

OAP

Règles qualitatives et jeu de cartes PLU

1^{er} juillet 2019

Frédéric TAHIER DHUP/QV/QV3
Yann GABRIEL DDT 78/SPACT/UP

Sylvie Pissier - Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Offrir de nouvelles possibilités de traduire le PADD

OAP de secteur d'aménagement / Règles à la carte

Règlement à la carte : Le règlement n'a plus à comporter obligatoirement de règles relatives à l'implantation.

= peut être resserré autour des règles nécessaires à la traduction du PADD

La règle (et son rapport de conformité) peut être complètement écartée en utilisant des **OAP de secteur d'aménagement**

= **des orientations** applicables dans un **rapport de compatibilité**

= un cadre souple de réalisation des projets

Sortir de la culture du POS

ZOOM SUR LES OAP



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Incontournables OAP

Depuis Grenelle II, 2010 : les **OAP** sont **obligatoires**

Les OAP sont **imposées** :

- PLUiH et PLUiD
- PLUi pas couvert par SCOT, intégrer un volet aménagement commercial = OAP (DOO + DAAC)
- pour toute ouverture à l'urbanisation

Les OAP sont **indispensables** pour traduire positivement le PADD de la collectivité



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Complémentarité OAP/règlement

Rapport de présentation justifie complémentarité entre OAP et règlement

Pas nécessaire/recommandé de doubler OAP et règlement = perte de lisibilité voire de contentieux (CAA Nancy, 15 déc. 2016, SCCV Allée des Romances, n° 16NC00129)



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les OAP sont des orientations

Les OAP doivent être exprimées sous forme d'orientations.

Dès lors que le plan local d'urbanisme souhaite **imposer un impondérable dont le porteur de projet ne pourra pas s'écarter**, le **recours au règlement doivent être privilégiés**.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

COMPATIBILITÉ

OAP trop précises ne peut se substituer à règlement

(CAA Lyon, 13 février 2018, n° 16LY00375.)

les OAP ne peuvent définir **précisément** les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées « *dont la définition relève du règlement* ».



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les OAP sont des orientations

Règles à faire figurer dans le règlement et non dans les OAP	Orientations relevant des OAP	Commentaire
Règle d'implantation Les constructions doivent être implantées à l'alignement	Orientations d'implantation Les constructions privilégieront un mode d'implantation s'inscrivant dans la continuité et dans la ligne générale des constructions déjà existantes dans la zone.	La règle ne laisse aucune marge de manœuvre. Les orientations privilégient une implantation tenant compte de l'existant.

Les OAP sont des orientations

Règles à faire figurer dans le règlement et non dans les OAP	Orientations relevant des OAP	Commentaire
<p>Mixité fonctionnelle</p> <p>Dans la zone <u>Ue</u>, les constructions d'entrepôts ne sont admises que sur des terrains ne comportant pas d'habitation</p>	<p>Mixité fonctionnelle</p> <p>Ce secteur comportera des bureaux, des commerces, de l'hébergement hôtelier, un important ensemble de logements</p>	<p>Le règlement interdit par principe toute construction d'entrepôt dès lors que du logement est présent sur le terrain.</p> <p>Les OAP ne comportent aucune obligation chiffrée et permettent aux pétitionnaires d'adapter leur projet en fonction de ratios qu'ils restent libres de déterminer. Les logements devront toutefois nécessairement être les plus importants (« un important ensemble de logements »)</p>

Les OAP sont des orientations

Les OAP de secteur d'aménagement (« sans règlement ») art R151-8 code urb

Même si elles disposent d'un contenu minimal encadré par la loi ne doivent pas être exprimées sous forme de règles mais sous forme d'orientations (et de programmation).

au moins sur :

- 1° qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° besoins en stationnement ;
- 5° desserte par les transports en commun ;
- 6° desserte des terrains par les voies et réseaux.

