



## LE PLAN LOCAL D'URBANISME/PLU

# UN OUTIL AU SERVICE DE LA QUALITÉ DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT

*La possibilité d'aller à pied en toute sécurité à l'école du quartier ou à l'épicerie du centre bourg tout proche...*

*Des espaces publics au traitement soigné qui favorisent la rencontre et l'échange...*

*Des implantations et des formes bâties qui respectent et valorisent les singularités du lieu...*

*Un habitat diversifié pour une population plurielle...*

*Des formes architecturales et urbaines, où la richesse et la variété des lieux offerts : patio, cours, jardinets, terrasses... assurent une transition douce entre la rue et l'espace domestique du logement et préservent le sentiment d'autonomie et d'intimité...*

*...Un quartier où il fait bon vivre...*

*Exemple d'un urbanisme durable, solidaire et réfléchi.*

*Urbanisme "réfléchi" parce que la qualité d'une opération d'aménagement est l'aboutissement d'une démarche commencée très en amont avec la définition du cadre réglementaire qui va permettre et favoriser cette qualité.*

*L'élaboration du PLU est ce moment privilégié où la collectivité définit ses objectifs de qualité – dans son Programme d'Aménagement et de Développement Durables - et met en place les moyens de les atteindre : les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.*

- LA  
DRO  
ME -

caue

2011

## Dimensionner le projet aux besoins de la collectivité

Le PLU est l'outil privilégié d'expression du projet communal ou intercommunal. À l'issue d'une réflexion qui s'est nourrie et affinée au regard du diagnostic de territoire, ce projet est transcrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables/PADD.

Le PADD formule et spatialise à l'échelle de l'ensemble du territoire, les objectifs en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et d'espaces publics, de réseaux, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers...

Inscrit dans l'espace, le projet s'inscrit également dans le temps :

- il est élaboré à un moment donné de l'histoire de ce territoire,
- pour une durée qui n'excède pas 10 ou 15 ans,
- il n'a pas vocation à être un document figé.

Il appartient donc à la collectivité de :  
- prévoir le dimensionnement et le phasage de l'ouverture des secteurs à l'urbanisation,  
- différer des actions ou des projets encore insuffisamment définis, ou qui ne correspondent pas aux besoins immédiats.

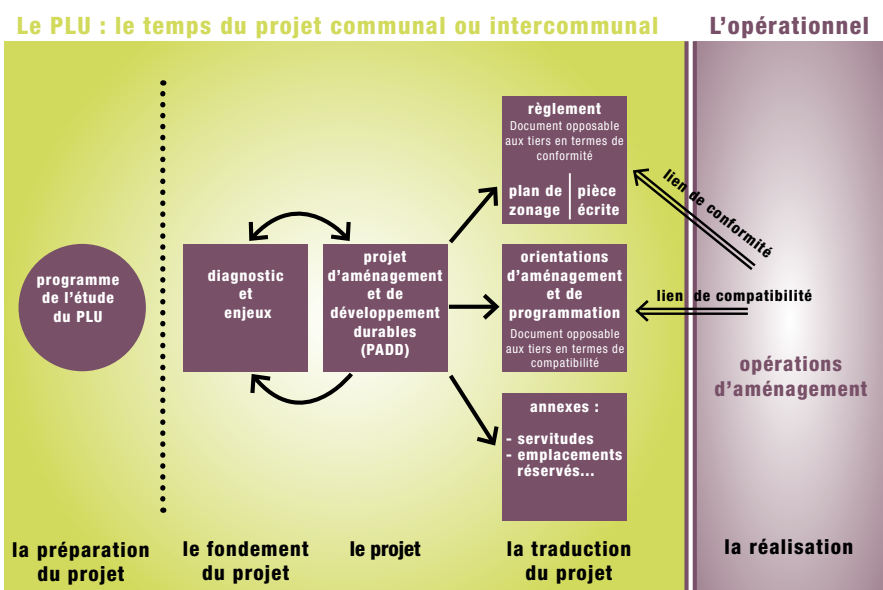
## Préciser le projet sur des secteurs à enjeux

Pour favoriser la qualité des futures opérations et aménagements en les inscrivant dans la perspective d'un développement durable : maîtrise de la consommation foncière, qualité du cadre de vie, économie des ressources naturelles... La collectivité définit au mieux ses objectifs et ses attentes, en particulier sur les thèmes ou les secteurs géographiques qu'elle juge à forts enjeux.

