

Club PLUi Occitanie

N°3 : Les OAP au service d'ambitions politiques dans les PLUi : atouts, limites et opportunités



Le 26 janvier 2017
à l'école des Mines
d'ALBI



**CLUB
PLUⁱ**
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Introduction de la journée

Anne-Marie ROSE, vice-présidente déléguée à l'aménagement de l'espace et de l'urbanisme, en charge du PLUi à la CA de l'Albigeois



10H00



**CLUB
PLU i**
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Programme de la journée

MATIN

10h00 Introduction de la journée Anne-Marie Rosé, vice-présidente déléguée à l'aménagement de l'espace et à l'urbanisme, en charge du PLUi à la CA de l'Albigeois

10h15 QUIZZ OAP Catherine Léonard, responsable de groupe Territoire, Prospective, Evaluation du CEREMA/ Dter SO

OAP nouvelle formule dans les PLUi...Place au projet ! Catherine Le Calvé, architecte urbaniste à l'agence d'urbanisme Bordeaux métropole Aquitaine, référente du PLUI Bordeaux métropole

10h45 TABLE RONDE : retours d'expérience d'OAP : différents regards d'acteurs

12h L'ART d'ECRIRE LES OAP Catherine Le Calvé

12h45 Buffet (grand déambulatoire)

Programme de la journée

APRES-MIDI

14h : ATELIERS

Atelier 1 : La Gouvernance des OAP → Salle 0F1

Atelier 2 : L'écriture des OAP → AMPHITHEATRE

Atelier 3 : Mise en œuvre → Salle 0F3

15h30 Restitution des ateliers par les rapporteurs

Echanges avec la salle

Mise en perspective des propos par Catherine LE CALVÉ.

16h30 Conclusions de la journée



10H15-10h45

QUIZZ OAP

Catherine LEONARD, responsable du groupe Territoire,
Prospective, Evaluation du CERELMA/Dter SO

OAP Nouvelle formule...Place au projet !

Catherine LE CALVE, architecte urbaniste à l'agence
d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, référente du PLUi
Bordeaux-métropole



**CLUB
PLUⁱ**
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



10H45-12h

Table ronde : retours d'expériences
d'OAP au service d'enjeux thématiques ou
territoriaux : différents regards d'acteurs



**CLUB
PLU *i***
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Retours d'expériences d'OAP au service d'enjeux thématiques ou territoriaux : différents regards d'acteurs

Animée par Vincent BRAQUET : responsable du SAT SGLM à la DDTM 30

Intervenants

Jean-Luc BERGEON

Maire de Saint-Christol (34), vice-président à l'aménagement de l'espace de la CC du pays de Lunel, conseiller régional

Jacques SAUVAIRE

Conseiller municipal de Saint de Saint-Christol

Myriam LAIDET

Chargée de mission « Patrimoine et action territoriale » - Mission Val de Loire

Francis SALABERT

Maire de Lescure (81)

**Sandrine
BERTRAND-LAMANDE**

Responsable développement, GIE Garonne Développement, assistant à maîtrise d'ouvrage du Groupe des Chalets, OPH31, Toit familial de Gascogne

Benoît COLAS

Directeur agence chez NEXITY

Commune de Saint-Christol et OAP

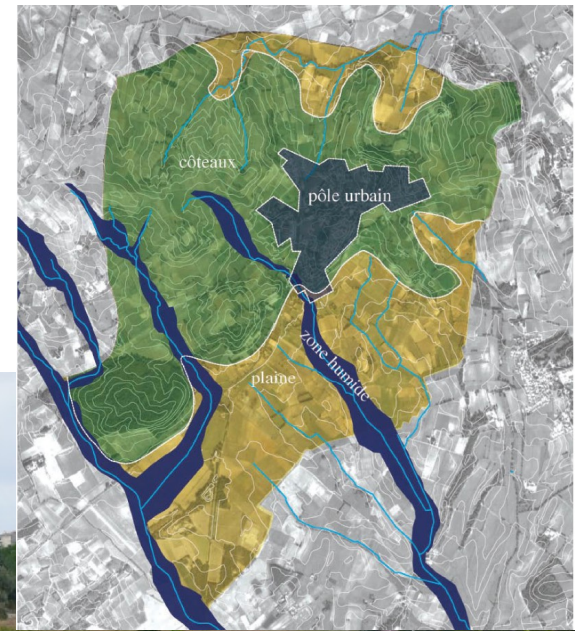
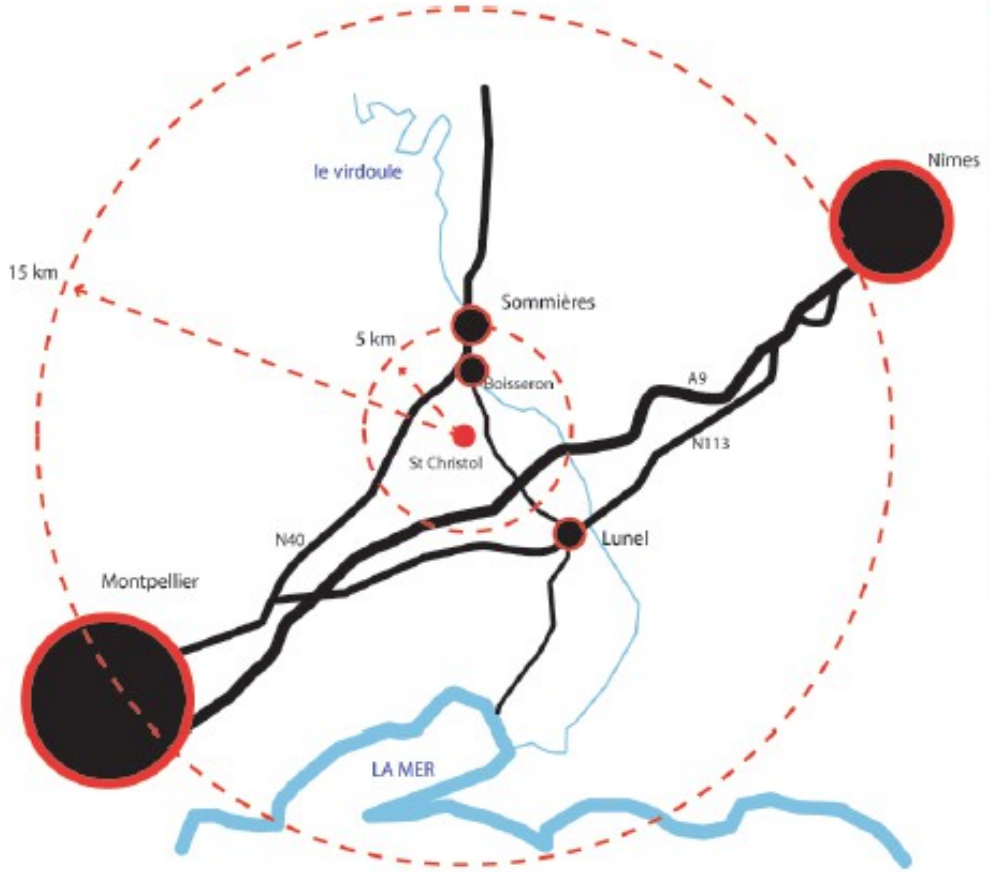
CC du Pays de Lunel