+ un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les OAP sont des orientations

PLUm Nantes – OAP de secteur d'aménagement (extraits)

.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

insérer ici
votre
bloc marque

Les OAP programment

Les OAP peuvent comporter des éléments en matière de :

programmation de logements, densité de logt à l'hectare, typologie...
renouvellement urbain en prévoyant notamment pour la mise en œuvre du volet habitat que X % des constructions seront opérées par renouvellement urbain ;

Nombre total de logements autorisés en moyenne annuelle	1300 logements	
Nature de l'urbanisation	50% en renouvellement urbain (zones urbaines)	50% en extension urbaine (zones 1AU et 2AU)
Nombre de logements correspondants en moyenne annuelle	650	650
Densité moyenne minimale	50 logements/ha	25 logements/ha
Surface correspondante en moyenne annuelle	13 ha	26 ha
Surface totale correspondante en moyenne annuelle	39 ha	
Surface totale correspondante 2012-2030	234 ha	468 ha
Densité moyenne totale	33 logements/ha	

Brest métropole

CAA Marseille, 22 fév. 2016, SCI les Terrasses d'Oletta,
n° 15MA00147

Deux bâtiments collectifs à usage d'habitation totalisant vingt et un logements sont incompatibles avec une orientation tendant à ce que l'urbanisation du secteur se fasse « sous la forme de maisons de ville, accessoirement sous la forme de résidences individuelles



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les OAP programmé

échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

COMPATIBILITÉ

GRIDAUH :

« L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution.

celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. »



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

COMPATIBILITÉ

Présence de « règles » dans les OAP.

Hauteur maximale 10 mètres :

OAP : 11 mètres OK
Règlement : 11 mètres KO

**Manque de lisibilité PLU /détournement de l'esprit des OAP :
laisser plus de souplesse aux porteurs de projet tout en permettant de traduire le
PADD**



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

COMPATIBILITÉ

OAP peuvent privilégier le recours aux fourchettes pour les orientations de hauteurs

- CAA Nancy, 15 déc. 2016, SCCV Allée des Romances, n° 16NC00129)

Des bâtiments s'élevant à R+3 ne sont pas compatibles avec une OAP qui prévoit des bâtiments de « R+1/R+2 maximum » (arrêt très complexe)



COMPATIBILITÉ

CAA Nantes, 5 juil. 2016, M. Barome, n° 15NT00609)

Un bâtiment à usage de bureau n'est pas compatible avec une orientation qui prévoit la réalisation d'une opération « d'habitat individuel groupé », orientation que le juge désigne comme étant « réservée à l'habitat »

CAA de NANTES, 5ème chambre, 20/05/2016, 15NT01153

« le projet en cause n'est manifestement pas compatible avec l'orientation d'aménagement mentionnée plus haut, dès lors qu'il ferait nécessairement réalisation d'une des nouvelles voies de desserte prévues du futur d'urbanisation devant être implanté dans le secteur en cause »

obstacle à la quartier



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Instruction des ADS

ASSOCIER les services instructeurs à l'élaboration des OAP

Les orientations doivent être claires et vérifiables, elles peuvent être rédigées de manière quantitative ou qualitative et porter sur des sujets précis mais ne doivent pas s'apparenter à un règlement.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Instruction des ADS

L'instruction sur la base des OAP ne peut aboutir à la production de pièces supplémentaires pour l'instruction du permis de construire

Plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune

Projet architectural :

- **Doc graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet** de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;
- **plan en coupe** précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ;
- **plan de masse** des constructions...



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Renforcer l'opérationnalité des OAP : ZAC/OAP (loi Elan)

Dans le cadre de l'élaboration/révision d'un PLU **les OAP pourront valoir création de la ZAC** : OAP sans règlement

But de la mesure : unifier les procédures, renforcer l'opérationnalité des OAP



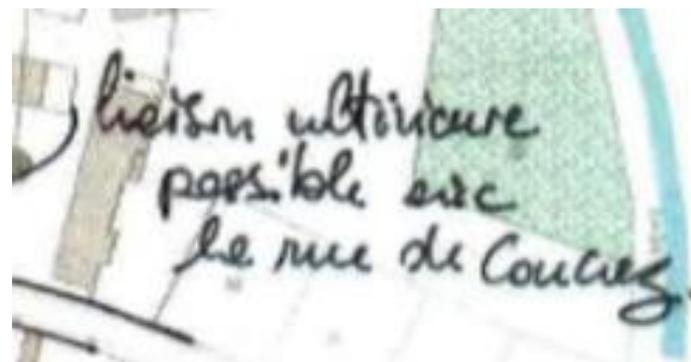
MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les OAP : enseignements de la jurisprudence administrative



CE 8 novembre 2017 P

- Les OAP ne constituent qu'une prévision sans engagement de la collectivité d'imposer ou de réaliser elle-même les voies tracées sur le document graphique, elles ne sont pas jugées satisfaisantes par le juge



