d'aménagement concerté (ZAC)		Possibilité de définir aussi les espaces et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer.	Article L. 151-7-1 Articles L151-6 et L151-7



**À retenir
en faveur
de l'OAP :**

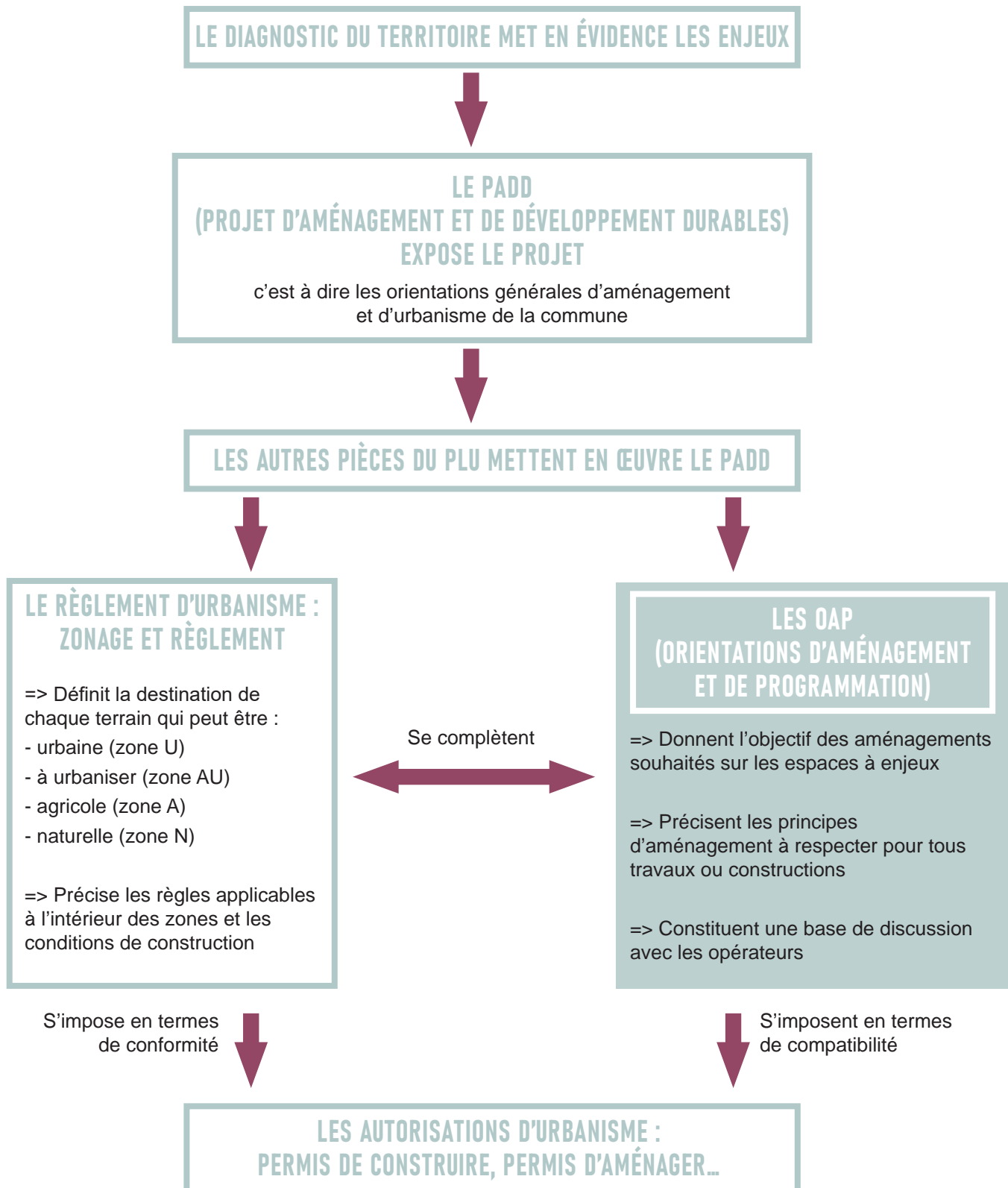
- Elles garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD qui exprime la philosophie du projet de territoire ;
- Elles permettent d'approfondir et de spatialiser les objectifs et orientations du PADD ;
- Elles fixent les conditions d'aménagement et d'équipement à l'échelle des sites de projet ;
- Elles permettent de négocier en amont des projets ;
- Elles incitent les maîtres d'ouvrage à faire preuve d'inventivité ;
- Elles peuvent accompagner une procédure d'aménagement (ZAC, lotissement, etc.) ou à l'inverse, « susciter le projet » pendant l'élaboration du PLU(I) ;
- Elles contribuent à l'insertion des projets dans leur environnement.
- Elles anticipent et préparent la mise en œuvre opérationnelle du PLU(I).



**Points de
vigilance :**

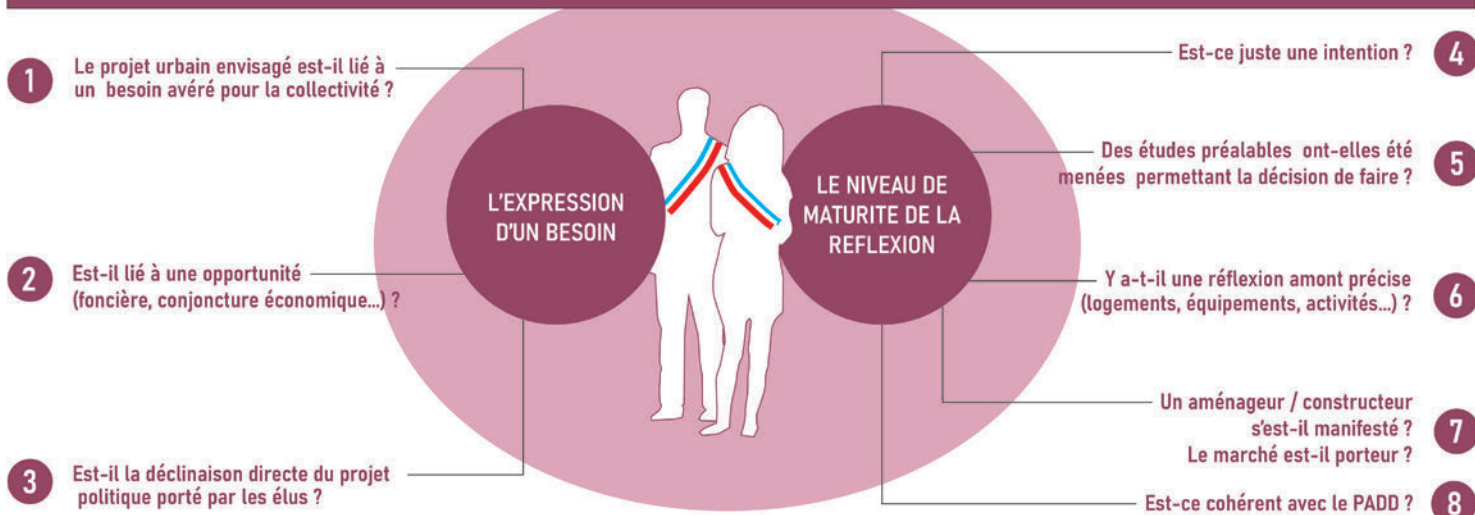
- Un portage politique fort est nécessaire, notamment sur la maîtrise foncière
- Une vision de l'aménagement est souhaitable sur les sites à enjeux
- L'OAP doit comporter des orientations et non des règles
- Les recommandations doivent permettre l'instruction des autorisations d'urbanisme
- La multiplication des OAP thématiques et sectorielles peut nuire à leur lisibilité et à leur cohérence ;
- Une association des services instructeurs ADS à l'élaboration des OAP est nécessaire pour prévenir les risques de contentieux et permettre l'instruction ;
- Une justification des OAP est nécessaire dans le rapport de présentation du PLU(I) (cohérence avec le PADD et complémentarité avec le règlement).

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION D'UN PLU(I)

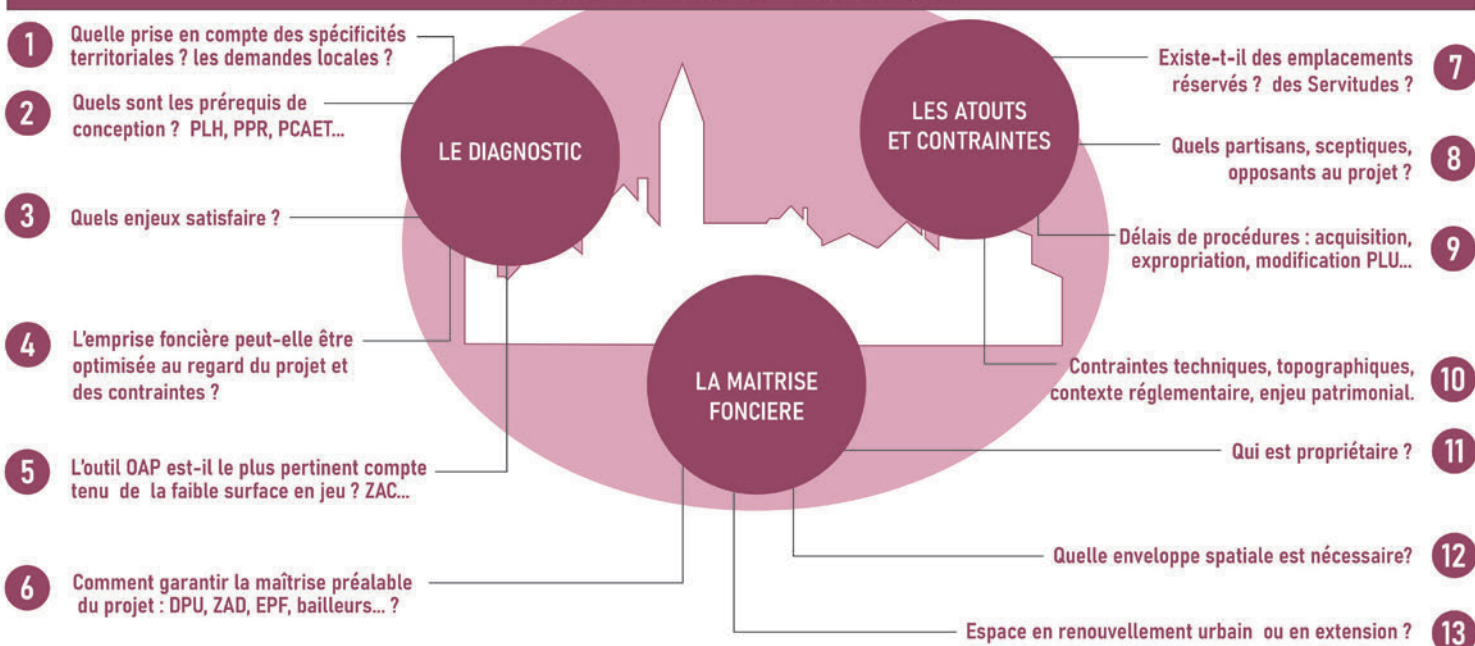


Première étape obligée : « La faisabilité de mon projet », Les questions à se poser :

ETAPE 1 : LA PHASE DE PROGRAMMATION



ETAPE 2 : LES ELEMENTS DU PROJET



BILAN



PROJET MÛR

Les items précédents sont analysés, maîtrisés.

> ECRIRE les OAP avec les fascicules

voir **Fiches « thématiques »**



PROJET PAS MÛR

Plusieurs possibilités :

- Basculer la zone 1 AU, en 2 AU
- revoir les besoins non avérés
- étudier d'autres sites plus favorables au besoin

Fiche

CENTRE-BOURG



DDT
37
SUDT
Sep. 2020

FASCICULE

OAP

T
TRANSITION

SOMMAIRE]

Fiche «centre bourg».....	4
Constat.....	5
Préserver l'esprit des lieux.....	6
Renforcer l'attractivité du territoire.....	8
Imaginer des lieux résilients.....	10



Fondettes - © Google

Le centre-bourg est le noyau historique de la commune caractérisé par :

- un habitat regroupé et dense,
- des fonctions sociales et urbaines variées : commerces, services, lieux éducatifs, lieux de rencontre, de culte, habitat,
- un habitat articulé autour d'axes fonctionnels et structurants,
- un bâti varié (gabarit, époque...),
- un habitat aux multiples formes et tailles de parcelles.

CONSTAT



E **Densité :**

Tissu urbain dense, voire très dense, identitaire de la commune, fruit de son évolution historique.

Architecture :

Ancienne, de bonne qualité, patrimoine parfois riche, mais appauvrissement progressif (nouvelles constructions, extensions sans intégration réelle, vacance, habitat dégradé...).

Espaces publics / nature :

Présence de cœurs d'îlots, coupure verte, place centrale du bourg, monocentrique autour d'un repère, tel qu'un édifice public ou religieux.

Services :

Offre plus ou moins dense de services et commerces. Desserte en Transport en commun, offre de stationnement.

Formes urbaines :

En référence à l'îlot urbain et son histoire : parcelles de tailles variées souvent petites à moyennes, imbriquées, diversité des caractères (hauteur, alignement, toiture à 2 ou 4 pans, sens du faîtage), adaptation à la topographie des lieux.



PROBLÉMATIQUES :

- Peu de diversité des logements = banalisation du quartier.
- Peu de biodiversité, espaces naturels.
- Forte imperméabilisation des sols.
- Mobilité : grande place de la voiture, stationnement problématique, modes doux peu développés
- Vacance de certains logements.
- De moins en moins de possibilités de densification (en division parcellaire).
- Perte de la qualité patrimoniale des lieux.
- Etc...