**CLUB
PLU *i***
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



les symboles (vignes et taureaux)



les murets- minéraux



les murets-végétalisés



les creux

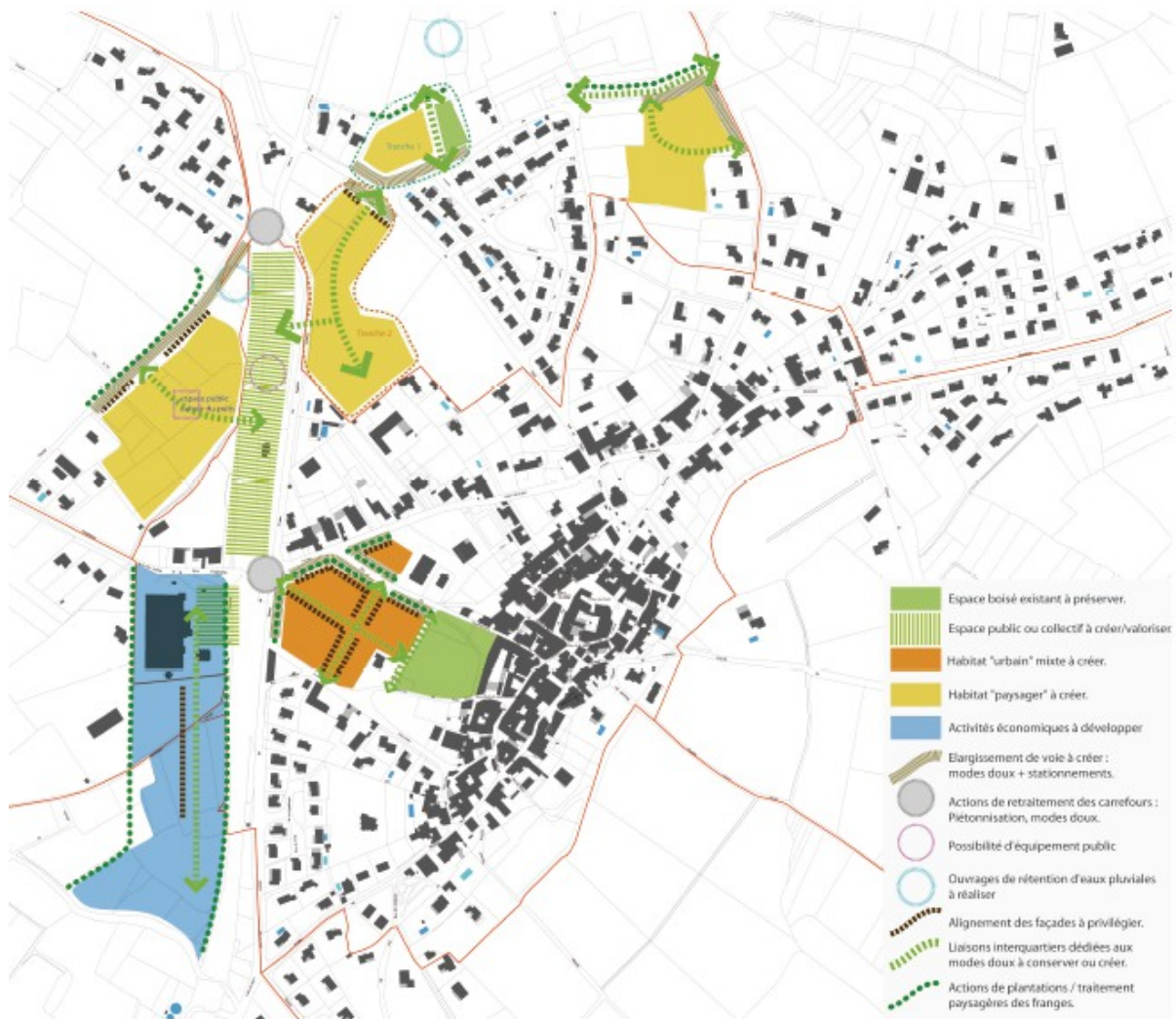


l'horizon et perspectives



Motifs du territoire





Surface des 5 zones :

12,5 ha, dont 7 ha utiles pour l'habitat

Nombre de logements:

180 environ, soit environ 455 habitants.

