

Club PLUi Nord Pas de Calais

Certu
CETE
Ouest

ARRAS – 11 Juillet 2013

**Rédaction des OAP - intégration
Habitat**

**Premiers éléments de synthèse sur
retours d'expériences**



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE



Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement

Rédaction des OAP

Eléments de synthèse sur retours d'expériences

Sommaire

I) L'objet de l'étude

- **5 PLUI arrêtés ou approuvés + 3 documents provisoires**
- **Le contexte législatif et réglementaire – rappel sommaire**
- **Les objectifs de l'étude**

II) Les premiers résultats de l'analyse comparée

- **Des OAP destinées à intégrer les éléments des politiques sectorielles : de l'habitat (*et des transports et déplacements*)**
- **La ventilation des volets du PLH dans les documents du PLUI**
- **L'opposabilité**
- **La cohérence entre les différents documents du PLUI**

III) Eléments de conclusion et de débat

L'objet de l'étude



CC/CA/CU	Nb. communes	Nb. Habitants (arrondi)	Type PLUi	Date arrêt du PLUi/approbation
CC Vère Grésigne	19	4 500 hab	PLUIH	/17/12/2012 (approuvé)
CC Pays de Wissembourg	12	16 700 hab	PLUIH	17/12/2012
CA d'Agen	12 (/29 aujourd'hui)	? (/100 000 hab)	PLUIHD	06/12/2012
CA Angers Loire Métropole	33	283 000 hab	PLUIHD	En cours de rédaction
CC Coeur Côte fleurie	11	74 000 hab	PLUIH	/22/12/2012 (approuvé)
CU Brest MO	8	214 500 hab	PLUIHD	19/04/2013
CU Bordeaux	27	722 000 hab	PLUIHD	En cours de rédaction
CC Canton de Fruges	25	7 500 hab	PLUIH	En cours de rédaction

- **Loi ENE (12/07/2010): pour PLUi**, de l'OA facultative aux OAP avec de nouveaux éléments de contenu : **3 types de dispositions**: aménagement; habitat « tenant lieu de PLH »; et déplacements « tenant lieu de PDU » (L 123-1-4 du CU),
- **OAP obligatoires** : une des 4 pièces du PLUi
- **Articulation entre les différentes pièces du PLUi:**
 - ❖ **PADD/OAP** : **respect des orientations** du PADD
 - ❖ **PADD/règlement** : **cohérence** avec le PADD
 - ❖ **Pas de lien juridique** entre OAP et règlement.
- **Opposabilité des OAP et du règlement aux tiers** :
 - ❖ OAP dans un rapport de **compatibilité**
 - ❖ Règlement dans celui de la **conformité**

Objectifs poursuivis par l'étude

Dégager des **premiers « retours d'expériences »** de la **rédaction des OAP**, à partir de:

➤ **l'analyse des différentes modalités d'intégration** du volet Habitat/PLH (et le cas échéant du volet Déplacements/ PDU) dans le PLUI principalement dans les OAP,

➤ **l'analyse de la ventilation**, de **l'organisation** et des **formulations** (*l'approfondissement du contenu qualitatif est à prévoir en seconde phase de l'étude*),

Livrable: note de synthèse (en cours), **destinée à être complétée** par le **GT national** du **24/06** et les **clubs régionaux** (avec DGALN). **Septembre?**

*Des OAP destinées à
intégrer les éléments des
politiques sectorielles de
l'habitat et des
transports/déplacements*



› **Trois dispositions pour les OAP (L 123-1-4/R 123-3-1) :**

❖ **Aménagement :**

- Définition des **actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville,...**
- Possibilité d'intégrer un **échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU** et de la réalisation des équipements correspondants,
- Possibilité de prendre la forme de **schémas d'aménagement** et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics....

❖ **Habitat** : ex **PLH (cf. CCH)**

❖ **Transports/déplacements** : **certain**s volets de l'**ex-PDU**

- Définition de l'**organisation** des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement,
- Détermination des **mesures** arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés au L 1214-2 du code des transports

- **Dispositions en vigueur à ce jour**
 - Dispositions **habitat obligatoires** quelque soit le seuil de population
- **OAP** : une **des pièces** du **PLUi**
- **Organisation** des dispositions à l'intérieur des **OAP est souple** et **à la libre appréciation de l'EPCI** en fonction du contexte et des besoins locaux;



Retours d'expériences :

- › Quelle **organisation** des **OAP**?
- › Quel **impact sur les dispositions « aménagement » des OAP**, de l'introduction des dispositions « habitat » et le cas échéant « transports/déplacements »?
- › Quelle **articulation des politiques publiques et des échelles de territoire** dans les OAP?



Retour d'expériences : quelle organisation des OAP?

EPCI	Organisation générale des OAP	Distinction de parties à titre informatif	Observations
<p>CA d'Agen</p>	<p>3-1 : « OAP sectorielles » (14 sites)</p> <p>3-2: "OAP en matière d'habitat"; l'OAP Habitat définit 29 Secteurs de mixité sociale, dans chacune des communes « SRU »...</p> <p>3-3 : "OAP en matière de transports et déplacements" ,</p>	<p>“Rubrique” informative: non distinguée (ni mentionnée)</p>	<p>OAP sectorielles définissent:</p> <ul style="list-style-type: none"> - principes d'organisation des zones 1 AU; - de densité des constructions dans les zones 1AU et 2 AU; - une grille d'évaluation "DD" de sites stratégiques; - des orientations de programmation des zones 3 AU..

Retour d'expériences : quelle organisation des OAP?

