



DDT de l'Oise

Orientations d'aménagement et de programmation
(OAP)

**Appel à témoins: pour renouveler
les pratiques?**

JDD du 18 octobre 2012



DDT de l'Oise

Points forts des OAP:

Programmation en amont

Possibilité d'un aménagement d'ensemble

Possibilité d'un échancier

Souplesse dans la mise en forme

Questions récurrentes:

Quel contenu?

Obligatoires dans un PLU?

Opposables aux autorisations d'urbanisme?

Quel lien avec les outils de projet? (Bimby, renouvellement urbain, taxe d'aménagement, compensations environnementales, ZAD, PUP, ZAC, etc)



DDT de l'Oise

Partie 1: PADD

Partie 2: OAP

Partie 3: Projet?



DDT de l'Oise

Partie 1: PADD

Évolution du PADD au fil des réformes



DDT de l'Oise

- **Loi SRU: instauration du PADD**

Le plan d'urbanisme doit exposer un projet urbain et la réglementation du plan doit en favoriser la mise en œuvre

- **Réforme du PADD par la loi Urbanisme et habitat**

distinction entre:

- *les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune*

- obligatoires, PADD clef de voûte du PLU*

- *les orientations d'aménagement particulières à certains quartiers ou secteurs*

- facultatives, document à part entière*

- **Après la loi Grenelle II**

PADD: nouveaux objectifs, notamment au regard de la consommation des espaces.



DDT de l'Oise

- PADD Grenelle II: art. L.123-1-3 du CU

Le PADD

- « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs
- fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain que le rapport de présentation doit justifier »



DDT de l'Oise

- Les PADD intercommunaux: art R.123-3 du CU, modifié par le décret du 29 février 2012

Logement (cf. art. R.302-1-2 du CCH):

- principes retenus pour permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert
- ceux devant répondre notamment aux besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés matérielles
- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux
- les axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées.

Transport (si l'EPCI est AOTU) (cf. art. L.1214-1 du CT):

- principes régissant l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement dans le périmètre de transports urbains



DDT de l'Oise

- **Inopposabilité des orientations générales du PADD**
 - *depuis la loi urbanisme et habitat, les orientations générales du PADD ne sont plus opposables aux autorisations d'urbanisme*
 - *mais elles s'imposent aux autorisations à travers le règlement du PLU, qui leur est opposable et qui doit être élaboré en cohérence avec le PADD.*



DDT de l'Oise

Partie 2: OAP

1) Régime antérieur à la loi Grenelle

- Orientations particulières d'aménagement

Depuis loi urbanisme et habitat

OPA relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.



DDT de l'Oise



DDT de l'Oise

2) Depuis la loi Grenelle: Orientations d'aménagement et de programmation

- **Art L. 123-1 du CU**

Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

- **Art. L. 123-1-4 du CU**

« les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



DDT de l'Oise

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.»



DDT de l'Oise

- *Spatialisation et volet opérationnel du PADD*
- *Peut concerner des secteurs, donc peut aussi concerner l'ensemble du territoire communal*
- *Maîtrise étalement urbain (densité, formes urbaines), qualité du cadre de vie (espaces publics, trame végétale, liaisons douces, équipements), gestion des ressources naturelles et des nuisances, mixité urbaine (parcellaire, diversité des fonctions)*
- *Peut concerner les espaces publics et privés: pas nécessairement de maîtrise foncière*
- *Échéancier*
- *ZAC (R.123-3-2) et zone AU (R.123-6)*
- *Pas de forme écrite ou graphique particulière imposée*
- *Degré de précision fonction de la définition des projets de la collectivité*

3) Depuis la loi Grenelle

- **Caractère obligatoire ou facultatif des OAP**

- *art. L.123-1: le PLU comprend des OAP*

- *art. L.123-1-4:*

- . *Les OAP comprennent des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*

- . *Les orientations en matière d'aménagement concernent PLU et PLUi*

- . *Les orientations en matière d'habitat, de transport et de déplacements concernent les seules membres d'un EPCI compétent en matière de PLU.*

Les dispositions du code relatives au contenu des OAP en matière d'aménagement ne sont pas prescriptives (« peuvent »), ce qui diffère des orientations en matière de logement, transport et déplacement (« définissent »)



DDT de l'Oise



DDT de l'Oise

• Opposabilité des OAP

Les orientations d'aménagement s'opposent aux autorisations d'urbanisme

Art. L.123-5

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. (...)»



DDT de l'Oise

Partie 3: projet?



DDT de l'Oise

1) un des documents du PLU à développer?

Déplacer le centre de gravité des PLU, très axé sur le règlement, vers le PADD et les OAP?

Vers des secteurs adossés à des OAP sectorisées, opposables et facilitant l'émergence de projets structurants, en accord avec le PADD?

Les OAP sont particulièrement utiles au niveau des espaces publics, pour définir les liaisons à créer, les accès à un site, les espaces naturels à créer ou à maintenir, les éléments à protéger, etc.

Leur avantage majeur est de s'appliquer sur des secteurs dont la collectivité n'a pas la maîtrise ou sur des zones constituées d'une multitude de petites propriétés, où elles peuvent apporter une cohérence d'ensemble.

Les outils à disposition des collectivités peuvent être utilisés en concordance avec les secteurs où sont définies des OAP: ER, droit de préemption, taxe d'aménagement, ZAC, ZAD, PUP, etc

2) Exemple des mesures de compensation

Les documents d'urbanisme peuvent identifier et protéger le foncier nécessaire (via le zonage, les emplacements réservés et le règlement pour les PLU, la possibilité de délimiter les espaces et sites naturels à protéger pour les SCOT) mais ils ne suffisent toutefois pas à assurer la mise en œuvre de ces mesures.

Ils doivent être complétés par un projet opérationnel.

Les mesures compensatoires doivent être prévues en priorité et de préférence sur le territoire de la commune ou de l'intercommunalité concernée, pour éviter de reporter sur d'autres territoires la charge de la compensation et de compromettre juridiquement sa réalisation ou sa pérennité.



DDT de l'Oise



DDT de l'Oise

Merci de votre attention