

Pour un urbanisme de projet

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Prise de Vue Aérienne 4Vents-Afut-Sud-Alsace

Définitions, exemples,
enjeux dans la région mulhousienne



Exemple de continuités écologiques sur les bords de l'III à Mulhouse Diagonales



Cas d'insertion architecturale récente dans un contexte architectural patrimonial à Ottmarsheim

GLOSSAIRE

ADS	Autorisation du D roit des S ols (instruction des déclarations préalables, des permis de construire, etc.)
CU	Code de l' U rbanisme
OAP	O rientation d' A ménagement et de P rogrammation
PADD	P lan d' A ménagement et de D éveloppement D urable
PDU	P lan de D éplacements U rbains devenu P lan de M obilités
PLU(i)	P lan Local d' U rbanisme (intercommunal)
PLH	P rogramme L ocal de l' H abitat
POA	P rogramme d' O rientations et d' A ctions
SMS	S ervitude de M ixité S ociale
STL	S ervitude de T aille de L ogements
ZAN	Z éro A rtificialisation N ette.

Sauf mention contraire, prises de vues Afut-Sud Alsace

SOMMAIRE

■ Les OAP, un outil au service des projets	
Qu'est-ce qu'une OAP ?	4
Un outil complémentaire du règlement	5
■ Les OAP sectorielles	6
Les sites de densification : du PLUI de la Vallée de Saint-Amarin	6
Les « entrées de ville paysagère » : du PLU d'Auxerre	7
Projet urbain : Trouver un terrain d'entente, la « Friche Celluloïd » de Sélestat	7
■ Les OAP thématiques	8
« Trame Verte et Bleue » du Pays d'Aubagne et de l'Etoile	8
Approche bioclimatique de Grenoble	9
Insertion architecturale et paysagère à Quimperlé communauté	9
■ Les OAP hybrides	10
Quartiers de gare à Paris Est Marne & Bois	10
Le « canal du Midi » : de la Communauté de communes Sud-Hérault	11
Préserver la trame bâtie des villages au Pays de la Zorn	12
■ Bibliographie pour les OAP et textes de références	13
■ Des inspirations pour la région mulhousienne ?	14

A RETENIR

Elles sont des pièces obligatoires d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU(i)). Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont des outils de planification souples d'une grande variété. Au service d'un urbanisme de projet, elles sont des supports de démarches collectives. Ces outils déclinent, à différentes échelles, les stratégies territoriales, autrement que par des règles.

Afin de les mettre en œuvre de façon efficace, il convient de :

- Préciser les **objectifs poursuivis** derrière chaque orientation, afin de saisir dans quelle mesure la réalisation d'un projet pourrait contribuer ou contrevenir aux buts poursuivis.
- Formuler les **orientations de manière claire**, sans équivoque.
- Veiller à la **cohérence** avec le règlement du PLU(i).
- Être en phase avec les **réalités opérationnelles** du territoire.

ENJEUX POUR LA REGION MULHOUSIENNE

Qu'ils soient thématiques ou plus sectoriels, les exemples passés en revue dans cette publication ne sont qu'une fraction de toutes les possibilités offertes. Ces sources d'inspiration sont une invitation à imaginer autant d'orientations pour :

- Renforcer la trame verte et bleue,
- Mettre en œuvre une approche bioclimatique,
- Lier l'urbanisme avec le développement des mobilités,
- Favoriser la qualité architecturale, ainsi que la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine.

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Créées en 2000 par la Loi SRU, **outils essentiels d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)** communal ou intercommunal (PLUi), les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont 25 ans ! Elles disposent depuis 10-15 ans de pratiques averties et de retours d'expériences de plus en plus variés.

Les OAP ont pour but **d'exprimer de manière qualitative des ambitions et la stratégie territoriale d'aménagement d'une collectivité**, sur des quartiers, des secteurs spécifiques ou des enjeux transversaux du territoire.

Dès lors, qu'ont-elles apporté à l'urbanisme et aux projets ? S'adaptant aux enjeux du territoire ou aux périmètres spécifiques, **les OAP sont de plusieurs types**. Elles peuvent être définies par secteurs, par thématiques ou être hybrides, en croisant des thèmes avec des secteurs.

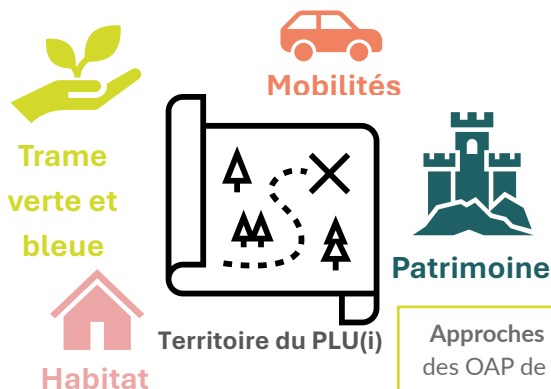
Notons par ailleurs que les OAP s'inscrivent dans la cohérence générale des orientations comprises dans un rapport de présentation.

1 Les OAP thématiques

Elles traduisent des politiques publiques ou des grandes orientations stratégiques dans un champ thématique, afin d'assurer la transversalité et la cohérence territoriale des projets sur l'ensemble du territoire du PLU(i).

Les OAP thématiques doivent désormais obligatoirement contribuer à la mise en valeur des **continuités écologiques** (loi Climat et résilience), en cohérence avec le PADD. **Divers autres thèmes peuvent être couverts par des OAP : mobilités, environnement, habitat, patrimoine, paysage, gestion des risques et nuisances, ...**

Dans le cas de PLU(i) tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH) ou de Plan de mobilités, les OAP peuvent aussi s'articuler avec un Programme d'Orientations et d'Actions (POA).



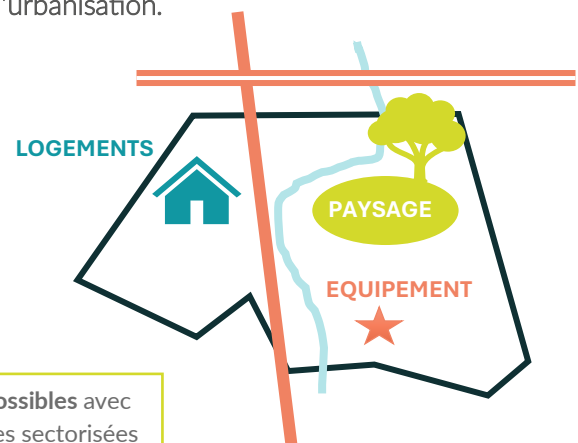
Les OAP thématiques traduisent des enjeux globaux et transversaux à l'échelle d'un territoire

2 Les OAP sectorielles

Elles définissent les orientations particulières et principes d'aménagement dans les zones urbaines ou celles restant à bâtir. Ces OAP sont de plusieurs sortes et couvrent des secteurs d'aménagement ou de renouvellement urbain, des ZAC...

Elles incluent un **schéma d'aménagement** et peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, restructurer ou aménager. Il est possible de favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant un pourcentage de préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics et mettre en valeur les entrées de villes.

Elles sont obligatoires sur un site à ouvrir à l'urbanisation.