EPCI	Organisation générale des OAP	Distinction de parties à titre informatif	Observations
<p>CU Brest Métropole Océane</p>	<p>3 OAP Thématiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - habitat - transports et déplacements - environnement <p>1 OAP de secteurs</p>	<p>Les moyens financiers dédiés aux politiques de l'habitat et des transports et déplacements sont identifiés pour information dans un chapitre de chacune de ces orientations. Les autres éléments donnés pour information sont précisés dans la rédaction des OAP.</p>	<p>L'OAP dite «de secteurs» est axée autour de trois types de secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs en extension urbaine - les secteurs de renouvellement urbain - les secteurs à rayonnement métropolitain


Retour d'expériences : quelle organisation des OAP?

EPCI	Organisation générale des OAP	Distinction de parties à titre informatif	Observations
<p>CC Vère Grésigne</p>	<p>Portent sur 21 secteurs à étendre, à restructurer ou à densifier OAP en zone U2 « OAP simples » OAP en AU « OAP complexes »</p> <p>6 OAP valant PLH « non opposables »</p>	<p>Les OAP non opposables peuvent être assimilées à des dispositions informatives. (C'est l'idée de départ de la collectivité...)</p>	<p>OAP « aménagement » rédigée selon un plan identique (état des lieux, diagnostic, objectifs, implantation, maillage des espaces publics, insertion paysagère. Chaque OAP s'articule avec la fiche communale du RP.</p>

Retour d'expériences : quelle organisation des OAP?

EPCI	Organisation générale des OAP	Distinction de parties à titre informatif	Observations
<p>CC Wissembourg</p>	<p>OAP « aménagement » uniquement sur les zones AU destinées à garantir la bonne organisation et le bon fonctionnement des sites</p> <p>dispositions OAP « habitat » axées autour de 3 objectifs et 11 actions avec la mention des indicateurs de suivi du PLH et une évaluation des moyens financiers nécessaires à la mise en œuvre des OAP;</p>	<p>Absence</p>	<p>Dans les 46 ha à mobiliser pour les 10 ans, 80% appartient à la commune.</p>

Retour d'expériences: quelle organisation des OAP?

<p>CA Angers Loire Métropole/en cours de rédaction</p>	<p>4 orientations thématiques : - habitat; déplacements; centralités; patrimoine Val de Loire, UNESCO 1 orientation portant sur l'échéancier (projet) - des orientations portant sur des sites particuliers (~ 140)</p>		<p>Réflexion en cours pour l'orientation « déplacements », afin de regrouper dans une partie les actions qui sont normatives et dans une autre partie les actions dont le contenu est informatif.</p>
<p>CC Cœur Côte Fleurie/ approuvé le 22/12/2012</p>	<p>3 orientations thématiques : - habitat; déplacements; gestion paysagère (des trois collines) - 2 orientations portant sur des secteurs - les secteurs d'urbanisation en tissu urbain, en extension, en continuité</p>	<p>Pas de partie informative matérialisée</p>	

<p>CU de Bordeaux / en cours de rédaction</p>	<p>Projet de structuration pour <u>l'habitat</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> . 3 OAP thématiques en lien avec l'habitat . 1 OAP « informative » . plusieurs orientations communales 	<p>Le projet d'orientations « habitat » introduit la notion d' « OAP informative », pour la partie consacrée à l'animation, suivi et évaluation de cette politique.</p>	<p>Structuration par orientations de la politique publique, puis les éléments qui relèvent de l'information, enfin la déclinaison territorialisée</p>
<p>CC Canton de Fruges/en cours de rédaction</p>	<p>OAP générales OAP territorialisées OAP esquisses</p>	<p>Pas de partie informative matérialisée</p>	

ILLUSTRATION: Brest Métropole Océane - Dispositions Habitat

SOMMAIRE GENERAL

1- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT	5
ORIENTATION 1 : Maintenir un niveau élevé de production de logements dans l'agglomération	7
ORIENTATION 2 : Constituer une offre complète et attractive de logements neufs.....	14
ORIENTATION 3 : Renouveler et amplifier la stratégie d'intervention sur le parc privé existant	22
ORIENTATION 4 : Conforter la gouvernance au service de la politique locale de l'habitat.....	27
EVALUATION DES MOYENS FINANCIERS DE BREST METROPOLE OCEANE NECESSAIRES A LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS HABITAT	30
2- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS	31
ORIENTATION 1 : Renforcer l'attractivité métropolitaine en consolidant l'efficacité technique, économique, énergétique et environnementale des réseaux structurants de déplacements.....	33
ORIENTATION 2 : Adapter les conditions de déplacement pour renforcer l'attractivité des espaces de proximité et minimiser les nuisances.....	48
ORIENTATION 3 : Assurer la continuité, la connexion, des réseaux de transport en partenariat avec l'état, la région et le département	59
ORIENTATION 4 : Favoriser et accompagner l'adaptation des modes de vie pour une mobilité durable.....	64
EVALUATION DE LA PROGRAMMATION ET DE MOYENS FINANCIERS DE BREST MÉTROPOLE Océane NÉCESSAIRE À LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DÉPLACEMENTS	69
3- ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ENVIRONNEMENT	71
LE PROJET : UNE TRAME VERTE ET BLEUE EN LIEN AVEC UNE ARMATURE VERTE URBAINE	73
ORIENTATION N°1 : Conforter les cœurs de biodiversité	75
ORIENTATION N° 2 : Assurer le principe de connexion.....	78
ORIENTATION N°3 : Conforter l'armature verte urbaine	79
4- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS	85
BOHARS	95
BREST	99
GOUESNOU	129
GUILERS	145
GUIPAVAS	153
PLOUGASTEL-DAOULAS.....	175
PLOUZANÉ.....	185
LE RELECQ-KERHUON	203