Principaux enjeux :

- Préserver et valoriser le caractère et l'identité urbaine et architecturale.
- Renforcer et préserver une qualité paysagère et un intérêt environnemental et patrimonial.
- Conserver le rôle d'«espaces de vie» du centre-bourg.
- Réorganiser la place de la voiture.
- Réduire la vacance et réhabiliter / rénover

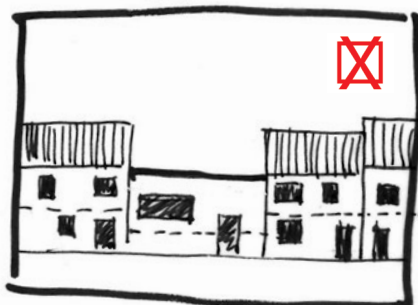
PRÉSERVER L'ESPRIT DES LIEUX

Principe 1 : Valoriser le caractère des centre bourgs

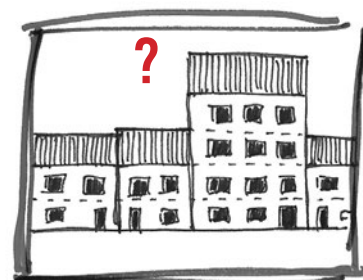
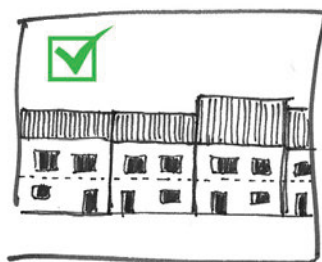
- ▶ Formes urbaines adaptées aux caractéristiques locales. Souvent en front de rue, le recul doit être rare. Avec un muret, il participe à l'animation des façades du lieu.



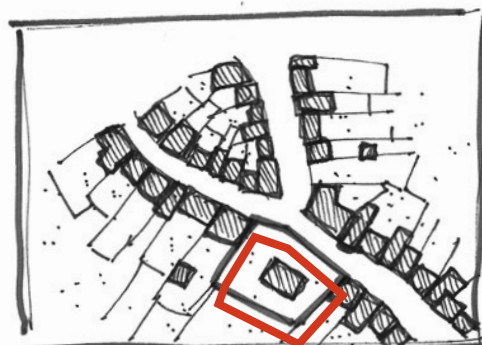
- ▶ Concevoir des projets à l'échelle du lieu : organisation, forme, voies, architecture.



- ▶ Respecter la diversité existante qui doit s'imposer aux volumes à bâtir (harmonie, échelle). La diversité des silhouettes en centre-bourg se joue sur un enchevêtrement des toitures à pentes, des épannelages...

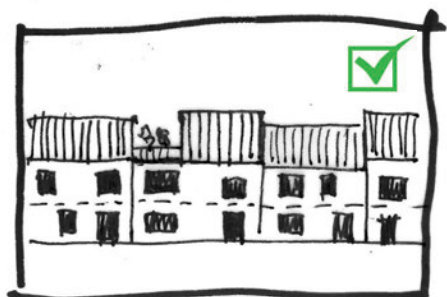


- ▶ Pas de construction isolée au milieu de la parcelle, respect du tissu urbain et recherche d'économies d'énergies.



Principe 2 : Préserver le patrimoine architectural et encadrer son évolution

- ▶ Pas de toitures terrasses ou végétalisées en centre bourg en rupture totale avec l'existant.



- ▶ Recul de front de rue pour encourager une végétalisation en pied de mur maîtrisée afin de contribuer à l'animation des façades sur rue (exemple sur 20cm).



- ▶ Respecter les perspectives de clôture ancienne souvent en pierre surmontée de ferronnerie ou en mur haut. Respecter les formes simples et couleurs de portails traditionnels et s'en inspirer.



Rivière - © UDAP

- ▶ Concernant le bâti ancien, les travaux doivent se faire dans le respect de leur intégrité, de leurs dispositifs constructifs, de leurs matériaux et couleurs d'origine.



Céré-la-Ronde - © UDAP

- ▶ Les extensions doivent s'intégrer à la composition de l'existant :
 - Respect des matériaux, des couleurs, des volumétries, des modénatures, des toitures, des proportions globales y compris des ouvertures, taille et sens
 - Projet en recherche d'expression contemporaine dans le respect des volumes et architectures traditionnelles locales.



Luynes - © UDAP

- ▶ Hauteur de la construction décalée possible par rapport à l'existant : fixer une limite d'écart.
- ▶ Prise en compte du paysage à différentes échelles et intégration de la dimension patrimoniale des lieux : UNESCO, espaces protégés, sites...

Principe 3 : S'inspirer du tissu urbain identitaire

- ▶ Privilégier pour les constructions contemporaines, qu'elles répondent aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable, dans le respect du patrimoine bâti en réinterprétant les constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales.



Seuilly - © Google

- ▶ Densification recherchée (dents creuses, surélévations...).



© Bazarurbain

- ▶ Pignon sur rue ou façade sur rue suivant le contexte.
- ▶ S'appuyer sur la structure de composition historique et ses composantes (formes, couleurs...).

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DES LIEUX

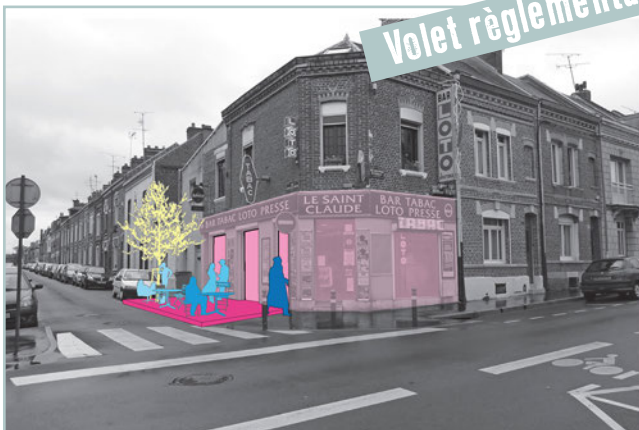
Principe 1 : L'armature territoriale

- Renforcer les services et commerces de proximité, activités tertiaires, avec des espaces publics dédiés.



Exemple de service ou commerce mobile

- Autoriser le changement de destination du RdC pour lutter contre la vacance.



© Bazarurbain

- Prévoir l'indépendance des usages: accès commerce Rez-de-chaussée indépendant de l'accès étage habitat.

Volet réglementaire

- Mixité de la programmation bâtie et des usages de l'espace public : logement, bureau, commerces, services --> vie du centre, activité, circulation et liaison douce.

- Mixité fonctionnelle dans l'habitat : -> Prévoir la réversibilité des usages: Commerce en Rez-de-chaussée et habitat à l'étage se transforment en habitat sur la totalité.



© Bazarurbain

- Traitements qualitatifs des devantures commerciales.



Langeais - © UDAP

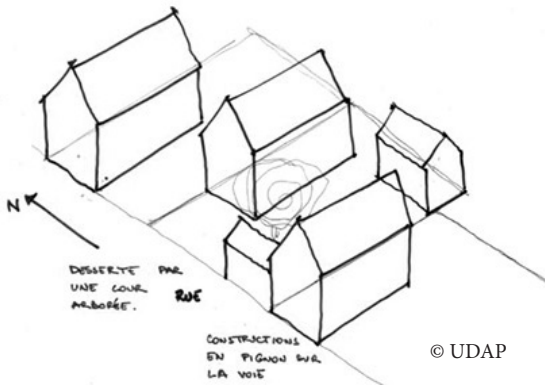
Principe 2 : Revitalisation et qualité résidentielle

- Gérer l'interface entre le périmètre de l'OAP et sa périphérie immédiate : valoriser les traversées de village, mise en valeur des « entrées de bourg » (nécessité d'élargir la mission du bureau d'études).



Marçay © UDAP / Choreme Paysagistes concepteurs

- Diversifier l'offre de logements pour répondre à la demande : tailles des logements, collectif/individuel, espaces extérieurs, tout en s'inspirant des formes du bâti traditionnel pour le réinterpréter.



© UDAP

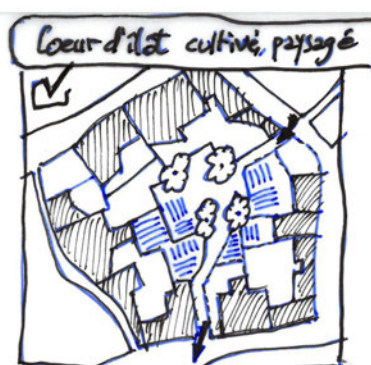
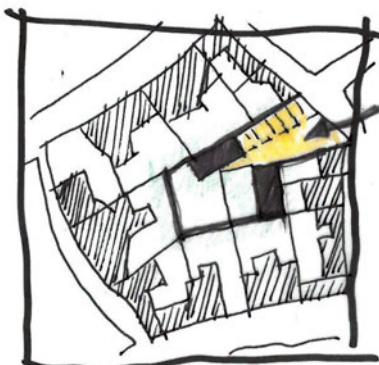
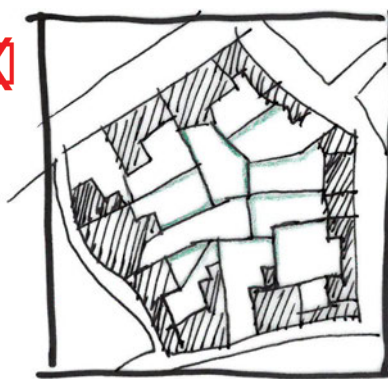


Autrèche © UDAP 37

DENSIFIER



VALORISER LE COEUR D'ÎLOT

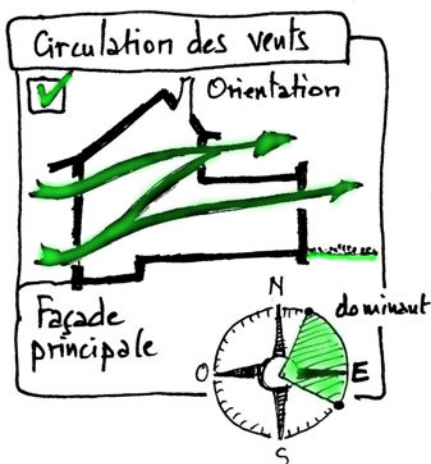
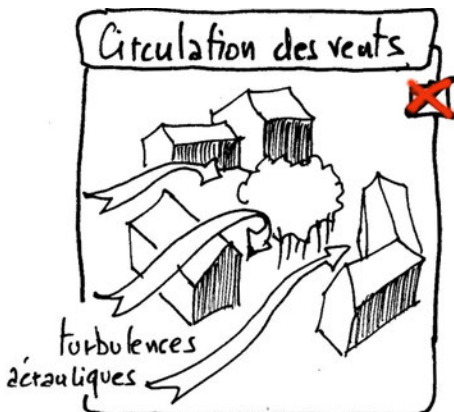


- Donner vie aux cœurs d'îlot abandonnés : espaces publics, mise en valeur d'espaces non urbanisés. Éviter de faire entrer la voiture en cœur d'îlot. Conserver la qualité et l'intimité des jardins privés. Créer des échelles intermédiaires d'espaces communs :
 - A l'échelle de l'îlot : potagers collectifs, aire de jeux et de partage...
 - A l'échelle du quartier : petit espace paysager, îlot traversable...

IMAGINER DES LIEUX RESILIENTS

Principe 1 : Encourager le bioclimatisme

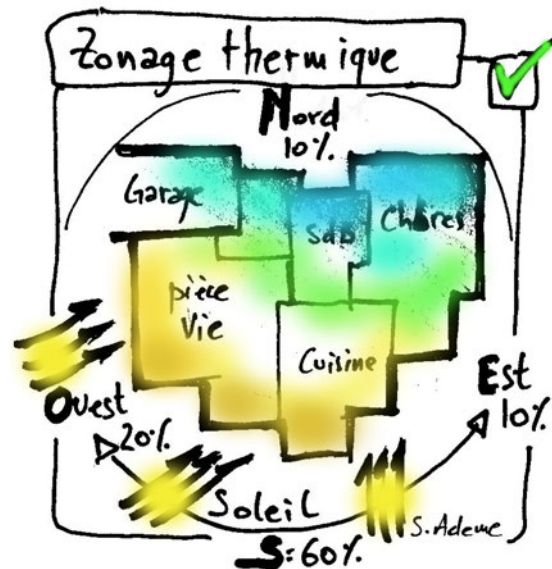
- ▶ Créer des ouvertures afin de faciliter la circulation des vents et de permettre la ventilation.



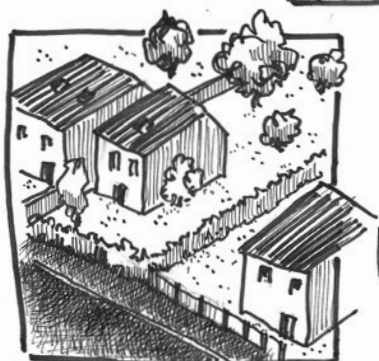
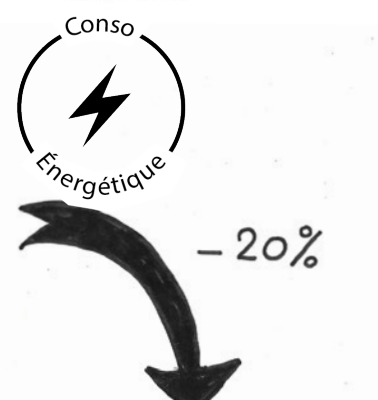
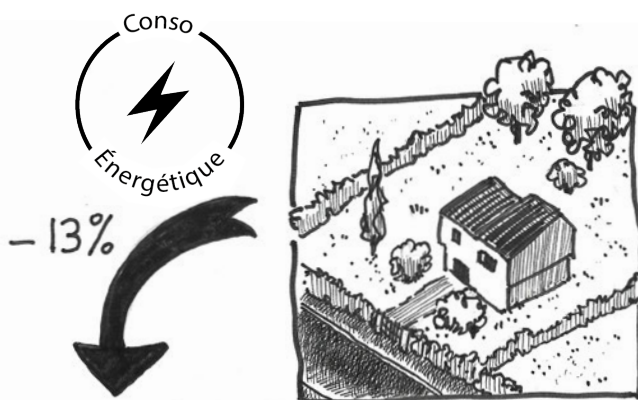
- ▶ Interroger les cœurs d'îlots en maintenant leur rôle d'interface climatique : Désenclavement ? Régénération ? Préservation ?
- ▶ Développer les ENR (panneaux photovoltaïques, volets solaires par exemple) tout en restant vigilant à leur bonne intégration architecturale et patrimoniale.

- ▶ Composer les emprises bâties de manière à faire entrer la lumière naturelle dans les cœurs d'îlot : ensoleillement optimal.

