

## OAP

### = Orientations d' Aménagements et de Programmation

Depuis la loi Grenelle, l'OAP est une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme. Souvent schématique et de lecture aisée pour tous (pétitionnaire, constructeur, élu...), elle décline spatialement les ambitions des élus pour le développement de la commune à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur défini.

#### Localisation

- En zone U, AU, A ou N du PLU ou PLUi.
- Sur des terrains privés comme publics.

#### 2 Types

- **OAP sectorielle** : périmètre définit sur une zone géographique circonscrite.
- **OAP thématique** : sur tout ou partie de la commune, orientations sur l'habitat, l'aménagement, le transport et les déplacements, le patrimoine, etc.

#### Pour en savoir +

L'OAP est définie dans les articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme.

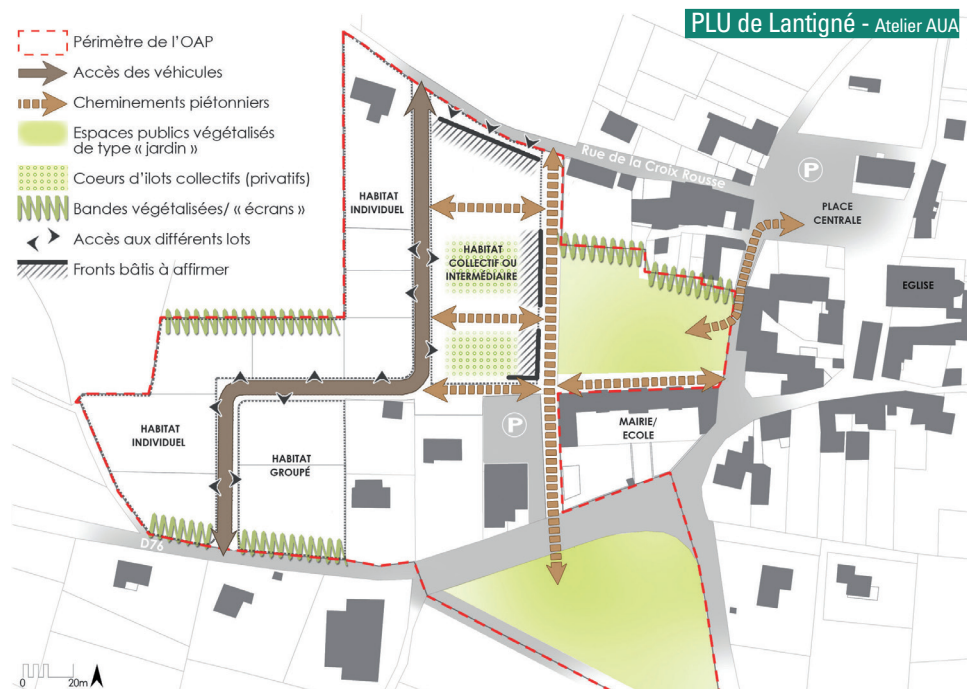
→ Le nouveau code de l'urbanisme en vigueur depuis début 2016 permet à l'OAP d'énoncer des règles beaucoup plus précises se substituant ainsi au règlement du PLU. On parle alors d'« OAP valant règlement ». Ceci à l'attrait de définir des règles spécifiquement adaptées au projet souhaité.

#### À NOTER !

→ Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, et non de conformité.

→ L'OAP ne donne pas de droit de préemption sur les terrains ou de capacité à expulser les propriétaires. Elle ne peut non plus les contraindre à vendre leur terrain à la commune ou à quiconque d'autre.

# OAP sectorielles : clés de compréhension et de succès



## LE MOT DU PRÉSIDENT

Si nous devons ne retenir qu'un mot de cette fiche, ce serait celui de l'anticipation.

Les OAP, directement au service des projets des collectivités, sont en effet quelques fois sous-estimées dans l'élaboration des PLU. Elles sont cependant des pièces essentielles dans la construction d'un projet d'aménagement opérant de la commune.

L'OAP est alors un véritable outil d'intérêt général pour programmer l'amélioration du cadre de vie des habitants et répondre à leurs besoins futurs.

Concrètement, l'OAP permet au Maire de négocier directement avec les opérateurs d'aménagement, souvent privés, pour maîtriser et guider leur projet sans se substituer à eux. Plus l'OAP sera claire, plus l'opérateur pourra en respecter les indications, au-delà de ses propres choix pratiques et économiques. Mais qui dit clarté ne doit pas pour autant dire contrainte au risque de décourager les initiatives. Une certaine souplesse doit donc être amenée permettant l'aménagement d'un quartier en phase avec les ambitions de la collectivité..

Nous avons donc souhaité dans cette fiche vous livrer quelques clés et bonnes pratiques.