1 LA GESTION PAYSAGERE DES TROIS COLLINES**2 LES SECTEURS D'URBANISATION DANS LE TISSU URBAIN**

LE CENTRE VILLE DE BENERVILLE-SUR-MER

LE CENTRE VILLE DE BLONVILLE SUR-MER

LE CENTRE VILLE DE VILLERVILLE

L'ANCIEN SITE DE L'HÔPITAL ET DE L'ÉCOLE ANDERSEN À TROUVILLE-SUR-MER

LA PRESQU'ILE DE LA TOUQUES À DEAUVILLE

LA REVALORISATION DE L'ENTRÉE SUR LE TERRITOIRE PAR LA REQUALIFICATION DU PARC D'ACTIVITÉS COMMERCIALES À TOUQUES ET
UNE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN**3 LES SECTEURS D'URBANISATION EN EXTENSION, EN CONTINUITÉ****3A**

LES SECTEURS D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES BOURGS, AGGLOMERATIONS, VILLAGES

LA CROIX-SONNET À TROUVILLE-SUR-MER ET VILLERVILLE

L'ECO PARC ARTISANAL DE TOURGÉVILLE

LA LISIÈRE SUD DE VILLERS-SUR-MER

BOUCLAGE ZONE PAVILLONNAIRE SUD À BLONVILLE-SUR-MER

RESTRUCTURATION DE LA LISIÈRE SUR COTEAU À TOUQUES

3B

LES SECTEURS D'URBANISATION SOUS FORME DE NOUVEAUX HAMEAUX INTÉGRÉS À L'ENVIRONNEMENT

LE « BOUT DU HAUT » À VILLERVILLE

LA FERME DE LA BERGERIE À VILLERVILLE

4 LES DEPLACEMENTS**5 L'HABITAT**

Retour d'expériences : Quel impact sur les dispositions « aménagement » des OAP, de l'introduction des dispositions « habitat » et le cas échéant « transports/déplacements » ?

- **Trois dispositions aménagement, habitat, déplacements /transports distinctes, mais en articulation renforcée : rôle pivot des OAP « aménagement »**
 - ❖ **OAP « aménagement » (sectorielles) lieux d'articulation (pivot de l'intégration des volets Habitat, déplacements...)** selon une **logique** de **cohérence** de leur **contenus** : exemples: Elles...
 - déclinent les **objectifs quantitatifs** issus des dispositions « habitat »;
 - définissent les principes de densité minimale particulière à certains secteurs;
 - un **affichage plus précis d'objectifs territorialisés** (négociés avec les communes, dans les OAP sectorielles); mais aussi une synthèse *des extraits pertinents du PADD et du RP...*
 - des **contenus des OAP « aménagement »** (/par secteur) **plus précis /opérationnels** qu'antérieurement (intégration d'un volet programmatique...),

Retours d'expériences : Quelle articulation des politiques publiques et des échelles de territoire dans les OAP?

Dispositions « aménagement » :

- ❖ **Principes d'aménagement par secteur** : précision des conditions d'aménagement des secteurs destinés à étendre, créer, restructurer, aménager. Elles portent sur les zones AU et U et sont destinées à garantir la bonne organisation du **secteur concerné**. Elles prennent la forme de **schémas d'aménagement**. Ex : CA Agen (CAG), Cœur Côte Fleurie (CCF), Wissembourg, Brest Métropole Océane (BMO).
- ❖ Introduction de **dispositions thématiques** autres que habitat et déplacements dans les OAP (à rattacher aux dispositions « aménagement » des OAP...): OAP « patrimoine » (Unesco Val de Loire /ALM), « environnement » (BMO), « paysage » (CCF), ...
- ❖ **Divers libellés spécifiques** : Vère-Grésigne (OAP « simples », « complexes »), CA Agen (OAP « sectorielles »), Cœur Côte Fleurie (OAP « secteurs d'urbanisation »); OAP « esquisses » (CC C Fruges)...

Retours d'expériences : Quelle articulation des politiques publiques et des échelles de territoire dans les OAP?

➤ **Dispositions « habitat »** : structuration en orientations (ou axes) puis actions : BMO, ALM, CAG, CUB..., puis identification claire de déclinaisons des orientations et programmes d'actions à des échelles de territoire différentes :