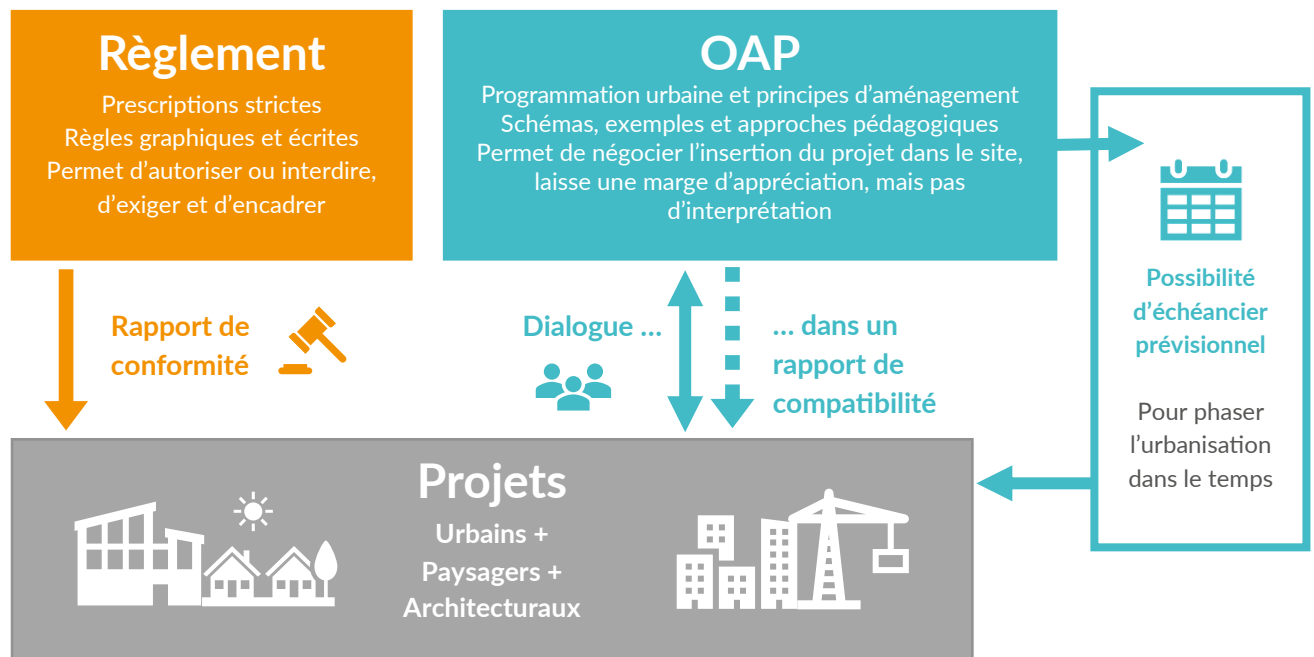
Les OAP sectorielles répondent à des enjeux fonctionnels, formels et qualitatifs dans un espace défini

LES OAP, UN OUTIL AU SERVICE DES PROJETS

Un outil complémentaire du règlement de PLU(i)

Le règlement a pour rôle d'encadrer les droits à construire des demandeurs qui doivent s'y conformer, de façon stricte, sur des zones précisément délimitées.

Les orientations présentent, par contraste, **une plus grande souplesse de rédaction et de forme**. Ainsi, elles peuvent être écrites, prendre la forme de schémas ou combiner les deux. Cela implique pour les projets/travaux une **non-contrariété avec les orientations définies par les OAP**, dans un rapport dit de compatibilité.



Donner des marges de manœuvre aux collectivités et aux porteurs de projets pour négocier l'insertion d'un projet dans un site, dans le respect des orientations définies avec lesquelles le projet doit être compatible

■ Les bons réflexes

Tout comme le règlement, les orientations nécessitent d'être **claires, cohérentes, compréhensibles et facilement vérifiables dans l'espace ou face à des situations concrètes**.

Il faut éviter de compliquer inutilement l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il convient de **préférer des termes clairs et concrets au jargon**. Faire preuve d'une plus grande liberté dans la formulation des orientations n'interdit pas de formuler clairement ces dernières et les raisons qui ont conduit à les prendre.

■ Adapter les formulations aux enjeux

Il est, par ailleurs, nécessaire de comprendre que des formulations comme « *il serait souhaitable* », « *il est conseillé de* » n'ont, par ailleurs, pas de caractère opposable. **Sans être opposables, les recommandations peuvent toutefois jouer un rôle pédagogique ou de médiation intéressant**. Elles peuvent aussi être complétées par des chartes de qualité (sans caractère opposable à moins d'être annexées à un document d'urbanisme). Destinées à améliorer les projets, elles ont aussi la possibilité de s'articuler avec des démarches de conseils aux porteurs de projets.

Optimiser le foncier (CC Vallée de Saint-Amarin-68)

Dans la version du PLUi modifiée le 30 mars 2022, il est possible de distinguer deux démarches d'optimisation des formes urbaines. La première concerne la **densification de rues à vocation habitat dans le tissu urbain lâche**, en zone UD. Cela consiste à y favoriser l'insertion de nouvelles constructions dans les espaces laissés libres (dents creuses), à structurer la rue tout en préservant les vues des constructions existantes et le cadre naturel de ces secteurs. Les divers plans situent des zones de constructibilité avec un nombre minimum de logements à produire à terme. Ce nombre pourra être réduit dans le cas où de fortes pentes ne permettent pas la construction de tous les logements.

La deuxième démarche **concerne les secteurs 1AU à urbaniser en continuité** des bourgs et des villages (voir les deux figures latérales). Sur chacun sont précisés des objectifs en matière de programmation, de répartition des masses bâties, de circulations et d'emplacement des espaces verts. Pour favoriser a minima le respect des densités préconisées par le SCoT et donner à voir le potentiel constructif en termes de formes urbaines, les habituels schémas d'orientations sont accompagnés d'exemples d'aménagement à valeur non réglementaire. L'objectif étant de simplifier la compréhension des enjeux sans figer les formes urbaines attendues.

« Entrées de ville paysagère » (Auxerre-89)

Pour le PLU, à jour de la modification simplifiée de juin 2023, les entrées de villes paysagères « *constituent la première impression que l'on a de la ville. La qualité urbaine et paysagère de ces espaces est un élément important dans l'identité de la ville et dans l'image que celle-ci renvoie* ». Pour ce faire, il s'agit de permettre une recomposition et une structuration du cadre bâti et de valoriser les éléments de paysage (alignement d'arbres, plantations, etc.).

L'intérêt de la démarche réside notamment dans des plans associant des prises de vue à échelle humaine et des objectifs précis et très localisés.