- ▶ Favoriser un parcellaire et des implantations bâties favorables aux orientations qui permettent de réduire la consommation énergétique.



- ▶ Permettre la proximité des constructions : respect de l'intimité tout en permettant l'inertie thermique entre les constructions.



Maison isolée



Une façade accolée

Deux façades accolées

Principe 2 : Partager les usages dans l'espace public

- ▶ Mettre en valeur le patrimoine naturel existant : les éléments naturels remarquables, les espaces verts, espaces publics... Développer des espaces verts et des espaces publics en les connectant entre eux et en privilégiant les revêtements perméables. (à développer dans le cadre d'une OAP «Thématique»).

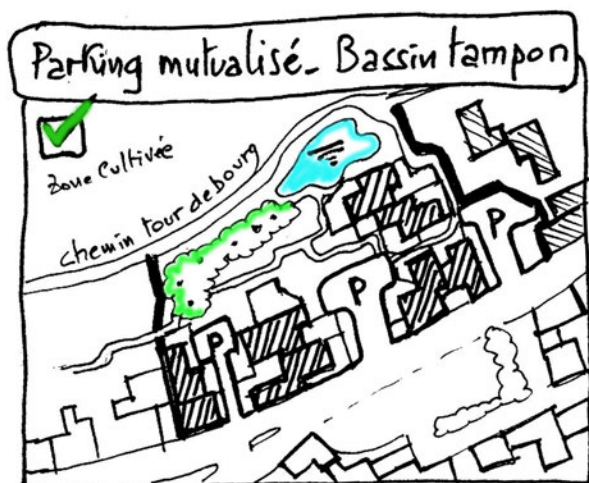


- ▶ Séparer pistes cyclables et cheminements de la voirie principale, voire développer les venelles pour rendre perméables les îlots.



Attention portée aux espaces publics et aux mobilités douces

- ▶ Créer des aires de stationnement mutualisées plutôt que de développer le stationnement individuel.



- ▶ Assurer un certain « degré » de végétalisation du centre bourg, en adéquation avec son environnement : jardins privés, espaces publics végétalisés, parcs ; nécessité d'une végétalisation locale adaptée au milieu urbain et au contexte.
- ▶ Lutter contre les îlots de chaleur.
- ▶ La conception des espaces publics doit répondre à plusieurs enjeux : mettre en scènes des éléments majeurs (patrimoine, paysage), favoriser les usages par le public et être fonctionnels (confort et sécurité), s'intégrer, en terme d'échelle et de traitement, à ceux existants.
- ▶ Réduire la voirie principale dédiée à la voiture au profit d'usages spontanés collectifs et d'une appropriation des lieux.



Actions éphémères de réappropriation de l'espace public

- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols : utiliser des matériaux perméables et drainants pour les espaces de stationnement, la voirie douce.



Traitement vertueux des stationnements

Fiche

ZONES A URBANISER





Les zones à urbaniser représentent les espaces de développement d'une commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Ces zones d'extension urbaine sont donc caractérisées par :

- Leur situation, souvent sur des terrains agricoles ou naturels, à proximité immédiate du tissu urbain existant,
- Ces secteurs accueillent trop souvent des projets sans « greffe urbaine », donnant vie à des quartiers standardisés,
- Enjeu d'y mener des réflexions de conception et de programmation urbaine.

Zone à urbaniser-zone 1 AU



Saint Etienne de Chigny - © Atelier RVL



Huismes - © UDAP 37



Chanteloup-en-Brie - © Harari architectes

Densité :

Densité variable suivant la situation.

Architecture :

Architecture mixte, réglementé par le PLU.

Espaces publics / nature :

Espaces publics limités aux aménagements du quartier (voirie, espaces extérieurs communs sans fonction particulière).

Services :

Offre à réfléchir dans ce secteur afin de développer les usages.

Formes urbaines :

Ne pas reproduire les zones actuelles lâches, répétitives, avec peu de lien visuels ou physiques aux repères monumentaux et paysagers du territoire.

Mobilité:

Grande place donnée à la voiture. Déficit de mobilités douces attrayantes. Problèmes de connexions au reste de la ville.



PROBLÉMATIQUES :

- Espaces vides où tout semble possible.
- Mauvaise insertion et absence de cohérence avec l'existant.
- Friction entre les zones urbaines présentes et les zones agricoles en fond de parcelle.
- Place importante donnée à l'automobile : peu de développement d'autres formes de mobilité.
- Peu d'espaces verts et d'espaces publics de qualité.
- Forte consommation d'espace et ratio imperméabilisation/habitant élevé.
- Des liaisons douces à repenser vers les autres quartiers.
- Peu de diversité dans les fonctions attribuées à ces zones.
- Quartiers monofonctionnels et production architecturale trop standardisée.
- Etc...

Principaux enjeux:

- Préserver une qualité paysagère et un intérêt environnemental.
- Créer de la vie dans ce secteur et assurer le lien au bourg en référence au tissu urbain ancien.
- Adapter les services aux attentes de la population et aux usages.
- Développer une ambiance de vie enviable, répondant aux nouvelles attentes des usagers.
- Réduire la place de la voiture et offrir des espaces partagés.
- Participer à la transition énergétique et écologique.

INTÉGRER LE QUARTIER DANS SON ENVIRONNEMENT

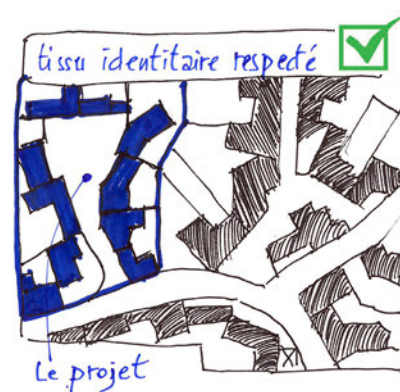
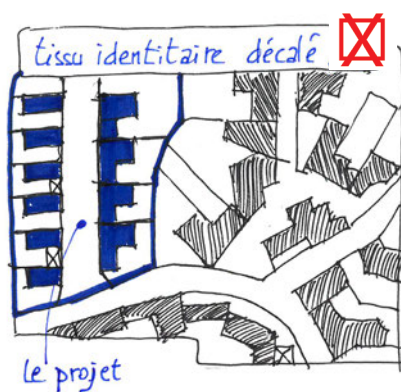
Principe 1 : Assurer une couture urbaine avec le tissu existant

- ▶ La forme urbaine doit jouer sur les perspectives et points de repères : créer des points vues depuis le quartier vers l'extérieur (paysages, monuments, éléments identitaires) mais aussi donner à voir l'intérieur du nouveau quartier (espace public central, points de repères...).

- ▶ Le lien avec le tissu urbain existant doit se faire tant par l'architecture que par l'organisation spatiale de l'espace, pour une couture en douceur, en reprenant les caractéristiques des lieux et les références au tissu identitaire local.



Céré-la-Ronde-© UDAP 37



- ▶ Être vigilant à la mise en scène et l'intégration paysagère du projet : le secteur peut être sur l'axe principal d'entrée du bourg, mais aussi se trouver sur des cônes de vues du paysage ou du patrimoine remarquable.



Prise en compte de la topographie et de la silhouette

© Google maps

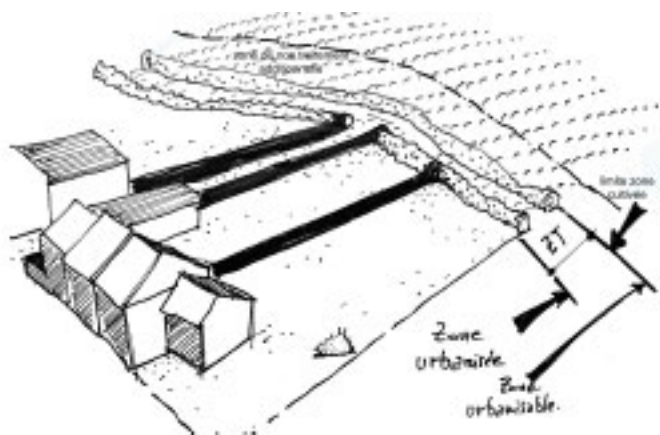
- ▶ Inscrire la nouvelle zone dans la continuité de la volumétrie des constructions existantes, tout en reprenant les codes du tissu existant : matériaux, formes urbaines, typologies de voies, implantation, clôtures, alignement sur rue...



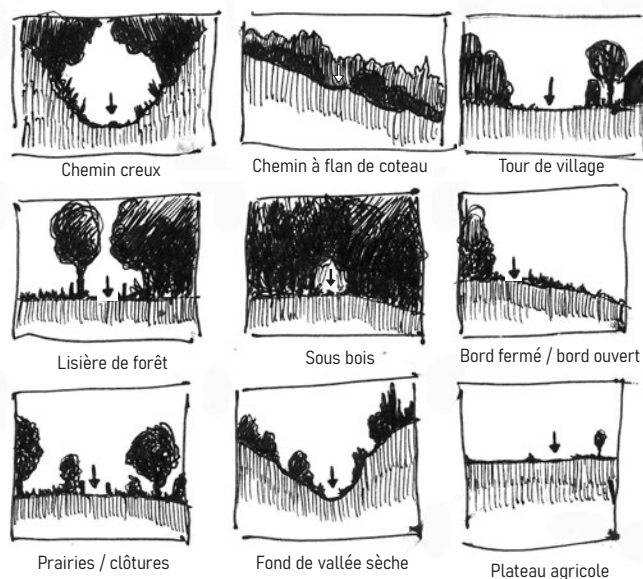
Principe 2 : Gérer les espaces de franges

- Les lisières entre l'espace urbanisé et l'espace non bâti, agricole ou naturel sont des lieux potentiels de frictions. Les nouveaux quartiers devront donc intégrer cette donnée dans leur conception : espaces tampons, zones de transition...

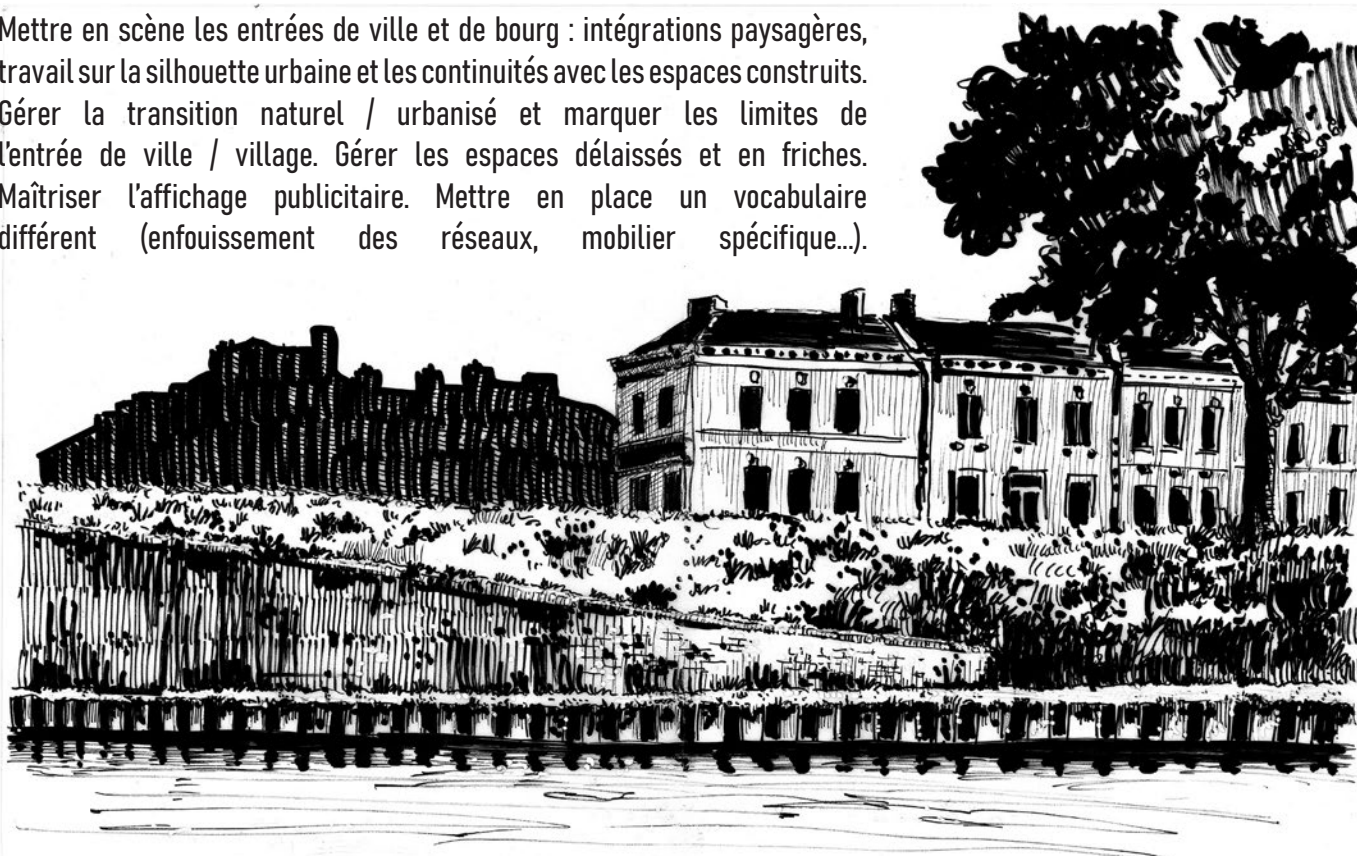
Voir Fiche «Zones de transitions»



- La mise en scène des tours de ville/villages est un outil paysager de composition urbaine (limite d'urbanisation, règles de voisinage, lieu d'expérimentation de système de collecte des eaux pluviales, ceinture vivrière...). Traitements différenciés des zones de contacts avec les espaces forestiers et agricoles.



