

OAP nouvelle formule...

Place au projet!

L'orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU(i) aujourd'hui

Un peu d'histoire

- En 2000, avec la loi SRU
 - **L'orientation d'aménagement**: un document **non opposable** qui permet de définir des intentions d'aménagement à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur en complément du PADD
- En 2003, avec la loi UH
 - L'orientation d'aménagement: un document **opposable par compatibilité** dissocié du PADD
- En 2010, avec la loi ENE
 - L'orientation d'aménagement **et de programmation**: même principe mais avec la possibilité de traduire une programmation urbaine dans l'OAP en lien notamment avec le volet habitat (PLH) ou déplacements (PDU), lorsqu'ils sont intégrés au PLUi
- En 2014, avec la loi ALUR
 - Les OAP, un outil de projets à toutes les échelles et aux formes diversifiées
 - **Une obligation pour les zones AU**: conditions d'équipements et d'aménagement
 - **Des OAP qui peuvent se passer de règlement...**

La place de l'OAP dans le PLUi

Pièces non opposables - rappel et nouveautés

- Rapport de présentation du projet
- Diagnostic : justifiant le bien fondé du projet
- Évaluation environnementale et a minima état initial de l'environnement
- **Justification des choix d'aménagement:**
 - Obligation de justifier tout élément réglementaire (règlement écrit et graphique, plan réglementaire et OAP)
 - Principe de cohérence avec le PADD
 - Complémentarité OAP/règlement

La place de l'OAP dans le PLUi

Pièces non opposables – rappel et nouveautés

- **Le PADD:** orientations de développement et d'aménagement à 15/20 ans environ traitant de thèmes obligatoires
 - **Clef de voûte du PLU(i)**
 - **Expression du projet politique**
 - **Pièce la plus stable du PLU(i)**
 - **Objectif de consommation des sols**
- **Un document majeur auquel tout le PLUi se réfère**
 - **Pas de forme imposée mais concis, précis dans les orientations**

La place de l'OAP dans le PLUi

Pièces non opposables – rappel et nouveautés

- **Les programmes d'orientations et d'actions**
 - **Mobilité:**
 - Pour les collectivités autorisatrices de transports
 - Vaut plan de déplacements urbains
 - Pour les EPCI souhaitant avoir une politique de mobilité
 - **Habitat:**
 - Pour les EPCI compétents en habitat
 - Vaut programme local de l'habitat
 - Pour les EPCI souhaitant avoir une politique de l'habitat
- **Dans les OAP et/ou le règlement:**
 - Les actions qui peuvent se traduire dans les autorisations d'urbanisme

La place de l'OAP dans le PLUi

Pièces opposables – rappel et nouveautés

- **Les OAP - opposables par compatibilité**
 - Obligatoires dès qu'il y a une zone AU dans un PLUi
 - Pour traduire les POA habitat/mobilité
 - Et autant que nécessaire pour traduire le projet
 - **Mais attention à l'ingénierie d'instruction!**

La place de l'OAP dans le PLUi

Pièces opposables – rappel et nouveautés

- **Le règlement - opposable par conformité**
 - Un plan de zonage qui délimite a minima les zones U, AU, A, N
 - Un règlement écrit qui peut être illustré
 - Très peu d'articles obligatoires
 - Une forme libre mais 3 chapitres conseillés
 - Usages des sols (nouvelles destinations et sous destinations)
 - Formes urbaines, paysage et environnement
 - Dispositions techniques (raccordements aux réseaux et équipement des terrains)
- **Nouveautés!**
 - Des zones U ou AU sans règlement avec OAP
 - Des zones U dont le règlement est le RNU

OAP nouvelle formule

Loi ALUR et décret relatif à la réforme du PLUi

- **Les OAP, pièces obligatoires du PLUi**
- Une clarification du champ couvert par l'OAP:
 - Aménagement, déplacements, habitat, environnement notamment
- Une clarification de ses usages, de sa forme
 - Des usages multiples et une superposition possible
 - Par thème ou par entité spatiale
 - Une forme libre
- **ATTENTION!**
- Une application équitable et justifiable
- **Des orientations à respecter mais qui peuvent être interprétées par le maître d'ouvrage pour atteindre les objectifs fixés**

