



## **Penser le projet d'aménagement, entre planification et opérationnel**

*Allonnes – 15 septembre 2015*

**2/ L'Orientation d'Aménagement et de  
Programmation, passerelle entre le PLU  
et le lancement de la procédure  
d'aménagement :**

**Fabienne GUERY,  
Chargée de mission aménagement  
durable, DDT de Maine-et-Loire**





# L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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)**



- 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.

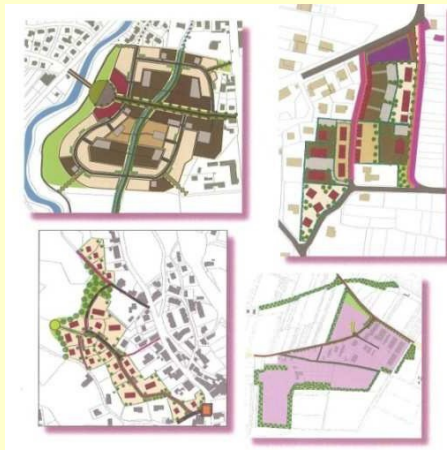


- C'est un **outil de proposition et de négociation** qui permet de structurer le dialogue entre communes et opérateurs, même si la commune ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération.
- D'où l'importance de bien **formuler des objectifs** clairs, sous forme graphique et rédigée, et non pas des esquisses de projets qui seront forcément remises en cause par des études plus approfondies.



## Exemples d'Orientations d'Aménagement de quelques PLU arrêtés et/ou approuvés

- Schématiser les objectifs d'organisation d'un aménagement sur un secteur particulier et y exprimer des principes incontournables à respecter
- Exprimer des objectifs à plus grande échelle (quartier, typologie urbaine,...)
- Proposer une méthode : sous forme de recommandations ou d'information





## Un schéma pour un secteur : les grands principes constatés

### ► Logique de desserte

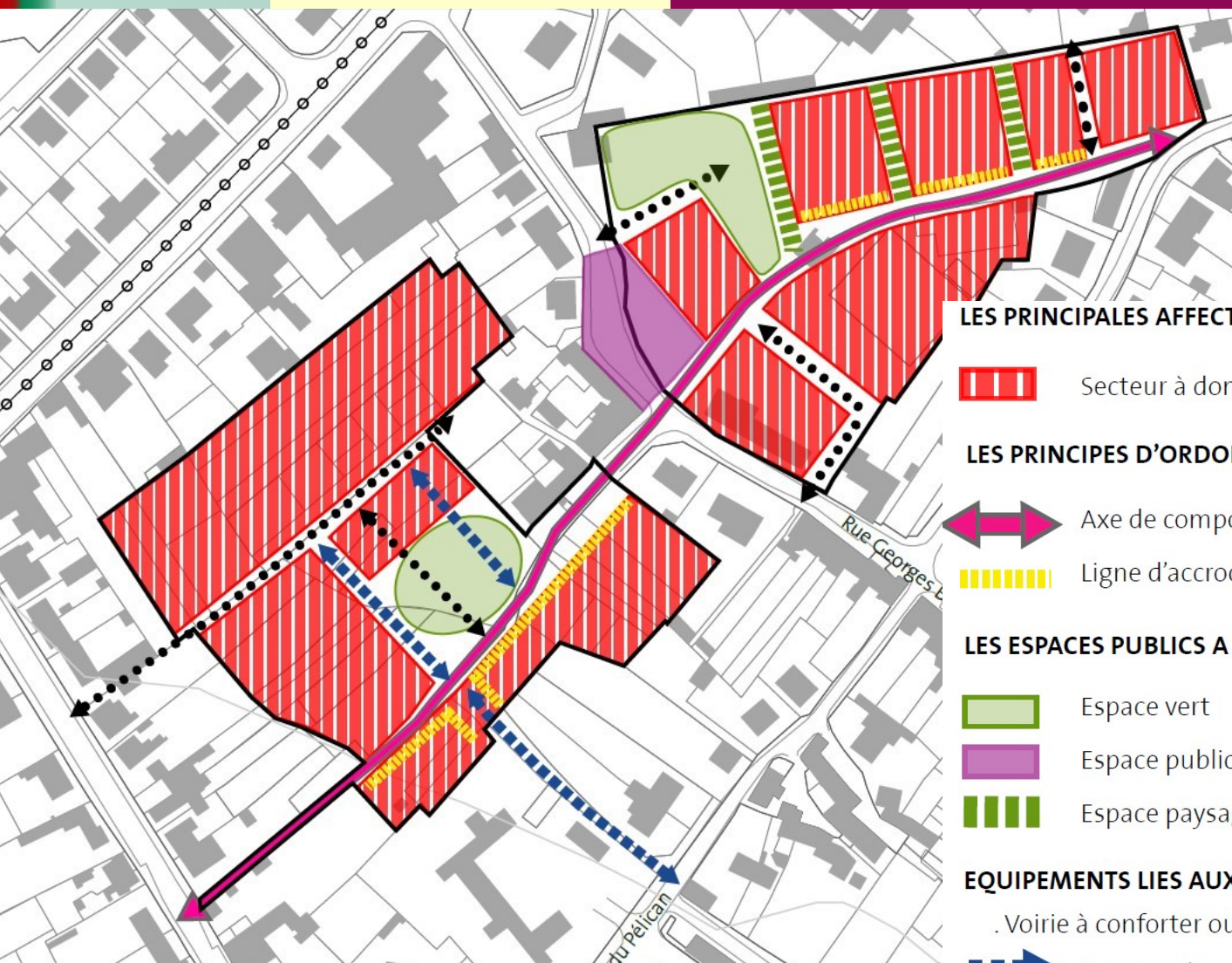
- Organiser le réseau viaire interne
- Assurer des liaisons avec l'extérieur
- Proposition de différents moyens de mobilité

