



# Club PLUi Régional

Jeudi 15 novembre 2018

*Les OAP - De la finalité à la mise en œuvre*

# ANJOU BLEU COMMUNAUTÉ

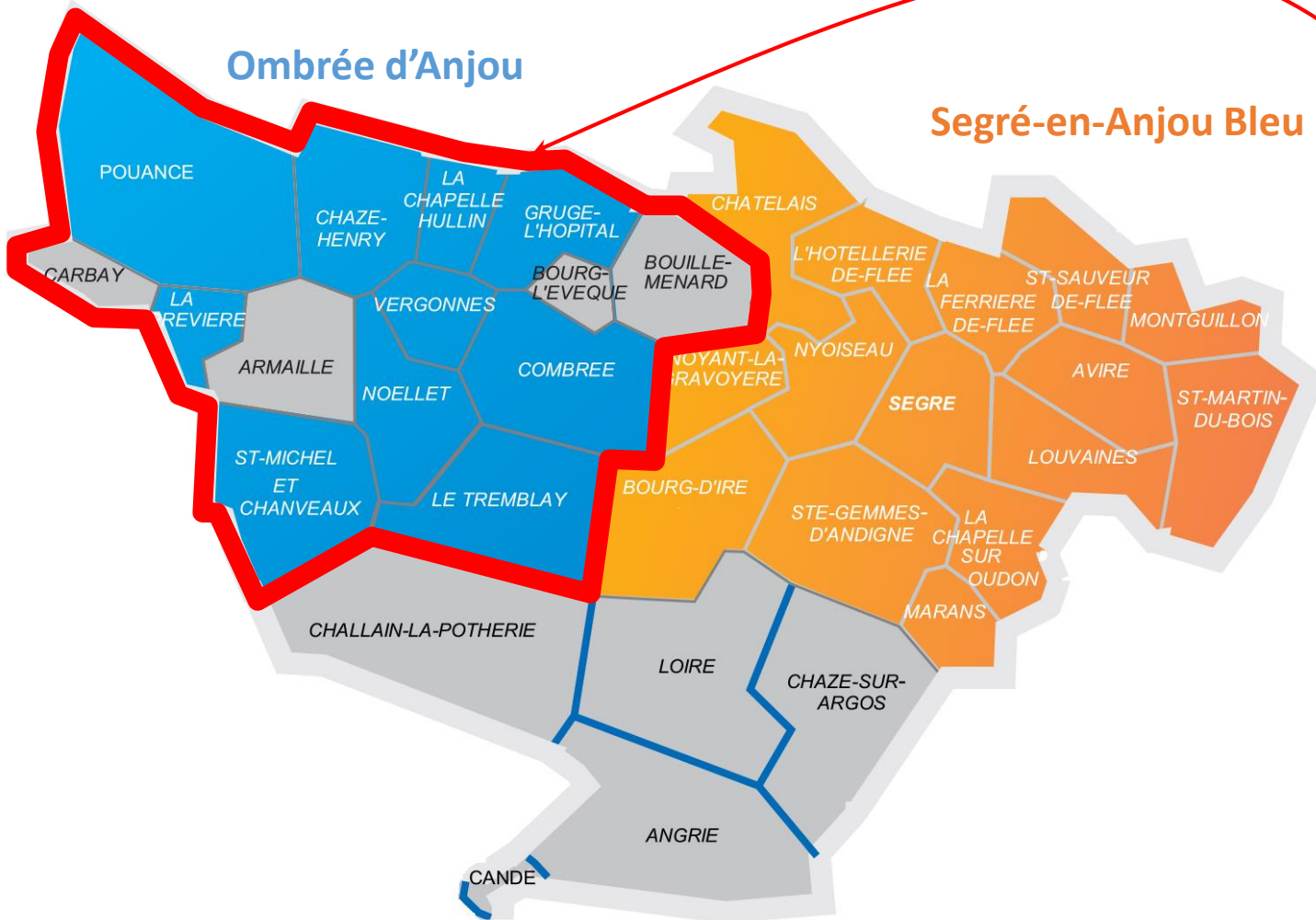
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, Anjou Bleu Communauté regroupe les anciennes communauté de communes de Segré, Candé et Pouancé-Combrée