OAP nouvelles.... Le champ des possibles... par secteur

- Pour l'ouverture d'une zone AU à l'urbanisation – obligatoire
- Pour échelonner l'urbanisation d'une zone AU - facultative
- Pour orienter l'aménagement de secteurs ou de quartiers en projet, en complément du règlement écrit – facultatives
- Pour prendre en compte la protection du paysage ou des continuités écologiques – facultatives
- Pour accompagner les secteurs d'aménagement **sans complément réglementaire écrit en zone U ou AU** - facultatives

OAP nouvelles.... Le champ des possibles... par thème

- **Thème « patrimoine »**
 - dans les zones U gérées au RNU - facultatives
- **Par politique sectorielle,**
 - notamment déplacements et habitat, en articulation avec le règlement - facultatives
- **Thème « équipement commercial et artisanal »**
 - à défaut de SCOT – **obligatoires**
- **Thème « stationnement »**
 - en cas de PLUi avec POA mobilité pour limiter le stationnement en fonction de la desserte en transport en commun

ATTENTION! L'OAP doit contenir des éléments en lien direct avec les autorisations « droit des sols »

La forme des OAP précise mais pas trop....

- Forme libre mais... **certains contenus obligatoires**
 - **En zone AU:** conditions d'aménagement et d'équipements de la zone
 - **En cas de POA mobilité:** dispositions relatives à la desserte en transports et stationnement
 - **En cas de POA habitat:** dispositions relatives à la programmation en logements, y compris sociaux
 - **En cas d'OAP sans complément de règlement:** objectifs de densité, stationnement, desserte en transports, programmation de logements, mixité fonctionnelle
 - **En cas d'OAP « aménagement commercial »,** contenu du DOO du SCOT
 - **En cas d'OAP « patrimoine »** en zone U au RNU, principes d'intégration des constructions dans le paysage naturel ou urbain
- **Une délimitation obligatoire au plan de zonage des OAP sectorielles**

Types d'OAP sectorielles particulières

- **Les OAP relatives à l'équipement commercial et artisanal**
 - Obligatoire si il n'y a pas de SCOT
 - Développe l'armature commerciale et artisanale projetée
 - Établit les conditions d'établissement et d'extension du commerce de grande distribution
- Conditions d'implantation, d'aménagement, de stationnement, des localisations, d'insertion.....

Types d'OAP sectorielles particulières

- les OAP de secteurs d'aménagement
 - sans complément réglementaire – R 151-8
 - Attention à l'ingénierie d'accompagnement
 - En zone U ou AU exclusivement
 - Un contenu et un schéma d'aménagement obligatoires:
 - Qualité de l'insertion paysagère
 - Mixité fonctionnelle et sociale
 - Qualité environnementale et risques
 - Besoins en stationnement
 - Desserte en transport en commun
 - Desserte par les voies et réseaux

Les OAP thématiques

- Couvre tout ou partie du territoire de l'EPCI
- Traite d'un thème et de sa déclinaison dans les AOS sous forme de principes
- **Attention...! pas de principes de gestion, des principes d'aménagement ou de programmation à respecter mais pas des normes....**
- Par exemple:
 - OAP habitat – principe de distribution des logements dans les opérations
 - OAP déplacements – principes d'aménagement des espaces publics
 - OAP patrimoine – principe de conservation et de mise en valeur du patrimoine naturel ou bâti
 - OAP TVB – principe de traduction de la TVB dans les AOS
 - Etc....

OAP quelques points de vigilance....

- **Un même terrain peut être concerné par plusieurs OAP, mais attention à**
 - La cohérence
 - À l'évolution dans le temps
 - À l'application
- **Le principe de compatibilité – une ingénierie d'instruction renforcée**
 - Une bonne compréhension des objectifs de l'OAP
 - Une capacité d'évaluer le projet au regard de ces objectifs
 - Une capacité à négocier et à expliquer