

FICHE-EXPÉRIENCE

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

LES OUTILS D'URBANISME CIBLÉS SUR L'HABITAT



Dans un contexte de transition écologique, les collectivités sont appelées à jouer un rôle clé pour répondre aux objectifs de sobriété foncière. L'enjeu est d'offrir aux élus et techniciens des solutions opérationnelles pour concilier développement urbain et préservation des ressources, tout en intégrant progressivement ces objectifs dans les documents de planification.

Cette fiche s'inscrit dans cette dynamique, en offrant **des outils**

pratiques et concrets, tels que les **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** des PLU/PLUi, qui permettent de mieux planifier l'habitat tout en respectant les impératifs environnementaux.

En s'appuyant sur des retours d'expérience locaux, cette fiche vise à accompagner les collectivités dans la mise en œuvre des objectifs de la loi Climat et Résilience, en particulier en matière de **Zéro artificialisation nette (ZAN)**.

L'actualité est également marquée par la nouvelle **stratégie habitat 2024-2029 de la CeA**, un levier important pour renforcer les actions des territoires en matière d'habitat durable. Nous vous invitons à découvrir le volet concernant la politique « Maison alsacienne du 21^e siècle » dans cette nouvelle fiche de l'observatoire de l'habitat.

Patrick BARBIER, Président du PETR de Sélestat Alsace Centrale

UN OUTIL DU PLU/PLUi : L'OAP

Le SCoT du PETR de Sélestat Alsace Centrale, en cours de révision, va définir de **nouvelles orientations en matière d'habitat**, centrées sur la sobriété foncière. Il prévoit de **limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols** en encourageant la densification des secteurs déjà urbanisés et en **mobilisant les « dents creuses », espaces vacants dans le tissu urbain**. Ses orientations viseront à remettre sur le marché les logements vacants en favorisant notamment la rénovation du bâti. La diversification de l'offre de logements sera également un axe majeur pour répondre aux différents parcours résidentiels et aux besoins variés des habitants. En outre, les nouvelles constructions devront être adaptées aux modes de vie en évolution et aux impératifs des changements climatiques, en intégrant des critères de durabilité et de performance énergétique.

Afin de traduire ces objectifs dans les documents d'urbanisme, de multiples outils sont mobilisables. Dans cette fiche, est présentée l'OAP (Orientations d'aménagement et de programmation).

> QU'EST-CE QUE L'OAP ?

Le PLU/PLUi est le **projet stratégique** du territoire qu'il couvre. Il détermine des **orientations stratégiques** pour répondre aux **enjeux actuels et futurs** du territoire et fixe un cadre réglementaire applicable aux autorisations d'urbanisme.

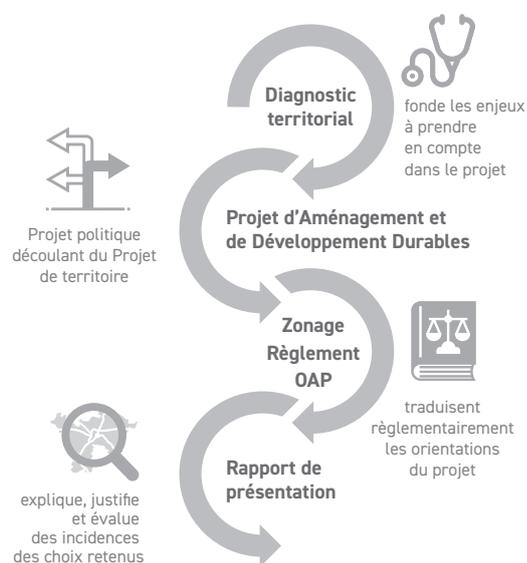
Le diagnostic fonde les enjeux à prendre en compte dans le projet. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est la clé de voute du PLU/PLUi, qui se traduit réglementairement à travers les documents suivants : règlement écrit, règlement graphique et OAP.

Les OAP peuvent revêtir **différentes formes**, une grande liberté est offerte aux auteurs de PLU par le code de l'urbanisme. Les OAP peuvent être **thématiques, sectorielles ou hybrides**. Elles peuvent n'être composées que de principes d'aménagement écrits s'appliquant à l'ensemble du territoire de la collectivité, comporter des schémas, des croquis, des plans en coupe...