### ► Maîtriser la forme urbaine

- Alignement et orientations des bâtiments
- Transition paysagère avec le voisinage
- Indications d'espaces publics
- Répartition typologique

### ► Esquisse de phasage (programmation calendaire)





### LES PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

 Secteur à dominante habitat

### LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

 Axe de composition

 Ligne d'accroche du bâtiment

### LES ESPACES PUBLICS A CONFORTER OU A CREER

 Espace vert

 Espace public à aménager

 Espace paysager

### EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

. Voirie à conforter ou à créer

 Principe de voirie (amorce de liaison)

. Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer

 Principe d'accès piétons – cycles

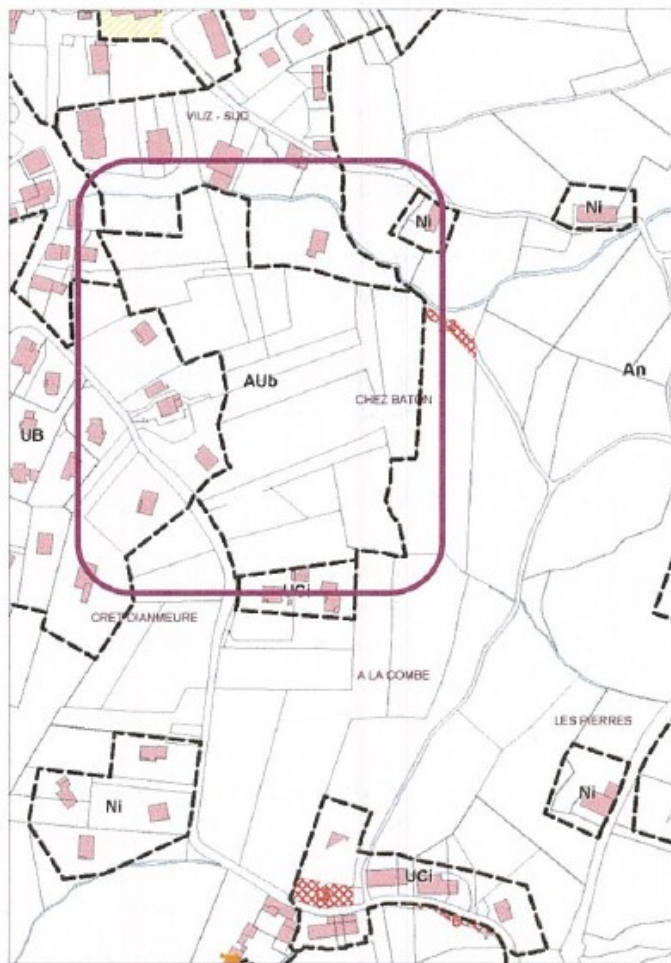




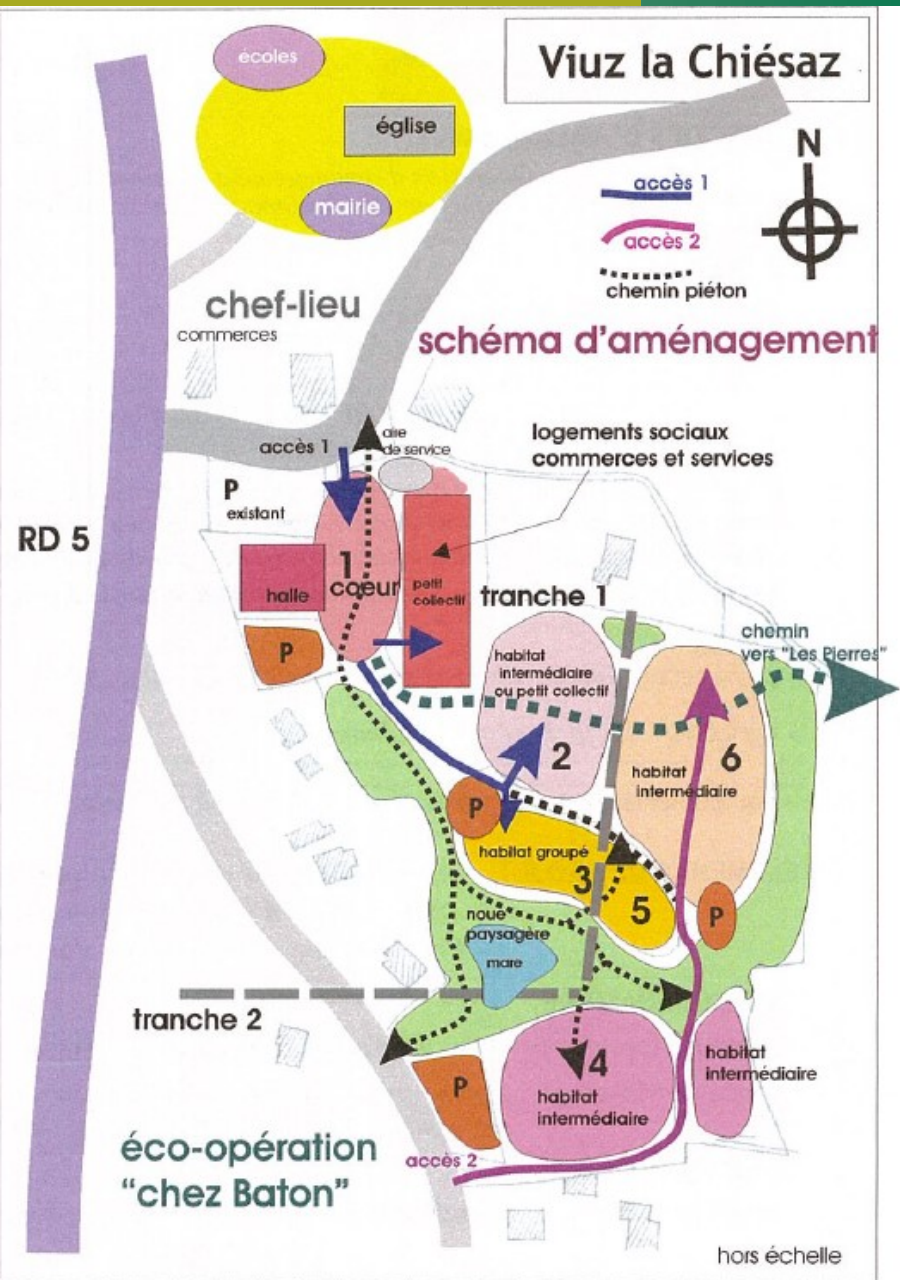
# Orientations d'aménagement

Repérage

(hors échelle)



Extrait du PLU



## Zone Aub "Chez Baton"



### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- vocation future :** *Opération d'aménagement d'ensemble visant à renforcer le chef-lieu  
Site majeur du développement avec création d'une placette centrale et d'équipements publics (halle) ainsi que d'un espace vert communal et "mare"*

### LOCALISATION

- description de la zone :** *secteur en faible pente orienté sud-ouest, desservi par la voie d'accès au chef-lieu, à la mairie, aux écoles et à l'église et en lien direct piétonnier avec le centre du chef-lieu*
- l'environnement :** *secteur en prés et pour petite partie en culture (maïs)  
Sites voisins bâtis : bâtiments collectifs, église, mairie et écoles au nord, lotissements à l'amont au sud-est, maisons d'habitation à l'ouest et au sud*
- l'organisation et distribution de la zone :**  
*Accès bas central du secteur avec placette et parkings en complément de l'existant. Les constructions les plus denses de type petit collectif (intégrant commerces et services) ou habitat intermédiaire seront implantées contre le chef-lieu tandis que le bâti intermédiaire se place vers le site dégagé (est et sud).  