- Un territoire situé au nord-ouest du département de Maine-et-Loire
- 11 communes (dont 2 communes nouvelles)  
*34 communes historiques*
- Environ 35 000 habitants
- 649 km<sup>2</sup> (densité de 53 hab./km<sup>2</sup>)
- Un territoire traversé par l'axe Angers-Rennes, comme trait d'union entre Pays-de-la-Loire et Bretagne

# ANJOU BLEU COMMUNAUTE

Une diversité de documents d'urbanisme exécutoires



**1 PLUi partiel** couvrant 1/3 d'Anjou Bleu Communauté approuvé en septembre 2017 couvrant 14 communes historiques

+ 15 PLU communaux

+ 2 cartes communales

+ 3 communes soumises au RNU

# Méthode et gouvernance pour la réalisation des OAP

## 1. Travail de terrain initial important du bureau d'études (dont architecte)

Diagnostic « Architecture et Morphologies Urbaines » qui détaille pour chaque bourg les caractéristiques d'implantation dominantes

→ **+ Préconisations pour le développement urbain futur**

## 2. Définition du PADD

Choix des élus de ne pas définir d'OAP thématique mais **se concentrer sur des OAP sectorielles**

## 3. Définition du zonage (et des OAP)

Choix des élus de **définir 1 OAP par secteur de projet** (1AU voire parfois en zone U dans le cas d'un renouvellement urbain)

**28 OAP définies** avec un niveau de détail « modéré » (« compromis » entre la volonté des élus et le souhait des services de l'Etat...)

Peu de mobilisation des préconisations initiales (et mobilisation difficile des élus sur cette étape de définition des OAP qui intervient en fin de procédure...)



# Un exemple d'OAP

Les 28 OAP du PLUi se décomposent toujours en :

- Une spatialisation de l'OAP (schéma d'organisation spatiale)
- Une légende détaillée
- Des éléments de programmation (principes d'aménagement)

Exemple d'une OAP sur le bourg de Combrée (3 000 hab.)







Secteur 1AU du PLUi à  
proximité immédiate du  
centre-bourg






Environ 0,62 ha  
Densité de 15 log./ha

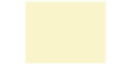



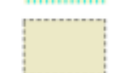
# Un exemple d'OAP

## Exemple d'une OAP sur le bourg de Combrée (3 000 hab.)



-  Parcelle réattribuée au logement
-  Haies existantes à conserver
-  Front paysager à améliorer
-  Privilégier un front bâti en retrait

-  Desserte principale à créer
-  Desserte secondaire à maintenir
-  Axe routier existant
-  Accès principal au site
-  Placette de retournement à prévoir

-  Zone constructible
-  Emplacement préférentiel pour logement intermédiaire ou maison de ville
-  Privilégier un front bâti
-  Parking commun
-  Bâtiments existants pouvant être démolis

# Un exemple d'OAP

## Exemple d'une OAP sur le bourg de Combrée (3 000 hab.)

### Quartier en coeur de bourg, rue du Val d'Ombree

**ZONE 1 AU** : environ 0.62 ha constructible

**DENSITÉ MINIMALE** : 20 logements / ha

**PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT** : 12 logements minimum

Créer une mixité d'habitat tout en préservant une urbanisation et une architecture intégrée en coeur de bourg

- Création d'un accès principal depuis la Montée des Hommeaux, qui desservira le quartier par une desserte centrale. Une placette de retournement sera à prévoir en bout de parcelle.
- Maintien de la voie Sud en tant que desserte secondaire.
- Privilégier un front bâti au Nord, le long des haies conservées, ainsi que le long de la rue du Val d'Ombree, avec des jardins privés au Sud.
- Les constructions à l'Ouest seront plutôt en retrait, par rapport au chateau des Hommeaux, avec un front paysager le long de la rue.
- Créer une mixité d'habitat en coeur de bourg avec de l'habitat intermédiaire plutôt au Sud et à l'Est.
- Un parking commun sera mis en place dans l'opération.

### Dans le cas de cette OAP :

Si DIA sur la parcelle, préemption envisagée par la commune pour porter et concrétiser le projet urbain, jugé prioritaire par la commune.