Densité globale communale :

25,7 logts./ha



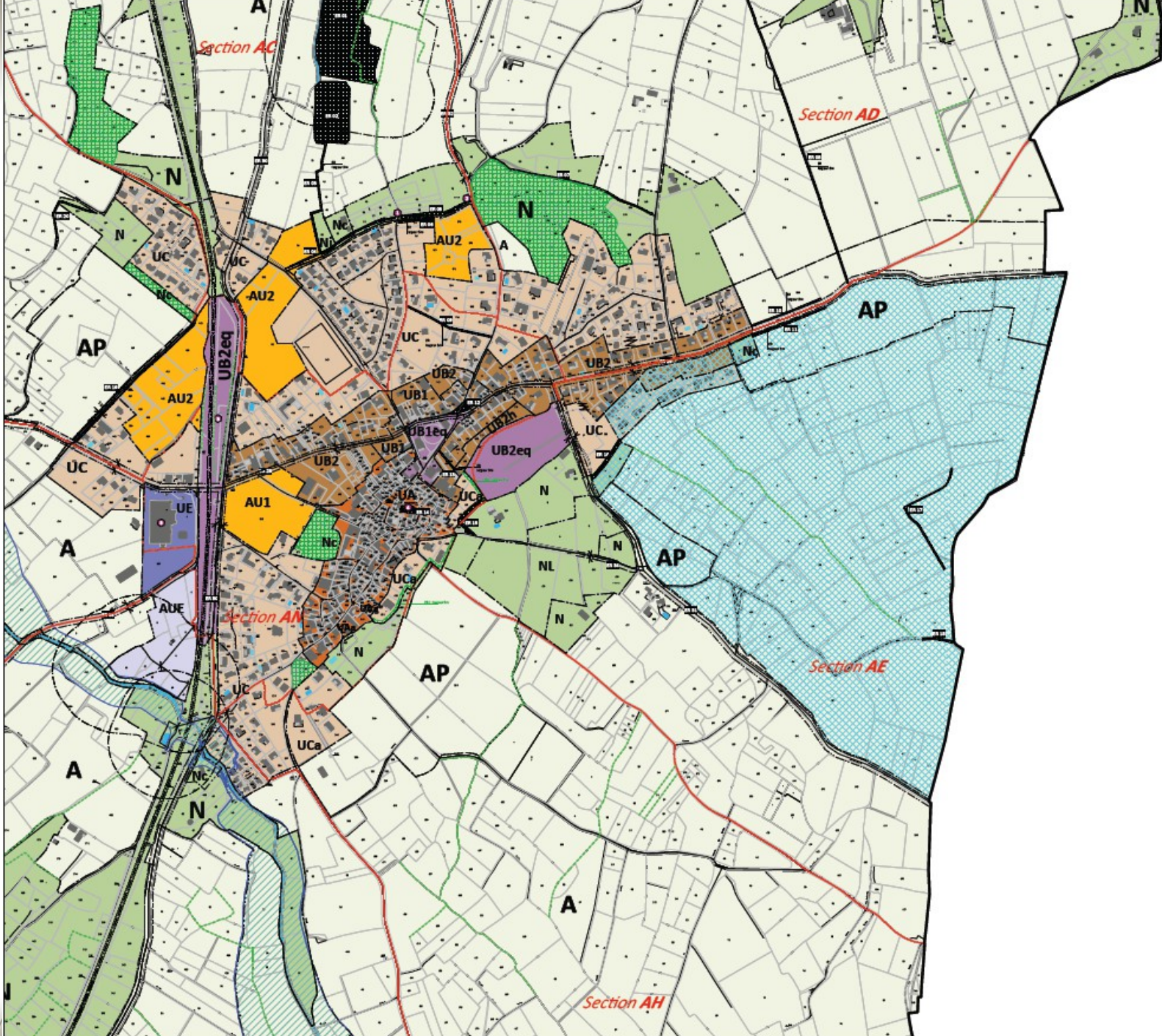
Commune de **SAINT-CRISTOL**
Communauté de communes du Pays de Lunel
Département de l'Hérault

Plan Local d'Urbanisme
PLAN DE ZONAGE - ZONES URBAINES
article U100*

Élaboration		18/01/2012		18/01/2012
Préparation	Présentation	Avril	Publication	Approbation

3b

Interregis
Document n°01401 du 18/01/2012
Mise à jour 02/03/2012 - urbanisme@interregis.com - www.interregis.com