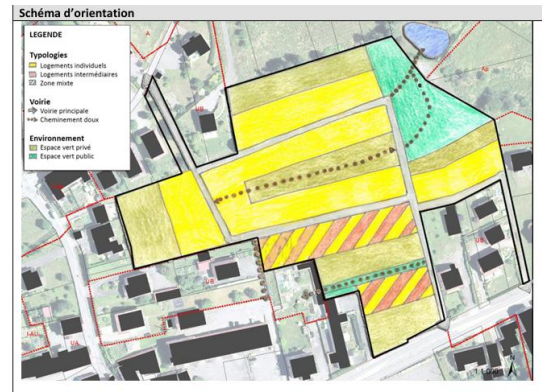
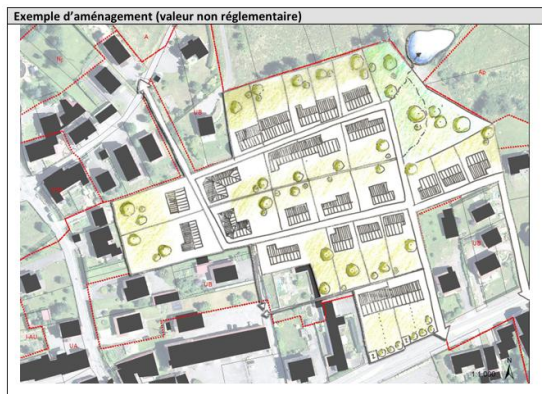


Schéma d'orientations opposable dans le cadre d'une approche d'optimisation du foncier en bordure d'agglomération, les parties vertes représentent les espaces verts publics et privés, le jaune les logements individuels et en rouges mixtes avec des logements intermédiaires.



Exemple de plan masse d'aménagement possible à visée pédagogique (non réglementaire), accompagnant en zone 1AU.



Mettre en valeur et compléter l'alignement de platanes

Préserver et valoriser les différents bosquets, structurant le paysage rural



Principe graphique de l'OAP avec des orientations situées précisément avec des photographies permettant de les visualiser à hauteur de vue.

LES OAP SECTORIELLES

Trouver un terrain d'entente pour un projet urbain à la « Friche Celluloïd » (Sélestat-67) * - retour d'expérience

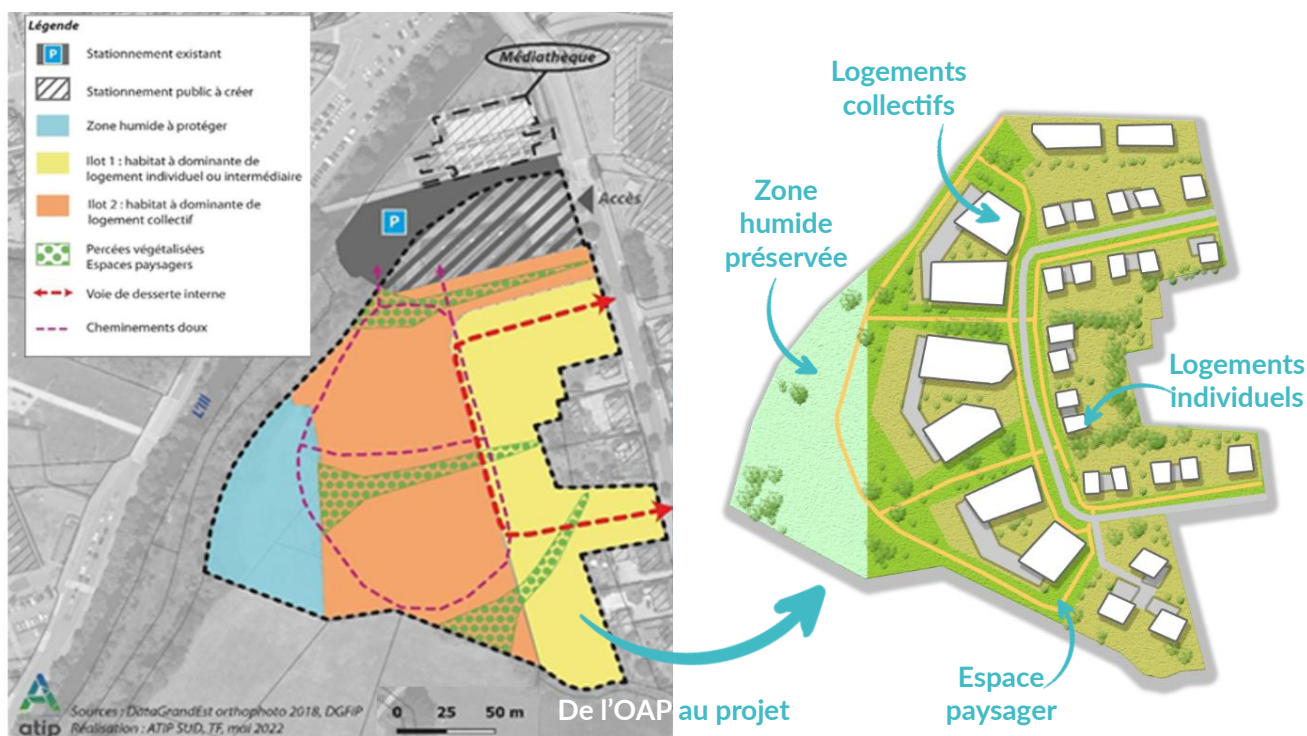
Au sud de la commune se trouvait un vaste terrain d'une ancienne usine, devenu une friche stratégique face aux berges de l'III. L'emplacement était, dans le document d'urbanisme d'alors, identifié pour devenir un site d'équipement. L'occasion s'est toutefois présentée d'étudier la faisabilité d'un véritable projet urbain, à plus grande échelle, avec Delta Aménagement, filiale de *Lingenheld*, qui réalise actuellement un projet sur le site.

La grande diversité et complexité des enjeux sur le secteur est à prendre en compte. L'OAP a permis de les synthétiser. En effet, le site est en entrée de ville, en extension urbaine et proche d'une zone humide. La mairie a aussi cherché à travailler de manière concertée, avec un grand nombre d'acteurs, dont l'ATIP (Agence territoriale d'Ingénierie publique) et les Architectes des Bâtiments de France. Le site se trouvant dans le périmètre de monuments historiques. Pour ce faire, il a été notamment demandé au porteur de projet de faire travailler un architecte (OSLO de Strasbourg). Avant de

modifier le PLU, le cabinet a ainsi établi un préprojet. Ce dernier a été modifié à l'aune des attentes des différents acteurs autour de la table.

Depuis plusieurs années, une pratique d'architecture conseil est pratiquée localement en amont de travaux. La recherche de qualité architecturale et urbaine et l'expérience de concertation entre acteurs ont guidé la rédaction du document. Dans ce cas de figure, OAP et projet urbain se sont faits de manière concomitante, en bonne intelligence. Ce qui en ressort est précis.

L'OAP n'est néanmoins pas une fin en soi. C'est un outil, une étape qui s'articule avec d'autres. Le porteur de projet a déposé une demande de permis d'aménager et un règlement de lotissement vient compléter les orientations, en fixant des règles plus exigeantes. Toujours dans cette optique de co-construction, une concertation avec l'ABF a été à l'origine de considérations sur la qualité architecturale. Elles ont aussi été intégrées au cahier des charges architectural de la demande du permis d'aménager. Notons que la maîtrise foncière était déjà assurée partiellement par la collectivité au préalable.



Les orientations graphiques de l'OAP de la « Friche Celluloïd » réalisée en mai 2022 par l'ATIP (à droite) et le Schéma du projet d'aménagement d'après le projet de l'agence OSLO architectes (à gauche).

* Cette partie relate des échanges recueillis auprès du Service de l'urbanisme de la mairie de Sélestat.

