



Le Rendez-vous du SCOT 2011

Du SCOT au projet : le rôle clé du PLU

Vendredi 30 septembre 2011



3 - L'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) un outil au service de la qualité urbaine

M. Adolph, Syndicat mixte MVR

M. Fritsch, Maire d'Ostheim



3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

Le SCOT, dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et dans son Document d'orientations générales (DOG) **a fixé des objectifs quantitatifs et qualitatifs permettant de garantir la construction de morceaux de ville mieux intégrés et plus durables :**

- Gestion parcimonieuse de l'espace
- Palette d'offre en habitat à réorienter en faveur des jeunes ménages
- Insertion urbaine
- Insertion paysagère
- Espace public convivial et appropriation des lieux
- Éléments spécifiques du développement durable

Le SCOT demande aux élus de s'appuyer sur leur PLU et plus particulièrement sur l'outil
« **Orientation d'aménagement et de programmation** »
(OAP) pour concrétiser ces objectifs.

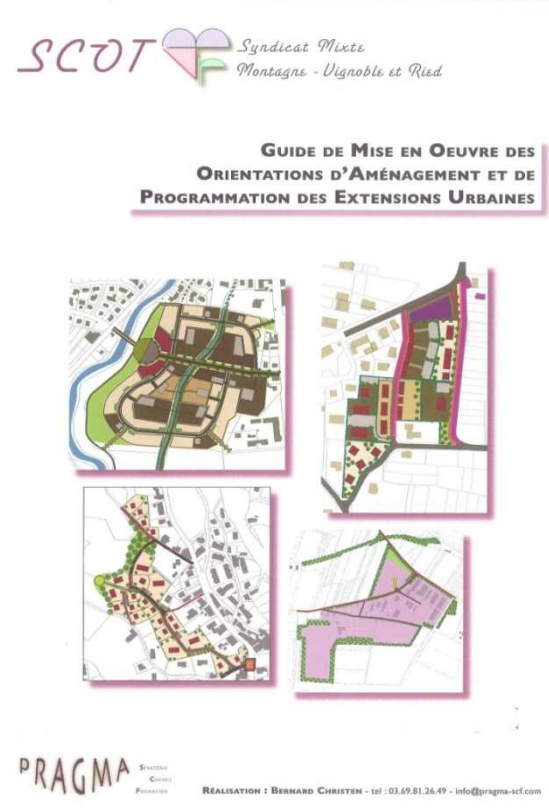


3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

Dans le cadre de sa mission d'accompagnement des communes, le Syndicat a souhaité réaliser un document pédagogique : le « **Guide de mise en œuvre des Orientations d'Aménagement et de Programmation** »

Il comprend **1 guide méthodologique** ainsi que **4 exemples concrets de réalisation (en extension urbaine)**

- Présentation du guide et d'illustration de la démarche par l'exemple d'Ostheim en rappelant au préalable ce qu'est une Orientation d'aménagement et de programmation.



3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

Que dit le Code de l'urbanisme au sujet des OAP (suite à la loi Grenelle 2) :

- ☐ Article L123-1 : le PLU [...] comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, un règlement et des annexes
- ☐ Article L123-1-4 : dans le respect des orientations définies par le PADD, **les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**
- ☐ Article L123-5 : **Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée** pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. **Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L121-1-4 et avec leurs documents graphiques.**



3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

L'OAP est au service de l'aménagement et de la cohérence du développement communal.

Elle :

- Peut concerner **n'importe quels quartiers ou secteurs** : renouvellement urbain, densification (zones U), extensions urbaines (zones AU), qu'ils soient résidentiels ou d'activités
- Permet de définir **les objectifs, principes et conditions d'aménagement et d'équipements d'un site** tout en laissant aux équipes municipales, concepteurs et opérateurs ultérieurs, une marge de manœuvre
- Permet de définir **un ordre de priorité d'ouverture à l'urbanisation d'un site = phasage**



3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

Elle :

- Permet de donner **une assise juridique au projet**, l'OAP est complémentaire au règlement du PLU.

Le code de l'urbanisme précise « **tous les travaux et opérations doivent être compatibles avec les OAP** et leurs documents graphiques ». Ce qui signifie que **les permis d'aménager et les permis de construire ne doivent pas remettre en cause** les principes énoncés dans l'OAP.

- C'est un **outil de proposition et de négociation** qui permet de structurer le dialogue entre communes et opérateurs, même si la commune ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération.



3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

Aucune forme particulière n'est imposée par les textes pour « l'écriture » des OAP, c'est pourquoi le syndicat mixte a souhaité y réfléchir.

Nous vous proposons ici un exemple de réflexion et de formulation.

La réalisation des OAP telle que nous l'avons imaginée implique **un travail en 3 temps** :

1 – Diagnostic du site

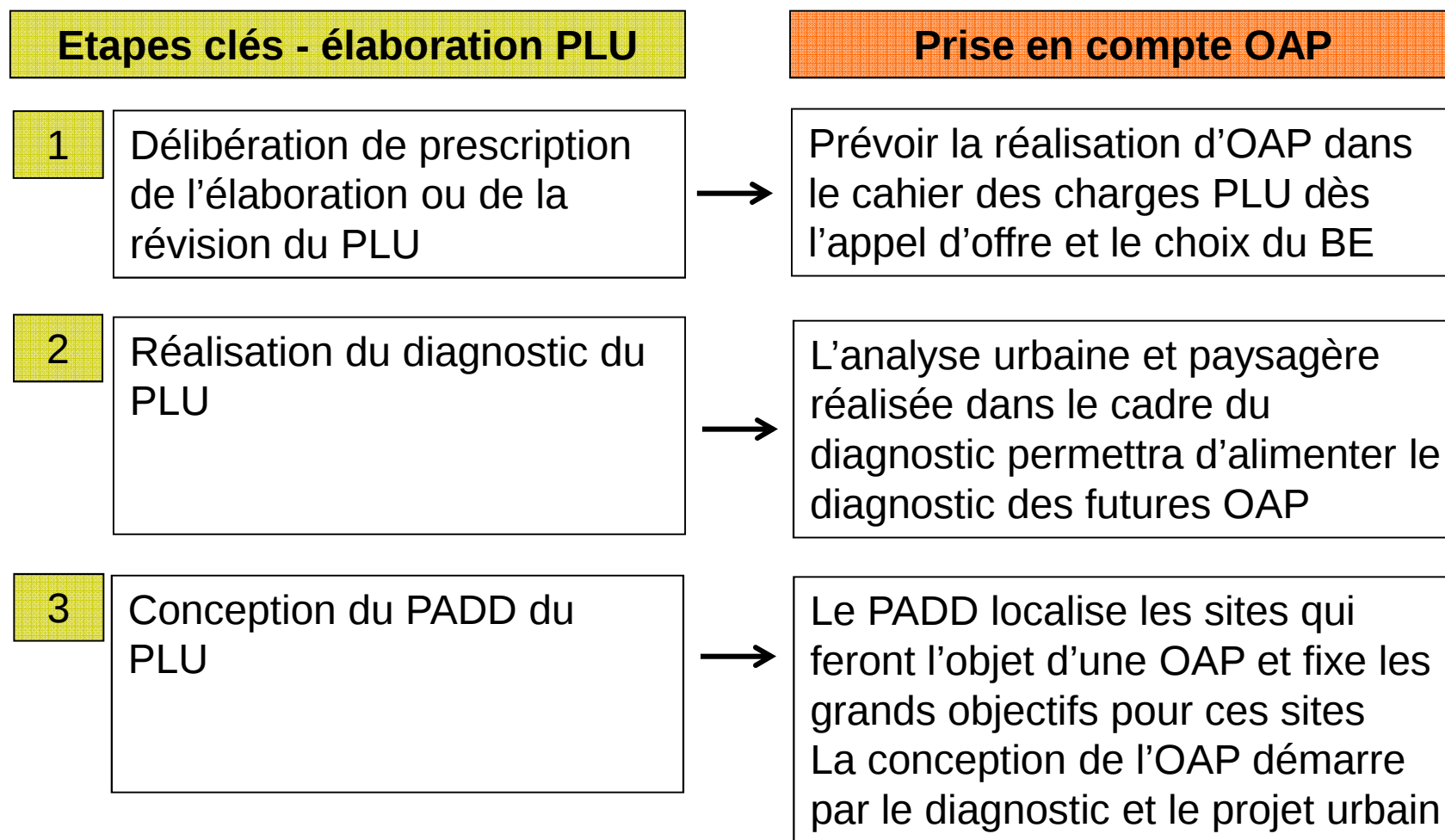
2 – Conception du Projet urbain du site

2 – Formalisation juridique de l'OAP (qui sera intégrée dans le PLU)