Accès amont (accès 2) permettant un phasage des opérations de construction, la commune souhaitant étaler le développement.  
(secteur desservi par voie communale aboutissant à la RD 5 et à l'amont par la route vers "Les Pierres")*

### ENJEUX

- paysagers :** *faibles, développement en continuité du chef-lieu et à proximité des équipements publics. Aménagement paysager en protection au coeur de la zone en - accompagnement de la voie d'accès (création d'espaces naturels publics)*
- agricoles :** *oui (prés et partie culture)*

- équipements existants :** *tous réseaux présents à proximité, tous équipements (écoles, services...) accessibles directement par voies et cheminements piétons*

### ÉLÉMENTS DE PROJET

*Création d'un pôle de vie semi-dense proche du chef-lieu. Habitat diversifié (petit collectif avec commerces).  
Aménagements d'espaces verts - espaces publics pour la vie locale et la rencontre entre habitants et maintenant les vues et un paysage naturel  
Création d'une place "coeur" d'opération et aménagement de chemins piétons en interne de l'opération et vers les sites proches*

### MODE OPÉRATOIRE

- contexte foncier :** *parcelles pour partie communales et grandes parcelles privées*
- mode de déblocage :** *global - projet d'aménagement d'ensemble avec application des orientations du S.CO.T (en particulier portant le nombre de logements et sur la mixité sociale). Intervention de l'établissement public foncier pour une gestion optimale (portage)*

### IMPACTS

- impacts paysagers :** *recherche d'implantation et intégration, et hauteurs mesurées (maxi R+2) en continuité du bourg (hauteurs des collectifs voisins R+3 + combles)*
- mesures d'accompagnement :** *zones de protection en contact avec les constructions voisines (ouest), + création d'espaces verts au sein de l'opération et d'une mare*