L'aménagement de ce secteur qui pourra se réaliser en plusieurs phases devra ménager la possibilité de réaliser une sortie sur la rue de Concrez. En cas

Conseil d'État du 8 novembre 2017 (n° 402511)

pour être opposable (dans un rapport de compatibilité), la réalisation du projet d'aménagement prévu par les OAP doit être certain

Les OAP remises en cause ne constituent qu'une simple prévision insusceptible d'être opposée à un pétitionnaire

Voir urba info mars 2018 : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/ui_mars_2018_internet.pdf

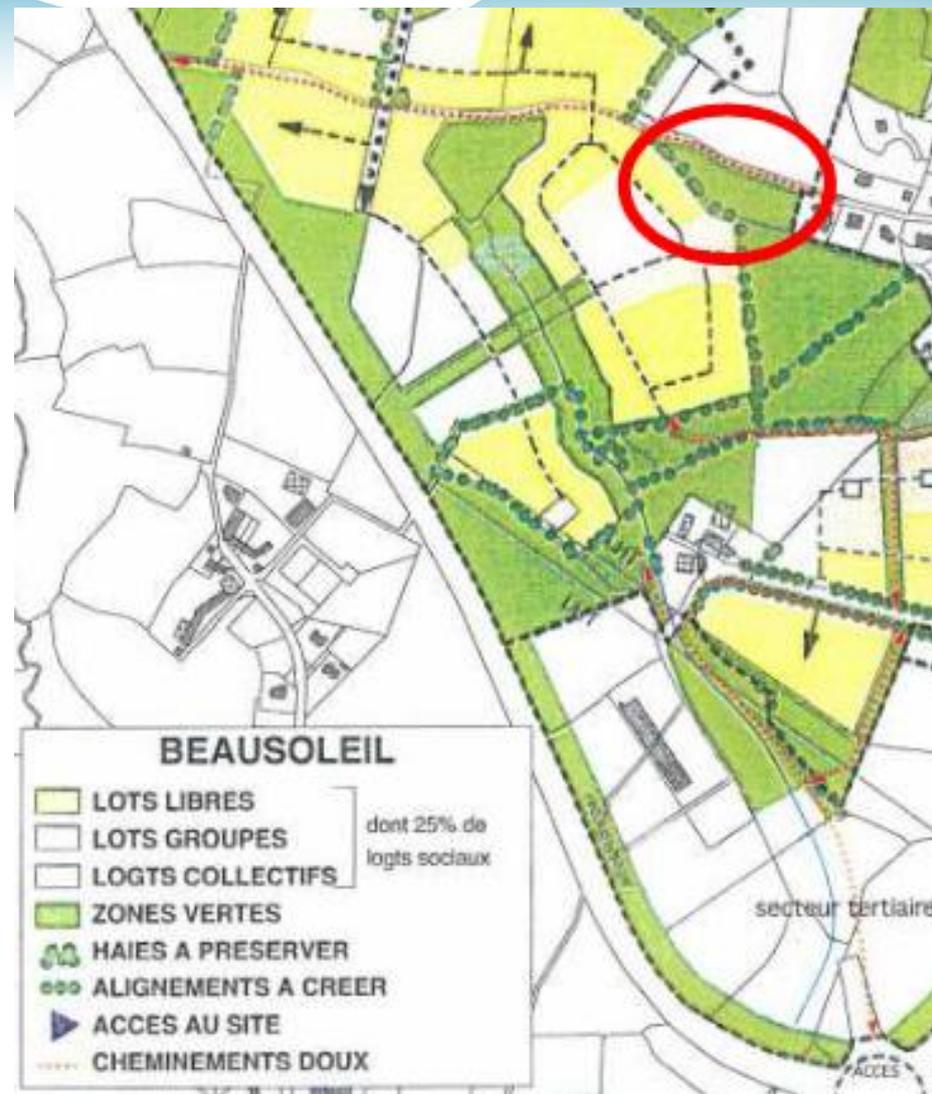


- **Conseil d'État, 3ème et 8ème sous-sections réunies, 26/05/2010, 320780**

Défaut des OAP

- portent sur une parcelle et interdit les constructions pour faire un espace vert : aucune marge d'appréciation et détournement d'un espace réservé
- OAP non liées à une opération d'ensemble