La loi Grenelle II lui fournit pour cela un outil : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation/OAP

En matière d'aménagement, l'orientation définit «les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune (...). L'OAP peut «porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager...» (art L 123-1- 4 du CU).

Dans le cas de PLU intercommunaux mis en oeuvre par des EPCI compétents en la matière : les OAP peuvent comporter les éléments d'une politique d'habitat et les éléments d'une politique de transports et déplacements.



→ Tant que dans un secteur, le projet n'a pas été défini :  
- le classer en AU strict s'il est peu ou pas desservi : il sera ouvert après une modification du PLU.  
- le classer en zone A ou N si le projet relève du long terme.  
Cette nécessité de bien dimensionner le projet d'urbanisation est affirmée dans la définition du PADD qui doit «fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain...» (art L 123-1-3 du CU).

- Déclinaison spatiale du PADD sur un secteur donné, l'OAP est nécessairement cohérente avec les orientations générales qu'il a énoncées.
- Elle définit un programme et des principes d'aménagement : un quartier pour qui ? Pour quoi ? Comment ?
- Elle définit un cadre d'intervention pour les opérations à venir sans figer leur contenu, les aménageurs futurs gardant une latitude d'action.
- C'est un document opposable aux tiers en termes de compatibilité (il faut en respecter l'esprit et non la règle).



Possible sur tout le territoire communal, l'OAP est particulièrement pertinente sur les zones que la collectivité a décidé d'ouvrir à l'urbanisation pendant la durée du PLU : les zones AU indicées (AUa...).

En effet, en ouvrant un secteur à l'urbanisation (quartier d'habitat, zone d'activité...) la collectivité s'engage à réaliser les équipements nécessaires aux besoins des populations, ou des entreprises, qui viendront s'y installer : voiries et réseaux, espaces publics... mais aussi équipements de "superstructure" : école, crèche, salle de sports...

→ Pour anticiper ces charges à venir, et donc mieux gérer son développement, il est essentiel que la commune ait défini son programme : quelle population, quels nombres de logements et quels types d'habitat...? quels types d'entreprises ?



## Un contenu des OAP...

...qui peut se décliner selon deux grands chapitres

### La vocation de la zone

- Diversité des fonctions urbaines : habitat, activités (dont commerces...), équipements publics...
- Densité et formes urbaines :
  - répartition des typologies d'habitat : individuel, individuel groupé, intermédiaire, collectif
  - densité : exprimée en nombre de logements/ha
  - formes et implantation du bâti : localisation, principes d'alignements et de continuités, rapport à la rue (reculs...), orientation/sens des façades, hauteurs, silhouette générale de l'urbanisation à créer...

### L'aménagement de la zone

- Trame viaire : localisation, hiérarchie et caractéristiques des voies et cheminements doux, maillage avec centre bourg et quartiers périphériques,
- Espaces publics et espaces verts : typologies (place, parc de stationnement, coulée verte, aire de jeux...), localisation et caractéristiques
- Eléments de patrimoine bâti ou naturel à préserver et valoriser : haies, ripisylves, murets, boisements, vues ou perspectives...

## ...qui doit être le plus précis possible

Plus la réflexion communale est poussée loin...

Plus l'OAP peut être précise et constitue un cadre pertinent et efficace dans la maîtrise de la qualité des futures opérations d'aménagement.

Deux conditions préalables :

> intégrer dans le cahier des charges, et donc dans le budget du PLU, la réalisation des études urbaines qui permettront de préciser ces orientations

> choisir pour élaborer le PLU un bureau d'étude ayant les compétences nécessaires à la réalisation de ces "zooms" sur les secteurs concernés, ou bien faire appel à une autre équipe de professionnels pour élaborer ces études.

Cependant, le temps du projet communal diffère généralement de celui de l'opérationnel :

- Parfois, l'étude d'un projet opérationnel préexiste à l'approbation du PLU : dans ce cas, s'il correspond aux objectifs de la commune, il pourra être traduit en OAP dans le PLU.
- Parfois, au contraire, le projet n'est pas assez "mûr" : dans ce cas, la commune pourra « sous réserve d'une justification particulière » interdire sur le secteur concerné toute construction avant qu'elle n'approuve un projet global d'aménagement. Dans un délai de 5 ans au maximum. Elle peut à ce titre instaurer une servitude au titre de l'art. L 123-2-a du CU.