### TRADUCTION AU P.L.U. : zone AUB de "Chez Baton".

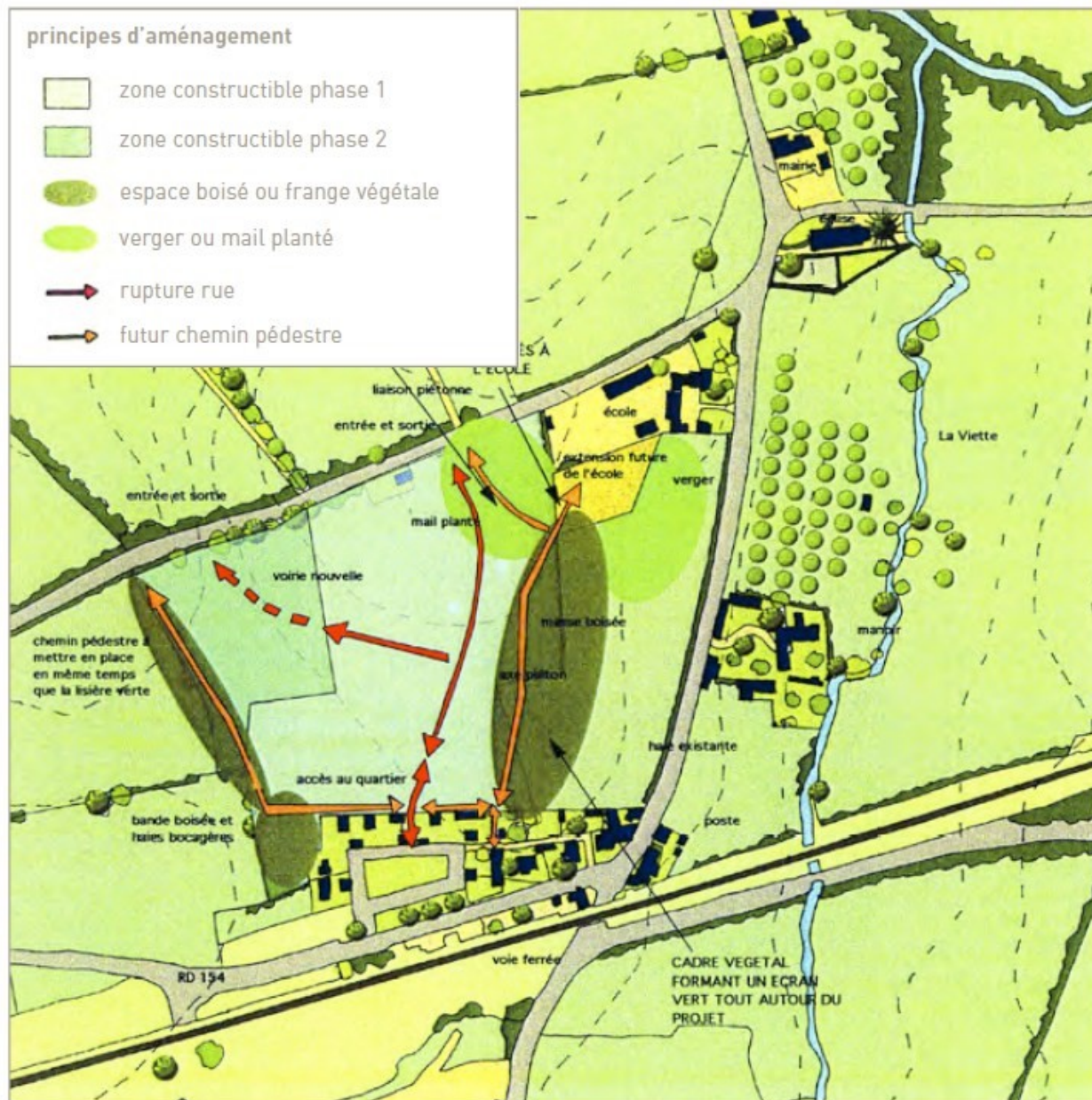
- zonage, surface :** *2,49 ha et S.H.O.N. correspondante (cos 0,35) : 8 715 m<sup>2</sup> soit 80 logements potentiels et surfaces diverses (commerces...)*
- compatibilité loi (SRU) :** *oui, évolution en contact avec le bâti existant, densification, mixité sociale et constructive (typologies des bâtiments)*