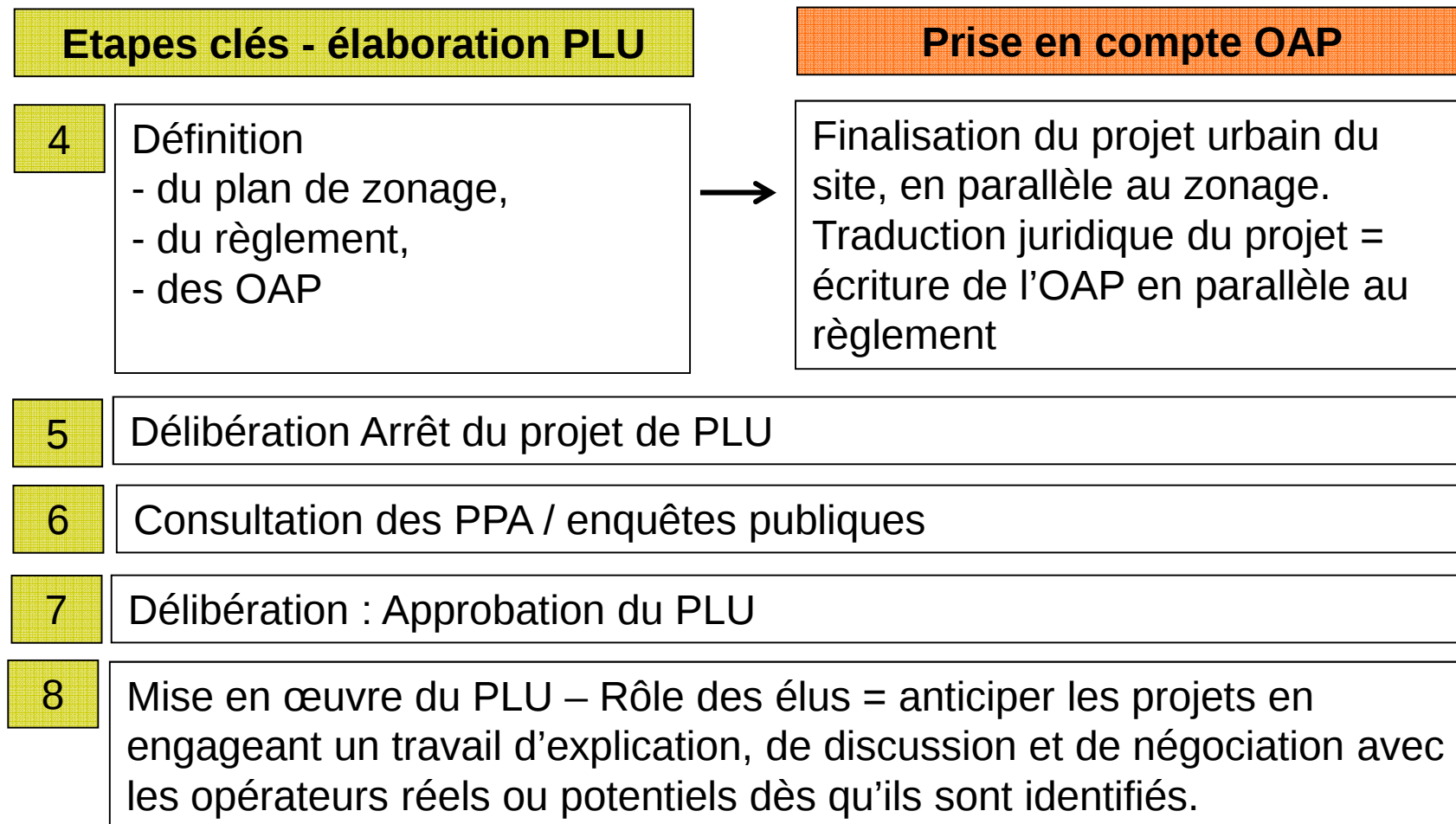


3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

Comment intégrer la réflexion sur les OAP dans la procédure PLU ?



3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine



3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

Elaboration de l'OAP - Etape 1 : Le diagnostic du site

Le diagnostic et le PADD du PLU doivent permettre :

- de décider de la pertinence de la localisation des sites d'urbanisation future
- de poser les bases du projet urbain et paysager des sites d'urbanisation future

Une fois la réflexion engagée, la conception de l'OAP peut débuter.

Le diagnostic étudie : (question : quels sont les enjeux du site ?)

- Le site et sa relation avec le village (équipements, espaces publics, services,...)
- Les conséquences de l'évolution de la forme urbaine en termes de desserte du site, de sécurité routière, de niveau de desserte par les réseaux (eau, électricité, assainissement, ...)
- Les lignes de force du paysage et les éléments majeurs d'insertion urbaine