- URBAINES**
- Zone AU1 - cœur de village
 - Zone AU2 - cœur de village
 - Zone AU3 - cœur de village "étage"
 - Zone AU4 - cœur de village "étage"
 - Zone AU5 - cœur de village "étage"
 - Zone AU6 - cœur de village "étage"
 - Zone AU7 - cœur de village "étage"
 - Zone AU8 - cœur de village "étage"
 - Zone AU9 - cœur de village "étage"
 - Zone AU10 - cœur de village "étage"
 - Zone AU11 - cœur de village "étage"
 - Zone AU12 - cœur de village "étage"
 - Zone AU13 - cœur de village "étage"
 - Zone AU14 - cœur de village "étage"
 - Zone AU15 - cœur de village "étage"
 - Zone AU16 - cœur de village "étage"
 - Zone AU17 - cœur de village "étage"
 - Zone AU18 - cœur de village "étage"
 - Zone AU19 - cœur de village "étage"
 - Zone AU20 - cœur de village "étage"
 - Zone AU21 - cœur de village "étage"
 - Zone AU22 - cœur de village "étage"
 - Zone AU23 - cœur de village "étage"
 - Zone AU24 - cœur de village "étage"
 - Zone AU25 - cœur de village "étage"
 - Zone AU26 - cœur de village "étage"
 - Zone AU27 - cœur de village "étage"
 - Zone AU28 - cœur de village "étage"
 - Zone AU29 - cœur de village "étage"
 - Zone AU30 - cœur de village "étage"
 - Zone AU31 - cœur de village "étage"
 - Zone AU32 - cœur de village "étage"
 - Zone AU33 - cœur de village "étage"
 - Zone AU34 - cœur de village "étage"
 - Zone AU35 - cœur de village "étage"
 - Zone AU36 - cœur de village "étage"
 - Zone AU37 - cœur de village "étage"
 - Zone AU38 - cœur de village "étage"
 - Zone AU39 - cœur de village "étage"
 - Zone AU40 - cœur de village "étage"
 - Zone AU41 - cœur de village "étage"
 - Zone AU42 - cœur de village "étage"
 - Zone AU43 - cœur de village "étage"
 - Zone AU44 - cœur de village "étage"
 - Zone AU45 - cœur de village "étage"
 - Zone AU46 - cœur de village "étage"
 - Zone AU47 - cœur de village "étage"
 - Zone AU48 - cœur de village "étage"
 - Zone AU49 - cœur de village "étage"
 - Zone AU50 - cœur de village "étage"
 - Zone AU51 - cœur de village "étage"
 - Zone AU52 - cœur de village "étage"
 - Zone AU53 - cœur de village "étage"
 - Zone AU54 - cœur de village "étage"
 - Zone AU55 - cœur de village "étage"
 - Zone AU56 - cœur de village "étage"
 - Zone AU57 - cœur de village "étage"
 - Zone AU58 - cœur de village "étage"
 - Zone AU59 - cœur de village "étage"
 - Zone AU60 - cœur de village "étage"
 - Zone AU61 - cœur de village "étage"
 - Zone AU62 - cœur de village "étage"
 - Zone AU63 - cœur de village "étage"
 - Zone AU64 - cœur de village "étage"
 - Zone AU65 - cœur de village "étage"
 - Zone AU66 - cœur de village "étage"
 - Zone AU67 - cœur de village "étage"
 - Zone AU68 - cœur de village "étage"
 - Zone AU69 - cœur de village "étage"
 - Zone AU70 - cœur de village "étage"
 - Zone AU71 - cœur de village "étage"
 - Zone AU72 - cœur de village "étage"
 - Zone AU73 - cœur de village "étage"
 - Zone AU74 - cœur de village "étage"
 - Zone AU75 - cœur de village "étage"
 - Zone AU76 - cœur de village "étage"
 - Zone AU77 - cœur de village "étage"
 - Zone AU78 - cœur de village "étage"
 - Zone AU79 - cœur de village "étage"
 - Zone AU80 - cœur de village "étage"
 - Zone AU81 - cœur de village "étage"
 - Zone AU82 - cœur de village "étage"
 - Zone AU83 - cœur de village "étage"
 - Zone AU84 - cœur de village "étage"
 - Zone AU85 - cœur de village "étage"
 - Zone AU86 - cœur de village "étage"
 - Zone AU87 - cœur de village "étage"
 - Zone AU88 - cœur de village "étage"
 - Zone AU89 - cœur de village "étage"
 - Zone AU90 - cœur de village "étage"
 - Zone AU91 - cœur de village "étage"
 - Zone AU92 - cœur de village "étage"
 - Zone AU93 - cœur de village "étage"
 - Zone AU94 - cœur de village "étage"
 - Zone AU95 - cœur de village "étage"
 - Zone AU96 - cœur de village "étage"
 - Zone AU97 - cœur de village "étage"
 - Zone AU98 - cœur de village "étage"
 - Zone AU99 - cœur de village "étage"
 - Zone AU100 - cœur de village "étage"

- ÉLEMENTS PATRIMONIAUX**
au titre de l'article L.120-9-1° du Code de l'Urbanisme
- Ancien moulin de Saint-Christol
 - Oratoire d'après les Ouges
 - Ancienne gare de l'Épauvrière
 - Ancienne chapelle de Cibrac
 - Clocher médiéval

- INFRASTRUCTURES**
- Lignes bouclées à vitesse limitée
 - Équipements d'urbanisme
 - Lignes bouclées à vitesse limitée