L'OAP est un outil indispensable à la préparation d'une opération de qualité. Encore faut-il que cette opération puisse voir le jour, c'est-à-dire qu'elle corresponde aux besoins du marché local et qu'elle soit viable économiquement, pour la collectivité, comme pour les opérateurs.

Pour cela, la collectivité peut mobiliser à la fois des outils financiers et fonciers :

- prévoir une contribution des opérateurs pour financer les équipements et espaces publics,
- avoir une politique de maîtrise des coûts du foncier pour limiter la part des dépenses foncières dans son bilan, comme dans celui des opérateurs.

# DES EXEMPLES D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**PORTES-LÈS-VALENCE [8 087 hab.]**

**Quartier Les Gaulets : Assurer la transition ville/campagne**



- Diversité des fonctions**
- Équipements collectifs
- Densités et formes urbaines**
- Habitat collectif ou groupé maison de ville - densité forte
- Habitat semi groupé et/ou individuel - densité moyenne
- Trame viaire**
- Liaisons piétonnes à créer
- Voies de dessertes à créer
- Voie mixte existante
- Carrefour à créer
- Espaces publics**
- Boisements existants (talus-terrasses, bosquets)
- Alignements d'arbres à créer
- espace vert tampon à créer

L'OAP englobe deux secteurs en AUoE et deux en AUoH : deux à "dominante d'équipements collectifs", deux à "dominante habitat et services ou équipements complémentaires à l'habitat", et un secteur en AU strict. Soit : 30 ha.

## Les objectifs :

Organiser le développement en continuité de la ville en créant un tissu urbain qui s'appuie sur des lieux de centralité, sur un maillage viaire cohérent et sur une forme urbaine diversifiée.

Associer diversité habitat et mixité sociale.

Limiter la consommation d'espace.

## Les principes :

> requalifier la RD 211 (route de Beauvallon) comme entrée de ville : intégrer les déplacements doux et le traitement des eaux pluviales dans des aménagements paysagers de qualité, créer au sud de la voie un front bâti s'ouvrant sur le futur quartier...

> assurer la progression de la densité du bâti du nord vers le sud : petits collectifs, habitat groupé ou maisons de ville sur la RD 211 et l'axe nord-sud (hauteur mini : R+1, sur le front bâti : R+2 à R+3) ; habitat semi-collectif et individuel ailleurs.

> construire selon les principes bioclimatiques : formes bâties compactes mais préservant l'intimité, orientées de préférence au sud, privilégiant la réduction des dépenses énergétiques...

> hiérarchiser les voies et créer une trame verte appuyée sur la structure parcellaire et les éléments valorisants du site.

**Points forts :** OAP très précise sur l'organisation du site, le traitement des espaces publics, les formes bâties.

**Points faibles :** on peut regretter que le nombre de logements ne figure pas dans l'OAP mais seulement dans le rapport de présentation, document non opposable.

**SOYANS [299 hab.]**

**Quartier Talon : Conforter le centre village**



- Diversité des fonctions**
- projet de halte-garderie (implantation indicative)
- Densités et formes urbaines**
- bâti individuel groupé ou petit collectif (implantation globalement continue et alignée / R+1 mini)
- Trame viaire**
- voirie à créer (avec fossés)
- cheminements piétons ou vélos à créer ou mettre en valeur
- Espaces publics**
- parkings à créer liés aux équipements
- paysagement du centre village sur l'espace public et privé (position indicative/ pourra comprendre arbres isolés, haies bocagères, bosquets de chênes)
- frange boisée à créer, faisant transition entre le village et les champs
- espace vert public à créer avec jeux d'enfants
- Patrimoine à valoriser**
- mise en valeur de la ripisylve

L'OAP englobe l'ensemble du quartier Talon : la plus grande partie est classée en secteur Ub, une partie est en AUB, le reste en N (pour espaces publics en bord de rivière).

Sur AUB : obligation de faire une opération d'ensemble de 6 logements au minimum (11 logts/ha hors emprise des voiries et espaces publics).

Talon est devenu le coeur administratif de Soyans dans les années 1960 avec l'implantation de la mairie et de l'école jusqu'alors situées dans le village médiéval perché.

Cependant, malgré la présence de ces services et de l'église, la forme prise jusqu'alors par le développement de l'habitat (de l'individuel très diffus) a été peu propice à créer une identité de village.