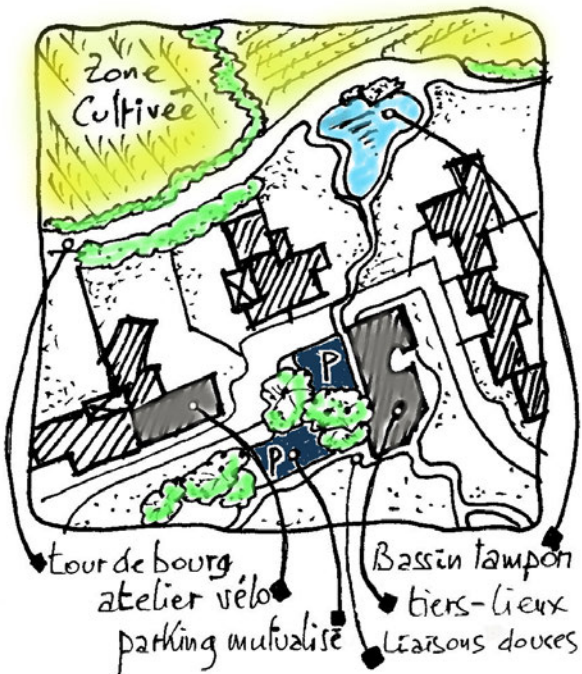
- Mettre en scène les entrées de ville et de bourg : intégrations paysagères, travail sur la silhouette urbaine et les continuités avec les espaces construits. Gérer la transition naturel / urbanisé et marquer les limites de l'entrée de ville / village. Gérer les espaces délaissés et en friches. Maîtriser l'affichage publicitaire. Mettre en place un vocabulaire différent (enfouissement des réseaux, mobilier spécifique...).



OFFRIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Principe 1 : Diversifier les fonctions et usages

► Souvent monofonctionnel, ce type de zone 1AU en limite d'urbanisation n'accueille très souvent que du logement. Une réflexion est donc à mener sur le type d'équipements publics et de services nécessaires pour animer les lieux (enjeu de la programmation et de l'évaluation des besoins des usagers).



► Développer des cheminements directs reliant la zone aux services centraux de la commune (commerces, équipements, transports en commun...).

► Développer des services, et des lieux favorisant la rencontre et le partage de savoir-faire. Un bâtiment communal inoccupé peut devenir le lieu «totem» qui permettra de raccrocher ce secteur à la vie courante de la commune.



© L'île aux fruits

Café associatif, recyclerie/ressourcerie, co-working, pépinière d'artisans

► Développer le réseau de transports en commun : étendre le réseau au quartier, à ses abords ou relier celui-ci via des cheminements directs aux aires de bus, covoiturage, tramway...



Schéma de principe des mobilités - OAP © ATU

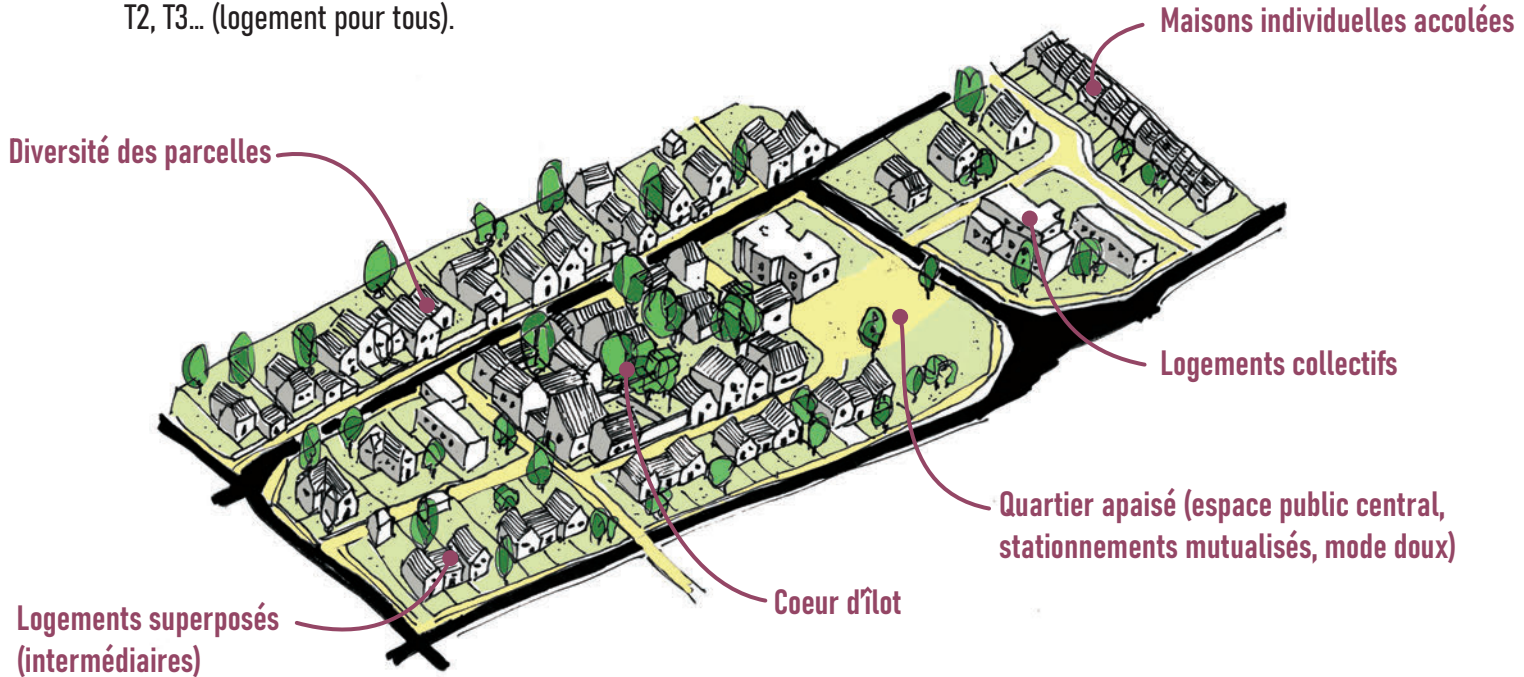
► L'urbanisme participatif : associer les habitants à l'évolution du quartier et les impliquer plus dans la vie locale.



Principe 2 : S'adapter aux évolutions des besoins de la population

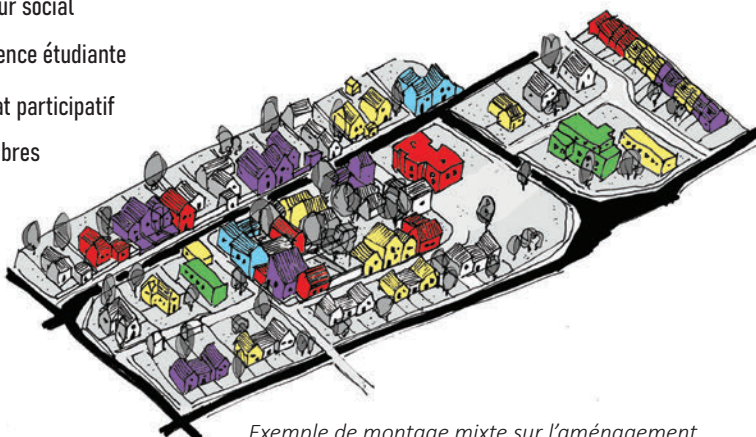
- Diversifier la typologie des logements à construire (en référence aux tissus anciens) : maisons individuelles, logements sociaux, intermédiaires, maisons mitoyennes, logements T2, T3... (logement pour tous).

- Diversifier la taille et la forme des parcelles disponibles : réduire la taille moyenne des parcelles en cœur de quartier (urbanisation et densité progressive).

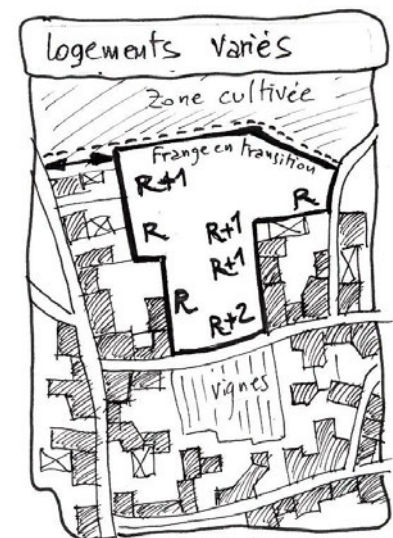


- Définir des logements plus proches de la centralité et des principaux équipements communaux, répondant aux besoins des différentes catégories d'habitants (logements adaptés aux différents stades de la vie, petits logements, typologie...).

- Promotion privée
- Bailleur social
- Résidence étudiante
- Habitat participatif
- Lots libres



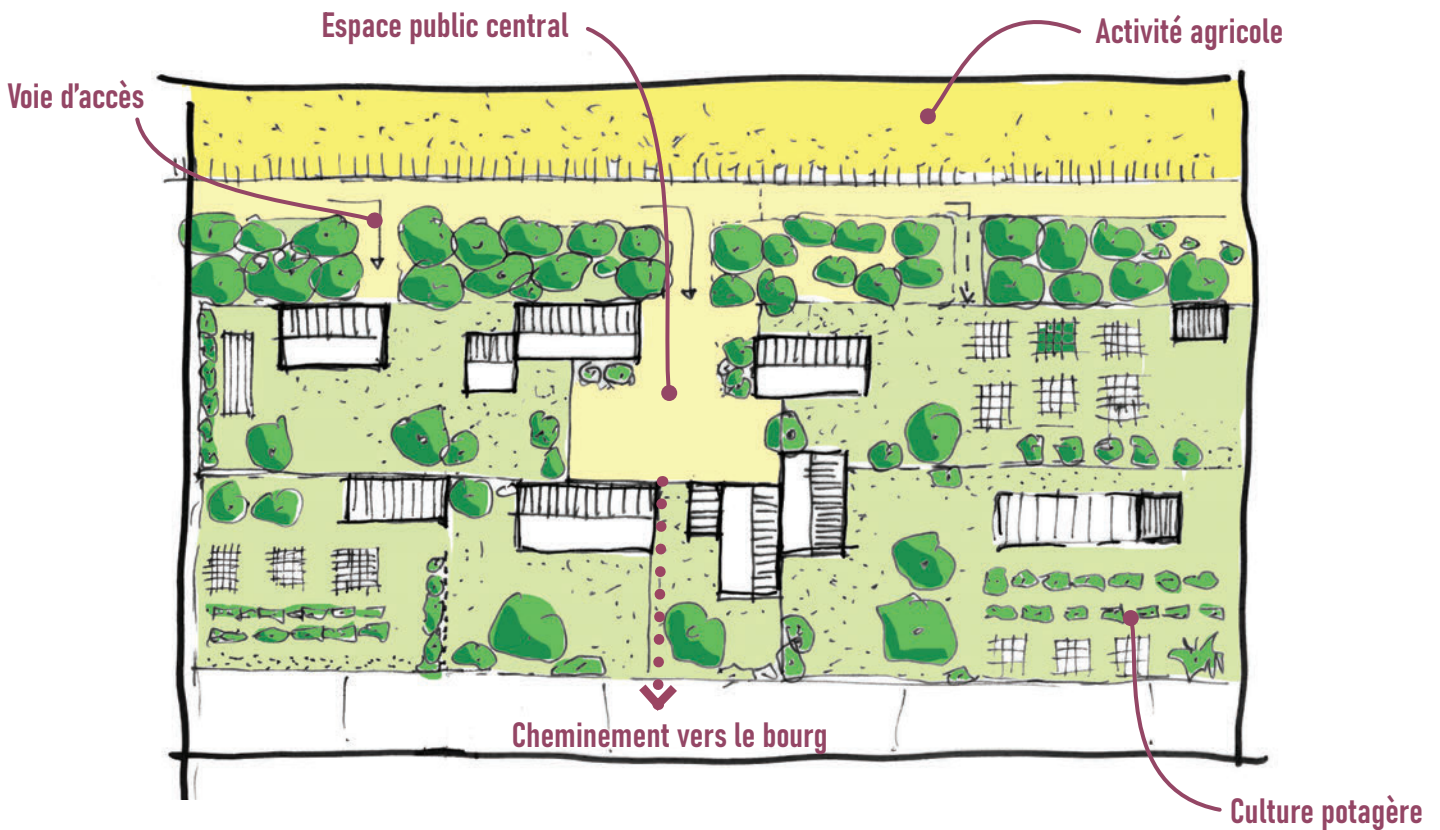
Exemple de montage mixte sur l'aménagement d'un nouveau quartier



RÉINTERROGER LE MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT

Principe 1 : Réinventer le modèle «d'habiter les périphéries»

- Habiter les franges : relation à l'activité agricole ou à la culture potagère. Viser une densité plus importante tout en préservant l'intimité et le cadre de vie. Des petits espaces existants à maintenir dans la distribution de l'unité foncière, mais aussi des grands espaces à concevoir qui peuvent être complémentaires à ceux existants dans le bourg, et d'un usage compatible avec la proximité de logement.



- Réinterprétation contemporaine de l'habitat traditionnel rural, en profitant du volet réglementaire du PLU.