**Alain BERGER**

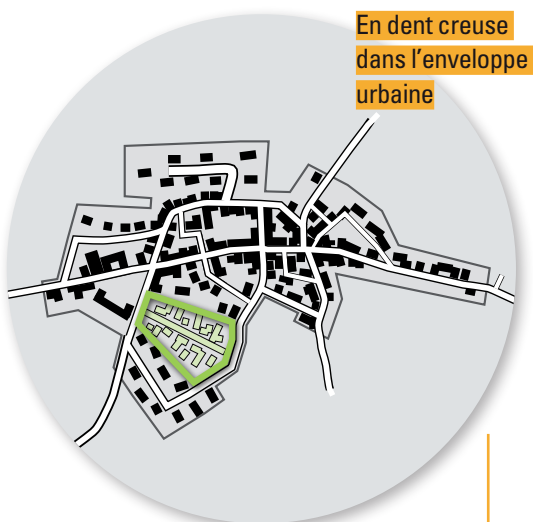
Président du SCoT Nord-Isère

# LIEU ET PLACE DES OAP

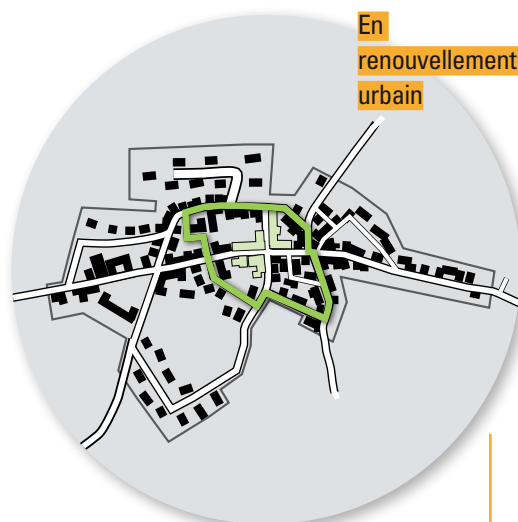
## Quels sites stratégiques et quels champs d'application ?

Les OAP sectorielles concernent des secteurs stratégiques de la commune ou de l'intercommunalité. Elle peuvent donner des directives sur un quartier d'habitat, une zone d'activité économique ou commerciale, des équipements publics, ect.

### Voyons où peuvent-elles être localisées ?



Terrain non bâti situé au cœur d'un centre-ville, d'un bourg ou d'un hameau, il peut s'agir d'un ancien entrepôt récemment démoli juste à côté de l'école, d'un terrain agricole enclavé dans le bourg, de la grande propriété privée à la sortie du village qui va bientôt être vendue....



Située dans l'enveloppe urbaine, sur du foncier bâti ou partiellement bâti, l'OAP peut concerner la démolition/reconstruction ou la reconversion d'une usine désaffectée ou d'un ancien bâtiment agricole, la réhabilitation de logements ou bâtiments existant, l'intervention sur des logements insalubres, l'amélioration d'espaces publics dégradés ou inadaptés...



En greffe d'un secteur déjà urbanisé, l'OAP peut concerner des espaces encore naturels ou agricoles en continuité d'un centre-bourg, un site d'entrée de ville, une extension de zone d'activité...

i

Le diagnostic du PLU doit servir à l'analyse comparative des différents sites stratégiques du territoire communal ou intercommunal. Il définira ainsi les potentiels de développement et retiendra le ou les sites les plus pertinents au regard des enjeux du territoire.

# LA QUALITÉ URBAINE

## Clés de compréhension

Dans beaucoup de communes, le lotissement reste le moyen privilégié de créer des logements. Le constat est que, s'il n'est pas bien maîtrisé, ce mode d'urbanisation engendre la création de « villages dortoirs » sans qualité architecturale et urbaine, sans vie sociale. Il peut aussi être la cause d'une dégradation des paysages naturels et une banalisation des modes de constructions.

Cette absence de qualité n'est pas une fatalité, elle est souvent liée à un manque de préparation et de réflexion en amont.

Le SCoT Nord-Isère encourage donc cette réflexion approfondie sur des tènements de taille significative (à partir de 5000 m<sup>2</sup>).

### Mais qu'entend-on alors quand il s'agit de définir la « qualité » urbaine ?

## QU'EST-CE QUE LA QUALITÉ URBAINE ?



→ Une gamme de logements diversifiée répondant aux besoins des ménages. La diversité se trouve alors dans les parcelles, aux formes et aux surfaces variées, permettant d'éviter de consommer trop d'espace et de banaliser le paysage avec des quartiers trop standardisés.

→ Un lien entre le quartier nouveau et le reste de la commune, évitant les impasses, ouvrant le quartier sur la ville, favorisant les échanges, les rencontres et l'intégration des nouveaux résidents.