Le code de l'urbanisme offre une **grande liberté** en matière d'échelle de délimitation des OAP. Il n'existe **aucune limitation formelle** dans le code de l'urbanisme contraignant les auteurs de PLU à ne définir que des OAP thématiques ou sectorielles, sauf en cas d'OAP « sans règlement » en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU). Dans ce cas, son contenu est clairement stipulé par le Code de l'Urbanisme.



L'ENSEMBLE DES DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLU :



L'OAP est inscrite dans le code de l'urbanisme, et régie par les articles L151-6, L151-7, L151-7-1, L151-7-2 et R121-6 à R151-8-1

UN OUTIL DU PLU/PLUI : L'OAP

> QUELQUES POINTS DE VIGILANCE À RETENIR LORS DE LA RÉDACTION D'UNE OAP

1. LA COMPLÉMENTARITÉ

Les OAP sont complémentaires des dispositions du règlement (art R151-2 du CU 3°) et entre elles

Un règlement avec quelques règles impondérables pourra être adossé à des OAP comportant un ensemble plus important de dispositions. L'illustration graphique vient en complément d'un règlement

2. LE DOUBLON

Risque de dédoubler les orientations définies par les OAP et les dispositions réglementaires

C'est au rapport de présentation du PLU d'exposer la complémentarité entre OAP et règlement et s'assure de l'absence de doublons

6. LA HIÉRARCHISATION

Les formulations introduisant une hiérarchie entre les différentes pièces du PLU et les différentes OAP sont à proscrire



3. LA CONTRADICTION

Les OAP ne doivent pas se contredire entre elles

Articulation entre OAP thématiques et sectorielles à concevoir très en amont

Ex. pour éviter qu'une programmation de logements ne viennent contredire les OAP thématiques en coupant un corridor écologique

Les OAP thématiques ne peuvent être de simples intentions même déclinées à l'échelle de l'ensemble de la collectivité

5. LA CONFUSION

OAP = ORIENTATIONS
OAP ≠ RÈGLES

Si le PLU souhaite imposer un impondérable, le recours au règlement est à privilégier

Des disposition quantitatives ou très précises sont à éviter dans l'OAP.

Ex. un secteur comportant à la fois des orientations et des règles en matière de hauteur peut être difficilement lisible alors qu'elles peuvent alternativement suffire pour encadrer les projets → une telle redondance peut se faire au détriment de la cohérence, et de la sécurité juridique

4. LA LISIBILITÉ

Des orientations doivent être claires et vérifiables, rédigées de manière quantitatives et qualitatives et porter sur des projets précis. MAIS, ne doivent pas s'apparenter à un règlement

UN OUTIL DU PLU/PLUI : L'OAP

> EN RÉSUMÉ,...



LES OAP PEUVENT :

- ➔ Porter sur une opération d'ensemble
- ➔ Comporter des orientations en matière de densité
- ➔ Comporter un volet programmatique fixant des typologies de logements (dont logements sociaux)
- ➔ Prévoir qu'une part des constructions sera opérée par renouvellement urbain
- ➔ Inscrire des ambitions plus vastes pour afficher à l'échelle communale ou intercommunale les orientations en matière de continuité écologique ou pour définir des principes d'aménagement commune à tout le territoire de la collectivité



LES OAP NE PEUVENT PAS :

- ➔ Porter sur une parcelle unique
- ➔ N'être qu'une simple hypothèse, leur réalisation doit être certaine
- ➔ Se substituer à un règlement dans un rapport de conformité



BIBLIOGRAPHIE

- ➔ Mise en œuvre de la stratégie foncière du renouvellement urbain, choix tactiques parmi 90 outils, Pascale Marchal, 2022
- ➔ Fiche outils : les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), faciliter les liens entre planification urbaine et aménagement opérationnel_ CEREMA_juin 2022 https://outil2amenagement.cerema.fr/sites/outils2am/files/fichiers/2023/12/Fiche_outils_OAP.pdf

PARTAGE D'EXPÉRIENCE



La Communauté de communes de la Vallée de Kaisersberg a approuvé en février

2024 son PLU intercommunal qui porte sur les huit communes du territoire mais qui présentent pourtant de fortes disparités qu'elles soient paysagères (montagne et piémont viticole), historiques et socio-démographiques.