Bueil-en-Touraine - © Ivana Rho



Villandry - © UDAP 37



Seully - © UDAP 37



Vernou sur Brenne - © Atelier RVL



Chinon - © UDAP 37

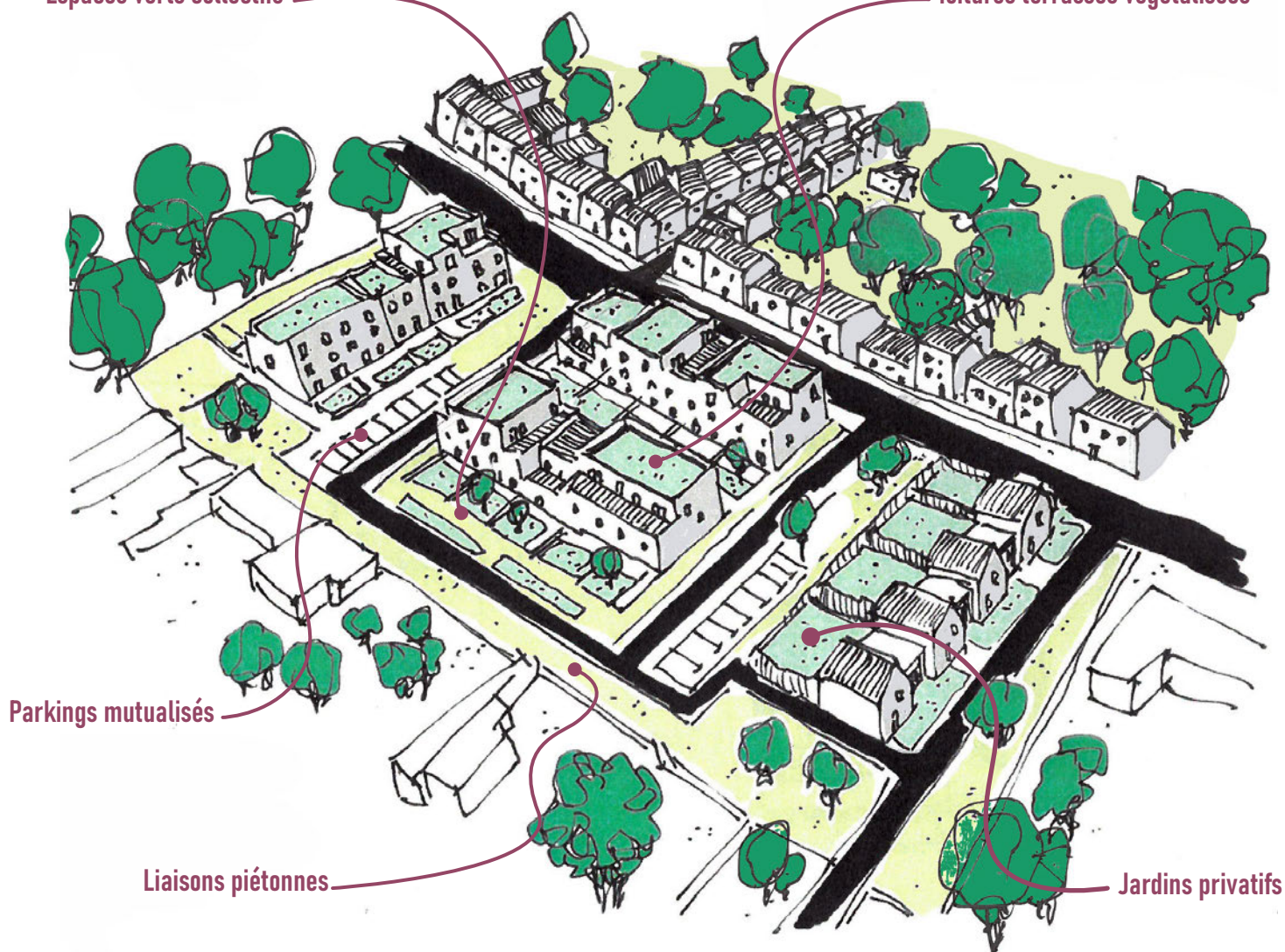


Projet sur Tavant - © Rond comme carré

- Développer des nouveaux quartiers mieux intégrés à leur environnement et en phase avec l'émergence de nouvelles aspirations citoyennes : parcours résidentiel, modes doux, prise en compte du développement durable, fonctionnalité et évolutivité des espaces intérieurs et extérieurs...

Espaces verts collectifs

Toitures terrasses végétalisées



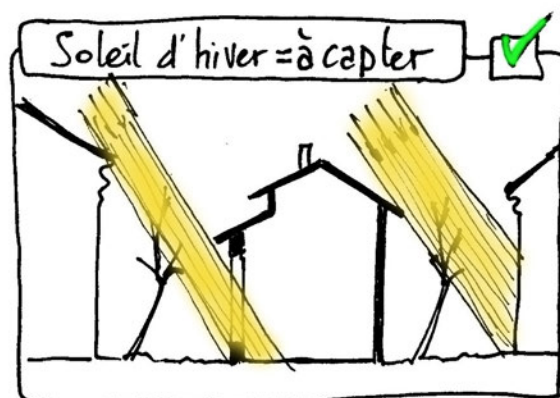
Principe 2 : Questionner la place de la voiture et le rôle des espaces publics

- Concevoir le quartier à l'échelle du piéton : encourager l'accès aux logements à pied via des parkings mutualisés.
- Développer des voiries mixtes, zones de rencontres et de partages.
- Les espaces publics créés doivent s'intégrer avec ceux existants (hiérarchie, échelle, traitement, caractéristiques...).
- Les lotissements des années 70 étaient souvent structurés autour d'une voirie sur-dimensionnée. Cette conception doit désormais être revue à l'aune de l'évolution des pratiques de mobilité.
- Attention à ne pas sur-dimensionner les voies, largeur respectueuse du paysage. La voirie en impasse doit rester exceptionnelle. La perméabilité des sols publics (trottoir et chaussée) est à rechercher autant que possible.

Principe 3 : Privilégier un urbanisme durable

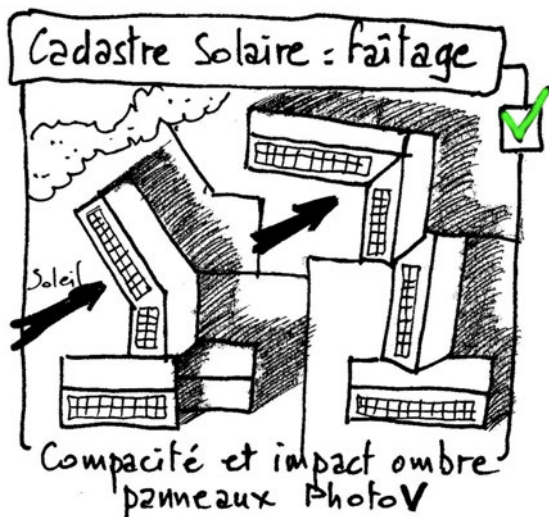
► Etre attentif à l'implantation des constructions :

- Bâtiments groupés pour jouir de l'inertie thermique, réduire la consommation des espaces, et privilégier les espaces verts,
- Faire attention aux ombres portées entre bâtiment pour assurer les apports solaires passifs.

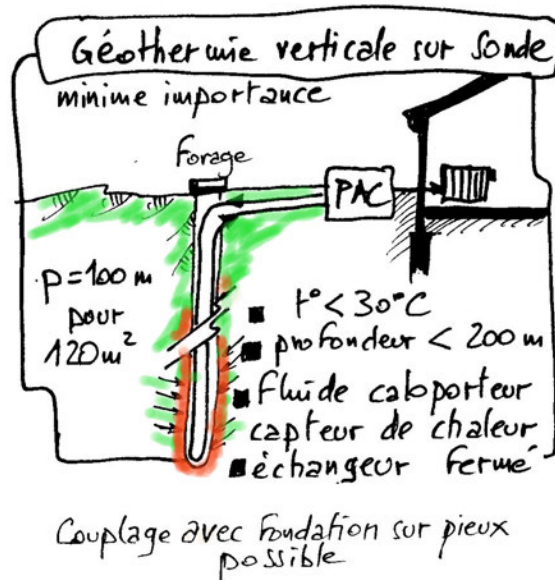


- Assurer une implantation au regard des vents dominants pour une ventilation passive des locaux (thermoventilation), donc sens du faîtage principal à imposer, pièces de jour et de nuit sous les vents.

- Travailler l'implantation à partir du cadastre solaire pour des panneaux photovoltaïques. Les panneaux doivent être implantés sur les toits dans l'objectif d'une autoconsommation. Veiller à la bonne intégration des panneaux (couleur, localisation...). Installations au sol à proscrire.



- Distribution de l'espace à urbaniser en fonction des projets de chauffage ENR : exemple sur la géothermie horizontale (consommation de m^2), exemple avec la géométrie verticale (à placer en fonction des gisements géologiques).



► Privilégier le principe d'utilisation de matériaux traditionnels et bio-sourcés locaux, exemples :

- Construction en bois : rétention du CO2, isolant thermique x12, conso énergie diminuée x4
- Construction en monmur ou brique alvéolaire G : pas d'isolant à ajouter en doublage, déchets de chantier réduits.

Proscrire les matériaux peu durables comme le PVC, les ardoises artificielles...

Volet réglementaire



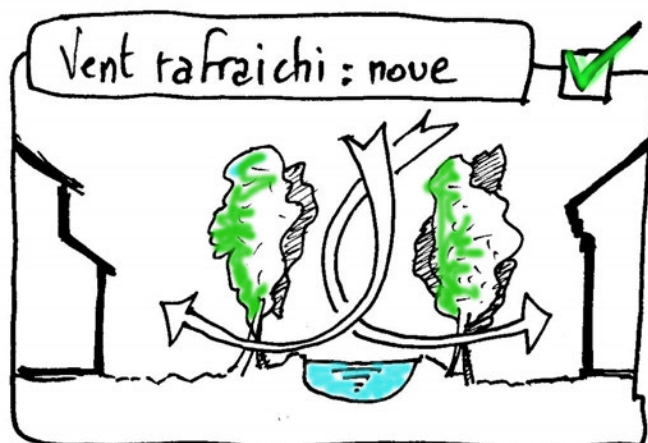
Bueil-en-Touraine, maisons bois et paille © Yvana Rho architecte

► Éviter les îlots de chaleur / aménager des îlots de fraîcheur.



L'importance de la conception des espaces face au réchauffement climatique

► Intégrer la gestion des eaux pluviales. La rétention des eaux pluviales est une astuce tant pour se raccorder sur un réseau aval sous dimensionné que pour permettre une infiltration vers la nappe phréatique (décantation et débit de fuite à gérer). Des noues et des fossés peuvent être valablement envisagées, en faisant toutefois attention à ne pas créer des gîtes larvaires (moustiques).



► récupération eaux pluviales
► désimperméabilisation des sols

Fiche

ZONES DE TRANSITION



DDT
37
SUDT
Sep. 2020

FASCICULE
OAP

T
TRANSITION



Les zones dites «de transition» sont constituées d'espaces intercalaires entre les terrains cultivés et la zone à urbaniser. La valorisation de ces espaces résiduels, souvent déqualifiés, doit être l'occasion de réinterroger un modèle de développement territorial qui s'est construit au fil du temps sur la dichotomie urbain/rural.

La réflexion sur le devenir de ces espaces de franges est donc l'occasion :

- de penser un **développement urbain différent**,
- de mettre en place une **démarche partenariale** entre élus, profession agricole et habitants.

Les franges agri-urbaine



Principaux enjeux

Politique :

Intégrer l'espace en frange des zones agricoles-urbaines dans un projet politique permettant d'habiter ces franges.

Urbain :

Réussir la greffe urbaine entre la zone cultivée et la zone construite.

Protection du foncier :

Délimiter l'urbanisation par une zone marquée.

Mixité :

Multiplier les usages de ces zones à construire.

Sanitaire :

Protéger les habitants face aux pratiques culturales.

Agricole :

Préserver l'activité agricole face à des contraintes nouvelles générées par l'urbanisation.

PROBLÉMATIQUES :

Dans le cadre de la protection des riverains proches des zones cultivées et traitées avec des produits phytosanitaires, les textes du 27 décembre 2019 posent des contraintes à la profession agricole de Zones de Non Traitement en frange des terrains à construire, variant de 5 à 10m, qui peuvent être réduites à 5 et 3m par rapport aux limites de propriétés à bâtir, suivant les pratiques culturales.

- Du côté collectivité, c'est cette bande réduite qu'il est proposée de prendre en charge par la collectivité/aménageur dans le cadre des nouvelles opérations d'urbanisation, dans un espace appelé «Zone de Transition», entre les zones cultivées et les zones à bâtir.
- Du côté agriculteur, toute zone de non traitement supérieure à la bande réduite s'impose de manière additionnelle suivant les pratiques culturales, et reste à la charge de l'exploitant riverain de cette frange, en application des textes de décembre 2019.

Habiter les franges en traitant l'espace intercalaire est l'opportunité de répondre à plusieurs objectifs tels que :

- Construire un projet d'urbanisme autrement, tout en préservant sa relation au contexte local,
- Participer à la reconquête de la biodiversité dans les espaces paysagers,
- Conduire une réflexion partagée avec les acteurs locaux,
- Conduire l'aménageur à assurer les contraintes nouvelles qui s'imposent aux agriculteurs riverains,
- Assurer la protection sanitaire de la population riveraine.