Voir : <http://www.club-plui.logement.gouv.fr/les-consequences-de-l-arret-dos-santos-sur-la-a314.html>



- Voir [note du Club Plui](http://www.club-plui.logement.gouv.fr/les-consequences-de-l-arret-dos-santos-sur-la-a314.html) : <http://www.club-plui.logement.gouv.fr/les-consequences-de-l-arret-dos-santos-sur-la-a314.html>

Les OAP et le juge administratif



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Pour aller plus loin

Guide de la modernisation du PLU disponible ici :

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/guide_de_la_modernisation_du_contenu_du_plan_local_d_urbanisme_-_avril_2017.pdf

Guide spécifique OAP publication prochaine et envoi direct aux participants



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

La rédaction des OAP

<http://www.club-plui.logement.gouv.fr/la-fiche-methodologique-redaction-des-oap-a325.html>

Fiche technique : les OAP

http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/5_fiche_-_les_oap.pdf

Fiches du GRIDAUH relative à l'écriture du PLU:

https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/OAP%20Fiche%201_0.pdf

https://www.gridauh.fr/sites/default/files/u440/OAP%20Fiche%202_1.pdf

L'art d'écrire des OAP

http://www.club-plui.logement.gouv.fr/IMG/pdf/6_L'art_d_ecrire_des_oap.pdf

Pour des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de qualité dans les PLU(i)

<http://www.haut-rhin.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-habitat/Documents-d-urbanisme/Etude-OAP>

<http://static.reseaudesintercoms.fr/cities/105/documents/uneqc8wknmclrkr.pdf>

Guide pour des OAP de qualité

<https://www.aurm.org/uploads/media/5809fdfdb12eb.pdf>

Recommandations méthodologiques sur les OAP pour les zones AU

http://www.orne.gouv.fr/IMG/pdf/ORN_DDT_PLA_01_Premaquette_v10-Planches_eBook_cle28cc51.pdf

http://www.gadeloupe.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Annexe_4_Guide_OAP_dans_l_Orne-2.pdf

Les OAP

https://www.epfbretagne.fr/img_ftp/584_EPFB-Fiches-BAO-AM03-OK-161215.pdf

Guide OAP 2017

<https://issuu.com/caue85/docs/guide-oap-2017>

Jeu de cartes de la modernisation du PLU

Modernisation du PLU(i)

Jeu de cartes à visée pédagogique



1-C
R151-37 6°



Délimiter les secteurs
bénéficiant d'un bonus de
constructibilité pour les
opérations de logements
comportant du logement
locatif social (50 % max)



2-1
R151-39



Pour traduire un objectif
de densité minimale de
construction (à justifier),
prévoir des règles
minimales d'emprise au sol
et de hauteur.

3-1
R151-47 2°



Définir les conditions
permettant une bonne
desserte des terrains par
les services publics de
collecte des déchets

insérer ici
votre
bloc marque

Offrir de nouvelles possibilités de traduire le projet de territoire

Expression graphique, règles alternatives et qualitatives : exprimer des règles claires, intelligibles, adaptées au territoire

Règle qualitative :

Règle non métrique

Doit être claire et objective pour pouvoir être instruite

Associer les services instructeurs pour vérifier leur application concrète

Règles qualitatives

La règle doit être vérifiable

« L'implantation de toute construction doit permettre sa bonne insertion dans le paysage environnant »

« l'implantation des constructions doit respecter le milieu naturel et permettre leur insertion harmonieuse dans le site »

Règles pas suffisamment qualifiées (CE 18 juin 2010, Ville de Paris, req. n° 326708)



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Règles qualitatives

La règle ou le rapport de présentation doit qualifier ce milieu environnant (archi, paysage...) : donner un cadre de référence pour l'instruction

Éléments architecturaux, pente des toits, aspect extérieur des façades ...

Préciser jusqu'où le milieu environnant s'entend : parcelle contiguë (alignement à la hauteur notamment), îlot, quartier, secteur



Règles qualitatives

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé dense

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes

Les extensions doivent être conçues en évitant de dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt de l'élément bâti à préserver(...) et concourir à la mise en valeur des détails existants, présentant un intérêt patrimonial : éléments de décor, garde-corps, grilles, clôtures...

les constructions peuvent joindre les limites séparatives lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante édifiée en limite séparative et qu'elle présente sensiblement le même volume

