



Focus OAP

Formation Commissaires enquêteurs
21 novembre 2019



La DDTM 35

au service du Développement Durable des Territoires et de la Mer



L151-2 code Urba

Le PLU
comprend :



L151-6 code urba

Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.

En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLUi comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal du DOO du SCoT et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux...



L151-7 code urba

Les OAP peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-

36.

Les 3 types d'OAP déclinées réglementairement

OAP sectorielles (par secteur ou quartier)

Art. R. 151-6 :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.



OAP sectorielles d'aménagement (sans dispositions réglementaires)

Article R. 151-8 :

Les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° La desserte par les transports en commun ;*
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

OAP patrimoniales

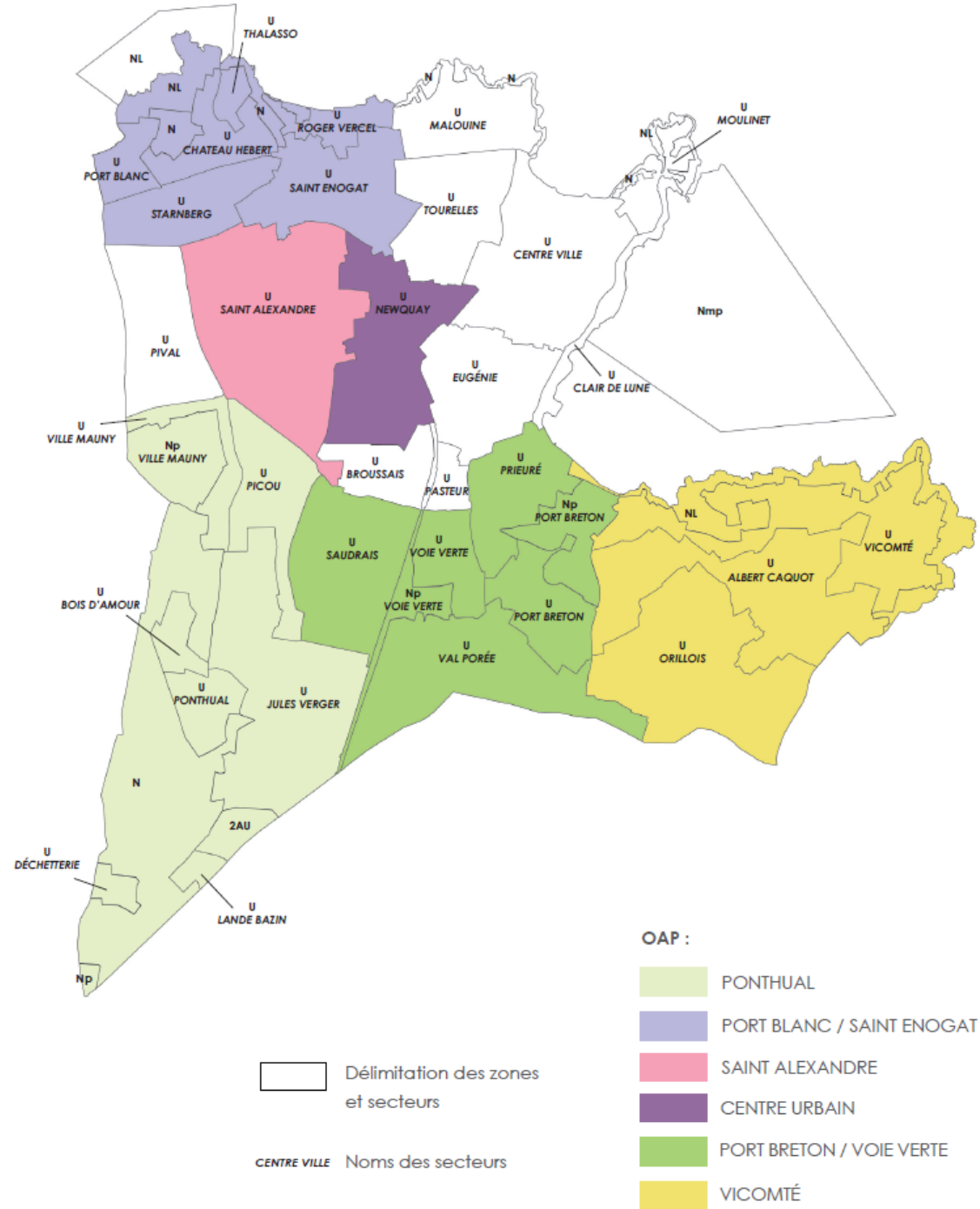
Article R. 151-7 :

Les OAP peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Obligatoire pour zones 1AU

**Obligatoire pour zones U
ou 1AU non réglementées**

**Le périmètre des OAP
doit être reporté sur le(s)
document(s) graphique(s)
R151-6**



Pourquoi les OAP ?