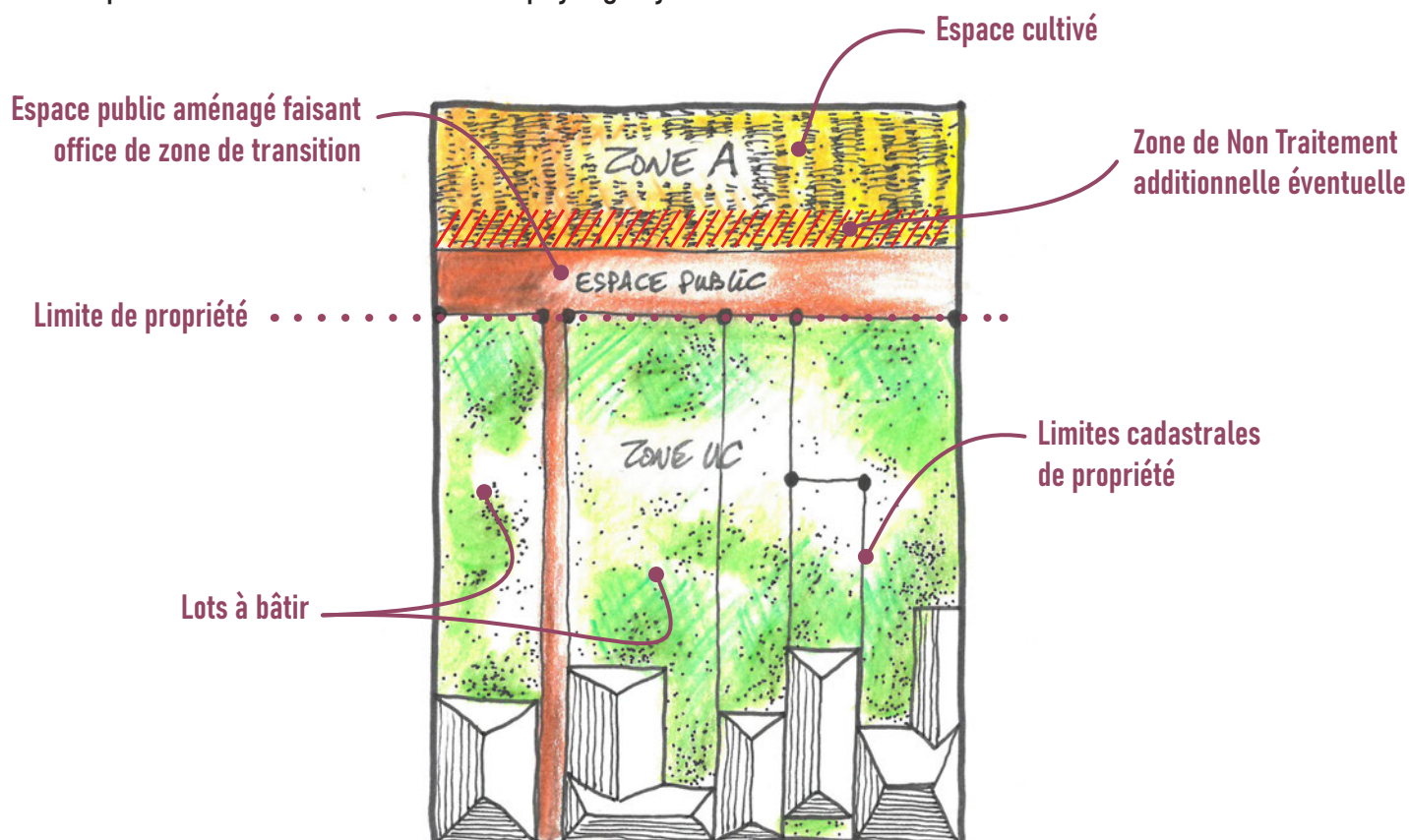
ESPACE PUBLIC, CAS N°1 «CHEMIN DE TOUR DE BOURG»



Cas d'une opération d'aménagement de zone AU

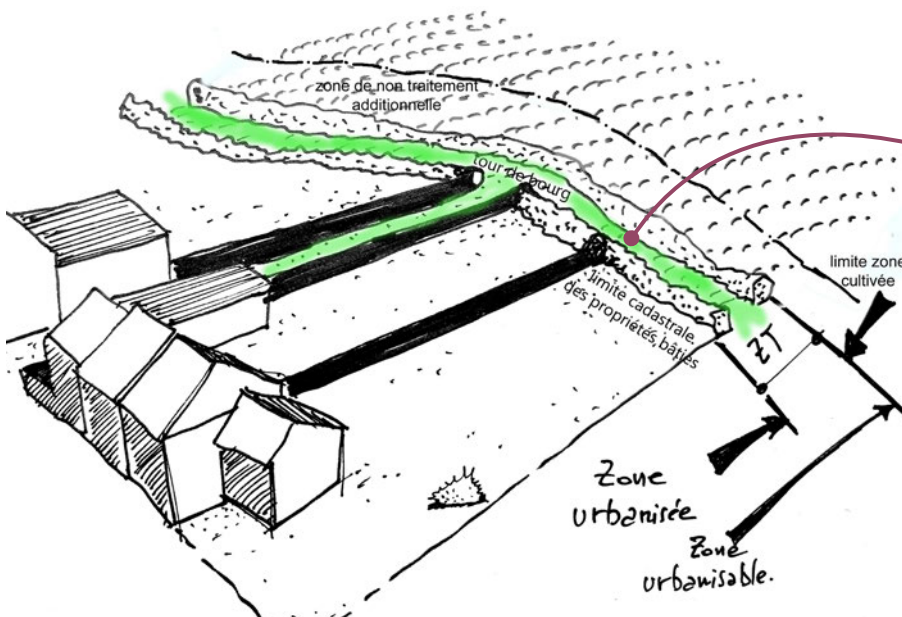
Le terrain est redécoupé :

- 1-En plusieurs lots à bâtir,
- 2-En un espace public, aménagé dans une logique de zone de transition entre espace cultivé et espace à urbaniser. Un traitement paysager y est consacré.



Enjeux :

- ☑ **Politique** : intégration de l'espace public dans un projet politique de tour de bourg valorisé
- ☑ **Urbain** : greffe urbaine réussie entre la zone cultivée et la zone construite
- ☑ **Protection du foncier** : limites d'urbanisation marquées
- ☑ **Mixité** : usages multiples de la zone à construire
- ☑ **Sanitaire** : protection des habitants face aux pratiques culturelles
- ☑ **Agricole** : préservation de l'activité agricole face à des contraintes nouvelles générées par l'urbanisation



Réflexion sur les usages et les mobilités douces utiles

Gouvernance :

- ▶ **La collectivité** : maîtrise du devenir de l'espace et de son urbanisation d'avenir grâce au permis d'aménager.
- ▶ **L'aménageur** : conception et création de la ZT à sa charge, suivant négociation du projet avec les élus et la maîtrise foncière mise en place (emplacement réservé, DPU, PUP...).
- ▶ **Les habitants** : aménagement pouvant faire l'objet d'un débat public local et d'une concertation avec la profession agricole.

Impact de la zone de transition (ZT) :

- ▶ L'emprise de la ZT est sortie du calcul de densité à atteindre.
- ▶ Le coût de l'aménagement doit rentrer dans l'équilibre financier de l'opérateur (participation aux équipements publics).
- ▶ Le coût de réalisation de l'espace paysager est de 60 €/ml pour 3 m de large ou 120 €/ml pour 5 m de large.
- ▶ Le coût d'entretien annuel : 15 à 25 € / ml.
- ▶ Gestion de l'espace de transition à intégrer soit sur charge communale, soit sur charge des colotis, donc à faire figurer dans le cahier des charges du lotissement, avec possibilité de rétrocession à la collectivité.

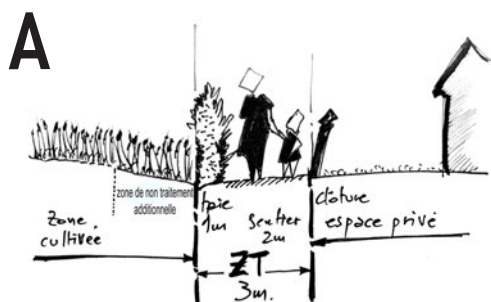
Leviers à utiliser

Avec l'aménageur : négociation à conduire avec l'opérateur à retenir lors de la mise en concurrence, sur la base d'un cahier des charges précisant les attendus de cet aménagement.

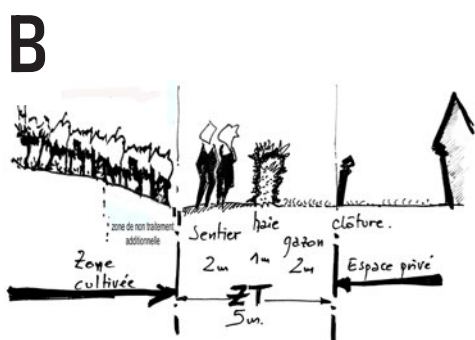
Avec l'Etat : accompagnement financier possible sur les études, dans le cadre de la Dotation Générale de Décentralisation (DGD), au titre des études de PLU, si cet espace est intégré dans les études d'OAP transition dans le PLU(i).

Avec les élus, les habitants, la profession agricole : concertation nécessaire face à «l'agribashing» pour permettre une acceptation des zones cultivées traitées grâce à cet aménagement public

Avec le conseil départemental : aide à la plantation.



Aménagement public de 5m de large
Sentier + haie + gazon
120 € du ml, base avril 2020



Aménagement public de 3m de large
haie + Sentier
60 € du ml, base avril 2020

descriptif : cf fascicule Paysager DDT



LA BOITE A OUTILS :

Opération d'aménagement publique :

- ▶ Inscrire des **emplacements réservés** sur l'emprise de la future ZT, pour constituer la réserve foncière nécessaire au projet politique.
- ▶ Installer un **Droit de Prémption Urbain**, par délibération du CM, ou par délégation de la CC si compétence urbanisme, pour saisir les opportunités de la maîtrise du foncier, et «pré-verdir» cet espace.
- ▶ Inscrire la Zone de transition au titre des **équipements publics** dans le dossier de réalisation de la ZAC, en négociant le contrat de concession avec l'aménageur.

Opération d'aménagement privée :

- ▶ Mettre en place un **Projet Urbain Partenarial PUP** (zone de PUP ou convention unique) pour permettre le financement de l'espace public, dans le cadre d'un PA ou d'un PC.
- ▶ Concevoir l'OAP suivant le **fascicule OAP Transition DDT**.
- ▶ Consulter les **fascicules «paysager»** de la DDT, de l'ADAC, de l'OFB, du PNR.

Règles pour une zone de transition réussie

Définition des principes d'aménagement de la ZT dès l'OAP : voir le fascicule «OAP thématique Transition-DDT37», qui propose soit des règles à intégrer au PLU, donc opposabilité au tiers, soit des principes d'aménagement à inclure dans la rédaction de l'OAP, donc compatibilité du projet au stade du PA.

Le zonage AU du secteur peut **introduire une largeur de ZT de 3m ou de 5m**, suivant un traitement paysager simple haie ou double haie (cf schémas A et B ci-contre et fascicule «paysager-DDT37»). Une annexe du PLU est à même de reprendre les schémas proposés.

Si souhait dans l'espace public de plantations à hautes tiges > 2m à l'âge adulte, en frange de la zone agricole, alors nécessité de **prévoir un retrait de plantation** suivant la règle de recul du code civil : retrait de 2m compté dans l'axe du tronc.



AVANTAGES DU CAS 1

- ▶ Cohabitation de bon voisinage.
- ▶ Mixité d'usage de l'aménagement global.
- ▶ Surface de la ZT déduite pour le calcul de la densité à atteindre.
- ▶ Maîtrise par la collectivité de son projet politique et du devenir de l'espace.
- ▶ Nécessité d'une réflexion de projet global par une démarche d'urbanisme négociée avec tous les acteurs locaux intéressés.
- ▶ Zones interstitielles toutes gérées, sans aucun délaissé foncier.
- ▶ Pas de surface perdue pour les parcelles.
- ▶ Traitement paysager de mise en valeur de la biodiversité locale, et des lieux.
- ▶ Pas de zonage particulier à créer dans le PLU.
- ▶ Transition réussie entre l'agricole et l'urbain.
- ▶ Si PUP, exonération de la taxe d'aménagement sur part communale pendant 10 ans.



POINTS DE VIGILANCE

- ▶ Réduit la surface des lots à vendre par l'aménageur.
- ▶ Charge d'investissement (et d'entretien) éventuelle en tout ou partie avec la ZT à créer par l'aménageur, à négocier suivant projet avec la collectivité.
- ▶ Peut faire naître des velléités d'extension urbaine de l'autre côté de l'espace public créé, prise sur la zone cultivée.
- ▶ Nécessité d'avoir un projet global à l'échelle du bourg pour donner du sens à la réalisation de ce tour de bourg, avec une boucle à concevoir en totalité, donc besoin d'anticipation de la maîtrise du foncier par les élus avec les outils ad-hoc : hors le DPU ne s'applique pas sur les espaces agricoles ou naturels, ce qui peut nuire à l'ambition du tour de bourg.

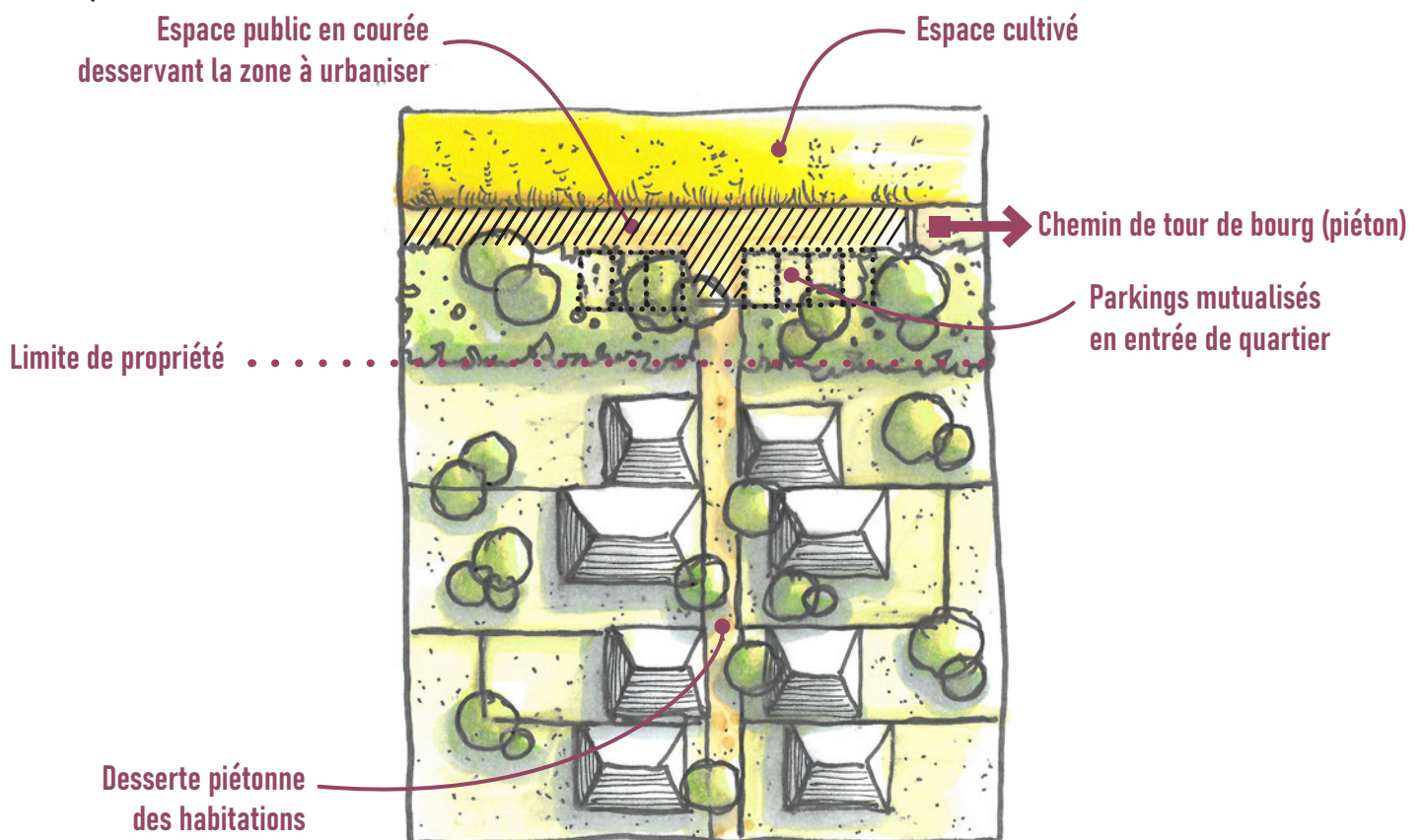
ESPACE PUBLIC, CAS N°2 «ESPACE TRAITE EN COUREE»



Courtil Brecard - © Zephyr Paysage

Cas d'une opération d'aménagement de zone AU

la zone de transition est le prétexte au développement d'une forme urbaine novatrice et plus vertueuse, en installant une voirie en cul-de-sac dite en courée, qui favorise les déplacements doux dans la zone à urbanisée. Cette voirie peut se prolonger par un cheminement piétonnier type tour de bourg (lien avec le cas 1).