### principes d'aménagement

-  zone constructible phase 1
-  zone constructible phase 2
-  espace boisé ou frange végétale
-  verger ou mail planté
-  rupture rue
-  futur chemin piédestre



### Une orientation d'aménagement en secteur rural

Le Mesnil-Mauger (14)

Il s'agit au travers de l'extension de l'urbanisation de venir "raccrocher" un lotissement isolé avec le centre-bourg identifié par la concentration des équipements (mairie, école, église). L'orientation d'aménagement peut définir les principes d'aménagement indépendamment du phasage de mise en œuvre.

Extrait du PLU de Mesnil-Mauger, Agence Schneider.



## Proposer des alternatives

- **Axe 4 : Dessiner en 3D (structurer fortement) les orientations d'aménagement pour les « sites sensibles » : nouveau quartiers, secteurs des gares, friches industrielles, etc.**



*PLU intercommunal de la Vallée de Saint-Amarin :  
Définir deux scénarii d'Orientations d'aménagement  
exclusifs l'un de l'autre mais représenté en 3D  
suite à une analyse urbaine  
et paysagère du secteur.*



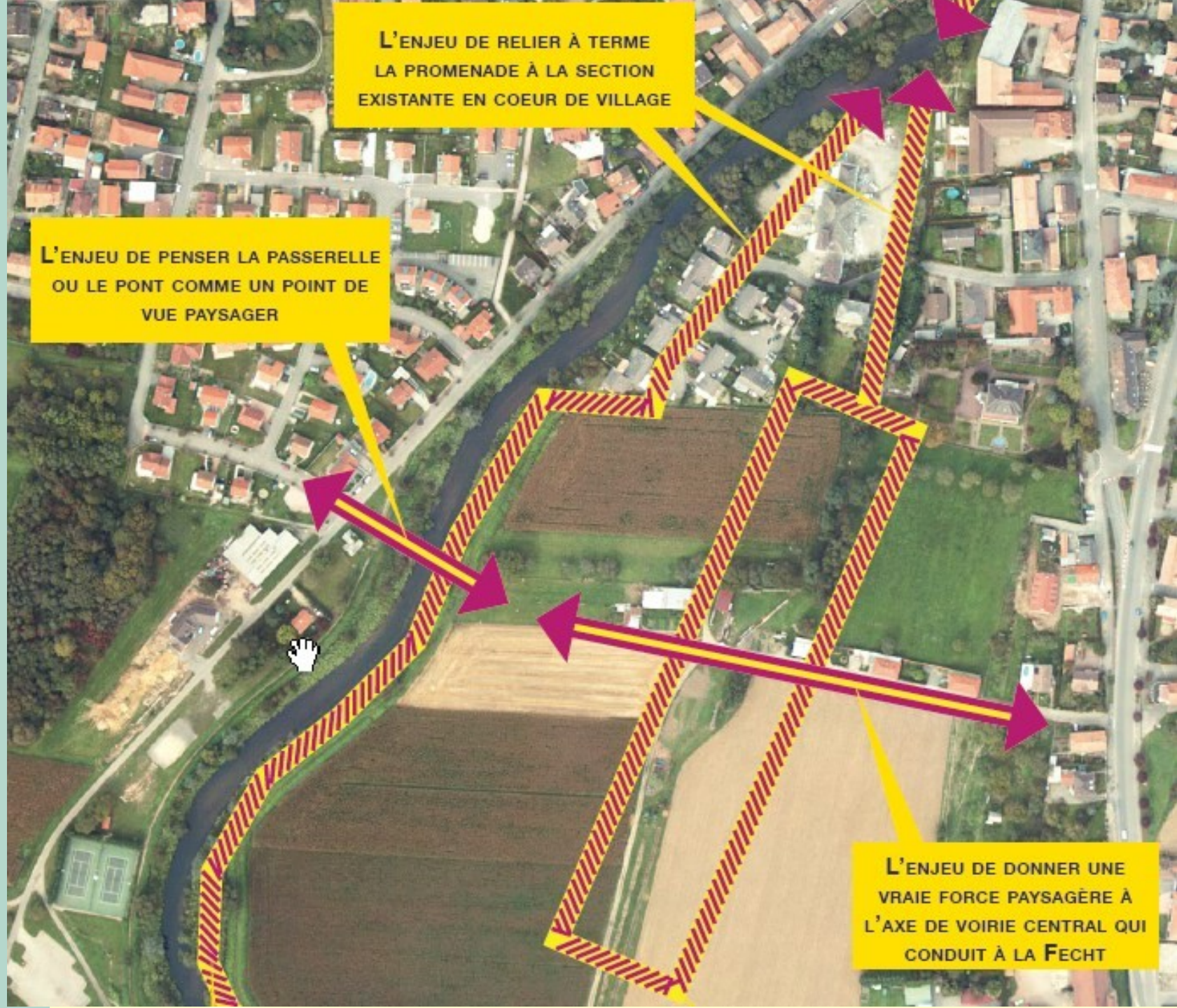




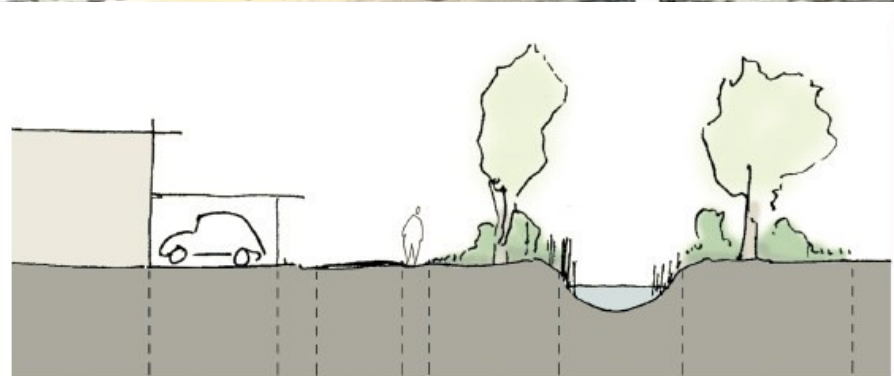
L'ENJEU DE RELIER À TERME  
LA PROMENADE À LA SECTION  
EXISTANTE EN COEUR DE VILLAGE

L'ENJEU DE PENSER LA PASSERELLE  
OU LE PONT COMME UN POINT DE  
VUE PAYSAGER

L'ENJEU DE DONNER UNE  
VRAIE FORCE PAYSAGÈRE À  
L'AXE DE VOIRIE CENTRAL QUI  
CONDUIT À LA FECHT







Habitat

Stationnement

Espace tampon

Bande roulement (4 m)

Trottoir (1,2 m)