Commune de Lescure et OAP

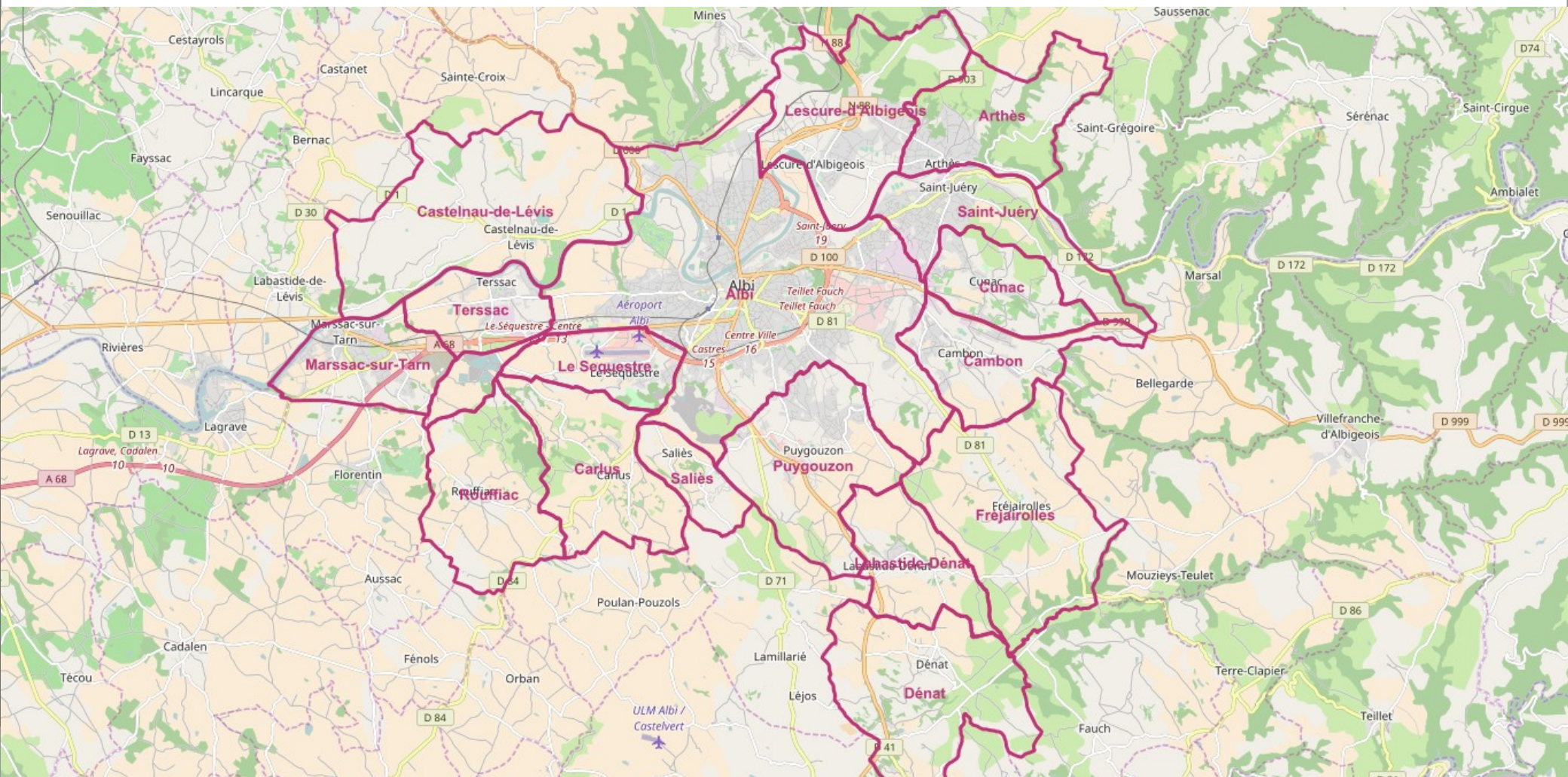
CA de l'Albigeois



**CLUB
PLU *i***
plan local d'urbanisme intercommunal

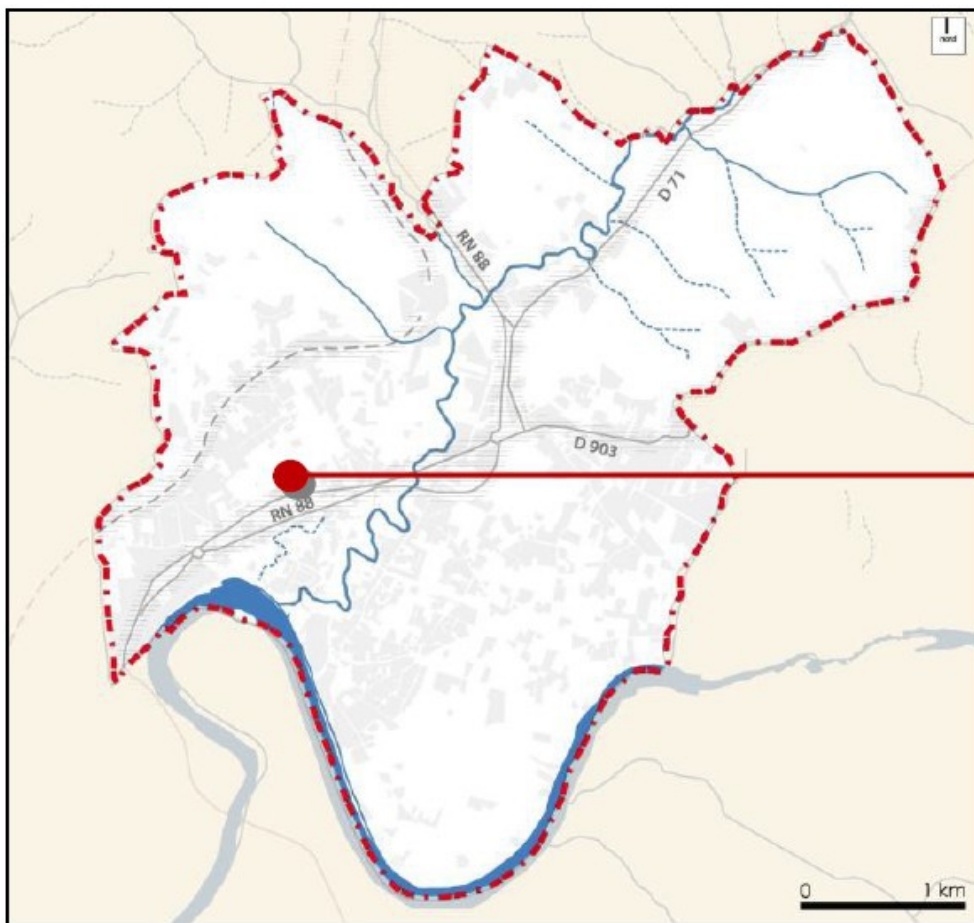


MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ








REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LESCURE D'ALBIGEOIS (81)

2. Le secteur de Najac-sud (U3₂)





Données prescriptives

-  Principe d'accès
-  Voiries à créer
-  Bandes constructibles de 30m à vocation d'habitat
-  Bandes constructibles de 35m à vocation d'habitat
-  Jardins privés végétalisés en fond de parcelle
-  Bandes paysagères de 10m plantées d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 25m² de terrain libre

Données indicatives

-  Liaisons douces
- Emprise minimale de la voirie : 11m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs, et de bandes plantées)
-  Emprise minimale de la voirie : 8m (Voie à sens unique accompagnée de trottoirs)
-  Emprise minimale de la voirie : 7m (à sens unique accompagnée de trottoirs, et de bandes plantées)
-  Voie à sens unique
-  Raquette de retournement
-  Plantations d'arbres en accompagnement de voiries
-  Projet d'aménagement et de mise en sécurité de la RN 88 projeté par la DIRSO (dossier de faisabilité)
-  Voie de desserte créée dans le cadre du projet de réaménagement de la RN88 (DIRSO)
-  Principe d'implantation d'arbres de haute tige et d'arbustes au sein d'une bande paysagère

AOP Najac-Sud AVANT....