Enjeux :

- ☑ **Politique** : intégration de l'espace public dans un projet politique ambitieux
- ☑ **Urbain** : conception urbaine réussie, résiliente, en rappel d'une identité patrimoniale locale
- ☑ **Forme urbaine** : principe d'aménagement novateur, et séduisant pour les habitants
- ☑ **Mixité** : usages multiples de la zone avec voirie, tour de bourg piéton
- ☑ **Sanitaire** : écran protecteur large face aux pratiques culturelles
- ☑ **Agricole** : préservation de l'activité agricole face à des contraintes nouvelles générées par l'urbanisation



Le Clos de l'Erdre - Nantes

Gouvernance :

- ▶ **La collectivité** : soutien d'un projet global avec vision d'avenir autour d'une voirie de desserte.
- ▶ **L'aménageur** : conception d'un projet d'urbanisme négocié (collectivité/promoteur/habitants/profession agricole).
- ▶ **Les habitants** : aménagement participatif possible avec gestion de locaux communs.

Impact de la zone de transition (ZT) :

- ▶ L'emprise de la ZT est sortie du calcul de densité à atteindre sur la ZAU.
- ▶ Le coût de l'aménagement doit rentrer dans l'équilibre financier de l'opérateur (participation aux équipements publics et voirie de desserte : le cheminement piétonnier peut être différé du projet d'urbanisation, mais doit rester dans la réflexion globale des déplacements doux.
- ▶ Le coût d'entretien annuel des espaces paysagers collectifs.
- ▶ Gestion et entretien d'une voirie communale, et d'un chemin de desserte des habitations.

Leviers à utiliser

Mise en place d'une démarche **d'urbanisme participatif**.

Étude spécifique sur la **programmation des espaces communs**.

Accompagnement financier possible sur les études, dans le cadre de la **Dotations Générale de Décentralisation (DGD)**, si étude intégrée parmi les OAP de PLU, mais pas possible si étude isolée avec révision PLU.

Aménagement de voirie communale avec **soutien financier DSIL ou DETR** possible.

Avec le conseil départemental, **aide à la plantation**.



LA BOITE A OUTILS :

Opération d'aménagement publique :

- ▶ Inscrire des **emplacements réservés** sur l'emprise de la future ZT, pour constituer la réserve foncière nécessaire au projet politique.
- ▶ Installer un **Droit de Prémption Urbain**, par délibération du Conseil Municipal, ou du Conseil communautaire (si délégation de la compétence urbanisme), pour saisir les opportunités de la maîtrise du foncier, et «préverdir» cet espace.
- ▶ Inscrire la Zone de transition au titre des **équipements publics** dans le dossier de réalisation de **la ZAC**, en négociant le contrat de concession avec l'aménageur.

Opération d'aménagement privée :

- ▶ Mettre en place un **Projet Urbain Partenarial PUP** (zone de PUP ou convention unique) pour permettre le partage du financement de l'espace public, dans le cadre d'un Permis d'Aménager ou d'un Permis de Construire.
- ▶ Concevoir l'OAP suivant le **fascicule OAP Transition DDT**.
- ▶ Consulter **les fascicules «paysager»** de la DDT, de l'ADAC, de l'OFB, du PNR.

Règles pour une zone de transition réussie

Inscription d'emplacements réservés pour réalisation du projet de voirie communale, depuis l'axe routier le plus proche ou mise en œuvre du DPU à chaque occasion.

Mise en place d'OAP spécifiques + fiches de lots avec renvoi à l'annexe «Végétaux» du PLU.

Dispositif particuliers à mettre en place sur **le statut des espaces** : voirie, chemin de desserte, espaces collectifs, cheminement(usages, gestion, domanialité).

**AVANTAGES DU CAS 2**

- ▶ Levier d'un nouvel urbanisme avec séparation des flux véhicules /piétons.
- ▶ Nécessité d'une réflexion globale sur le projet politique (forme urbaine, déplacements, fonction de l'espace public).
- ▶ Double fonction de l'espace : desserte d'une zone à urbaniser immédiatement et d'une éventuelle future zone en devenir sur l'autre face de la voirie.
- ▶ Enrichissement du cadre de vie des habitants.
- ▶ Liaison douce à concevoir avec le bourg.
- ▶ Traitement paysager associé à la largeur de la voirie (effet profondeur de la ZT) d'un coté, et traitement paysager en bordure urbaine pour une greffe réussie (biodiversité valorisée).
- ▶ Possibilité de traitement de la voirie en matériaux perméables, intégration d'un bassin tampon.
- ▶ L'espace public est déduit du calcul de densité à atteindre sur la zone à aménager.

**POINTS DE VIGILANCE**

- ▶ Espace public à la charge de l'aménageur en investissement ou de la collectivité, à négocier suivant soutiens financiers (PUP).
- ▶ Entretien des cheminements piétons par la collectivité.
- ▶ Largeur de voirie à prendre sur la zone à aménager de manière raisonnée pour rester dans l'épure du tissu viaire existant, sans sur-dimensionnement .
- ▶ La largeur au droit du parking mutualisée est plus importante que dans la voie de desserte courante qui, elle, devrait être dimensionnée au moins à 5m (accès pompier, ramassage poubelles...).
- ▶ Nécessité d'une coordination des maîtres d'oeuvres entre l'espace public à créer et la ZAC , si PUP.

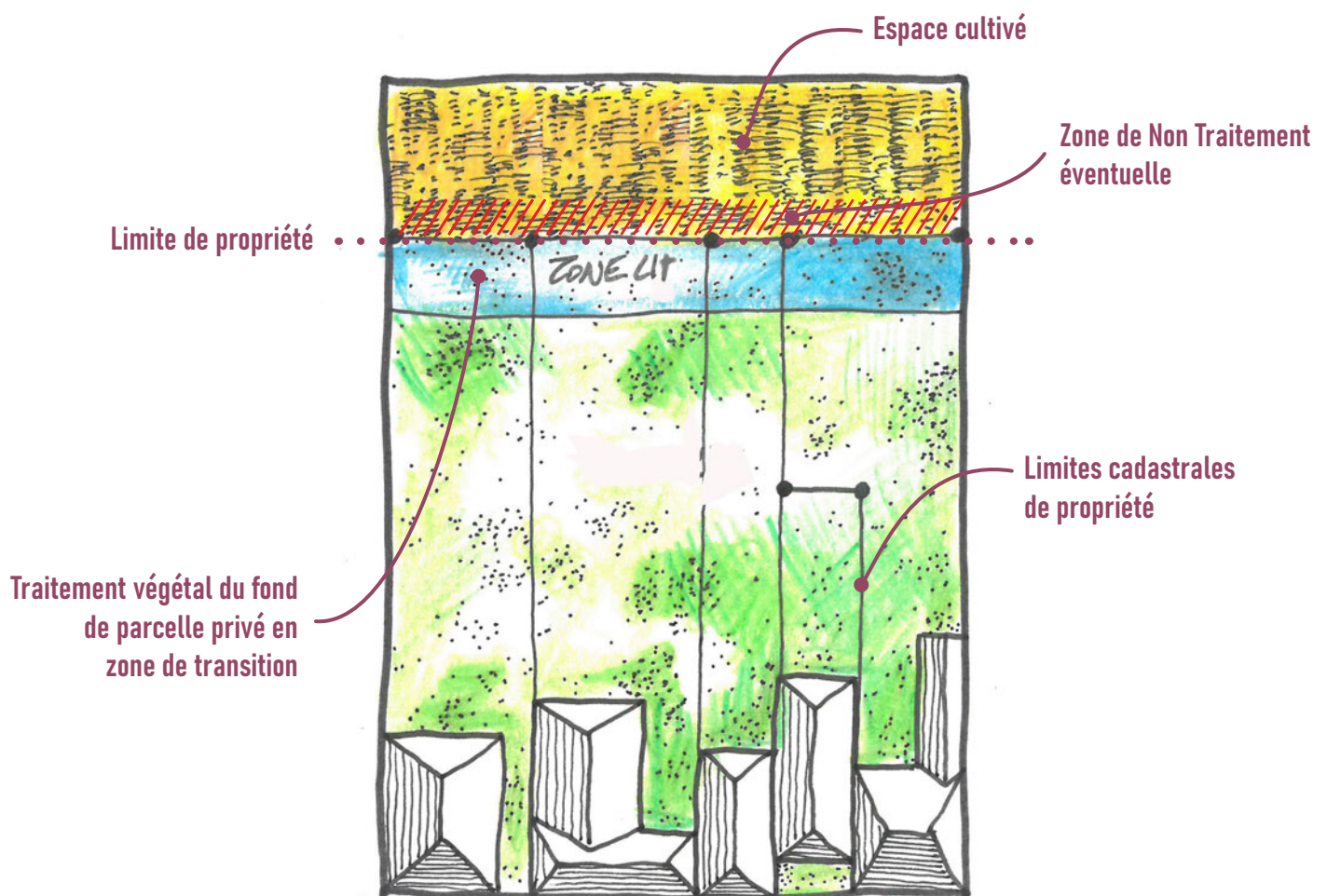
ESPACE PRIVE, CAS N°3 «FOND DE PARCELLE PAYSAGER»



Cas de la mise en place d'une zone de transition sur un espace privé

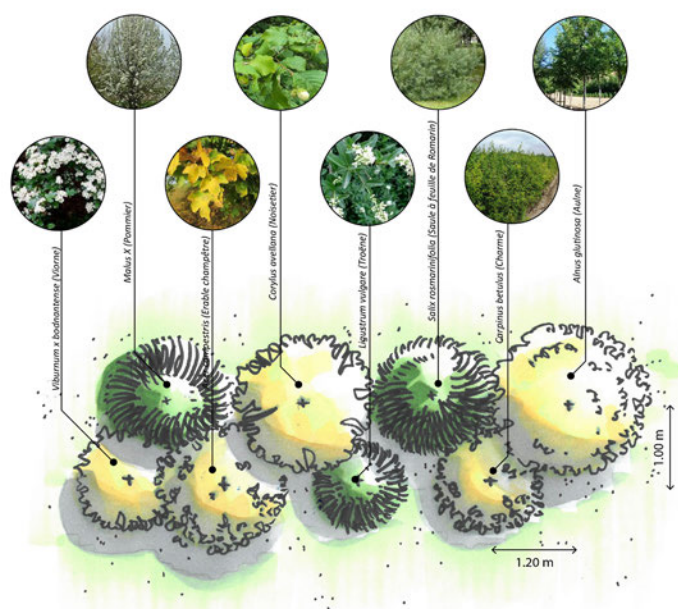
Un zonage réglementaire Ut différent est défini en fond de parcelle afin d'imposer un traitement particulier (constructions limitées, création d'une haie, type de clôture...).

La zone de transition est ainsi constituée sur le domaine privé par le jeu du zonage imposé.



Enjeux :

- ☑ **Politique** : une zone Ut non figée dans le temps, qui peut se décaler
- ☑ **Biodiversité** : une reconquête faune-flore pédagogique et un corridor de biodiversité avec l'ensemble des lots paysagés
- ☑ **Patrimoine naturel** : parcelle avec un fond de jardin valorisé en parfaite transition
- ☑ **Forme urbaine** : principe d'aménagement vertueux regroupant les habitations vers la rue
- ☑ **Sanitaire** : écran protecteur très large et filtrant face aux pratiques culturelles



Principe de plantation d'une haie double rang épaisseur 3m ou 5 m, suivant rédaction du zonage Ut dans le PLU



ATTENTION



A la différence des cas 1 et 2, **cette zone de transition ne vient pas en minoration de la ZNT agricole.**

De même, les haies ne sont pas reconnues à ce stade comme critère de réduction de la ZNT agricole vers la bande réduite de 5 ou 3m.

Cette solution permet toutefois de prévenir les conflits de voisinage en organisant la transition.

Gouvernance :

- ▶ **La collectivité** : création d'un zonage Ut avec prescriptions de traitement paysager.
- ▶ **L'aménageur** : création de la ZT à sa charge, avec plantations et garantie de reprise jusqu'à cession.
- ▶ **Les habitants** : obligation d'entretien, et de remplacement des végétaux dans cahier des charges des colotis.

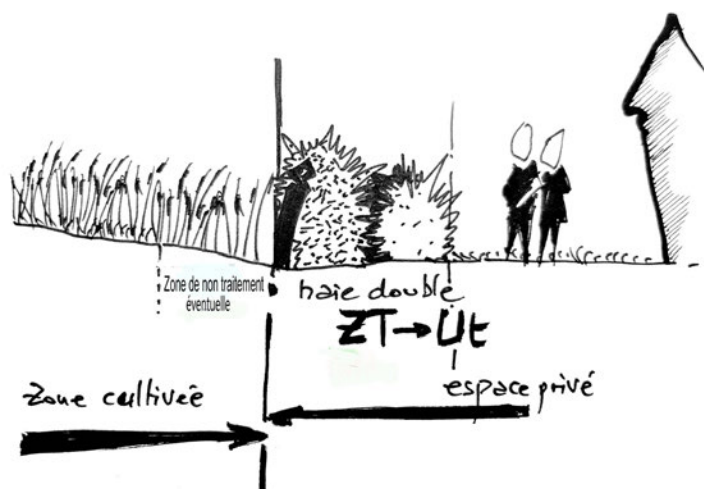
Impact de la zone de transition :

- ▶ Oblige l'aménageur à créer les plantations et à la garantie de reprise jusqu'à cession du lot.
- ▶ Implique une charge d'entretien et de remplacement par l'acquéreur.
- ▶ Interdit toute construction dans cet espace.
- ▶ Surveillance à conduire par la collectivité dans le temps sur le maintien de cette frange paysagère.
- ▶ Le coût de réalisation de l'espace paysager est de 60 €/ml pour 3 m de large ou 120 €/ml pour 5 m de large (cf fascicule «paysager» avec estimation base avril 2020).