Pour répondre à l'ensemble des enjeux identifiés (habitat, armature urbaine, consommation d'espaces,

développement économique, agriculture, équipements touristiques, paysages et patrimoine, environnement et transports), le PADD prévoit quatre axes d'intervention et 15 objectifs à atteindre.

En matière d'habitat, les enjeux pour le territoire portent sur la déclinaison des objectifs de production de logements, la diversification des formes d'habitat en favorisant la densification du tissu urbain, la mutation des espaces bâtis actuels en encourageant la rénovation du bâti ancien.

En matière de foncier, les enjeux portent sur la limitation des surfaces d'extension urbaine en fonction de l'armature urbaine et de la situation et la problématique de chaque commune.

Le PLUi, intègre un conséquent document, de près de 170 pages, de nombreuses OAP élaborées de manière concertée avec les élus, les acteurs locaux et même des élèves de l'intercommunalité, dans le cadre d'ateliers de travail, de visite de site, ...

LE DOCUMENT PRÉVOIT QUATRE TYPES D'OAP :

Thématiques concernant la forme urbaine et le bâti agricole patrimonial

Secteurs à vocation d'habitat

Secteurs à vocation spécifique

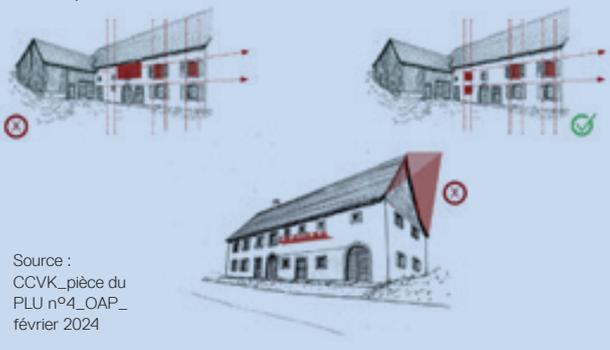
Concernant les Unités Touristiques Nouvelles



Ainsi, la trentaine d'OAP secteurs à vocation d'habitat est classée par commune et par typologie de secteur (OAP nouveaux quartiers, OAP quartiers greffés, OAP « couture », OAP polarités secondaires).

ZOOM SUR L'OAP THÉMATIQUE SUR LE BÂTI AGRICOLE PATRIMONIAL

Elle s'est construite sur la base d'un repérage des fermes isolées côté montagne et sur la manière de faire évoluer ou au contraire de ne pas faire évoluer les vieux corps de ferme. Sont également présentés des exemples concrets et des contre-exemples.



Source :
CCVK_pièce du
PLU n°4_OAP_
février 2024

- Afin de faciliter la prise en main du PLUi, la Communauté de communes a proposé une formation de prise en main aux secrétaires de mairie.
- Chaque OAP est présentée de manière identique pour faciliter l'appropriation du document : numérotation, carte de localisation, périmètre et zonage, ...
- Les OAP vont au-delà des zones 1AU et 2AU pour proposer des orientations d'ensemble.
- La plupart des OAP prévoit une densité supérieure à la densité minimale demandée par le SCoT de 25 logements/hectare.



LE DOCUMENT EST CONSULTABLE ICI !

www.cc-kaisersberg.fr/habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal.htm
www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

PARTAGE D'EXPÉRIENCE

TÉMOIGNAGE DE M. PHILIPPE GIRARDIN, MAIRE DE LAPOUTROIE ET PRÉSIDENT DE LA CCVK

Pourquoi un PLUi sur la CCVK ? Quels sont les intérêts de s'être lancé dans une démarche intercommunale ?

« Mettre en place un PLUi, c'était l'occasion d'avoir une vision globale et si possible partagée de notre urbanisme et de l'aménagement de notre territoire sur l'ensemble de la vallée.

La loi Climat et résilience du 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Ce fut l'occasion pour nous de réfléchir à l'application concrète de cet objectif de réduction progressive de l'artificialisation des sols. Faire de la sobriété foncière un des axes de notre PLUi allait dans le sens de notre document prospectif "Ma vallée en 2030" élaboré par l'équipe précédente. »

Pouvez-vous nous citer quelques points innovants de votre PLUi ?

« Notre PLUi anticipe les objectifs du ZAN en allant au-delà des 50 % de réduction des zones d'extension par rapport à ce qui avait été consommé les 10 années précédentes. Nous n'aurons donc pas à réviser notre PLUi pour réduire demain les zones d'extension prévues.