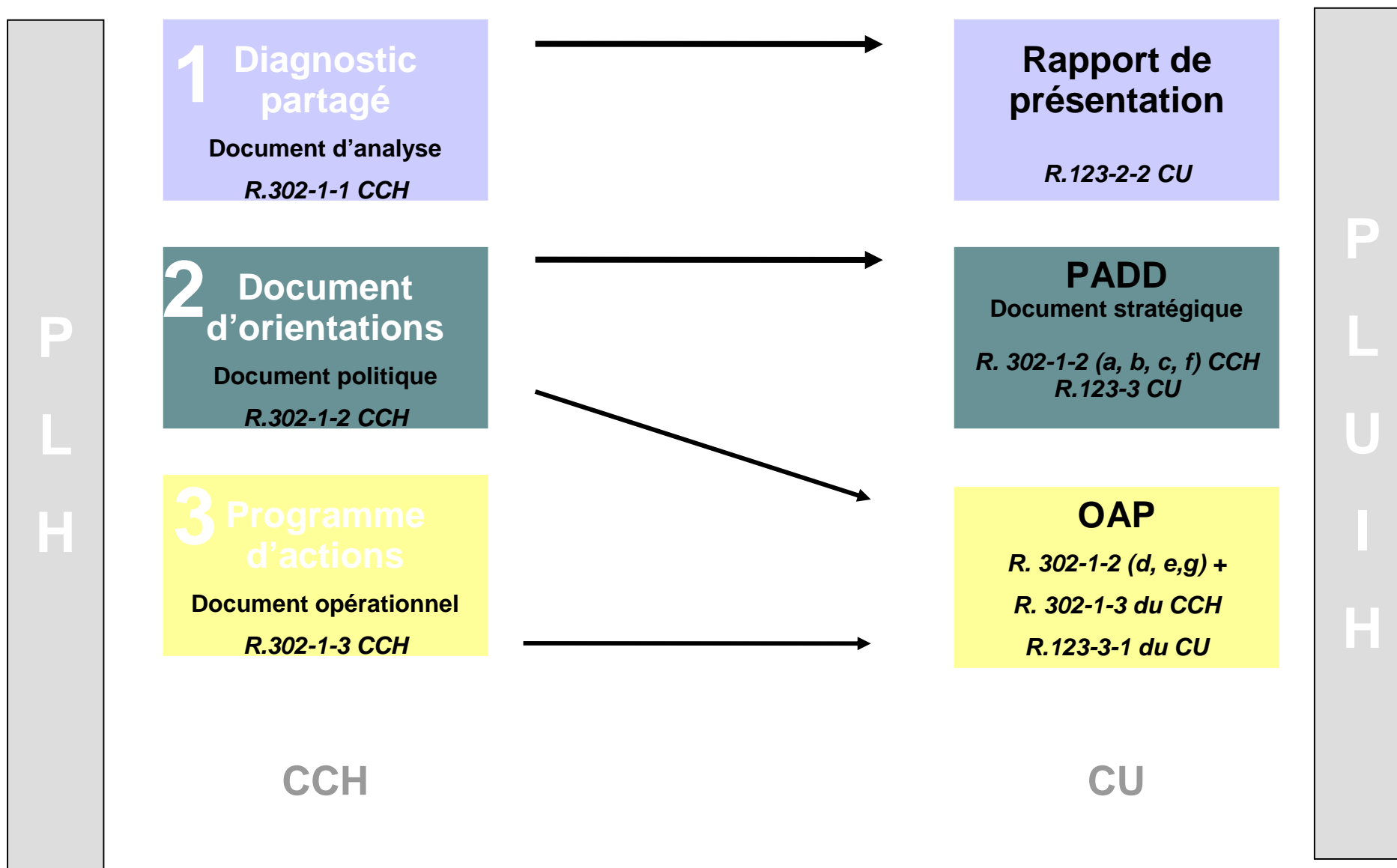
- ❖ **La totalité du territoire communautaire: obligation,**
- ❖ **À l'échelle communale** : ex. déclinaisons communales des objectifs de la collectivité en matière de production de logements, d'actions en faveur du parc existant et d'adaptation de l'offre à la diversité des publics,...
- ❖ **Par secteurs géographiques :**
 - ❖ A) regroupement de communes (ex secteurs PLH) – non obligatoires et complémentaires des précédentes échelles ;
 - ❖ B) infra communal; secteurs identifiés par commune, et aussi, « affichage » de secteurs de mixité sociale (/SMS),...

La ventilation du PLH dans le PLUI



Cadre juridique : ventilation des dispositions en matière d'habitat

Décret du 29
février 2012



Retours d'expériences : éléments de problématique

- Quelles sont les **modalités d'intégration** des « items » habitat ?
- Quel **niveau de précision** ?



ILLUSTRATION: CA d'Agen - Dispositions Habitat - : 4 orientations; 19 actions

Orientation 1 : Le développement d'une offre abordable

1. La mise en oeuvre d'une politique foncière
 - 1.1. La mise en place d'un Programme d'Action Foncière
 - 1.2. La réalisation d'acquisitions foncières
 - 1.3. La mobilisation d'outils existants pour une maîtrise politique du foncier
 2. La production de logements conventionnés
 - 2.1. La production de 164 logements conventionnés par an
 - 2.2. La mise en place de Secteurs de Mixité Sociale
 3. La recherche d'un meilleur équilibre dans l'occupation du parc social
- La production d'une offre d'accession maîtrisée

Orientation 2 : L'amélioration et la réhabilitation du parc public et privé

1. La participation aux projets de réhabilitation du parc public
2. La participation à la mise en place,
3. Le lancement d'un PIG "Logements locatifs dégradés, logements vacants" sur les 11 autres communes
4. Le repérage de l'habitat indigne et intervention sur les communes hors Agen
5. La résorption de la vacance du parc De Robien



ILLUSTRATION: CA d'Agen - Dispositions Habitat - : 4 orientations; 19 actions – suite...

Orientation 3: hébergement des populations spécifiques

1. Le logement des jeunes
2. Le logement des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite
3. L'hébergement des gens du voyage
4. L'hébergement d'urgence et le logement temporaire
5. Le logement des personnes défavorisées

Orientation 4:

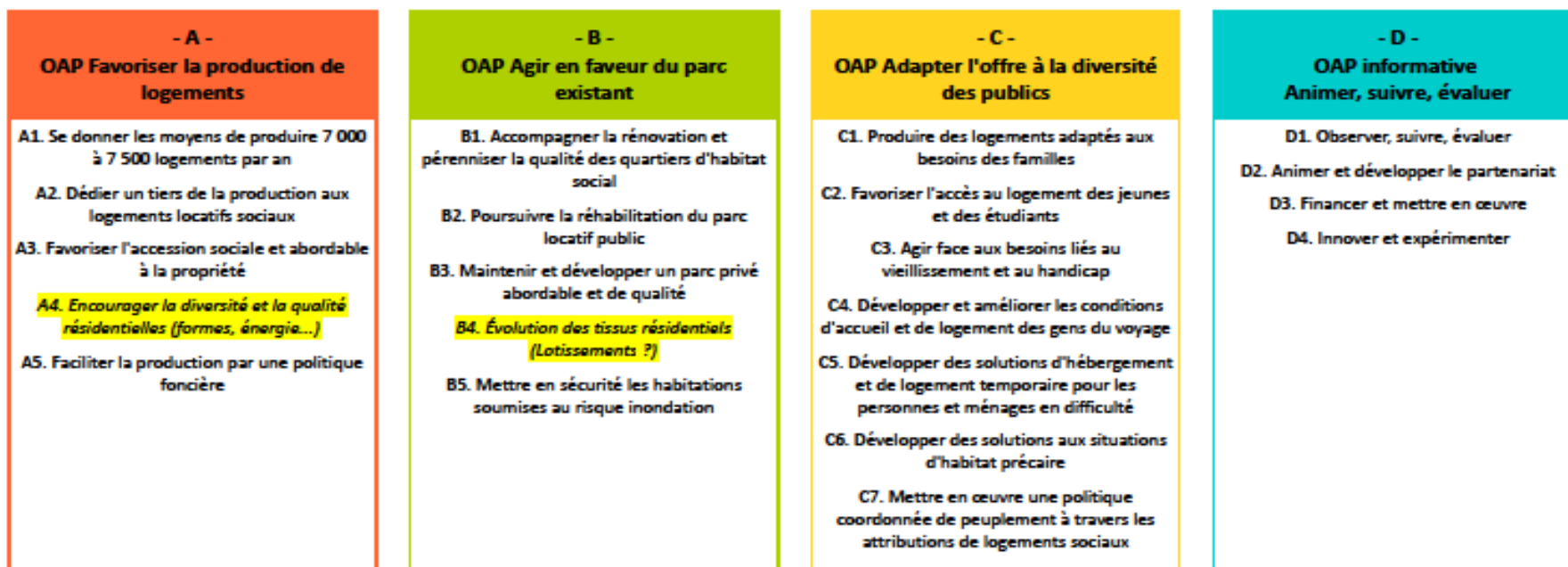
1. La mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier



ILLUSTRATION: CUB - Dispositions Habitat: sommaire

ARCHITECTURE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT

tenant lieu de PLH



OAP communales Mettre en œuvre localement			
A1	B1	C1	D1
A2	B2	C2	D2
A3	B3	C3	D3
A4	B4	C4	D4
A5	B5	C5	
		C6	
		C7	

ILLUSTRATION: CUB - Dispositions Habitat : OAP communales

Organisation envisagée au sein des rubriques (A, B, C) :

- les objectifs (quantitatifs, qualitatifs)
- les principes à respecter
- les modalités de mise en oeuvre : *ZAC, PAE, PUP, ...modalités de partenariat ou de programmation concertée, contractualisation via des conventions ou chartes...*
- la déclinaison spatiale : par commune ou lieux précis (sur une période de référence ou en moyenne annuelle), ou selon des types de secteurs...
- la traduction réglementaire: *emplacements réservés, servitudes de mixité sociale, instauration de densités minimum, COS, majoration des droits à construire, diversité fonctionnelle ...*

Illustration: OAP sectorielle - CA d'Agen Commune du Passage d'Agen – chapitre B

objectifs de densité minimale particulière dans les zones 1 AU et 2 AU (/schémas)