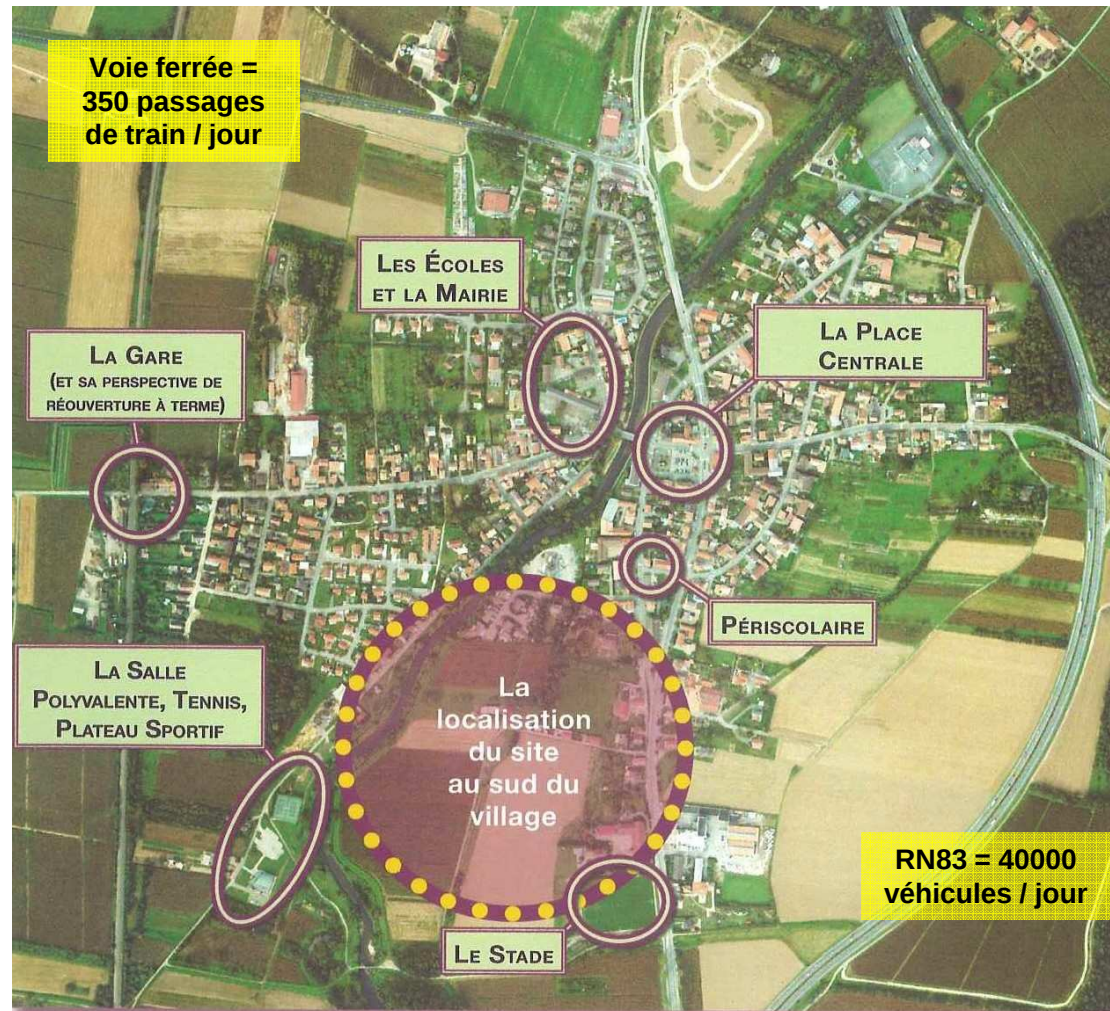
Le diagnostic du site OAP n'est pas forcément formalisé dans le PLU.



L'exemple d'Ostheim - Etape 1 : Le diagnostic

Pourquoi le choix du site au sud du village ?

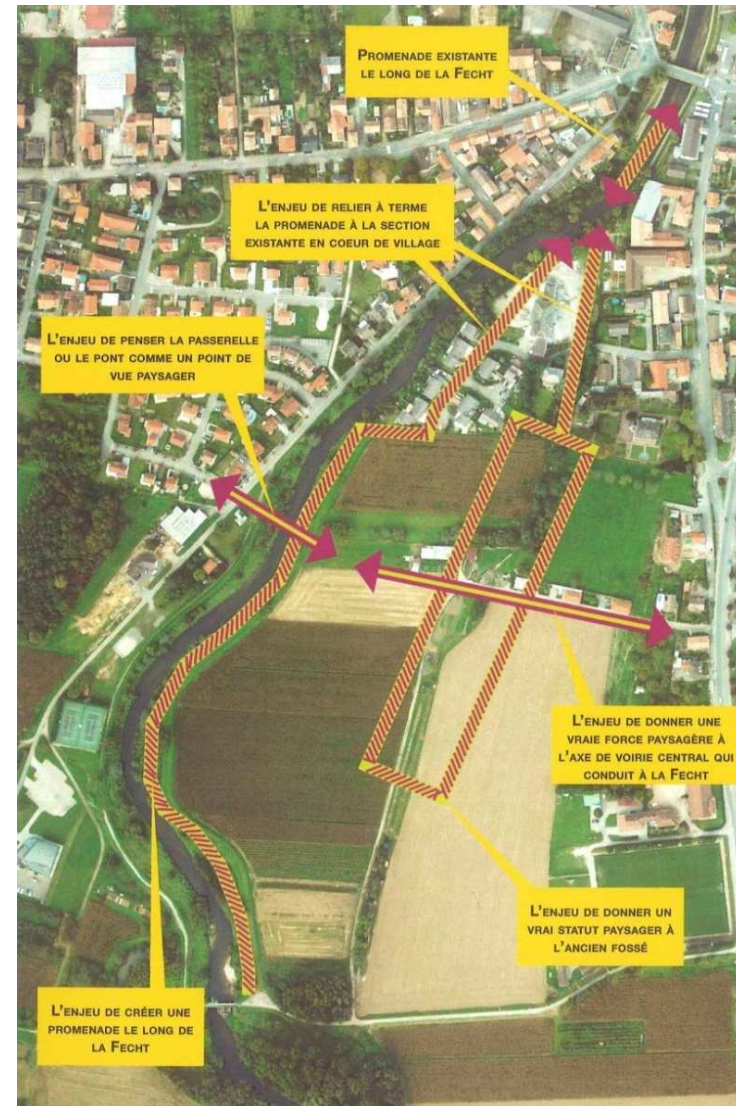
- proximité des principaux équipements communaux
- le plus éloigné des nuisances sonores (RN83 et voie ferrée)
- conforte la compacité de la forme urbaine d'Ostheim



L'exemple d'Ostheim - Etape 1 : Le diagnostic

Quels enjeux pour ce site au sud du village ?

- Créer un quartier multi fonctionnel animé (activités tertiaires, commerces et services)
- Décloisonner le quartier gare par la création d'une passerelle ou d'un pont sur le Fecht
- Valoriser la Fecht, élément paysager fort qui mérite renforcé



L'exemple d'Ostheim - Etape 1 : Le diagnostic

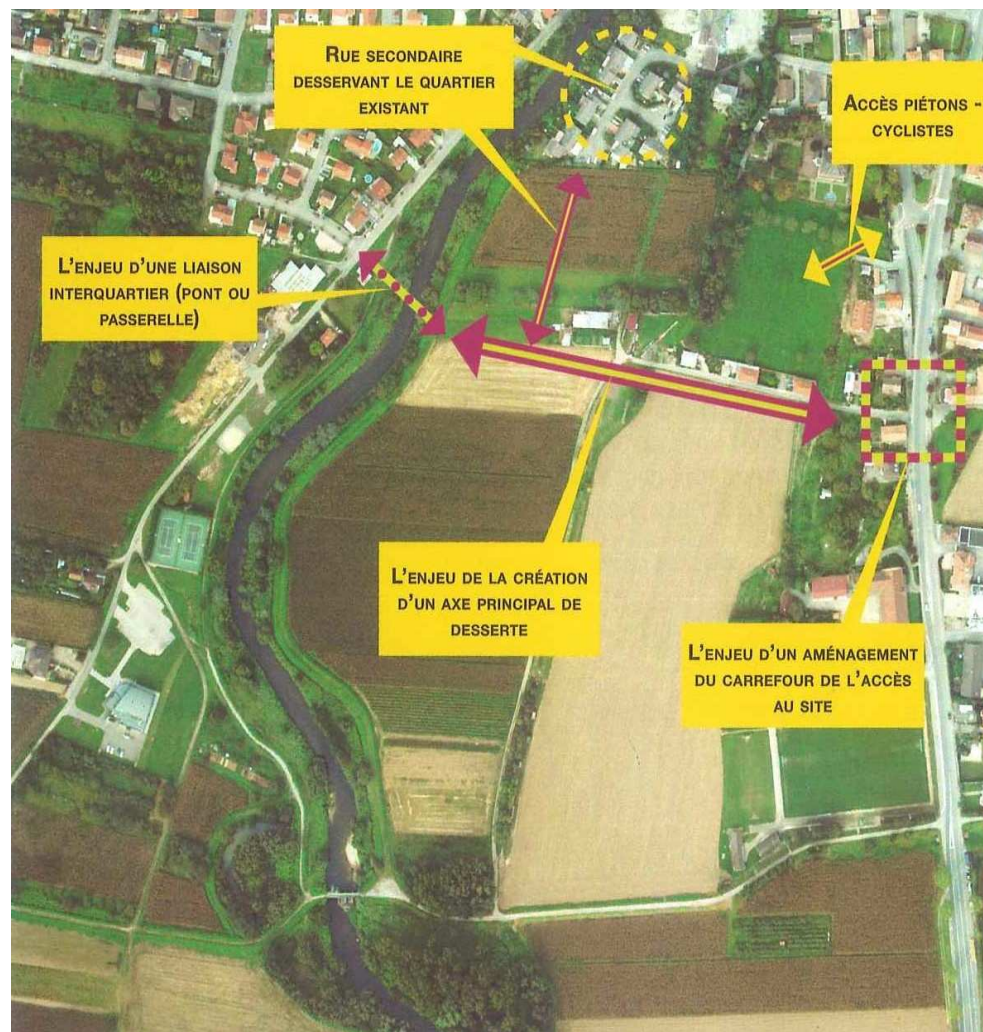
Quelles conditions préalables à la réussite de l'urbanisation du site ?