La création d'une Zone d'Aménagement Différé/ZAD en 2004, puis l'achat de foncier autour du village, ont permis la construction de 8 locatifs groupés (aménageur DAH), amorce d'un tissu urbain plus dense.

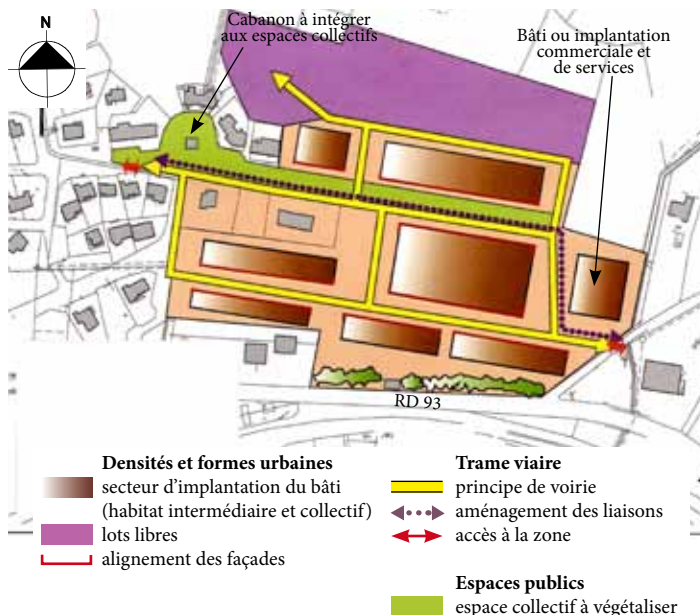
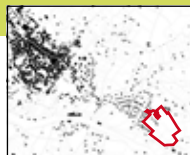
Le PLU et l'OAP de Talon se situent dans le droit fil de ces actions ; l'objectif est à terme de créer un véritable centre village et d'ajouter un nouvel équipement : une halte-garderie intercommunale.

**Points forts :** accroche au tissu bâti existant, qualité du cadre de vie (organisation et traitement des espaces publics, valorisation des éléments paysagés existants), diversité des fonctions.

**Points faibles :** principes d'implantation du bâti peu précisés.

**DIE [4 452 hab.]**

**Quartier Chanqueyras :  
Vers un « parc urbain habité »**

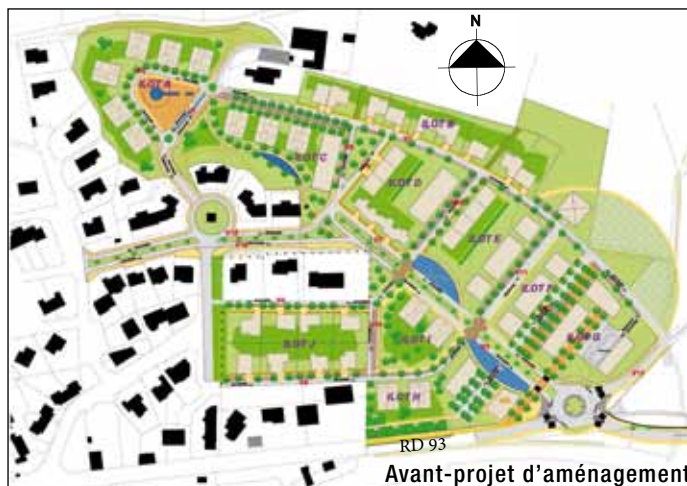


L'OAP porte sur un secteur classé AU strict : 6,8 ha dont 5 sont propriété de la commune de Die.

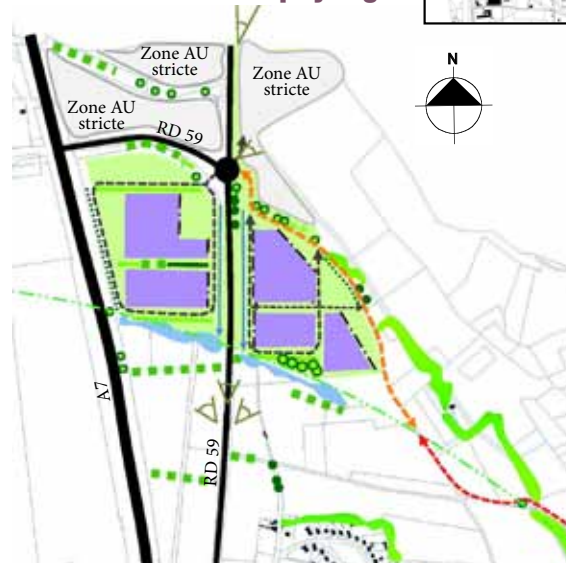
En 2010, la commune commande une étude destinée à préciser le plan d'aménagement et le programme bâti. La démarche - qui associe les habitants dans des groupes de travail - confirme pour l'essentiel les objectifs et principes de l'OAP :