Leviers à utiliser

Démarche particulière de concertation et d'accompagnement pédagogique des acquéreurs des lots, tant sur l'utilité sanitaire de la zone Ut, que sur son entretien.

Lien avec des horticulteurs locaux qui peuvent fournir les essences visées dans l'annexe au PLU



© Le mur végétal



LA BOITE A OUTILS :

- ▶ Inscrire une zone Ut spécifique dans le règlement du PLU et dans l'OAP.
- ▶ Rédiger le dossier de réalisation de la ZAC avec les plantations imposées dans cet espace Ut sur les lots privés .
- ▶ Concevoir l'OAP suivant le fascicule OAP Transition DDT
- ▶ Consulter les fascicules «paysager» de la DDT, de l'ADAC, de l'OFB, du PNR

Règles pour une zone de transition réussie

Mise en place d'un zonage particulier au PLU, **type Zone Ut** : vocation paysagère d'agrément, pas de constructions, interdiction de défrichage, d'arrachage, ou de coupes sévères conduisant à réduire le masque végétal de protection.

Liste des végétaux à proposer en annexe du PLU, suivant hauteur de croissance, localisation et nature du terrain, à mentionner dans le PC avec suivi au titre de la conformité d'urbanisme.

**AVANTAGES DU CAS 3**

- ▶ Végétalisation de chaque fond de parcelle habitée.
- ▶ Traitement harmonieux et homogènes des fond de parcelle suivant le guide annexé au PLU.
- ▶ Pas de maîtrise foncière nécessaire par la collectivité, ni d'investissement.
- ▶ Création d'un corridor de biodiversité et d'un écran très filtrant.
- ▶ L'emprise de la ZT doit être créée dans le zonage à ouvrir à l'urbanisation et doit figurer au permis d'aménager.
- ▶ Pas de charge d'entretien pour la collectivité
- ▶ Outil évolutif car la zone Ut peut disparaître si la zone cultivée venait à reculer au profit d'une extension urbaine.

**POINTS DE VIGILANCE**

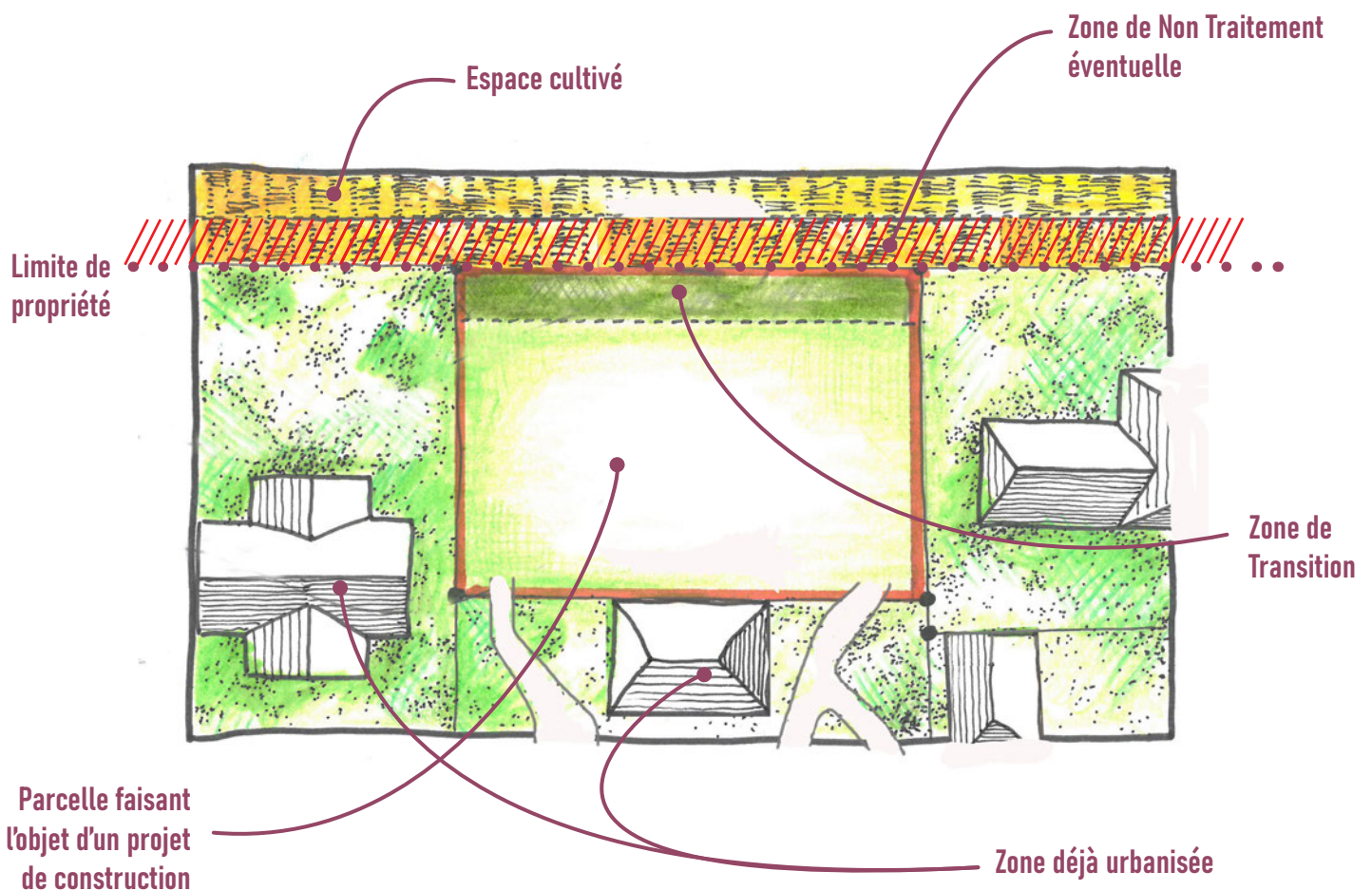
- ▶ Crée une zone non aedificandi sur chaque parcelle, réduit la surface utile de chaque lot.
- ▶ Obligation de créer un zonage particulier dans le règlement du PLU de type zone Ut.
- ▶ Obligation de plantations et de reprise des espèces végétales par le lotisseur-aménageur jusqu'à l'acquisition des lots.
- ▶ Obligation d'entretien et de remplacement pour les acquéreurs post acquisition.
- ▶ Difficulté pour la collectivité de surveillance de la bonne intégrité de cet écran protecteur dans le temps.
- ▶ Reconnaissance délicate de cette ZT en déduction de la ZNT agricole, au regard des textes de décembre 2019 (la charte départementale négociée peut-elle suffire à cette reconnaissance en s'appuyant sur cette zone Ut ?).

ESPACE PRIVE, CAS N°4 «ESPACE EN ZONE URBAINE CONSTITUEE»



Cas de l'obligation de protéger les publics les plus vulnérables (décret du 27/12/2019)

C'est parfois une «dent creuse», une zone vierge de constructions enclavée entre des espaces déjà urbanisés, mais qui jouxte d'un coté un espace naturel / agricole cultivé. C'est aussi un espace coincé entre deux autres bâtis, qui n'ont pas fait l'objet de traitement de transition.



Enjeux :

- ☑ **Politique** : construire un environnement valorisant les lots à bâtir
- ☑ **Biodiversité** : une forme d'aménagement propice à une reconquête faune-flore
- ☑ **Forme urbaine** : profiter des projets à venir pour impulser un autre modèle urbain
- ☑ **Patrimoine naturel** : parcelles avec un fond de terrain végétalisé
- ☑ **Sanitaire** : écran paysager très protecteur et très filtrant face aux pratiques culturales, complémentaire à la zone de non traitement dû par l'exploitant



Reconquête des oiseaux dans les haies champêtres



ATTENTION



A la différence des cas 1 et 2, **cette zone de transition ne vient pas en minoration de la ZNT agricole.**

De même, les haies ne sont pas reconnues à ce stade comme critère de réduction de la ZNT agricole vers la bande réduite de 5 ou 3m.

Cette solution permet toutefois de prévenir les conflits de voisinage en organisant la transition.

Gouvernance :

- ▶ La collectivité : impose dans son règlement d'OAP le traitement de cet espace par l'aménageur.
- ▶ L'aménageur : conçoit cette ZT dans son plan de masse, en frange du secteur cultivé, et l'intègre dans la réalisation de son projet, d'autant plus quand il s'agit d'un projet pour des personnes sensibles.
- ▶ Les habitants : adhèrent au principe de traitement de cet espace, qui devient non constructible.

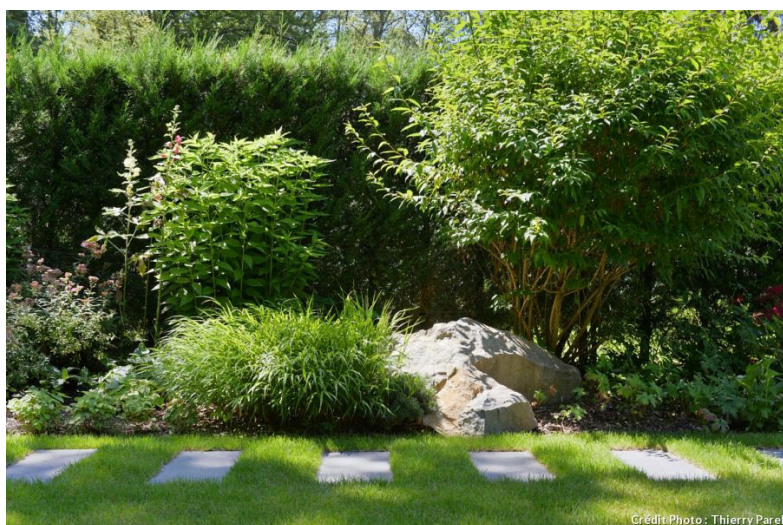
Impact de la zone de transition :

- ▶ L'emprise de la zone tampon est sortie du calcul de densité.
- ▶ Le coût de l'aménagement doit rentrer dans l'équilibre financier de l'opérateur (participation aux équipements publics).
- ▶ Le coût de réalisation de l'espace paysager est de 60 €/ml pour 3 m de large ou 120 €/ml pour 5 m de large (cf fascicule «paysager» avec estimation base avril 2020).
- ▶ L'exploitant doit appliquer la zone de non traitement éventuelle suivant ses pratiques culturales.

Leviers à utiliser

Vigilance à la délivrance du Permis d'Aménager et des Permis de construire.

Utiliser les acteurs alliés pour **conduire une réflexion prospective** sur le devenir et le traitement de ce secteur particulier, venant souvent ceinturer une urbanisation existante dans un tissu urbain identitaire certain.



Crédit Photo : Thierry Parel

©Alanig Le Calvez - Cabinet Henchoz



LA BOITE A OUTILS :

- ▶ En dehors des projets soumis à obligation, rédiger le dossier de réalisation de la ZAC pour permettre l'aménagement de cet espace paysager : négociation dans le cadre du contrat de concession.
- ▶ Mise en place d'un contrat Obligation Réelle Environnementale-ORE, obligeant les propriétaires successifs au maintien de cet espace environnemental
- ▶ Consulter les fascicules «paysager» de la DDT, de l'ADAC, de l'OFB, du PNR

Règles pour une zone de transition réussie

Définir des **principes d'aménagement de l'espace public** dans l'OAP en zone urbaine existante.

Modalités de **déclinaison des règles** dans le PLU : voir fascicule OAP thématique Transition, pour les règles opposables ou les principes d'aménagement à respecter par compatibilité.

Organiser un débat public sur l'aménagement de cette zone avec les riverains.

Faire préciser dans le PA de l'opérateur **la qualité de traitement de cette zone** si projet pour personnes sensibles.



AVANTAGES DU CAS 4

- ▶ Les équipements publics destinés aux personnes sensibles profitent alors d'une double protection face aux produits phytosanitaires (ZNT + Zone tampon).
- ▶ Si projet unique sur une grande zone, il permet d'intégrer une zone paysagée, d'agrément faune-flore intéressante.
- ▶ La complexité de l'exercice permet de lancer une démarche prospective avec les habitants, et conduire un projet politique citoyen.
- ▶ Amorce d'une frange paysagée qui peut donner envie au voisinage existant de s'y conforter et de la prolonger.
- ▶ La ZT peut prévenir des conflits de voisinage, et crée une animation de paysage en fond de parcelle, doublée d'une utilité protectrice par rapport à l'espace cultivé.



POINTS DE VIGILANCE

- ▶ Crée une zone non aedificandi sur chaque parcelle, réduit la surface utile de chaque lot.
- ▶ Traitement différent entre les zones U déjà construites, et celles en dent creuse, sans vraiment de possibilité de rendre homogène le traitement de fond parcelle pour créer un corridor écologique.
- ▶ Possibilité de créer un zonage Ut dans cet espace à construire si révision générale ? Règles du PLU non modifiables sans intérêt général, délicate justification à apporter.
- ▶ En cas de division parcellaire, difficulté à faire respecter ce principe de transition à chaque acquéreur.
- ▶ Reconnaissance délicate de cette ZT en déduction de la ZNT agricole, au regard des textes de décembre 2019 (la charte départementale négociée peut-elle suffire à cette reconnaissance en s'appuyant sur une ORE ?).

Conception, rédaction, animation :

Eric Préteseille - chef du Service Urbanisme

Arnold Landais - chef de l'unité Planification

Remerciements aux contributeurs cités en page de couverture