30
logements/ha

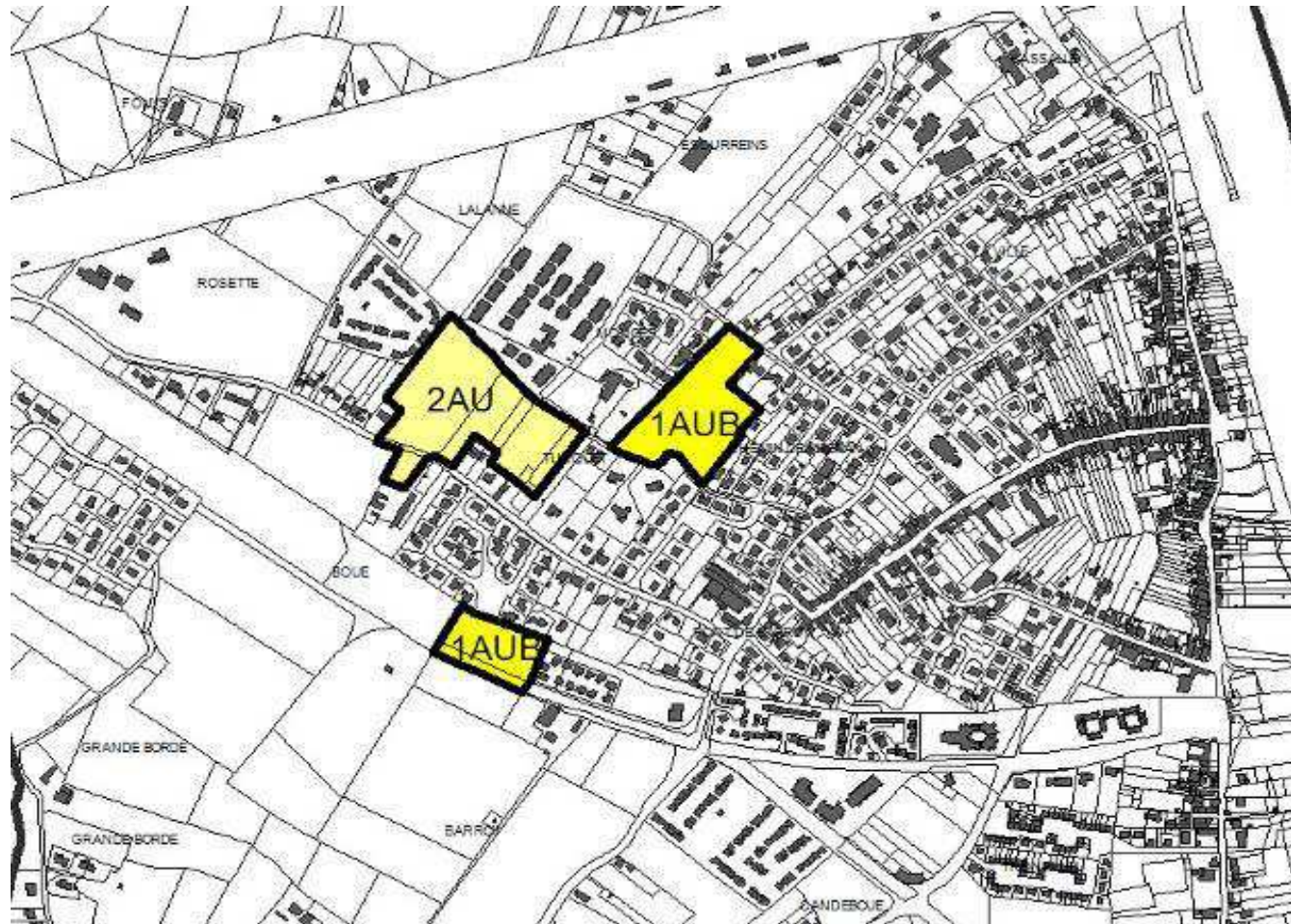
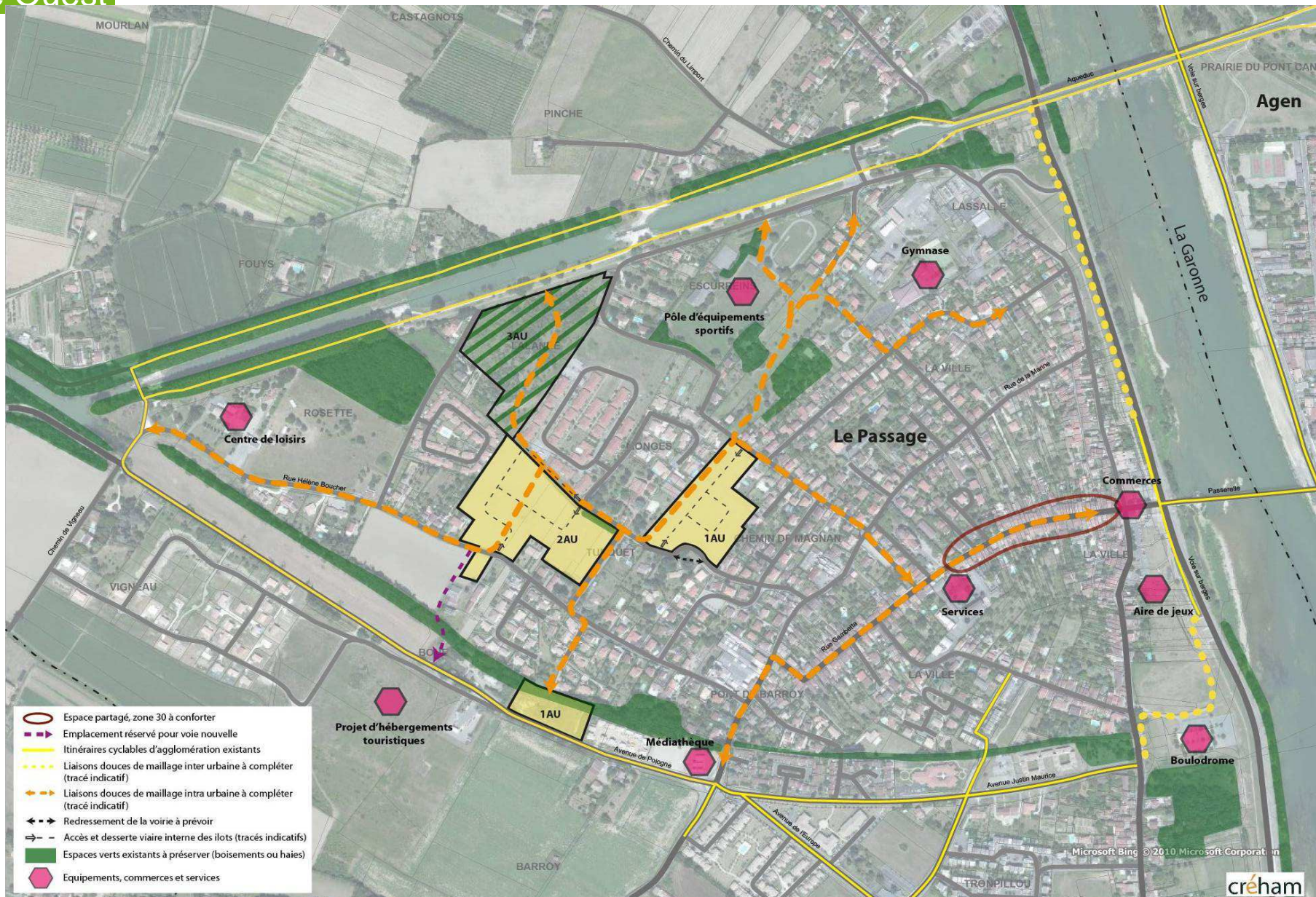


Illustration: OAP sectorielle - CA d'Agen

Commune du Passage d'Agen – Chapitre C



Retours d'expériences

➤ Dispositions relatives à l'habitat :

- ❖ **Sur la structure** : **proche** de la **structure** du **PLH** appuyée sur des principes et actions : actions, objectifs, description de l'action, partenaires, financement, calendrier, indicateur de suivi;
 - ❖ **distinction peu identifiée** entre les **dispositions normatives** (nb. de logements, typologie de logements,...) et **non normatives** (« privilégier le renouvellement urbain », « renforcer la qualité du partenariat public-privé avec les acteurs de l'aménagement »;...)
 - ❖ **intégration** dans les « **rubriques informatives** » des aspects relatifs à **l'animation, l'observation et suivi, l'évaluation, financement et mise en œuvre, l'innovation et l'expérimentation** (CUB,...)
- ❖ **Sur le contenu** : définition de **Secteurs de mixité sociale** dans les OAP en plus des secteurs « communaux » : cf. **CA d'Agen** (29 SMS), ...; ou d'**objectifs de densité** sur des secteurs délimités,...