- > mixité/diversité de l'habitat : 225 logements (33 logts/ha) en individuel, intermédiaire et collectif ; 1/3 accession libre, 1/3 accession sociale, 1/3 locatif aidé (programme travaillé avec les professionnels de l'immobilier).
- > diversité des fonctions : maison médicale, autres services
- > implantation du bâti de manière à favoriser l'emploi des énergies renouvelables et la mise en oeuvre d'un habitat passif, créer des effets de rue...
- > création d'une voirie principale intégrant un vaste espace vert (mail paysager nord-sud)
- > forte densité de plantations, utilisation d'essences locales
- > lien avec quartiers voisins et grand paysage (vues...)
- > gestion des eaux pluviales intégrée dans l'aménagement, utilisation de matériaux perméables

L'opération sera réalisée sous la forme d'une ZAC/Zone d'Aménagement Concertée : la consultation vient d'être lancée.



**SAINT-PAUL-TROIS-CHÂTEAUX [7 271 hab.]**  
**Quartier des Patis :  
Zone commerciale paysagée**



- Densités et formes urbaines**  
 principes d'aménagement urbain  
 ■ lots commerciaux (commerces, espaces de stockage, locaux techniques, accès internes...)  
 — effet « vitrine » d'implantation des bâtiments (façade à valoriser)
- Trame viaire**  
 voies projetées  
 — voie communale  
 — voie communale + desserte de la zone commerciale  
 — desserte de la zone commerciale  
 — voie principale  
 — voie secondaire
- Espaces publics et patrimoine à valoriser**  
 ■ espaces ouverts (stationnement paysager, gestion des eaux pluviales, cheminements...)
- Motifs paysagers existants et à prolonger  
 — haie de cyprès (existante)  
 — haie de peupliers (existante)  
 — haie de peupliers (projetée)  
 ● résineux (existants)  
 ● résineux (projetés)  
 ● feuillus (existants)  
 ● feuillus (projetés)
- maintien de la lisière forestière  
 ↓ sens d'écoulement des EP  
 — bassin de gestion des EP  
 — vue à valoriser

L'OAP porte sur un secteur classé AUEce : 20 ha

**Les objectifs :**

- Développer l'offre commerciale
- Traiter de manière qualitative l'entrée nord de la commune : l'OA complète une étude entrée de ville *Loi Barnier*
- Proposer une zone commerciale répondant aux principes du développement durable.

**Les principes :**

- > créer un effet vitrine sur la RD 59
- > préserver et conforter les entités paysagères et naturelles existantes, optimiser la gestion des eaux pluviales, créer des cheminements doux
- > aménager une voie de dégagement pour répondre aux contraintes du périmètre de sécurité lié à la centrale nucléaire

**Points forts :** valorisation et renforcement des éléments paysagés existants,  
**Points faibles :** peu d'éléments sur implantation du bâti (sauf alignements), éloignement par rapport au centre bourg

## ÉDICTER DES RÈGLES ADAPTÉES AUX OBJECTIFS DE LA COLLECTIVITÉ

**Comme les OAP qu'il précise et complète, le règlement permet à la collectivité d'encadrer qualitativement les opérations d'aménagement et de construction.**

A la différence des OAP, le règlement :

- s'applique sur tout le territoire communal,
- à chaque parcelle,
- s'impose aux demandes de permis de construire ou d'aménager en termes de conformité (et non de compatibilité).

La qualité du règlement réside dans sa capacité à traduire les objectifs de la collectivité. Des objectifs inscrits dans le PADD, puis déclinés notamment dans les OAP :

«Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols...» (art. L 123-1-5 du CU).

Le règlement doit être simple et clair afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager.

Adaptées au contexte, c'est-à-dire au projet de la collectivité, les règles doivent viser à :

- produire des formes urbaines économes en foncier...
- dans lesquelles bâti et espaces extérieurs créent un cadre de vie agréable.
- dans le respect des principes du développement durable.