LES OAP THEMATIQUES

Trame Verte et Bleue (TVB) (Le Pays d'Aubagne et de l'Etoile-13)

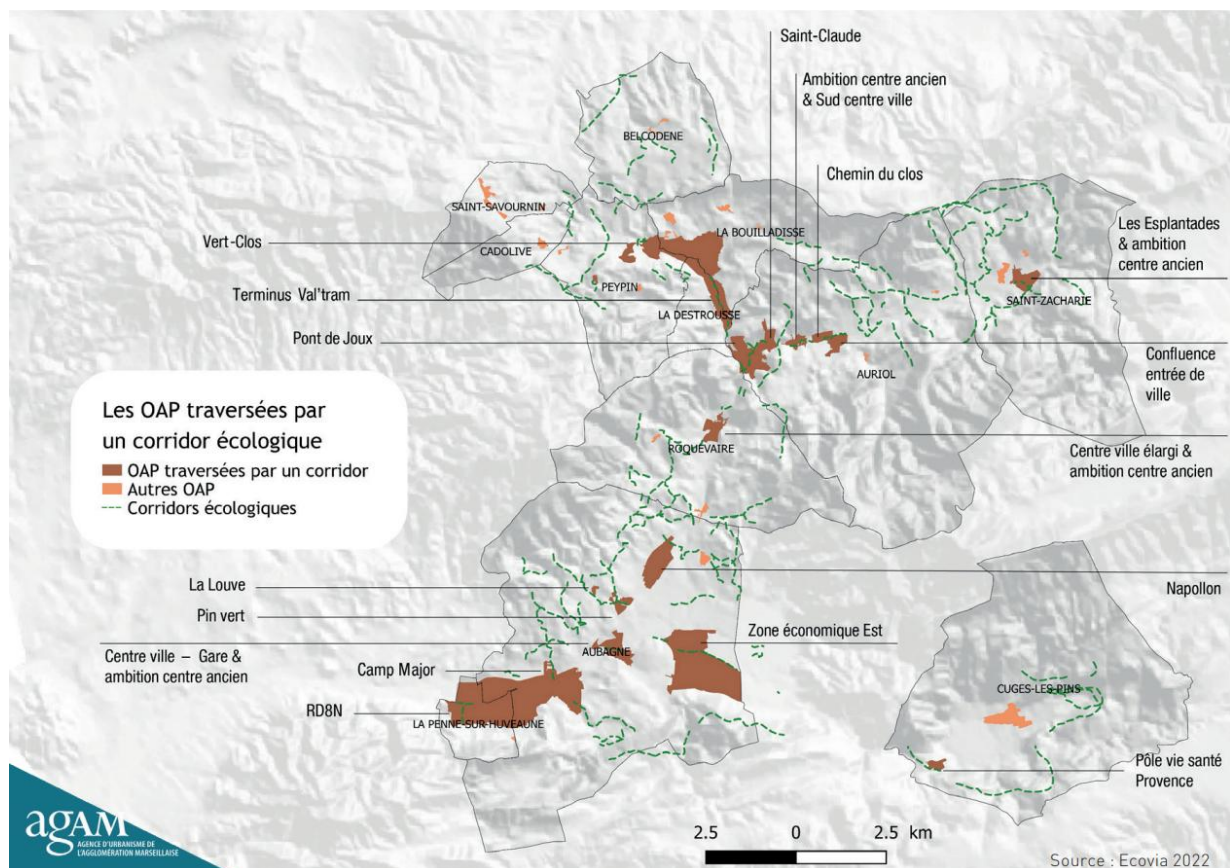
Avec la loi Climat et Résilience de 2021, les collectivités doivent intégrer des orientations dans leurs PLU(i), afin de valoriser les continuités écologiques, dites trames verte et bleue. Concrètement, des mesures doivent être prises pour **préserv**er et restaurer les continuités écologiques entre milieux naturels. L'objectif est de faciliter la circulation des espèces en effaçant les coupures artificielles. Ce type de démarche peut comprendre une déclinaison dans des OAP sectorielles.

Le PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Etoile approuvé le 29 juin 2023, comprend ainsi une série d'orientations génériques valables sur un ensemble intercommunal compris dans la Métropole d'Aix Marseille Méditerranée. L'OAP s'organise autour de deux grands thèmes

préserv

er la qualité écologique du site et renforcer les perméabilités écologiques à l'échelle du projet. Il est aussi question de développer « la continuité écologique des sols dans leur épaisseur (**trame brune**) et les multiples fonctions de régulation des sols : infiltration de l'eau de pluie, réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain, amélioration de la qualité de l'air, filtration des pollutions, etc. »

L'OAP TVB du Pays d'Aubagne revêt, en outre, **une dimension pédagogique** en illustrant le propos à l'aide de schémas explicatifs et d'une liste d'espèces végétales locales à préserver en priorité. Une explication introductive, non opposable, permet, en outre, de saisir les articulations des orientations vis-à-vis du PADD et de la partie réglementaire, sur la question des continuités écologiques.



Extraits graphiques de l'OAP, expliquant des principes généraux à prendre en compte

L'OAP présente **des corridors écologiques**, dans une série de plans, permettant de les situer vis-à-vis des OAP sectorielles. Ce mode de représentation permet de placer ces différents sites de projets dans une dynamique commune et de cohérence territoriale. Les plans sont produits par l'Agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise.

Approche bioclimatique (Grenoble-Alpes Métropole-38)

Le PLU de la commune iséroise dans sa version approuvée en 2019, comprend un volet spécifique, destiné à : « **atténuer les causes du réchauffement** (réduire les émissions de gaz à effet de serre, etc.) **et s'adapter à ces changements climatiques** (préserver les arbres pour rafraîchir en été, désimperméabiliser les sols, etc.) ». L'approche bioclimatique enjoint à optimiser le confort des usagers et des habitants, autant l'hiver que l'été, tout en minimisant l'impact écologique des constructions réalisées. Notons aussi qu'un des objectifs concerne **l'organisation urbaine, favorable à la dispersion des polluants**. Le document s'accompagne également de recommandations pour une bonne pratique de l'OAP, destinées aux porteurs de projets. En transversalité avec ces thématiques, le PLU comprend aussi une OAP Risques et résilience. Cette dernière formule des orientations sur les risques liés aux évolutions climatiques.