- Adapter les accès et voiries
- Adapter les réseaux (eau, assainissement...)

au potentiel de construction pour le long terme

Quelles sont les forces capables de structurer le paysage et le cadre de vie du site ?

- le potentiel paysager de l'ancien fossé,
- le potentiel paysager de la Fecht



3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

Elaboration de l'OAP : Etape 2 – Le Projet urbain et paysager du site

Le projet urbain et paysager a pour but, à partir des éléments identifiés dans le diagnostic, de fixer (*question : qu'est-ce que l'on veut ?*) :

1. les ambitions et les objectifs de la Commune pour l'aménagement du site
2. les modalités de concrétisation des objectifs du SCOT

Il s'agit de définir :

- **vocation du site**
- **modalités d'insertion urbaine et de desserte,**
- **composition de la palette d'offre en habitat,**
- **principes d'aménagement paysager du site**
- éléments garants d'un espace public convivial
- éléments spécifiques au développement durable
- conditions d'ouverture à l'urbanisation

Le projet urbain et paysager n'est pas forcément formalisé dans le PLU.



L'exemple d'Ostheim - Etape 2 : Le projet urbain et paysager

Vocation du site = les objectifs généraux :

- Penser la forme urbaine du village sur le long terme
- Créer un site d'habitat structuré par une armature paysagère attractive
- Produire une palette d'offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages: pouvoir vivre et manger dehors
- Valoriser la présence de la Fecht par la création d'un espace de centralité organisé autour d'une place
- Ouvrir le quartier Ouest – gare d'Ostheim sur l'espace de centralité par la création d'une passerelle
- Faire des berges de la Fecht un espace de promenade jusqu'au cœur de village et favoriser les circulations douces

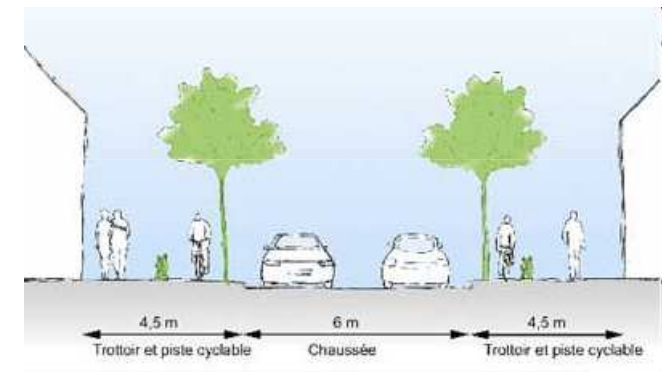


L'exemple d'Ostheim - Etape 2 : Le projet urbain et paysager

Insertion urbaine et desserte du site

Objectif : concilier fonctionnalité, sécurité et convivialité

- création d'un axe central paysager d'une largeur d'environ 15 mètres (chaussée + espace piéton + piste cyclable + 2 bandes en herbe et double alignement de feuillus)
- création de rue de desserte secondaire d'une largeur d'environ 5 mètres : ambiance de rue mettant voiture/piéton/cycliste sur un même plan
- création d'un accès piéton et cyclable spécifique
- création d'un espace public structurant : une place mixte près de la passerelle

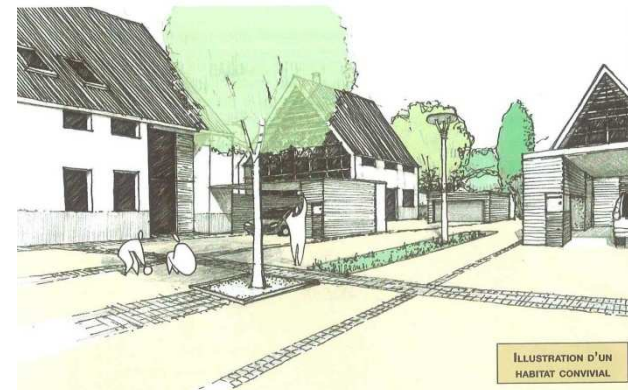


L'exemple d'Ostheim - Etape 2 : Le projet urbain et paysager

Composition de la palette d'offre en habitat

Objectif : produire un minimum de 25 logements/hectare

- Une production minimale de 25 logements/ha, implantés pour tirer parti de la structure paysagère du site et assurer une vision aérée
- Une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées
- Une conception des immeubles ou maisons pluri logements adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir manger et vivre dehors

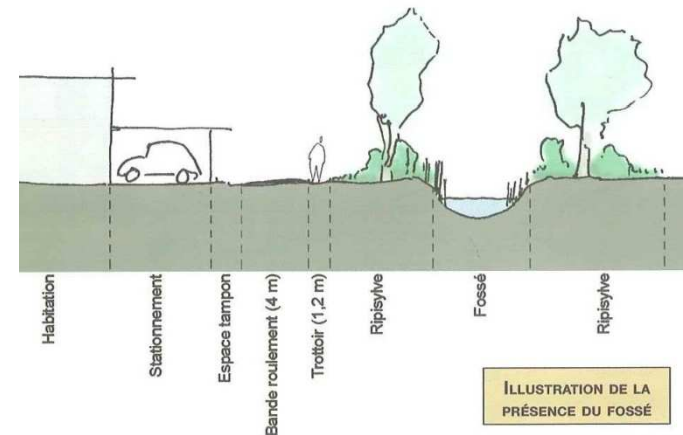


L'exemple d'Ostheim - Etape 2 : Le projet urbain et paysager

Principes d'aménagement paysager du site

Objectif : marier le caractère urbain du site bâti avec l'ambiance champêtre de la campagne environnante

- donner une monumentalité à l'axe central
- créer une coulée verte du fossé
- créer des ilots arbustifs le long des ruelles
- créer des espaces de vergers



3 - L'OAP, un outil au service de la qualité urbaine

Elaboration de l'OAP : Etape 3 - Du Projet urbain et paysager à l'OAP (= la traduction juridique)

Le projet urbain et paysager a permis de fixer les objectifs et ambitions pour un site donné. Pour lui donner une force juridique, il importera de traduire ces objectifs dans le PLU **par des croquis, un texte explicatif**

Il s'agit de trouver un bon dosage entre une OAP trop ou trop peu contraignante.

La rédaction doit être équilibrée, elle doit à la fois rendre incontournable et sécuriser la concrétisation des objectifs du Projet urbain, tout en laissant une certaine souplesse et place à la créativité des urbanistes, des paysagistes et des architectes, des constructeurs et des opérateurs qui solliciteront un Permis.