Ripisylve

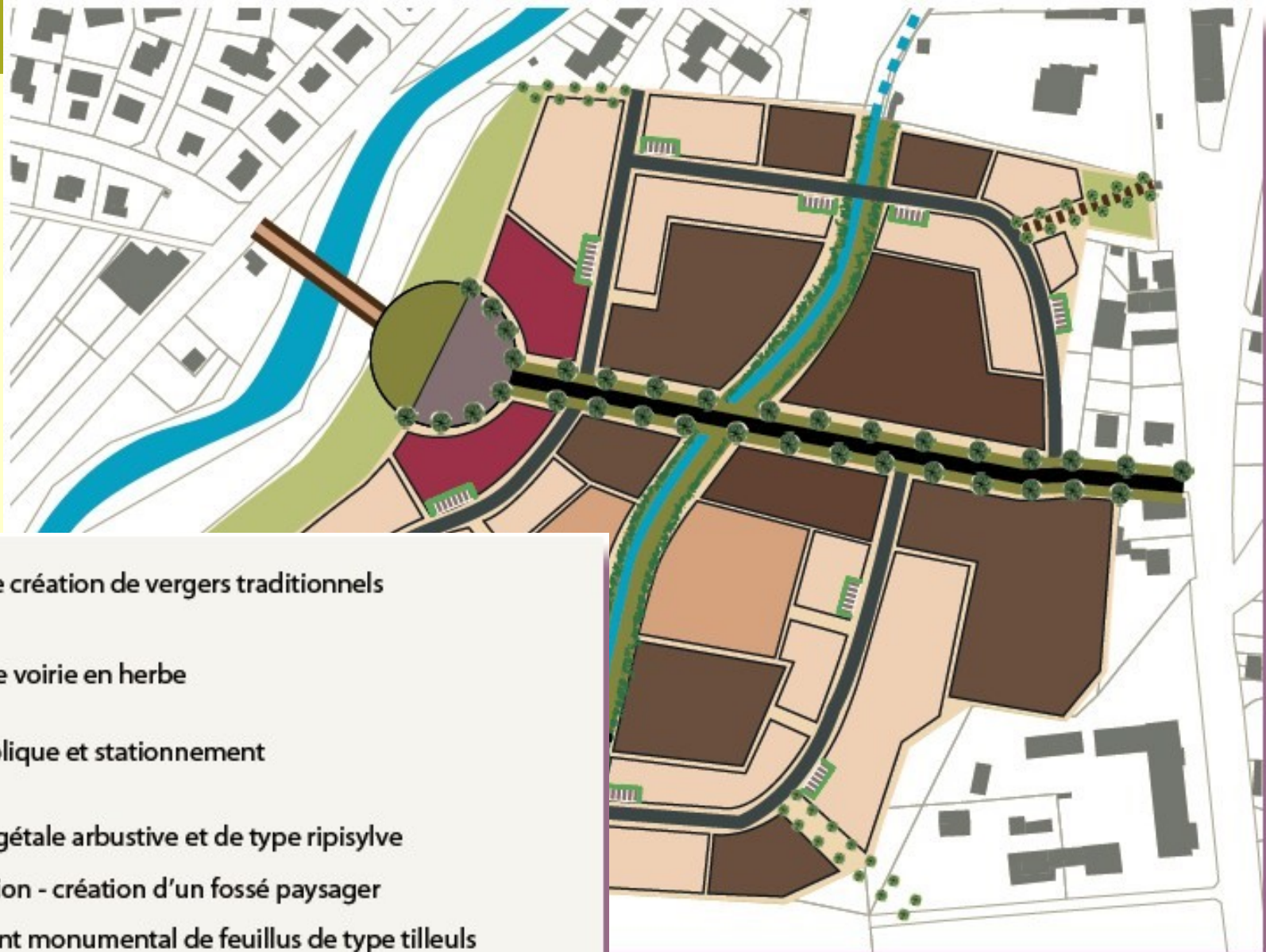
Fossé

Ripisylve

ILLUSTRATION DE LA  
PRÉSENCE DU FOSSE

ILLUSTRATION D'UN  
HABITAT CONVIVIAL





-  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



# L'Orientalion d'Aménagement et de Programmation

En guise de conclusion, trois enseignements :

1. Bien exprimer des **objectifs** et non des solutions, sauf si celles-ci ont fait l'objet d'une étude approfondie et que l'opération est prévue à court terme
2. Exprimer des principes forts permettent d'engager un **dialogue avec l'aménageur**, et si le projet est finalement différent mais bien argumenté, une modification simplifiée du PLU peut être justifiée (ce n'est ni long ni coûteux au regard de l'engagement d'un projet d'urbanisation...)
3. La concertation vient **enrichir le projet** et, même dès le PLU, les habitants peuvent être associés