Cette première en Alsace a d'ailleurs été soulignée par la commission d'enquête.

En parallèle, nous avons lancé un programme de résorption des bâtiments et logements vacants.

Nous avons pu aussi, en particulier sur une partie du territoire de montagne, répartir les zones d'extension au-delà d'une stricte réflexion par commune. »

Concernant l'OAP thématique sur le bâti patrimonial, quelle est la philosophie recherchée ?

« Le paysage de la Haute Vallée de la Weiss se caractérise par un bâtiment rural traditionnel qui lui donne sa typicité. Il était important de préserver ce patrimoine. Ces corps de ferme ont été systématiquement répertoriés et repris dans le plan du PLUi. L'objectif est de garder la structure globale, la volumétrie et la composition de la façade.

C'est ainsi que, dans le cas de changement de destination (granges ou étables en appartements...) nous avons voulu conserver l'alignement des ouvertures, conserver leurs encadrements, garder l'accès (Scheuffli) au grenier à foin, typique des ces bâtiments implantés dans la pente, contraindre les extensions (préserver les proportions, garder la continuité des lignes, avoir des toits à deux pans à 45°...)

Lors d'aménagements, les annexes existantes devront garder leur bardage ou parement en bois traditionnel. »

Le PLUi approuvé en mars 2024 est encore trop récent pour en voir les applications concrètes, notamment des OAP thématiques, mais les premiers projets ne sauraient tarder, ...



ACTUALITÉ

LA POLITIQUE MAISON ALSACIENNE DU 21^e SIÈCLE DE LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE (CEA)



Ces dernières décennies plus de 300 maisons alsaciennes disparaissaient chaque année. Lorsque leur bien n'a pas été régulièrement entretenu, nombreux sont les propriétaires qui renoncent à se lancer devant les prix élevés et la complexité des travaux à entreprendre pour réaliser une rénovation globale.

Il est dès lors du devoir des collectivités de préserver l'ancien, mais aussi d'en faire un élément d'aménagement du territoire qui corresponde au plus près des aspirations des ménages dans toute leur diversité.

Dans une démarche transversale questionnant l'échelle urbaine et architecturale, l'ambition de la politique de la Maison alsacienne du 21^e siècle de la CeA, votée le 19 juin 2023, est de repenser les modèles d'aménagements et de constructions neuves afin qu'ils soient plus respectueux de l'esprit du patrimoine bâti alsacien historique, plus attentifs aux enjeux énergétiques et de sobriété foncière tout en s'adaptant aux modes de vie actuels des habitants.

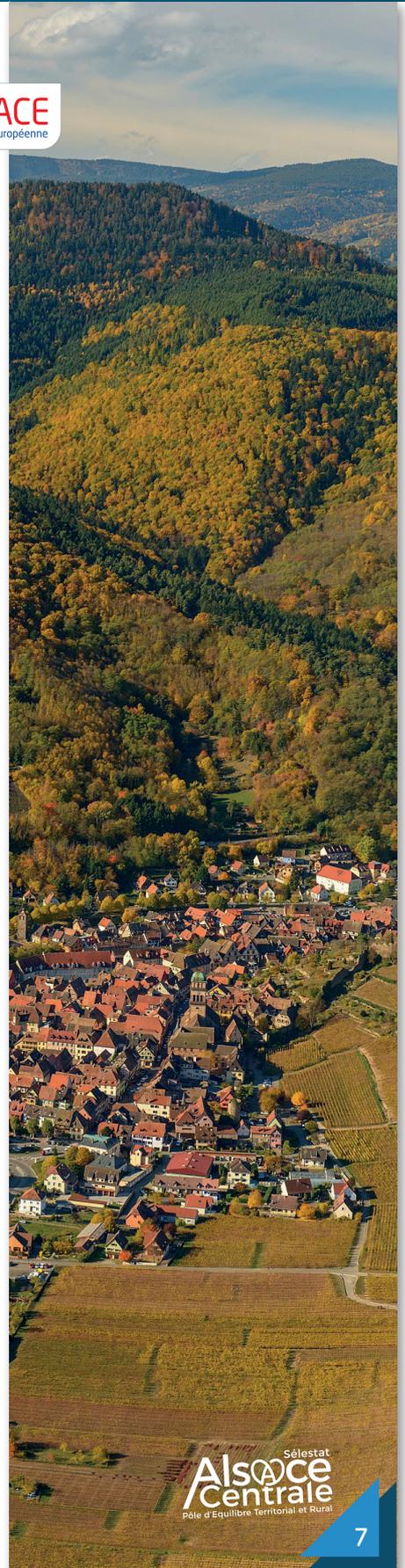
LE FONDS DE SAUVEGARDE DE LA MAISON ALSACIENNE ET DU BÂTI TRADITIONNEL DE LA COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE

Depuis le 1^{er} janvier 2024, le Fonds de sauvegarde de la Maison alsacienne et du bâti traditionnel a vocation d'accompagner les porteurs de projets (particuliers, collectivités, bailleurs sociaux, groupes d'habitat participatif) dans les travaux de préservation et de valorisation du bien patrimonial datant d'avant 1948. Les architectes du CAUE et du Parc naturel régional des Vosges du Nord apportent un conseil préalable sur les travaux à entreprendre. Une subvention d'un taux de 20 % du montant des dépenses éligibles permet de soutenir le projet.

Quels sont les travaux éligibles ?

- ➔ Travaux de structure (charpente, maçonnerie...),
- ➔ La mise hors d'eau et hors d'air (couverture traditionnelle, menuiseries...)
- ➔ La restauration des façades (enduits à la chaux, auvents...)

À travers un partenariat avec les communes et les intercommunalités, la CeA apporte un soutien plus fort aux territoires engagés dans une identification du patrimoine dans leur documents d'urbanisme.



ACTUALITÉ

Plafond des subventions selon l'engagement des collectivités locales avec la CeA :

Niveau 1 : 40 000 € - la collectivité locale s'engage avec la CeA à cofinancer les projets et à identifier le bâti traditionnel.

Niveau 2 : 30 000 € - la collectivité locale s'engage avec la CeA à cofinancer les projets.

Niveau 3 : 10 000 € - la collectivité ne s'engage pas mais se trouve dans le territoire de délégation des aides à la pierre à la CeA.

CRÉER LA MAISON ALSACIENNE DE DEMAIN

En lien avec la stratégie habitat votée en mars 2024 de la Collectivité européenne d'Alsace, une Convention-cadre – Imaginer et bâtir en Alsace (2024-2026) a été signée.

Elle a pour objectif d'aboutir à la création de codes de la maison alsacienne du 21^e siècle en faveur d'une meilleure qualité architecturale pour le bâti neuf. La convention lie la Collectivité européenne d'Alsace, l'école d'architecture de Strasbourg (ENSAS), l'INSA Strasbourg et les bailleurs sociaux Alsace Habitat et Habitats de Haute Alsace, pour la mise en œuvre de partenariats pédagogiques et de recherches.

En 2025, les bailleurs sociaux accueilleront des stages d'étudiants en école d'architecture, pour analyser les possibilités d'intégrer une dimension patrimoniale dans des projets concrets.

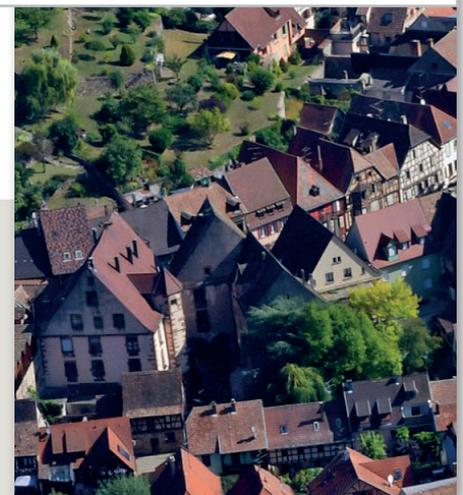
Depuis le 1^{er} janvier 2024, 217 dossiers ont été instruits pour un total de subvention de 2 159 575 €.

15 intercommunalités et 48 communes se sont engagées, soit un total de 424 communes (49 % du territoire alsacien).



TOUTES LES INFOS SUR :

<https://www.alsace.eu/aides-et-services/culture-et-patrimoine/aides-a-restauration-patrimoine/>



POUR PLUS D'INFORMATIONS :

Service Patrimoine de la CeA :

patrimoine.culturel@alsace.eu ou par téléphone au 03 88 76 60 24