Il importe que l'OAP fixe un cadre que doit respecter le Permis mais ne fige pas tout et laisse place, tout en la structurant, à la négociation et à la concertation.

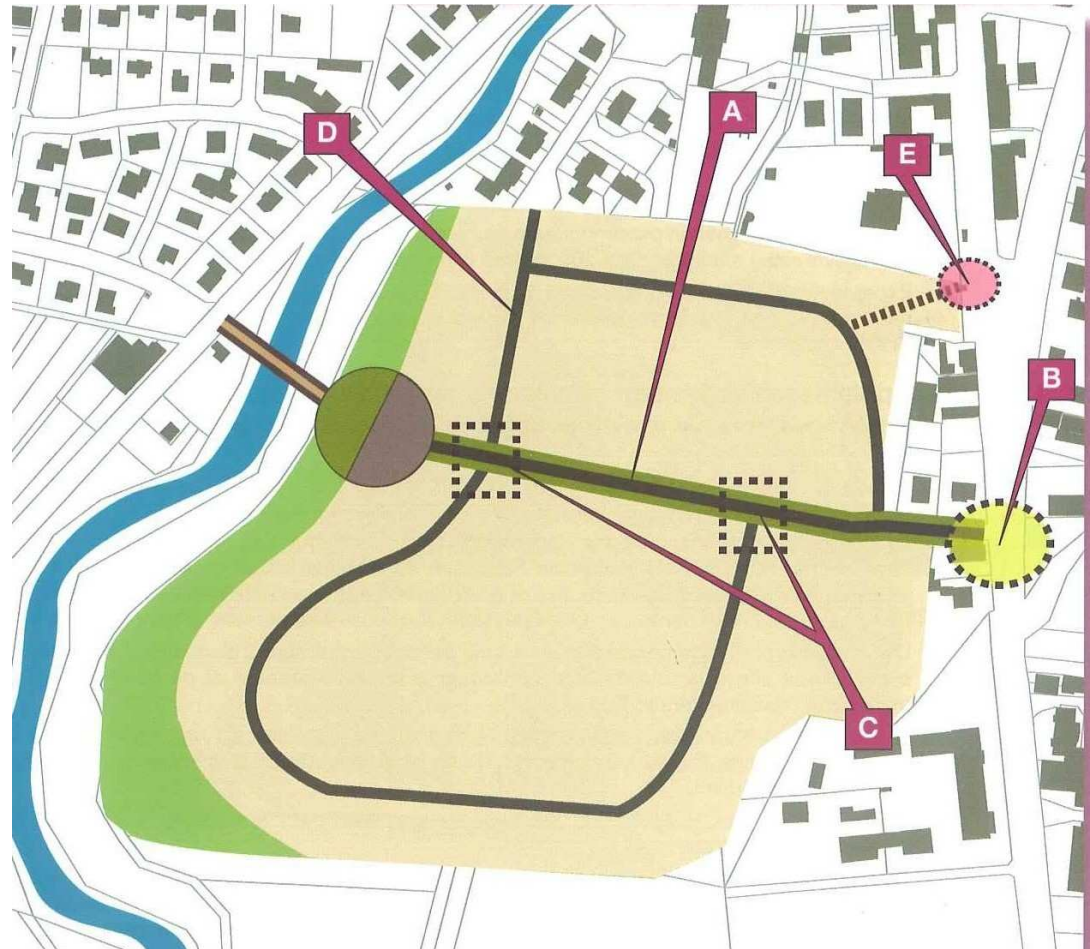
L'OAP est formalisée : c'est une pièce du PLU.



L'exemple d'Ostheim - Etape 3 : l'OAP

1 - Les modalités d'insertion urbaine

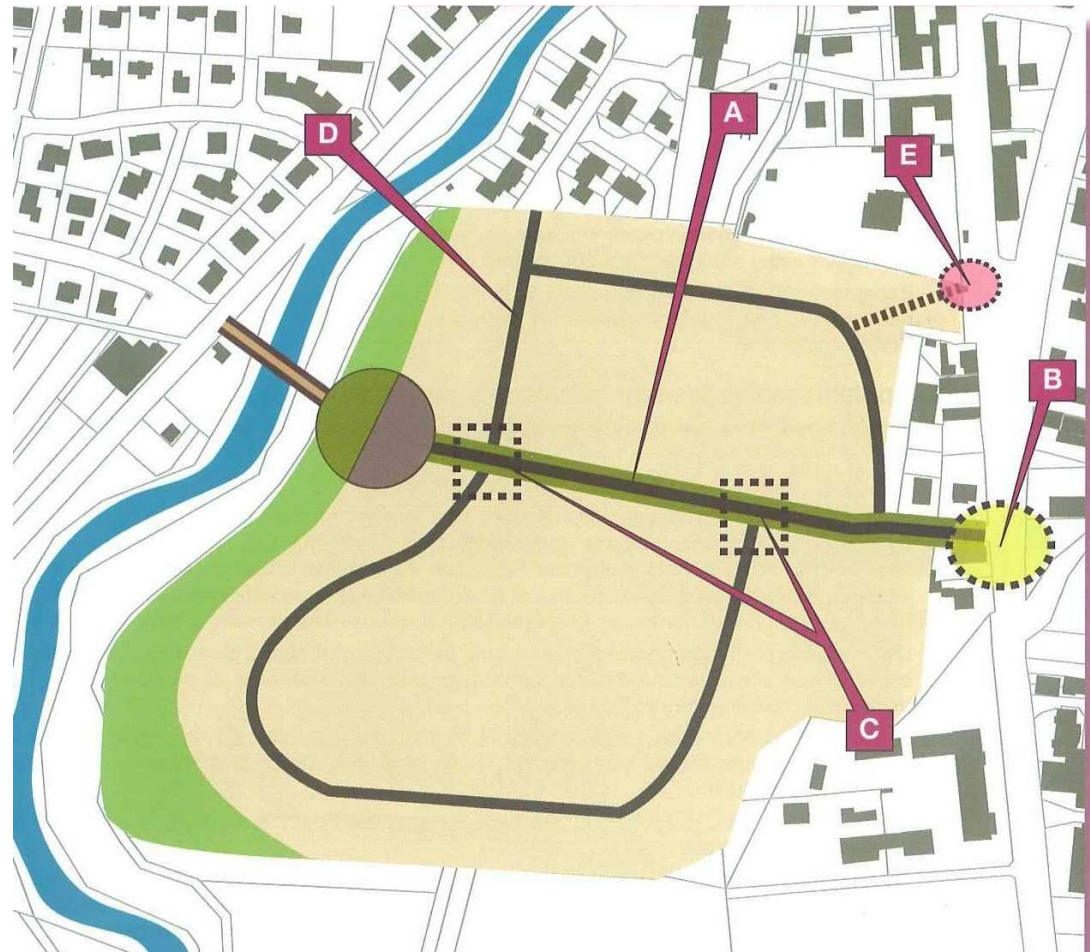
- Une organisation viaire structurée autour d'un **axe central et monumental - A** destiné à l'entrée et à la sortie du site
- **Un aménagement sécurisé du carrefour B** et des **aménagements doux des carrefours C** afin de conforter la modération de la vitesse.