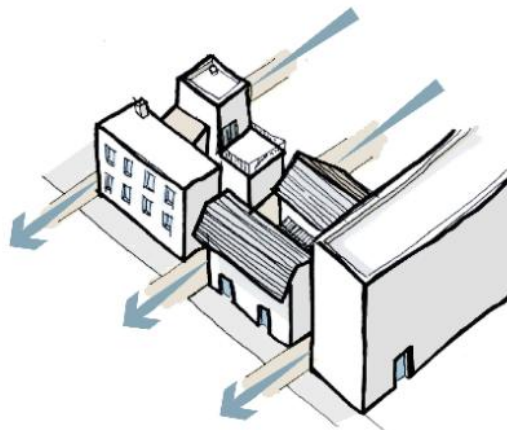
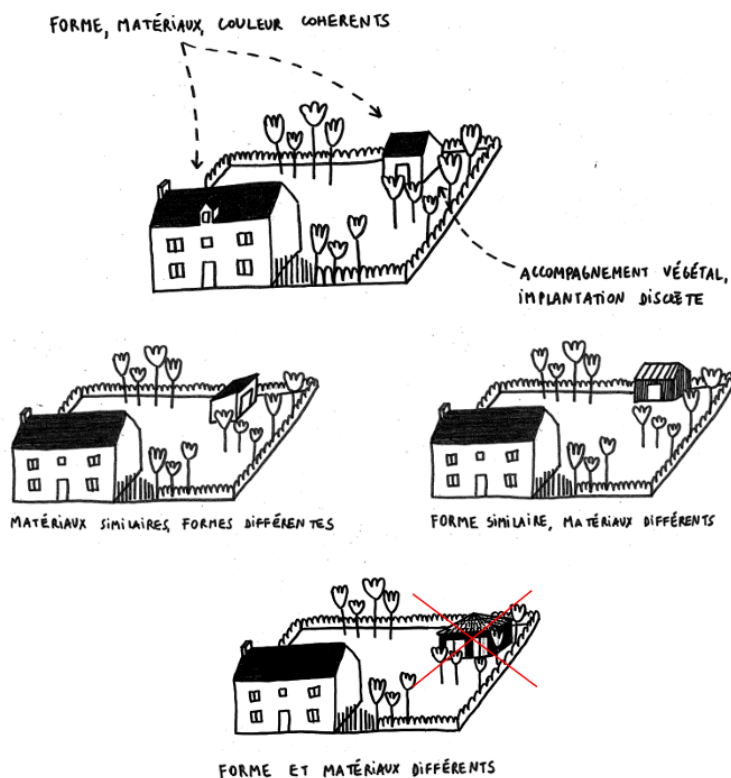


Schéma d'un ensemble bâti dense perméable au vent
L'OAP comprend plusieurs schémas illustratifs à vocation pédagogique. Elle a ainsi parmi ses objectifs de garantir le passage des brises d'air entre les bâtiments, notamment dans le tissu urbain ancien, dense ou déjà largement constitué, pour plus de fraîcheur en été. Il s'agit d'éviter les rues « canyons », ce qui se formalise également via une OAP plus spécifique sur la qualité de l'air.

Insertion architecturale et paysagère des constructions (Quimperlé Communauté- 29)

Le document, dans sa version de 2025, se compose de principes thématiques valables à l'échelle du territoire. Les objectifs sont de garantir une bonne insertion des constructions dans le tissu urbain, afin d'avoir des constructions de qualité, **de garantir une bonne insertion architecturale dans l'environnement paysager et urbain**. Conciliée avec la protection du patrimoine végétal, tout elle contribue à l'harmonie d'ensemble, entre les nouvelles constructions et le tissu existant.

L'OAP se divise ainsi en plusieurs **orientations détaillées dans des fiches thématiques** portant sur : l'implantation du bâti, le découpage des parcelles et la géométrie des lots, la volumétrie des constructions nouvelles, des annexes comme les cabanons de jardins (voir croquis à droite) et des extensions, les proportions et les caractéristiques des façades, les éléments d'accès et de stationnement, ainsi que les clôtures.



Comment bien intégrer son cabanon de jardin ?
Extrait graphique du PLUI de Quimperlé Communauté à jour de la modification de droit commun n°1, approuvée le 03/04/2025. L'OAP donne des exemples pour illustrer les orientations thématiques. Ici des principes d'implantation et d'aspect des cabanons de jardins.

Articuler urbanisme et transports, les « quartiers de gare » (Paris Est Marne & Bois-94)

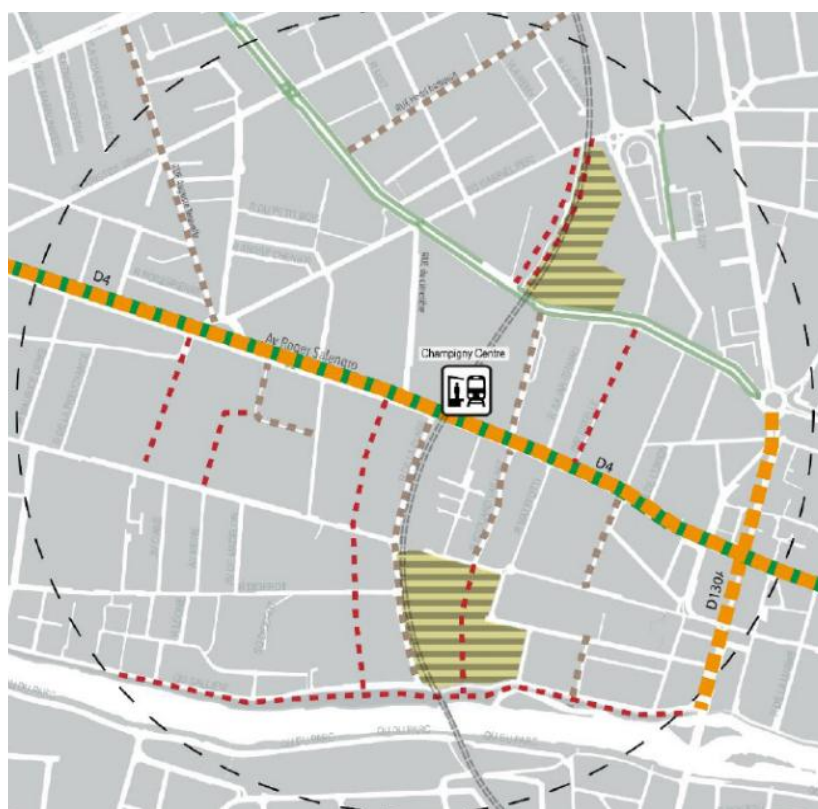
Les communes de l'Ouest parisien vont bénéficier d'un renforcement de l'offre en transports collectifs dans le cadre du projet du Grand Paris Express. Il s'agit de favoriser l'intégration de ce dernier dans son contexte urbain, en favorisant l'accès des piétons et des cyclistes, et de profiter de l'occasion pour développer des projets urbains, le tout dans un rayon de 800 m. Le territoire du PLUi comprend ainsi six gares aux enjeux divers. Il s'agit de **concrétiser une vision de projet rassemblant des objectifs très divers autour de sites déjà urbanisés**. L'objectif est un développement d'ensemble cohérent et maîtrisé pour répondre à des besoins en logements, mais aussi conforter et développer des centralités.

L'élaboration de l'OAP a été l'occasion de mettre à plat un ensemble d'informations comme les disponibilités foncières, des besoins en renforcement de l'armature commerciale et le traitement de points noirs en termes d'accessibilité pour les mobilités douces. Au-delà de ce recoupement, il est question de : « permettre la réalisation des projets en cohérence avec les démarches opérationnelles conduites par les villes et leurs partenaires, tout en tenant compte des dynamiques et besoins propres de chaque ville au regard de leurs dynamiques urbaines récentes, en dehors des polarités de gares ».

Les six quartiers représentés dans le cadre de cette OAP font ainsi l'objet de plans d'échelle et de légende similaires qui facilitent la comparaison des différentes problématiques de sites. À la manière d'une boîte à outils, ils déclinent les principaux besoins en matière de développement urbain.