## Pour des formes urbaines de qualité et économes en foncier...

### La forme urbaine

■ Pour «créer un front bâti» le long d'une voie (OAP secteur Les Gaulets à Portes-les-Valence) ou «rechercher un effet de rue sur la partie basse du quartier» (OAP Chanqueyras à Die)...

...La collectivité pourra dans son règlement :

- rendre obligatoire l'implantation des constructions sur les deux limites séparatives pour un «front bâti continu», ou sur l'une au moins des deux s'il s'agit de «rechercher un effet de rue» (art 7 du règlement)
- exiger leur mise en alignement sur la rue ou en retrait, en fonction de l'image urbaine qu'elle souhaite donner (art 6)

Pour les secteurs à aménager, comme pour ceux qui, déjà urbanisés, possèdent encore du potentiel constructible, ces règles, bien réfléchies, faciliteront une évolution et une densification ultérieure du quartier.

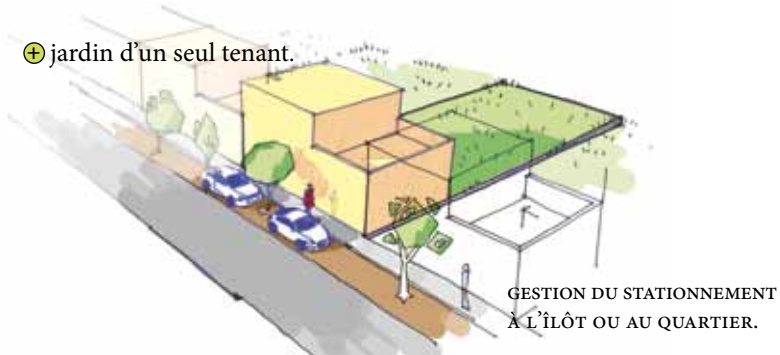
En matière d'implantation, des règles graphiques facilement compréhensibles peuvent utilement compléter la règle écrite.

Essentiels dans le cadrage de la forme urbaine, les articles 6 et 7 sont les seuls obligatoires du règlement.

#### RÈGLEMENT :

- IMPLANTATION SUR DEUX LIMITES SÉPARATIVES.
- ALIGNEMENT SUR LE DOMAINE PUBLIC.

⊕ jardin d'un seul tenant.

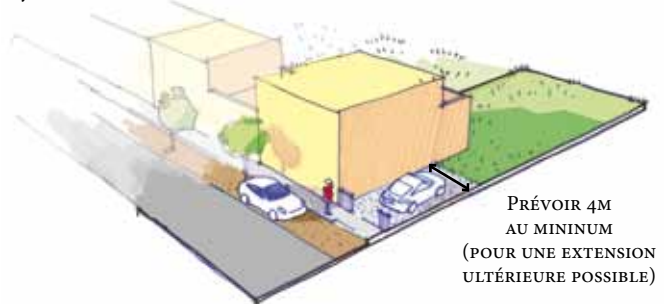


#### RÈGLEMENT :

- IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SÉPARATIVE.
- ALIGNEMENT SUR LE DOMAINE PUBLIC.

⊕ possibilité d'extension latérale future.

⊖ jardin d'un seul tenant.



#### RÈGLEMENT :

- IMPLANTATION SUR UNE LIMITE SÉPARATIVE.
- RETRAIT DE 5M PAR RAPPORT AU DOMAINE PUBLIC.

⊕ possibilité d'extension latérale future.

⊖ jardin morcelé.



■ Pour «assurer par les volumes bâtis une transition entre le quartier existant et le nouveau quartier» (secteur Chanqueyras à Die) ou «assurer la progression de la densité du bâti du nord vers le sud» (Les Gaulets à Portes-les-Valence)...

...La collectivité pourra, afin de cadrer le gabarit des constructions, combiner les règles de hauteur (art 10) et de coefficient d'emprise au sol (art 9).

**Attention :** le règlement ne peut fixer que des maximums : seule la conjugaison de ses règles avec une OAP mentionnant, par exemple, l'objectif de construire des bâtiments de R+2 étages sur un secteur permettra d'obtenir les volumétries et la forme urbaine souhaitées.