- Pour exprimer des intentions d'aménagement non traduisibles dans un règlement
- Pour maîtriser l'aménagement et définir des intentions d'aménagement
- Un outil souple
- Pas un outil opérationnel



Principes à respecter

- Justification des choix exprimés
- Soins de la rédaction et cohérence entre plans, texte et illustrations
- Degré de précision – rapport de compatibilité



Une infinité de contenus possibles

- Traitement paysager : valorisation des perspectives paysagères, éléments paysagers à préserver, valoriser ou créer, traitement des limites
- Espace public : principes d'implantation, de traitement et statut des voiries, cheminements doux, raccordements réseaux
- Composition urbaine : formes urbaines (gabarit), densité globalement recherchée, restructuration et réorganisation en renouvellement urbain, orientation des faitages
- Mixité sociale et fonctionnelle
- Traitement des besoins en stationnement
- Implantation du bâti pour économie d'énergie, traitement des eaux de pluies, imperméabilisation des sols, biodiversité,...



COMMUNE DE CHATEAUGIRON - OAP par secteur Ville de Châteaugiron - Sainte-Croix

Légende

— Limite du secteur d'étude

Occupation du sol à dominante :

I habitat composé principalement de logements :

IG - individuels

C - individuels groupés

C - collectifs

é équipement

e espace de plein air

a activité

c commerce

H Haie, bois / Espace vert

E Espace public

C Carrefour à aménager

V Voie principale / Accès

V Voie secondaire / Accès

L Lien à établir

V Voie tertiaire

L Liaison douce existante

L Liaison douce à créer

P Aire de stationnement

A Aménagement paysager

R Retrait d'alignement

C Cohérence entre façades urbaines à constituer

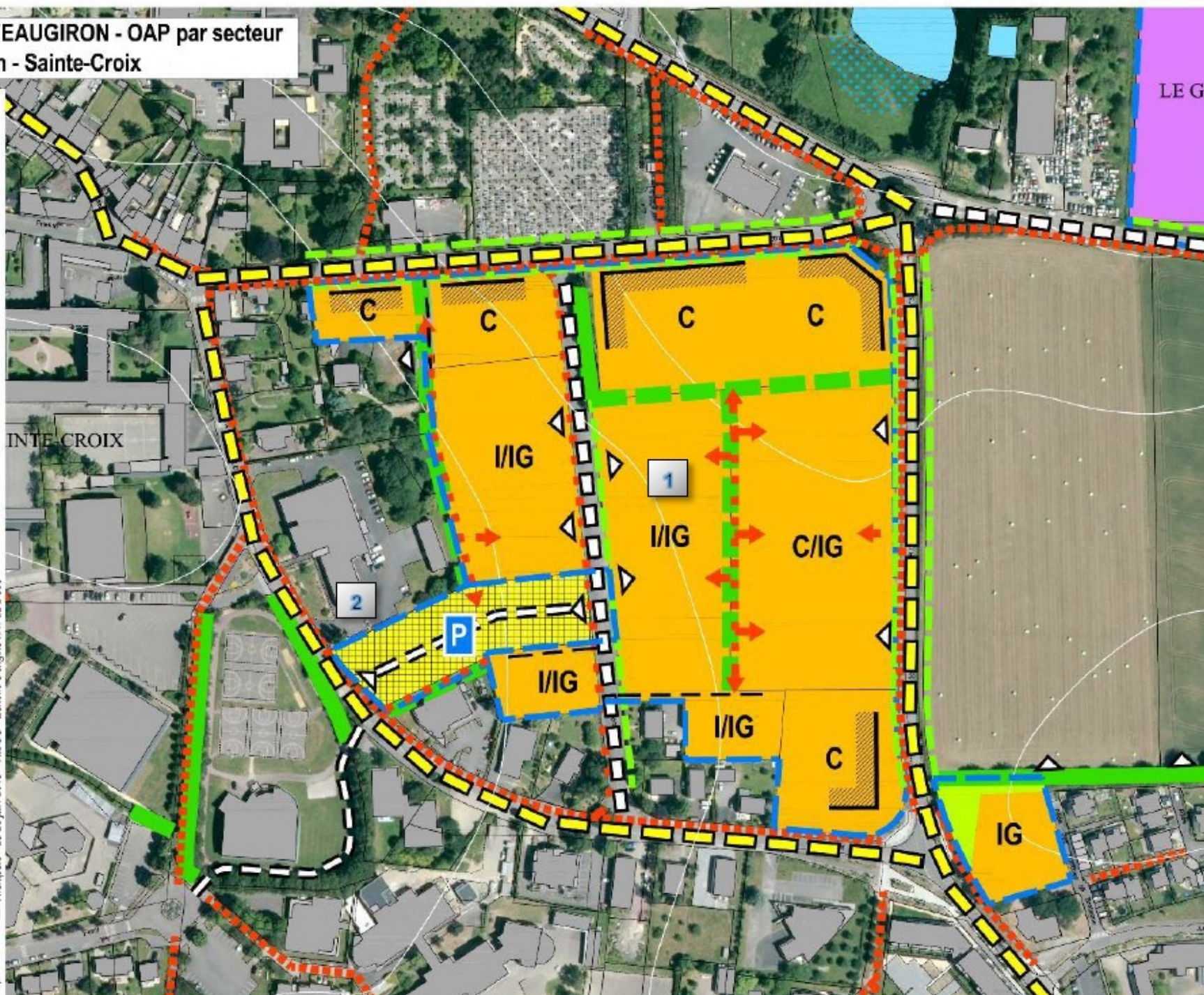
Z Zone humide

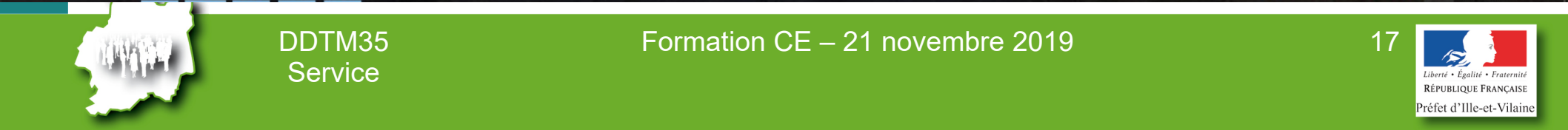
C Cours d'eau

V Vue à préserver

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipel - Le 26 juin 2019 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500"





DESCRIPTION DU SITE

2

Le quartier de Sainte-Croix s'est développé en continuité Est du centre-ville. A l'origine, il se trouvait en périphérie de la ville, mais le développement urbain a enserré le quartier dans un contexte de plus en plus résidentiel. La vocation initiale de Sainte-Croix en zone d'activités devient problématique par rapport au fonctionnement urbain de la ville. Des mutations ponctuelles ont déjà fait évoluer ce secteur, sans répondre à un schéma d'aménagement d'ensemble.

Actuellement, plusieurs terrains le long de l'entrée de ville rue des Bluteaux et le long de l'avenue du Piré sont en train de muter.

Le site présente une pente naturelle relativement importante, aménagé par une succession de plateaux.