LEGENDE

-  Gare
-  Aire d'attraction de la gare (rayon de 800 m à vol d'oiseau)
-  Emprise du projet GPE
-  Projet de développement urbain
-  Périmètre de l'OAP
-  Voie structurante à requalifier (insertion d'aménagements bus et vélos, amélioration des cheminements piétons)
-  Voie secondaire à requalifier (amélioration des circulations piétonnes et vélos, mise place de dispositifs Zone 30, ZDR)
-  Liaison piétonne à créer
-  Franchissement piéton et vélo à créer
-  Liaison cyclable à créer
-  Services de mobilité à créer ou favoriser (stationnement et/ou location de vélo, autopartage)
-  Développement de services de proximité à favoriser (commerces, services à la personne)



Plan du secteur de la gare de Champigny-Centre, issu du volet thématique des OAP.

L'OAP est issue du PLUi arrêté le 13/12/2022.

Bien que classée comme « thématique » dans son PLUi, cette OAP peut être considérée comme hybride dans la mesure où elle décline des orientations sur une série de sites de gares.

LES OAP HYBRIDES

Lier les enjeux paysagers, urbains et touristiques du « canal du Midi » (CC Sud-Hérault-34)

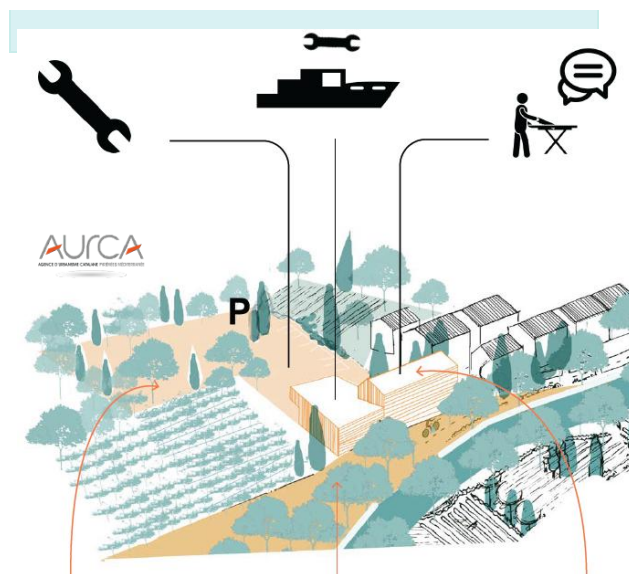
Depuis 1996, l'UNESCO a inscrit le canal du Midi sur la liste du patrimoine mondial au titre des biens culturels. Dans les actions visant à la valorisation de ce vaste ensemble paysager singulier, dans une OAP, une intercommunalité a questionné les paysages du canal qui la traverse. Le document est conséquent, puisqu'il développe les différents enjeux précités sur près de 100 pages. C'est pratiquement un plan paysage.

L'OAP permet de synthétiser des enjeux variés, à la fois thématiques, plus généraux et sur des secteurs précis. Ils vont de la valorisation du paysage et du patrimoine aux transports sans négliger les besoins en termes de développement du territoire, qu'ils soient résidentiels, agricoles ou encore économiques.

Il s'agit notamment de **favoriser la richesse des composantes majeures du paysage du canal**, d'assurer la découverte du territoire et de **déployer des aménités urbaines dans les bourgs**. Notons que le document aborde la question de la préservation des ensembles et motifs paysagers et en particulier la perception des éléments du paysage culturel.

Notons que pour accompagner les orientations thématiques et d'autres sectorisées, les plans et les axonométries schématiques commentées font preuve de diversité et de qualité graphique. Signalons aussi des perspectives d'ambiances réalisées par l'Agence d'urbanisme catalane Pyrénées Méditerranée (AURCA). Ce travail illustre la diversité des modes de représentation qui peuvent accompagner la conception de ces documents d'urbanisme. En donnant à voir de la sorte différentes orientations, par une multitude de dessins, le dossier les rend très concrètes et appréciables.

Comme dans d'autres OAP précitées, celle sur le « canal du Midi » revêt également une dimension pédagogique en plus des orientations (cf. exemple ci-contre). Ces éléments, sous forme d'illustrations, permettent là encore d'interpréter le contenu en n'hésitant pas à prodiguer des conseils, sans pour autant perdre de vue qu'ils n'ont pas de valeur opposable.

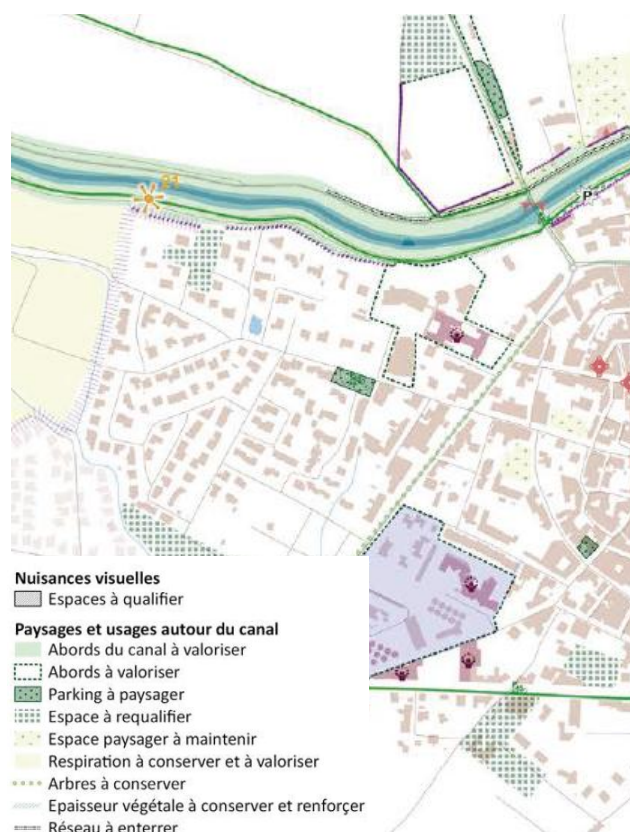


Aménager les abords du site en s'appuyant sur les composantes paysagères.

Apporter un soin particulier aux espaces ouverts.

Soigner la qualité architecturale sur le canal.

Illustration (donnée à titre illustratif) issue de l'OAP thématique L'objectif est de favoriser l'intégration des activités économiques et artisanales en lien avec le canal. PLUi arrêté le 23/03/2022, rédaction par l'AURCA.



- Nuisances visuelles**
 - Espaces à qualifier
- Paysages et usages autour du canal**
 - Abords du canal à valoriser
 - Parking à paysager
 - Espace à requalifier
 - Espace paysager à maintenir
 - Respiration à conserver et à valoriser
 - Arbres à conserver
 - Epaisseur végétale à conserver et renforcer
 - Réseau à enterrer

Extrait graphique de la commune de Capetang du volet sectoriel de l'OAP. Il s'agit est spatialiser plus finement certains enjeux d'aménagement (par l'AURCA).

