

OAP nouvelle formule...

Place au projet !

Séminaire PLUi

Albi – 26 janvier 2017

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...**

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 éléments réglementaire (règlement écrit et graphique, plan réglementaire et OPA) ;
 - Principe de cohérence avec le PADD ;
 - Complémentarité OAP / règlement.

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 PLUi ;**
 - **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.**

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.

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 !

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 (raccordement aux réseaux et équipements 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 – facultatif
- Pour orienter l'aménagement de secteurs ou de quartiers en projet en complément du règlement écrit – facultatif
- Pour prendre en compte la protection du paysage ou des continuités écologiques – facultatif
- Pour accompagner les secteurs d'aménagement sans complément réglementaire écrit en zone U ou AU - facultatif

OAP nouvelles

Le champ des possibles

Par thème

- **Thème « patrimoine »**
 - Dans les zones U gérées au RNU - facultatif
- **Par politique sectorielle**
 - Notamment déplacements et habitat, en articulation avec le règlement - facultatif
- **Thème « équipement commercial et artisanal »**
 - À défaut de SCOT – **Obligatoire**
- **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 « droits 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 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 du C. urb
 - 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

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 de 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
 - L'évolution dans le temps
 - 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 ses objectifs
 - Une capacité à négocier et à expliquer.