L'exemple d'Ostheim - Etape 3 : l'OAP

1 - Les modalités d'insertion urbaine

- Une nouvelle solution **d'accès au lotissement existant - D**
- Des rues de **desserte secondaire inter-quartier** visant à atteindre une ambiance de rue partagée, vitesse limitée à 20km/h.
- Un **accès piéton et cyclable au NE** – nécessitant l'aménagement du débouché **E**

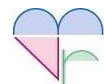
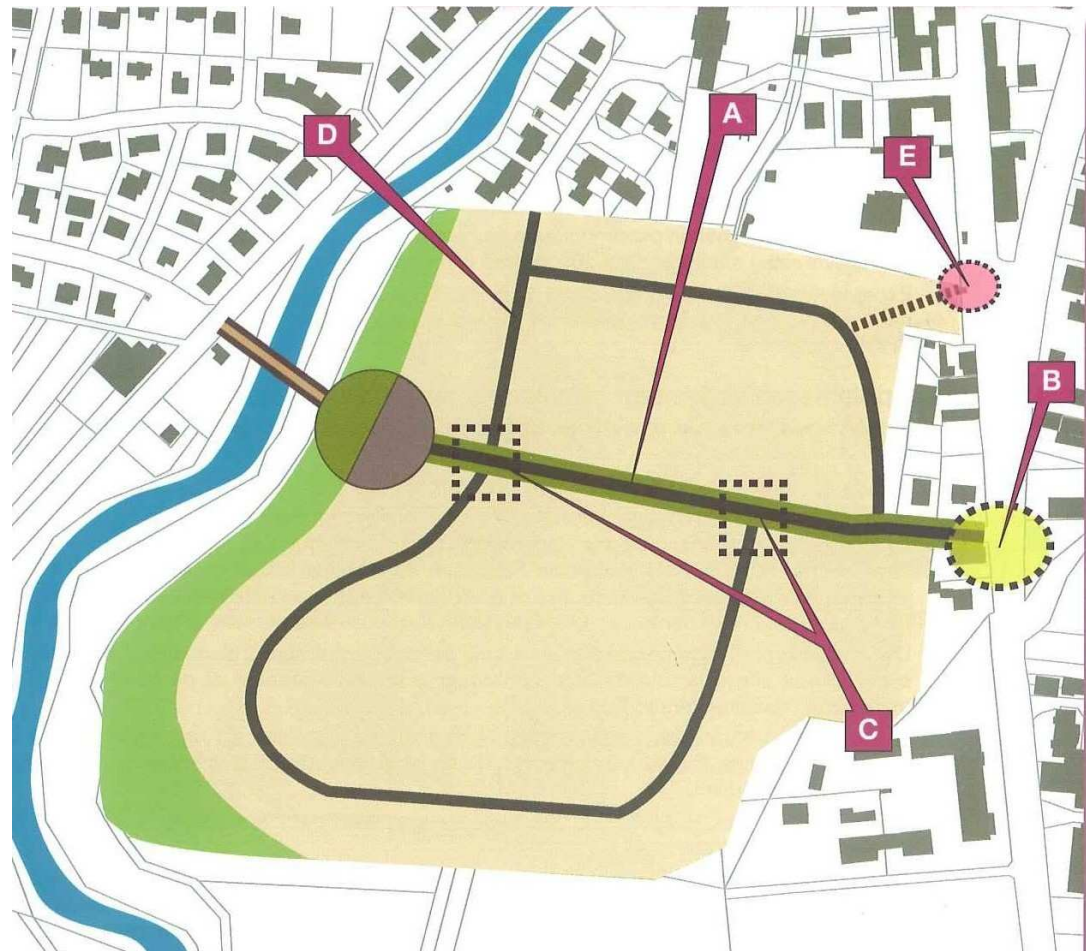


L'exemple d'Ostheim - Etape 3 : l'OAP

1 - Les modalités d'insertion urbaine

- La **réalisation d'une place de 1500 à 2500 m²** ayant vocation à être animée par des commerces, services.

Une partie sera réservée au stationnement et l'autre aux piétons.



L'exemple d'Ostheim - Etape 3 : l'OAP

2 - La palette d'offre en habitat

La surface globale du site couvre 10,5 ha, **dont 9,4 ha sont constructibles avec objectifs de 25 logements/ha.**

NB : quota Ostheim = 7,3 ha, mais la réflexion « forme urbaine » doit être globale et intégrer le long terme

L'OAP fixe les objectifs qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site.



L'exemple d'Ostheim - Etape 3 : l'OAP

2 - La palette d'offre en habitat

Une production minimale de logements

- Chaque opération (permis d'aménager ou permis de construire) devra garantir le respect du ratio minimum de 2.500 mètres carrés de SHON à l'ha.

Une conception des immeubles ou «maisons pluri-logements» adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :

- Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 8 logts. Chaque maison pluri-logements offrira des jardinets d'une taille minimale proche d'un are à au moins 3 à 4 logts.

Une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées

- Les maisons pluri-logements situées le long de l'axe central seront disposées parallèlement à ce dernier afin à la fois de bien contribuer à sa force urbaine et de bénéficier de la meilleure exposition vers le Sud.

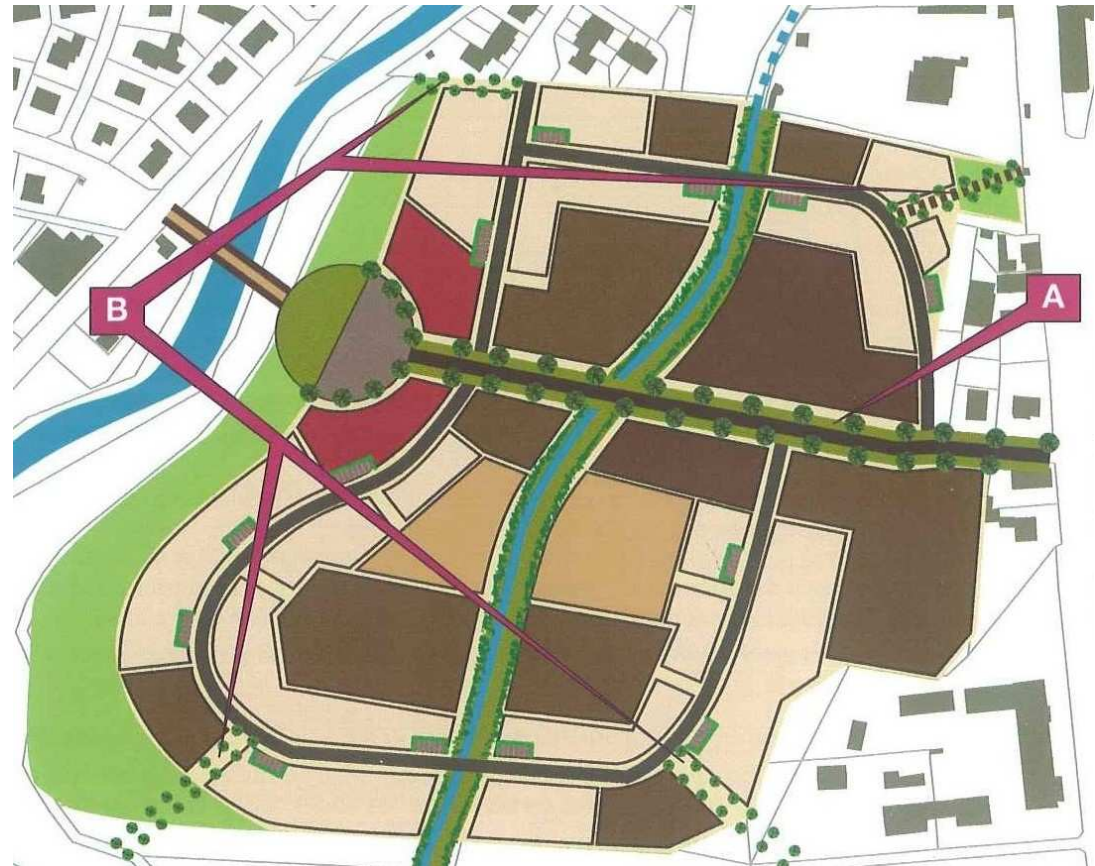


L'exemple d'Ostheim - Etape 3 : l'OAP

3 - Les principes d'aménagement paysager

Un objectif de traitement qualitatif des espaces porteur de caractère et d'identité

- **L'axe central A est conçu pour donner une certaine naturalité et monumentalité au lieu.** Dans ce but, les bandes d'herbe qui bordent la voie de circulation seront plantées d'un alignement de feuillus hautes-tiges de type tilleuls.