A proximité du quartier se trouvent de nombreux équipements, dont des équipements scolaires, de sport et de loisirs. La desserte de ces établissements par cars et en particulier la desserte scolaire pourrait être améliorée, et surtout mieux organisée de façon à faciliter l'accès à ces établissements et à mieux relier les différents modes de transport entre eux (piéton, vélo, voiture, bus...).

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Faciliter et organiser la mutation progressive du quartier de Sainte-Croix.
- Développer de façon cohérente un nouveau quartier à vocation mixte, en compatibilité avec un quartier d'habitation.
- Réaliser une « greffe urbaine » par rapport au centre-ville.
- Anticiper l'aménagement d'un Pôle d'Echange Multimodal (PEM).
- Programmer une densité renforcée autour du PEM.
- Conforter les axes principaux et l'entrée de ville rue des Bluteaux.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1

Le quartier de Sainte-Croix

5,4ha

Le renouvellement urbain de ce quartier se fera progressivement, en fonction des opportunités de mutation. Pour assurer la cohérence d'ensemble de l'évolution de ce quartier, une étude générale a défini les lignes directrices du développement de ce quartier.

Les OAP traduisent ces principes.

La vocation principale à terme sera un quartier d'habitation, dense, avec la possibilité d'accueillir ou de maintenir des activités compatibles avec un quartier résidentiel (tertiaire, service). En complément, de nouveaux équipements pourront également être implantés.

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale et à la composition urbaine qui devra renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville rue des Bluteaux et de l'avenue de Piré, et annoncer visuellement le nouveau quartier de Sainte-Croix.

Pour traiter les différences de niveaux et assurer une intégration paysagère des futures constructions, deux axes verts Nord-Sud (voir carte) seront à paysager. Elles seront le support de liaisons douces. Chaque opération située à côté de ces axes verts devra prévoir un lien sécurisé entre la liaison douce Nord-Sud et la voie d'accès à l'opération, pour établir des continuités Est-Ouest, depuis l'avenue de Piré jusqu'à la rue de Sainte-Croix, en passant par la rue des Tisserands.

La rue des Tisserands devra être aménagée avec une liaison douce sécurisée, et des plantations d'arbres. Certains carrefours pourront être aménagés pour permettre la circulation des cars, en fonction des itinéraires retenus.

La densité devra respecter un minimum de 45 logements à l'hectare, et un minimum de 25% de logements aidés.

2

Le PEM

0,5ha

Un Pôle d'Echange Multimodal devra être programmé à proximité des équipements scolaires.

Les OAP thématiques

- Obligatoires pour les PLUi valant PLH ou PDU
- Possible pour n'importe quelle thématique du PLU
- Sur tout ou partie du territoire
- Cas des OAP patrimoniales (cf. infra)