Silhouettes bâties traditionnelles (CC du Pays de la Zorn-67)

Dans cette partie de l'Alsace, les fermes de grande taille sont implantées « en retour d'équerre », en fer à cheval ou autour de cours séparées de la rue par des murs porches. **Au-delà des détails architecturaux, c'est la volumétrie des constructions d'habitat vernaculaire qui contribue à la qualité et à la typicité du paysage bâti.** Il s'agit de conserver et renforcer l'organisation spatiale existante et la qualité des villages traditionnels, **en zones UA uniquement**, dans le cadre d'extensions de bâtiments existants comme de constructions neuves. Les dessins explicatifs sont génériques. L'OAP ne rentre pas dans la catégorie sectorielle. Elle ne s'accompagne pas de plans précis spatialisant des orientations sur un secteur plutôt qu'un autre.

En matière d'implantation, **l'organisation des constructions nouvelles** doit permettre de « *conserver ou de créer un espace de cour* ». La

construction principale doit avoir un faitage perpendiculaire à la rue (pignon sur rue). Les constructions secondaires peuvent être alignées avec la principale, en vis-à-vis ou dans son prolongement, avec un faitage parallèle au côté long. Par ailleurs, les constructions secondaires doivent avoir « *une volumétrie moins importante que la principale* ». Tout projet sans construction principale doit **assurer une continuité bâtie, par exemple avec un mur de clôture ou un portail**. Dans le cas d'une réhabilitation de grange isolée qui serait en fond de parcelle, par exemple.

Sans qu'un repérage précis (pastillage) des constructions anciennes ou patrimoniales ne soit réalisé, il est toutefois indiqué que les nouvelles constructions doivent présenter « *des matériaux similaires aux constructions traditionnelles, privilégiant les tuiles plates à bord arrondi de teinte rouge à rouge-brun pour les toitures, et un enduit minéral en façade, avec une variante possible de bardage bois vertical pour les bâtiments secondaires* ».

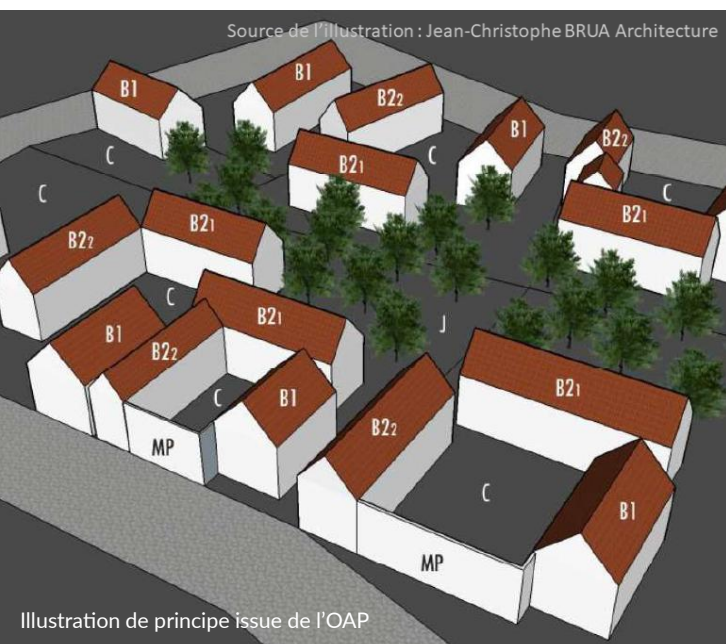


Schéma de principe expliquant les différentes typologies d'implantations et exemple de ferme

L'OAP a été réalisée par OTE INGÉNIERIE- Territoires Durables Conseil, JCBA Cabinet et Claude Andres, dans le cadre de la Modification n°1, approuvée en date du 07/07/2022 et mise en œuvre. Les orientations s'accompagnent d'**axonométries explicatives pour donner à voir les variantes d'implantation des volumes de constructions autour des cours.**

Légende :

- B1** : bâtiment principal, faitage perpendiculaire à la rue et pignon sur rue.
- B21** : bâtiment secondaire refermant le fond de la cour, faitage parallèle à la rue.
- B22** : bâtiment secondaire, faitage perpendiculaire à la rue, en vis-à-vis ou plus rarement dans le prolongement de la construction principale.
- MP** : Mur porche refermant la cour (Obligatoire dans certains cas).
- C** : cour et **J** : jardin

Bibliographie sélective :

- DHUP, *Les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme*, Guide de recommandations juridiques, Novembre 2019.
- Audrey Lebeau, Adden avocats Auvergne-Rhône-Alpes, *Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*, documentation du Cerema,, 2023 : <https://outil2amenagement.cerema.fr/outils/les-orientations-damenagement-et-programmation-oap>
- Mélanie Guiot, *Intégrer la Trame verte et bleue dans les Orientations d'aménagement et de programmation*, note technique 2, documentation du Cerema,, 2023 : [Intégrer la Trame verte et bleue dans les Orientations d'aménagement et de programmation | Trame verte et bleue](#)
- CAUE 76, *Les orientations d'aménagement et de programmation*, 2018, [Plaquette+OAP_VFinale_5sept2018.pdf](#)
- Précisions et jurisprudences sur la notion de compatibilité par le Conseil d'État en 2024, Conseil d'État, 18 novembre 2024, n°489066. Cour Administrative d'Appel (CAA) de Nancy, 12 décembre 2024, n°23NC01154 Conseil d'État, 30 décembre 2021, n°4446763, cf. VJT n°16 CAA de Marseille, 24 mars 2022, n°20MA00327
- Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- Précisions sur les OAP sectorielles : l'article R.151-6 du CU, le périmètre des OAP sectorielles se doit d'être reporté sur les documents graphiques du règlement. Une omission et l'OAP n'est pas opposable - CAA de Nantes, 15 mars 2024, 22NT01059.

Sources sur les OAP consultées :

- Pays d'Aubagne et de l'Etoile, OAP « *Trame Verte et Bleue* », URL : plui.ampmetropole.fr/assets/documents/plui_CT4_J4_OAP_TV.B.pdf
- Quimperlé communauté « *insertion architecturale et paysagère des constructions* », URL : https://www.quimperle-communaute.bzh/wp-content/uploads/2025/04/3.c_OAP_thematique_insertion_architecturale_paysagere.pdf
- Grenoble-Alpes Métropole, OAP « *Qualité de l'air* », URL : <https://cloud.grenoblealpesmetropole.fr/index.php/s/n7n8YFcRCRySy3L?dir=undefined&openfile=2372628>
- Pays de la Zorn, OAP « *Centres urbains* », URL : [3_246700959_orientation_amenagement_M1.pdf](#)
- CC de la Vallée de Saint-Amarin, OAP des sites de densification, URL : ccvsa.fr/wp-content/uploads/2022/04/OAP-modifie-1.pdf
- Ville d'Auxerre, OAP *Les « entrées de ville paysagère »*, URL : [PLU opposable / AUXERRE / PLU communaux / Plans Locaux d'Urbanisme / Urbanisme / Missions - Communauté d'agglomération de l'auxerrois](#)
- Ville de Sélestat, OAP de la « *Friche Celluloïd* », URL : https://www.selestat.fr/fileadmin/user_upload/Urbanisme/Documents/PDF/PLU/PLU_2019/04.Orientations_S%C3%A9lestat.PDF
- Établissement Public Territorial de Paris Est Marne & Bois OAP thématique « *quartiers de gare* », Version d'arrêt – Conseil de territoire du 13 décembre 2022, URL : [3-1d-PLUi-PEMB_OAP-QUARTIERS-DE-GARE.pdf](#)
- Communauté de communes Sud-Hérault, OAP « *canal du Midi* », URL : [OAP_canal_du_midi_1ere_modification_annotation_s.pdf](#)

Des inspirations et des opportunités ?