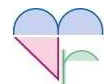
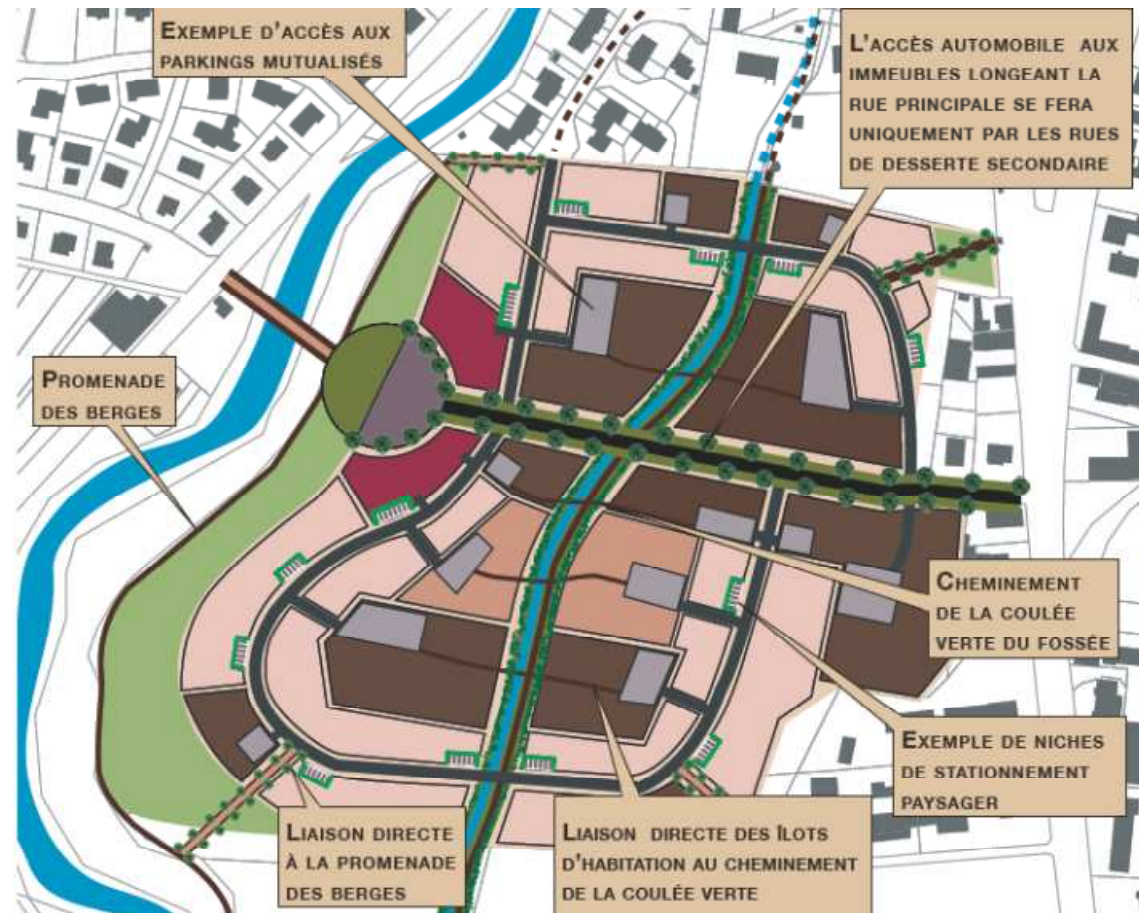


L'exemple d'Ostheim - Etape 3 : l'OAP

4 - Espace public convivial

Un objectif d'appropriation des espaces et de sentiment de bien-être des habitants

- **Les îlots d'habitation jouxtant la coulée verte du fossé disposeront d'un accès direct au cheminement** afin de faciliter l'appropriation de cet espace de déambulation récréative.

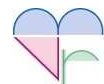
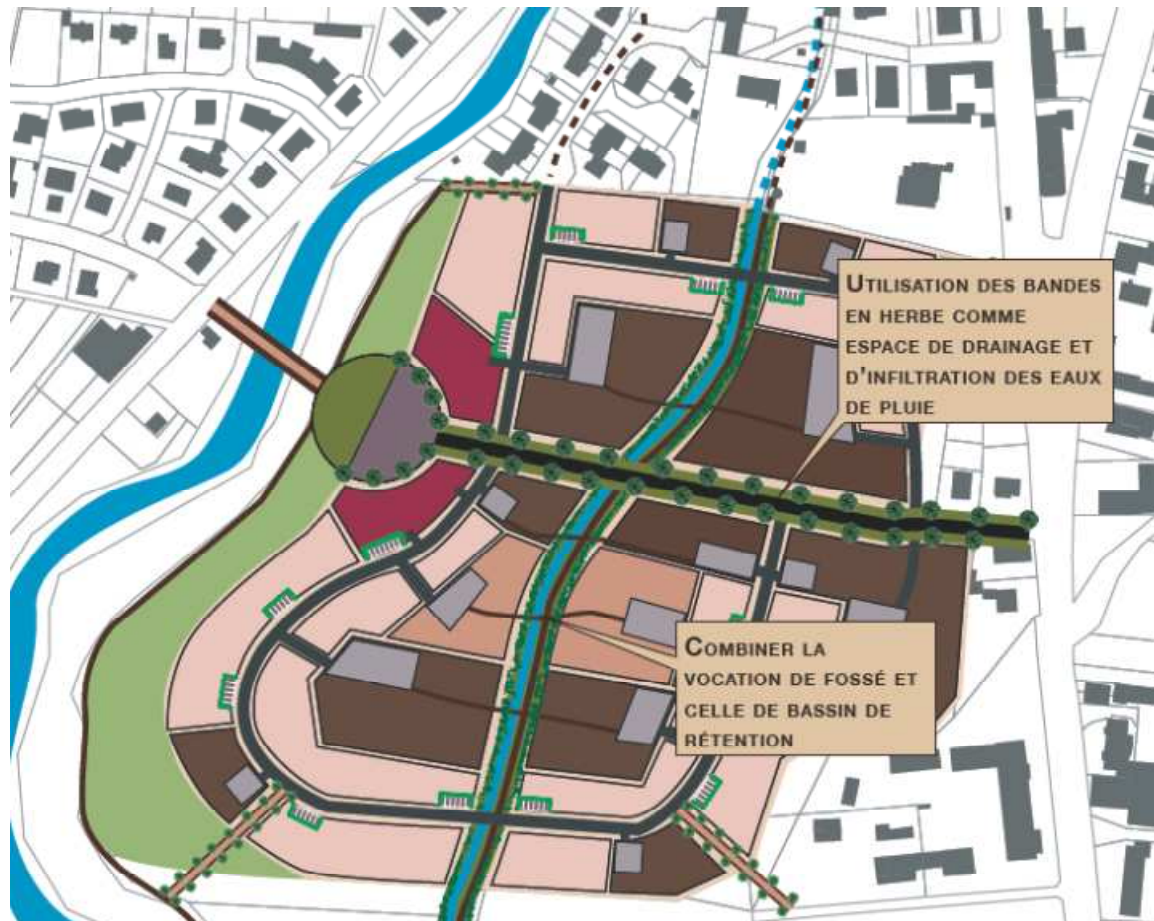


L'exemple d'Ostheim - Etape 3 : l'OAP

5 - Les éléments spécifiques du développement durable

Un objectif de favoriser un éco-bilan de qualité.