→ Des espaces collectifs de qualité avec des cheminements piétons, des places et placettes, des voiries correctement dimensionnées, des aires de jeux, du mobilier urbain, un éclairage adapté, ... permettant de créer une convivialité et un cadre de vie agréable et attractif pour l'ensemble des habitants.

→ La prise en compte de l'environnement et du paysage, avec une architecture adaptée à la topographie, qui tire le meilleur parti de l'ensoleillement, qui emploie des formes simples et régionales, qui évite une trop grande imperméabilisation des sols, qui offre aux habitants une consommation énergétique économe. In fine, une conception plus durable des quartiers qui s'insèrent au mieux dans leur environnement.

i

Il est donc essentiel de mobiliser une équipe chargée de l'élaboration du PLU aux compétences complémentaires en « composition urbaine » et « programmation » au-delà de l'urbanisme réglementaire.

# LES CAPACITÉS DE L'OUTIL OAP

## Une diversité de représentation

### SOUS QUELLE FORME RÉDIGER SON OAP ?

L'OAP a pour objectif de cadrer un projet et de le représenter dans l'espace. Sa priorité est donc bien celle de définir de manière concrète les orientations urbaines à donner à la zone. Comment peuvent alors être traitées sur le papier les composantes de la qualité urbaine ?

### Pour favoriser la compréhension par tous, l'OAP peut s'enrichir d'éléments visuels :

- des schémas d'aménagement, permettant de préciser le parti-pris d'aménagement ;
- du texte, pour préciser les besoins, les orientations ;
- des coupes de principe sur les voiries et les espaces publics ;
- des illustrations, ou photos de référence traduisant l'ambiance souhaitée du quartier futur.

i

L'OAP peut être agrémentée d'un plan masse du projet de construction. Il s'agit alors de préciser qu'il n'a qu'une valeur illustrative afin d'éviter d'être bloquant pour l'aménageur et empêcher la réalisation du projet ou nécessiter une modification du PLU.

Nous vous encourageons à les utiliser pour clarifier votre projet et servir d'outil de discussion et de négociations entre le porteur de projet et les élus.

# LES CAPACITÉS DE L'OUTIL OAP

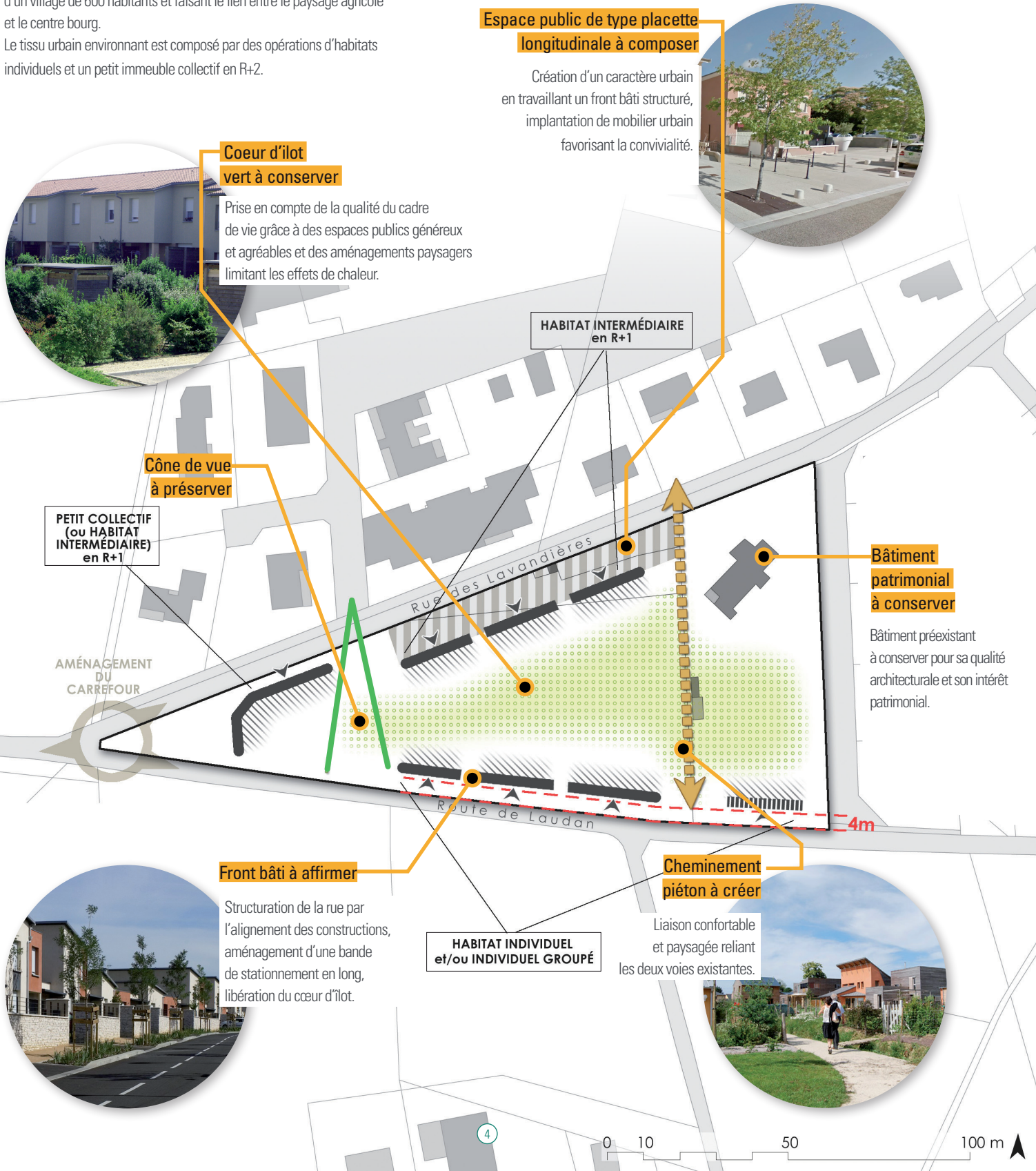
au service de la qualité du cadre de vie