Qu'ils soient thématiques ou plus sectoriels, les exemples passés en revue ne sont qu'une fraction de toutes les possibilités offertes par ces outils de planification. La modification de documents d'urbanisme dans la région mulhousienne et l'élaboration du PLUi de m2a peuvent constituer une opportunité de proposer des solutions nouvelles inspirées de ces cas d'études.

Ces orientations peuvent entrer en résonance avec des sujets stratégiques tels que l'environnement, les mobilités, le patrimoine, ainsi que d'autres thématiques. Ces sources d'inspiration invitent à tirer parti de la grande diversité et de la spécificité des enjeux locaux et à innover en proposant des solutions inédites, mais adaptées au territoire.

Une OAP trame verte et bleue à l'échelle de l'agglomération ?

En dépit d'une importante densité humaine, le territoire de m2A est caractérisé par un cadre naturel varié, avec un très grand nombre d'espèces floristiques, entre la plaine du Rhin, les vallons sundgauviens et la bande rhénane. Près des trois quarts du territoire ne sont pas urbanisés, incluant 38 % de surfaces agricoles et 35 % de surfaces forestières et semi-naturelles. Comme ailleurs, ces espaces sont fragmentés par des infrastructures ou des zones urbanisées.



L'Ill et ses berges, ici à Sausheim, elles constituent des éléments de trame verte et bleue à préserver et renforcer comme réservoirs de biodiversité, ainsi que de support de découverte du territoire.

Il pourrait s'agir de dépasser l'obligation légale de rédiger une OAP thématique « trame verte et bleue » pour élaborer, à l'échelle de toute l'agglomération, un véritable projet concerté (avec les communes) de préservation, d'aménagement et de développement de ce que l'on pourrait dénommer une « infrastructure douce et naturelle » (IDN). C'est-à-dire un réseau d'espaces agricoles et naturels, supports de productions, d'aménités urbaines, d'usages récréatifs et de mobilités douces, au service des habitants.

Comme un prolongement du projet structurant « Mulhouse Diagonale » à l'échelle de toute l'agglomération, et dans la lignée de l'OAP du Canal du Midi, faisant le lien entre enjeux paysagers et urbains. Ou encore, à l'instar du PLUi du Pays d'Aubagne et de l'Étoile, avec une mise en perspective et en correspondance des périmètres de projets urbains avec cette infrastructure à la fois écologique, paysagère, récréative et de mobilité. Les OAP pourraient aussi intégrer l'idée de « trame brune », destinée à constituer des continuités de pleine terre et à protéger l'intégrité physico-chimique et biologique du sol.

Une OAP en lien avec des enjeux bioclimatiques ?



Des OAP peuvent participer à un traitement paysager de qualité des itinéraires cyclables à l'image des berges du Canal du Rhône-au-Rhin mises en valeur (Mulhouse).

D'après le *Projet de territoire Vision 2030*, l'agglomération porte une série d'ambitions visant à faire du territoire un modèle en matière de transition climatique et écologique face aux enjeux climatiques futurs (records de chaleur, sécheresse, perte de biodiversité, pics de pollution). Des initiatives comme celle de Grenoble sur la qualité de l'air ou d'autres du même ordre peuvent tout à fait constituer une base de réflexion.

Des OAP liant urbanisme et mobilités ?

Pour les mobilités, la position transfrontalière est un atout majeur, avec une accessibilité bientôt renforcée pour m2A par la mise en œuvre d'un projet de **Réseau express métropolitain** (trains et bus) et d'un **Réseau express vélo** (label « Territoire Vélo » pour m2A). Des OAP, comme celles de Paris Est Marne & Bois ou de Laval Agglo, montrent là encore la possibilité de mieux travailler l'articulation entre les mobilités (transports en commun, vélo, etc.) et le développement urbain.



Les Bosquets du Roy à Wittenheim, un site de projet urbain à articuler avec « une infrastructure douce et naturelle » intercommunale et des mobilités douces structurantes (Crédit 4Vents)

Des OAP questionnant le patrimoine et la qualité architecturale et urbaine ?



Les maisons à pans de bois avec pignon sur rue, comme ici à Ottmarsheim, sont des éléments constitutifs de l'identité de la Région mulhousienne à sauvegarder. Il peut être question que les volumétries des constructions anciennes soient respectées

Qu'elles accueillent des corps de ferme à pans de bois, des usines (textiles, mécaniques), d'anciennes mines, de l'habitat ouvrier ou des maisons de maîtres, les communes de la région

mulhousienne sont riches d'un patrimoine marqueur de l'identité du territoire. Ce fort **héritage architectural, urbain et végétal est à sauvegarder et à valoriser**. Certains outils, comme ceux du Pays de la Zorn, permettent de préserver l'identité de tissus urbains anciens, en favorisant l'insertion de constructions nouvelles respectueuses de la morphologie de l'habitat traditionnel.

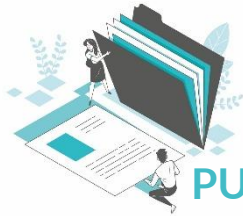


Les OAP peuvent participer à **éviter la banalisation du paysage bâti** notamment en lisière d'agglomération. Elles peuvent fixer des orientations pour plus de qualité architecturale (en matière de formes, de teintes, de végétation...).

Dans un contexte de ZAN et de raréfaction du foncier, les orientations des PLU(i) offrent une palette d'outils **pour un développement qualitatif de la ville et pour favoriser une offre équilibrée en logements**. Ces outils peuvent permettre de concilier les enjeux d'optimisation du foncier et de qualité architecturale et urbaine. Ainsi, l'OAP de densification de la Communauté de communes de la vallée de Saint-Amarin développe un parti pris original, en faisant correspondre un objectif de constructions chiffré à une esquisse de projet à des fins pédagogiques. Par ailleurs, cette palette d'outils **peut participer à la fabrication collective de la ville en impliquant largement un jeu d'acteurs** autour d'elle, comme le montre le retour d'expérience de Sélestat.



Kingersheim au Kaligone, une entrée de ville et une zone commerciale à améliorer. Il peut s'agir de requalifier un site et réfléchir aux fonctions des lieux dans le futur.



PUBLICATIONS EN LIEN

GUIDE POUR DES OAP DE QUALITE
DANS LES PLU(i) : *Guide et livret
pédagogique* : un- Afut-Sud-Alsace -
BARLIER Christelle, DDT-67-68, 2016.

LES CHARTES DE QUALITE
ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET
URBAINE, *comment aboutir à un urbanisme
négocie ?* Tristan SIEBERT, 2025

Afut 
agence de fabrique
urbaine et territoriale
SUD-ALSACE

CONTACT

Afut Sud-Alsace
33 avenue de Colmar
68200 MULHOUSE
0369776070
www.afut-sudalsace.org

Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

Conception et réalisation

Tristan SIEBERT
Christelle BARLIER

Date

Toute reproduction autorisée avec mention précise
de la source et référence exacte