Les formes urbaines «denses» seront d'autant mieux acceptées que les limites entre le domaine privé et le domaine public, et les espaces publics seront mieux traités :

### La qualité des limites privé/public...

Elle peut se gérer par :

- la forme et la nature des clôtures (art 11),
- l'intégration des éléments tels que : compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets... (art 11)
- les accès à la parcelle (art 3) : «sauf aménagement particulier regroupant les stationnements, l'accès aux habitations sera aménagé de manière à dégager au minimum une place de stationnement non close entre le portail (5 x 2,5 m minimum) et la voie d'accès ouverte à la circulation» (art 3, zone AUoh, Portes-les-Valence).



Étoile-sur-Rhône



Bourg-lès-Valence

### ...et celle des espaces à usage collectif

Complétant une OAP qui définit une hiérarchie et un principe de tracé des voies, une typologie et une localisation des espaces publics, le règlement peut définir l'emprise et le profil des voies (art 3), le traitement des espaces à usage collectif (art 13).

«les cheminements piétons et cycles indépendants des voiries auront une emprise de 1,5 m minimum et seront intégrés dans une bande plantée d'une emprise minimale de 3 m». (art 3, zone AUa, Granges-les-Beaumont).



Etoile-sur-rhône : Quartier de la Salière : L'Esplanade

## Pour des quartiers durables...

### La mixité sociale

Cet objectif peut trouver sa traduction réglementaire dans la servitude L 123-1-16 :

ex : la zone AUa de Granges-les-Beaumont (d'une capacité de 40 à 45 logements) est soumise à cet article et «à ce titre, il est imposé la réalisation de 20 % de logements locatifs aidés.»

### Les déplacements et le stationnement

Il est possible par des règles appropriées de :

- favoriser la densité dans les secteurs bien desservis en transports en commun (loi Grenelle II) : «dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de construction» (art L 123-1-5 alinéa 13 du CU)
- favoriser les déplacements doux : «Au moins un local fermé pour les cycles devra être aménagé avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup>. Une place est équivalente à 1,5m<sup>2</sup> au minimum.» (art 12, dans toutes les zones U et 1AU, Romans-sur-Isère).



Bourg-lès-Valence : Les Chabanneries

### La protection du milieu et des ressources

Elle peut être favorisée par des règles qui imposent de :

- s'adapter au terrain : «interdiction des exhaussements ou défoncés de sol, susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux» (art 11, zone AUo, Mours-Saint-Eusèbe),
- gérer les eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols : «une superficie d'au moins 30% de la parcelle à bâtir doit être de pleine terre et végétalisée» (art 13, zone AUoH, Portes-les-Valence).
- planter une végétation adaptée au milieu environnant et/ou peu consommatrice en eau...

### La qualité environnementale des bâtiments

- favoriser un habitat économe en énergie par les règles d'implantation et d'orientation : sens des faitages...
- «imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit» (art L 123-1-5 alinéa 14 du CU, introduit par la Loi Grenelle II).



Avec le soutien de :



LE DÉPARTEMENT

**Document conçu et réalisé par le caue de la Drôme :**

*rédaction : Christine Coignet*

*conception graphique : Audrey Carreira-Xavier*

*croquis page 6 et 7 : Guillaume Sarti*

**Avec la participation de :**

*Martine Teill, Dominique Gutiez et Patrice Gorce, Département de la Drôme,  
Tanguy Queinec, Direction Départementale des Territoires de la Drôme,  
Frédérique Bompard, Communauté d'Agglomération du Pays de Romans.*

**Crédits images :**

*Photos : Caue de la Drôme*

**Schémas des Orientations d'Aménagement (pages 4 et 5):**

- *PLU de Portes-les-Valence : cabinet P. Blanchet - urbaniste/ C. Burgard - architecte urbaniste/ D. Meslala-Barnier - paysagiste/ J. Cuoq - infographiste*
- *PLU de Soyans : cabinet URBARCHI Amunatégui, Avignon [84], AGENCE Racines i.a.p Bourg-de-Péage [26]*
- *PLU de Die : cabinet LATITUDE, Saint-Bel [69]*
- *PLU de Saint-Paul-Trois-Châteaux : cabinet Adhoc aménagement (M. Sébastien Tixier), Lyon [69]*

**Esquisse d'aménagement quartier Chanqueyras à Die (page 5) :** *agence PMM Ingénieurs Conseils, Dole [39]*

**Page de couverture :** *extrait du Plan du PLU de Laveyron (PLU réalisé par l'Atelier de la Gère, Vienne [38])*