L'opposabilité des OAP



Retours d'expériences : éléments de problématique

- Question des **OAP** « à titre d'informations » : incluses ou non dans le PLUi? Font-elles l'objet d'une partie distincte? L'indication du caractère informatif figure-t-elle explicitement?
- Quelles **formulations**?



Retours d'expériences

➤ Les différentes modalités de **la ventilation du volet habitat (et transports/déplacements)** sont impactées par la question de l'**opposabilité des OAP**.

❖ Certaines collectivités établissent des **OAP à titre d'information** : ex : Pour le **volet habitat**, la **CUB projette** d' y mentionner les aspects financiers, l'observation, le suivi et la mise en œuvre.

❖ D'autres ne spécifient **aucune « rubrique » à titre d'information (CA d'Agen)**, voire mention de la non opposabilité pour les OAP « habitat » (**CC Vère-Grésigne**)

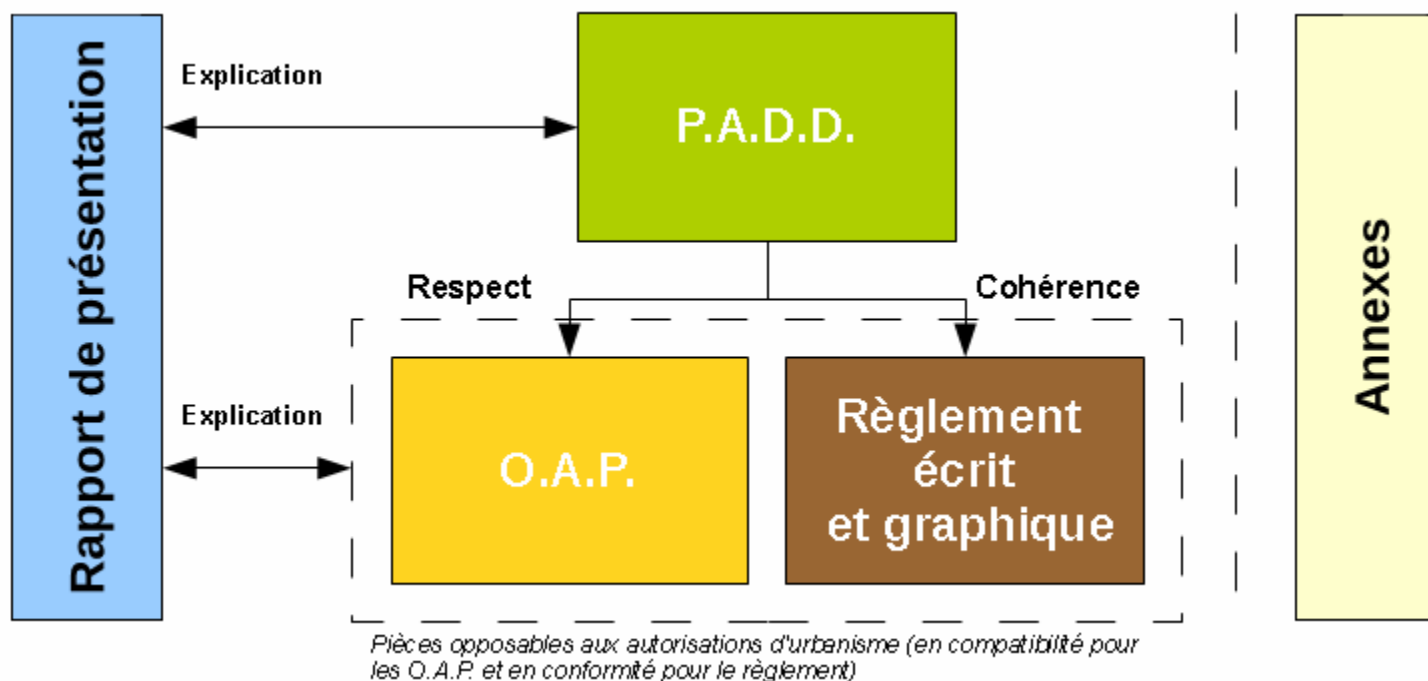
❖ **Différenciations du vocabulaire** : atténuation du degré de contraintes qu'entendent poser les OAP : « *devra tendre vers* », « *environ* »,...; **formulations prudentes**, en termes d'estimations financières (cf. budget prévisionnel « à titre d'information » de **BMO**, absence de mention de chiffres de la **CA d'Agen...**).

❖ *Mais aussi*: des « **notions nouvelles** » en OAP aménagement: objectifs de **densité** sur des secteurs délimités; ou « grille d'évaluation développement durable » pour opérations d'habitat sur certains secteurs (**CA d'Agen**);

La cohérence entre les documents du PLUi



Cadre juridique



Retours d'expériences : éléments de problématique

- Quelle mise en évidence par les EPCI des **relations entre les différentes pièces** du PLUi?
- Comment les PLUi affichent-ils les **liens entre PADD et OAP**?
- Quels choix de traduction des dispositions OAP **dans le règlement** écrit et graphique?