TABLEAU SURFACES :

11 LOTS A BATIR : 6172 m²
 17 VILLAS R+1 (villas de 85 m²) : 4838 m²

Bâtiment A - R+1 : linéaire 23 ml
 23 x 13.50 = 310.50 m²
 310.50 x 2 = 621 m²
 -10% : 558.90 m²

Bâtiment B - R+1 : linéaire : 34 ml
 34 x 13.50 = 459.00 m²
 459.00 x 2 = 918 m²
 -10% : 826.20 m²

Bâtiment C - R+1 : linéaire : 34 ml
 34 x 13.50 = 459.00 m²
 459.00 x 2 = 918 m²
 -10% : 826.20 m²

Bâtiment D - R+1 : linéaire : 50.30 ml
 50.30 x 13.50 = 679.05 m²
 679.05 x 2 = 1358.10 m²
 -10% : 1222.29 m²

TOTAL Bâtiments : 3433.59 m²






Prévoir un dispositif de stockage des eaux pluviales

R&C	A16_XX21	FAI	PM	U3.2	1/1000	27/06/2016	D.R.Y.	03b
Emetteur	Affaire	Phase	Type	Zone	Echelle	Date	Chargé d'affaire	Projet








AOP Najac-Sud APRES....

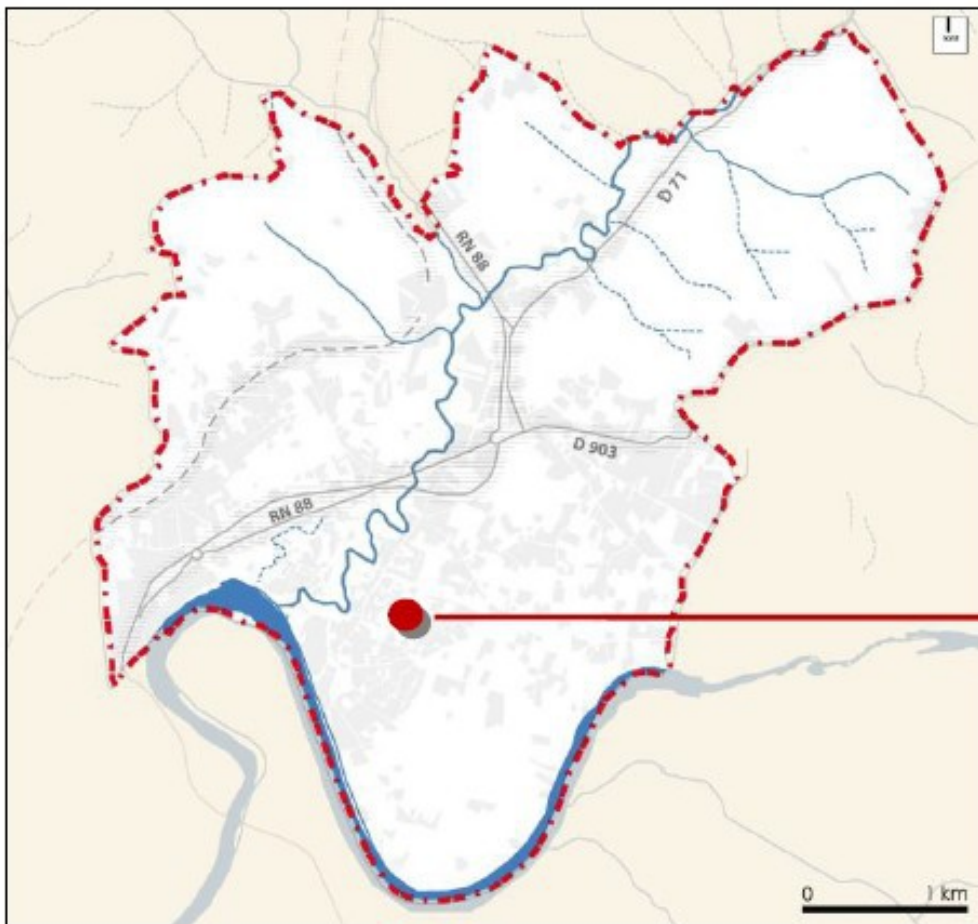
Données prescriptives

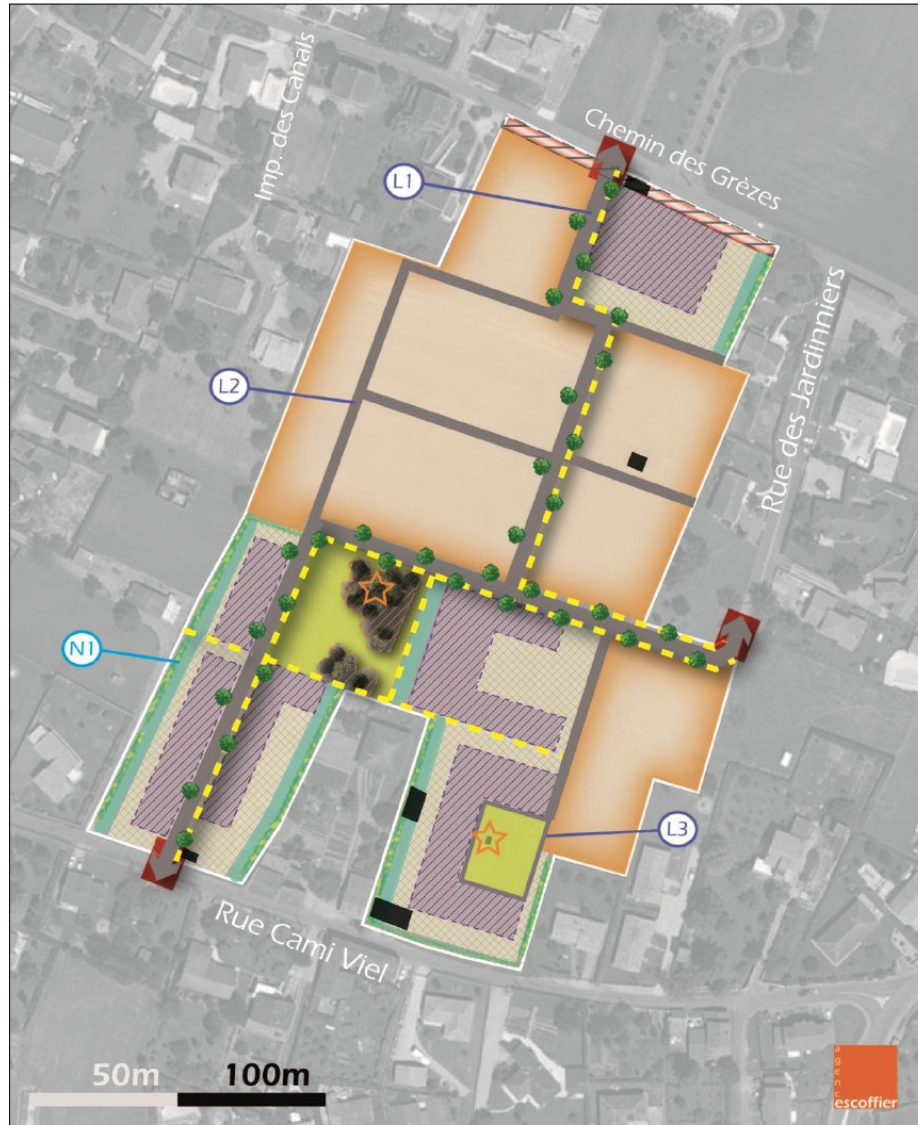
-  Bandes constructibles à vocation d'habitat individuel
-  Bandes constructibles à vocation d'habitat semi-collectif
-  Bandes paysagères ou espaces verts plantés
-  Principe d'accès
-  Voiries à créer

Données indicatives

-  Liaisons douces
-  Voirie à sens unique
-  Emprise minimale de la voirie : minimum 8m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs)
-  Emprise minimale de la voirie : 7m (Voie à double sens accompagnée de trottoirs)
-  Plantations d'arbres en accompagnement de voiries ou d'espace vert

1. Le secteur des Grèzes (AU)





AOP des GREZES....

Superficie : 3,7 ha