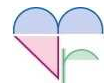
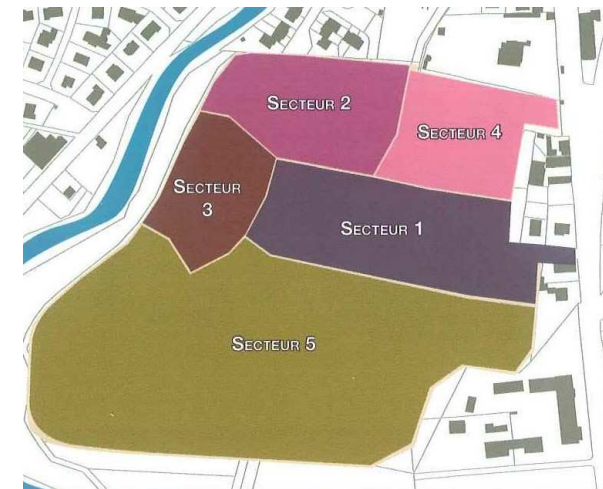
- Les **aires de stationnement** proposeront des **solutions d'infiltration** des eaux de ruissellement.



L'exemple d'Ostheim - Etape 3 : l'OAP

6 - Le phasage et les conditions d'ouverture à l'urbanisation

-  **SECTEUR 1**
Opérations individuelles autorisées sous réserve du respect de l'ensemble des éléments de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
-  **SECTEUR 2**
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique ou couvrant au minimum 80% de la surface. L'opération se fera dans le respect des éléments de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Dans le cas où l'opération ne couvre pas l'intégralité du site, il doit être prévu que le reliquat puisse être réalisé ultérieurement dans le respect des éléments de l'OAP.
-  **SECTEUR 3**
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique dont la mise en oeuvre peut cependant être conduite en deux phases. L'opération et son éventuel phasage se fera dans le respect des éléments de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
-  **SECTEUR 4**
L'urbanisation du secteur doit se faire en une opération unique dans le respect des éléments de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
-  **SECTEUR 5**
L'urbanisation immédiate est impossible et différée à moyen et long terme.



L'orientation d'aménagement et de programmation d'Ostheim

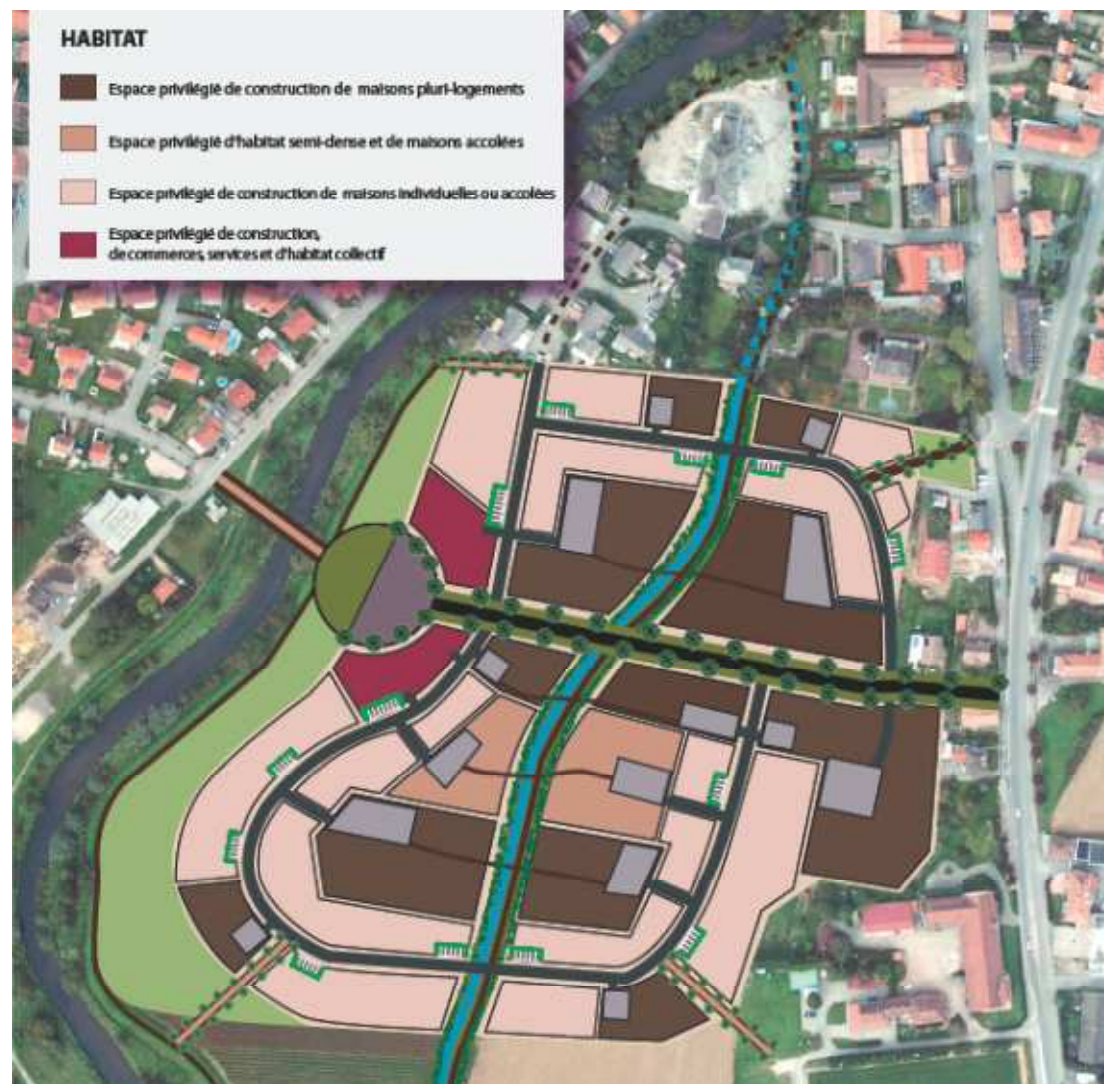
Synthèse globale : l'OAP finale

ESPACE PUBLIC ET PAYSAGE

- Espace de création de vergers traditionnels
- Abords de voirie en herbe
- Place publique et stationnement
- Trame végétale arbustive et de type ripisylve
- Restauration - création d'un fossé paysager
- Alignement monumental de feuillus de type tilleuls
- Alignement d'arbres fruitiers hautes tiges
- Cheminement et sentier de promenade
- Îlot arbustif intégrant des niches de stationnement paysager

VOIRIE ET DESSERTE

- Rue principale
- Rue de desserte secondaire
- Liaison piétonne et cyclable
- Passerelle ou pont sur la Fecht
- Place centrale
- Accès et parking mutualisé pour les constructions pluri-logements
- Niches de stationnement paysager





Et après l'OAP ?

**Des projets plus qualitatifs...
fruit de la discussion et de la
négociation entre élus et
opérateurs**





Merci pour votre attention

Contact

Syndicat Mixte de SCOT Montagne - Vignoble & Ried
1 rue Pierre de Coubertin – 68150 Ribeauvillé
Tel : 0389732715