Retour d'expériences

➤ Rapport de présentation et OAP :

- ❖ « Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD,[..., il] expose les motifs de la délimitation des zones, des règles,... »
- ❖ Pour la totalité des PLUi analysés, le **rapport de présentation expose les motifs de la délimitation de leurs OAP** (aménagement); les OAP reprennent les objectifs issus du diagnostic intégré dans le rapport de présentation,
- ❖ Ex : CC **Pays de Wissembourg** : OAP « habitat » reprennent les objectifs issus du diagnostic habitat en y adjoignant **des indicateurs**;
- ❖ Ex : CC **Vère-Grésigne** : chaque OAP s'articule avec les **fiches communales** présentes dans le rapport de présentation. Chaque fiche est établie par commune où sont identifiés des secteurs à enjeux. Pour chaque secteur, est proposé un aménagement, les modalités de réponse au PLH et aux objectifs environnementaux.

Retours d'expériences

➤ PADD et OAP :

- ❖ Les OAP s'inscrivent « dans le respect des orientations » du PADD (qui fixe le cadre)...
- ❖ Ex : **BMO** : lien entre PADD et OAP explicitement évoqué : « *Cette orientation d'aménagement et de programmation comporte 18 actions qui assurent la traduction concrète des orientations générales proposées par le PADD ainsi que.... »*
- ❖ Ex : **CCF** : OAP sont regroupées dans un document spécifique mais le PADD indique de façon systématique quelles orientations d'aménagement ou de programmation correspondent à la réalisation des objectifs indiqués;

Retours d'expériences

➤ Règlement et OAP :

- ❖ **Choix d'une intégration** d'un élément au sein des **OAP** ou du **règlement** dépend de sa **précision** et de la **valeur** que l'on souhaite lui conférer.
- ❖ **Leviers utilisés** dans le PLUi : l'**OAP annonce**; le **règlement délimite**: secteurs de mixité sociale, Emplacements Réservés,... Le **règlement écrit et graphique peut renforcer**, si tel est le choix de la collectivité, la **portée juridique de l'OAP via SMS; ER en particulier...**
- ❖ Ex : **CA d'Agen**: « OAP Habitat » annonce: **29 Secteurs de mixité sociale** pour les 7 communes en article 55 (+ 2): % de logts sociaux et nb. minimum de logts sociaux à produire ; mais pas d'ER,...
- ❖ Ex : **Vère-Grésigne**: **Emplacements Réservés** en U et AU en vue de la réalisation des objectifs de mixité sociale, de programme de logements
- ❖ Ex : **CCF** : identification des secteurs où sont autorisées des constructions de logement de plus de 500 m² de surface de plancher sous réserve que l'opération comprenne au moins 50% de logements dont la superficie est supérieure à 50 m²...

Eléments de conclusion et de débat



- Les dispositions **aménagement** des **OAP** peuvent constituer le lieu d'**articulation** et de **cohérence** des **dispositions habitat, déplacements/transports**.
- Les dispositions « habitat » (et « déplacement/transports ») percolent désormais dans les OAP « aménagement » (sectorielles); territorialisation et opérationnalité...
- Les OAP « aménagement » sectorielles deviennent plus détaillées et plus précises...; avec introduction de volets « programmatiques »...
- Les dispositions « habitat » (et « déplacement/transports ») couvrent l'ensemble du territoire; et s'articulent avec les dispositions « aménagement » à différentes échelles (secteurs, SMS;...),
- De **nouveaux « thèmes »** d' OAP « aménagement » : environnement (TVB), paysage, patrimoine, ou développement économique...

Éléments de conclusion 2/4

- › La question de la **ventilation** des **dispositions normatives** et **non normatives** n'apparaît pas **prégnante**. Certaines collectivités envisagent toutefois d'utiliser les OAP à titre d'information pour « intégrer » les dispositions non normatives.
- › Des **formulations « prudentes »** (en particulier sur **chiffres d'objectifs de production de logements** et de **financement**) tentent d'atténuer les risques d'opposabilité; mais aussi **des « engagements »** liés à des objectifs assumés par les EPCI...



- Les questions récurrentes liées à l'intégration « 2 ou 3 en 1 » :
 - ❖ **l'appropriation par les élus d'un document « plus complexe »** : mais de fait, allant vers **davantage d'opérationnalité** en matière de « croisement » d'objectifs d'habitat et de principes d'aménagement, par exemple (cf. **principes des OAP sectorielles...**), car « négociés dans le cadre de l'élaboration »
 - ❖ **la lisibilité pour le pétitionnaire** : document « plus complexe », certes, mais davantage de « **clarté** » **des objectifs annoncés sur secteurs d'OAP**, ou sur secteurs de mixité sociale...
 - ❖ les **modifications d'éléments des OAP** habitat, notamment en matière de programmation de nombre de logements ou financière : quelles formulations permettent d'**éviter d'engager une procédure?** (et dans ce cas « **au plus** » **la modification simplifiée?**)

- Pour les EPCI d'une taille « modeste », **avec quel niveau de réponse traiter tous les volets PLH tel que mentionnés par le CCH?** Ne serait-il pas plus judicieux d'intégrer les dispositions « habitat » (plus « légères »; « adaptées »?) en fonction des enjeux du bassin de vie concerné?
- Faut-il **obligatoirement une ventilation des objectifs de production de logements par commune?** Les communautés consultées privilégient une répartition par groupe de communes; plusieurs défendent l'intérêt d'une mutualisation à l'échelle du secteur (au sens regroupement de communes) voire du périmètre communautaire en particulier pour répondre aux exigences SRU (art. 55).