Densité minimale : 37,5 logts/ha

Programme :

- Environ 140 logements ;
- Logements individuels et collectifs ;
- 50% de logements sociaux.



PROGRAMME

Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur, nous proposons un programme mixte organisé autour des 2 éléments structurants que sont la noria autour du puits et le bosquet situé au cœur du terrain.



Typologie de l'habitat intermédiaire

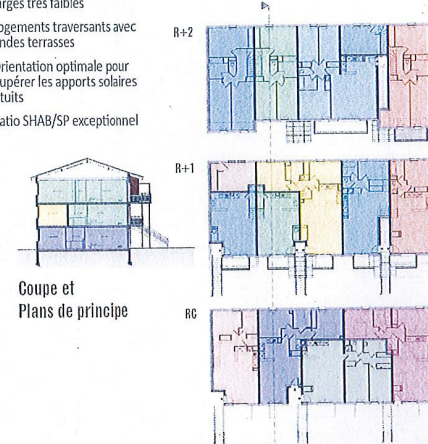


NOS ENGAGEMENTS POUR UN AMÉNAGEMENT DURABLE

- Un maillage viaire hiérarchisé adapté aux besoins des futurs usagers
- Mise en place d'un réseau de parcours piétons/cycles adaptés aux destinations et aux flux
- Création d'un vaste espace central public de cœur quartier :
 - lieu de convivialité décliné sous forme d'un jardin urbain de 3700 m²
- Structurer un paysage végétal marqueur de l'identité du nouveau quartier :
 - création d'une structure végétale renforçant la hiérarchie des espaces et ses fonctions
- Gestion intégrée des eaux pluviales, vers un « zéro » rejet
- Organisation cohérente du parcellaire et des densités
- Garantir la qualité architecturale, paysagère de l'ensemble
- Anticiper sur une gestion économe des espaces publics

CONCEPTION DES LOGEMENTS SEMI-COLLECTIFS/ HABITAT INTERMÉDIAIRE

- Absence de parties communes, Charges très faibles
- Logements traversants avec grandes terrasses
- Orientation optimale pour récupérer les apports solaires gratuits
- Patio SHAB/SP exceptionnel



PROGRAMME PRÉVISIONNEL

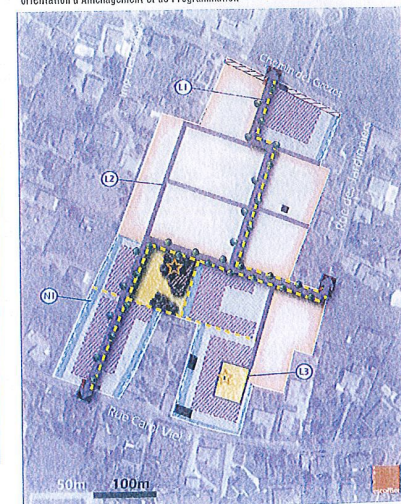
• Habitat intermédiaire dont locatif social

Bât	SP	Niv.	T2	T3	T3Duplex	T4	T4 Duplex	T5Duplex	Total	Services
A	490m ²	R+2	1	2	1	1	-	1	6	dont 350m ² maison médicale
B	7400m ²	R+4	3	5	2	1	1	13		
C	840m ²	R+2	-	4	2	1	1	10		
D	620m ²	R+2	1	6	2	-	-	9		
E	500m ²	R+2	3	3	1	1	1	9		
F	840m ²	R+2	-	4	2	1	2	10		
Sous-total Habitat intermédiaire	4290m ²		8	24	10	5	6	4	57 apts	
• Maisons de Ville	1600m ²	R+1	-	-	-	16	-	-	16	
• Terrains à bâtir	3920m ²	R+1	-	-	-	28	-	-	28	

ENSEMBLE DU PROGRAMME

9810m² 101 Logements + 350 m² maison médicale
d'une capacité de 7 à 8 praticiens

Orientation d'Aménagement et de Programmation



18/10 > 18
18.09.2016



my architectes

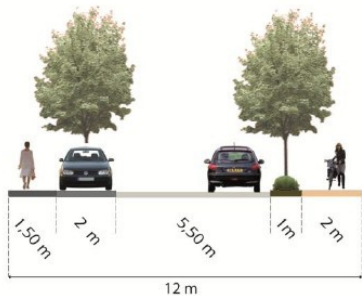
S. rue de la Courbe
31000 Toulouse
T 05 61 99 18 15
F 05 61 99 13 19
agence@myarchitectes.com
www.myarchitectes.com

COMMUNE DE LESCURE D'ALBIGEOIS 81 380
Projet d'urbanisation d'un terrain de 3,7 Ha du secteur des Grèzes

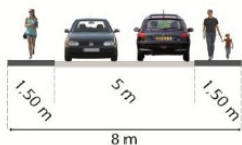



Données prescriptives

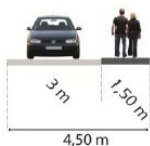
-  Principe d'accès
-  Secteurs affectés aux logements individuels
-  Secteurs affectés aux logements collectifs
-  L1 Voie à double sens : emprises minimale de 12 m








-  L2 Voie à double sens : emprise minimale de 8 m



-  L3 Voie à sens unique : emprise minimale de 4,50 m

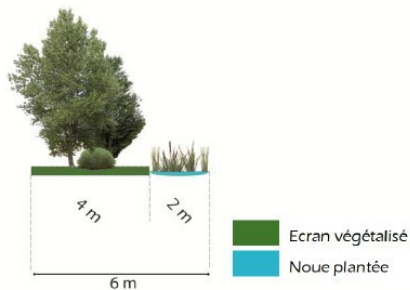


-  Chaussée
-  Parking paysager
-  Trottoir
-  Bande plantée
-  Voirie Piéton/ Cyclable

-  Plantations d'arbres en accompagnement de la voirie primaire
-  Arbres et bosquets existants à conserver (EBC)
-  Elements patrimoniaux à protéger (art.L123-1-5/7 du CU)
-  Ecrans végétalisés à prévoir
-  Bâtiments existants à démolir

Données indicatives

-  Secteur dédié à l'élargissement du chemin des Grèzes (Emplacement réservé)
-  Tracé voiries primaires
-  Tracé voiries secondaires
-  Tracé voiries tertiaires
-  Liaisons douces
-  Espaces verts publics
-  Espaces collectifs
-  Noues paysagères à créer
-  NI Principe d'aménagement de noues



et de la **Ruralité**

LEGENDE AOP des GREZES....

L'art d'écrire les OAP



12h-12h45

Catherine LE CALVE, architecte urbaniste à l'agence d'urbanisme Bordeaux Aquitaine, référente du PLUi Bordeaux-métropole

Thierry CHAUMIER, Directeur de Projet du PLUiH, Responsable Aménagement et Urbanisme Réglementaire à l'aua/T : Cas du PLUiH de Toulouse métropole



**CLUB
PLU i**
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Pause buffet...



12h45-14h



**CLUB
PLU *i***
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Répartition des participants en ateliers d'échanges

de 14h à 15h30

Atelier 1 : La **conception** d'OAP au service d'ambitions politiques

→ **Salle OF1**

Atelier 2 : Comment **écrire** des OAP ambitieuses mais opérationnelles et réalistes en fonction des contextes territoriaux ?

→ **AMPHITHEATRE**

Atelier 3 : Quelles conditions pour une **mise en œuvre** aisée des OAP et l'émergence de projets de qualité?

→ **Salle OF3**

Objectifs :

- *Retours d'expériences : identifier bonnes et mauvaises pratiques*
- *Mettre en évidence les spécificités des PLUi (niveau communautaire/communal)*
- *Identifier des éventuels besoin de formation*



15h30-16H

Restitution des ateliers



**CLUB
PLU *i***
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



Mise en perspective des propos

Catherine LE CALVE, architecte urbaniste à l'agence
d'urbanisme Bordeaux Aquitaine,

référente du PLUi Bordeaux-métropole



**CLUB
PLU i**
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ



16h30

Conclusions de la journée



**CLUB
PLU *i***
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

MERCI
BON RETOUR !



Le 26 janvier 2017
à l'école des Mines
d'ALBI



**CLUB
PLU i**
plan local d'urbanisme intercommunal



MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