## L'OAP EN PRATIQUE !

Afin d'illustrer concrètement le contenu d'une OAP et de visualiser le type de représentations graphiques pouvant être utilisées, voici un exemple d'OAP, localisée sur une parcelle en extension urbaine, en entrée d'un village de 600 habitants et faisant le lien entre le paysage agricole et le centre bourg.

Le tissu urbain environnant est composé par des opérations d'habitats individuels et un petit immeuble collectif en R+2.

PLU de Saint Jean de Toulas - Atelier AUA



# UN OUTIL SOUPLE ET ADAPTABLE

aux cadres et situations de votre commune

Les OAP ont vocation à cadrer un éventuel opérateur ou aménageur tout en lui laissant le choix des moyens à mettre en œuvre pour réaliser le projet.

i

Le degré de précision de l'outil OAP est fonction de l'avancement de votre réflexion d' élu sur un secteur déterminé, mais aussi du niveau d'engagement de la collectivité dans la réalisation du projet.

Quoi qu'il en soit, il conviendra de trouver un juste équilibre entre la précision apportée à l'OAP afin de répondre à votre objectif et une latitude suffisante laissée à l'aménageur, lui permettant d'être compatible avec les ambitions présentées.

L'OAP peut s'adapter à la situation de votre territoire, mais surtout à votre ambition d' élu. Son niveau de précision peut alors varier.



## LES ÉLUS NE PORTENT PAS DE GRANDES AMBITIONS SUR LE SECTEUR CONCERNÉ ?

Quelle que soit la situation, une OAP ne peut être précise que si les élus sont prêts à défendre leurs exigences et les argumenter face aux futurs porteurs de projets. L'ambition politique locale est donc un indicateur clé dans le choix de rédaction de l'OAP.



## LA COLLECTIVITÉ MAÎTRISE SON FONCIER ?

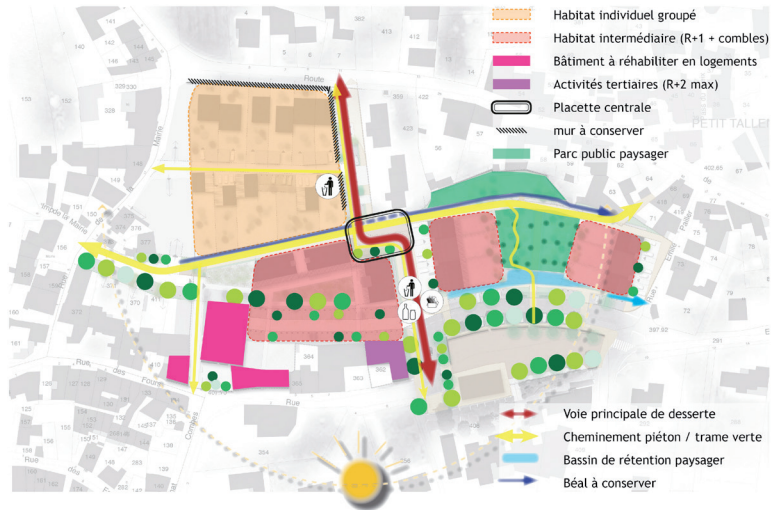
→ Une OAP moins précise...

Lorsque la maîtrise publique de l'opération est garantie, l'OAP peut s'avérer moins précise. La collectivité aura en effet d'autres outils contractuels pour contraindre les opérateurs à accepter leurs ambitions : le cahier des charges de cession de terrain annexé à l'acte de vente par exemple. Elle doit toutefois en tant qu'aménageur public, se faire accompagner par des urbanistes concepteurs, des programmistes, des architectes... une réflexion parallèle au PLU commence alors !

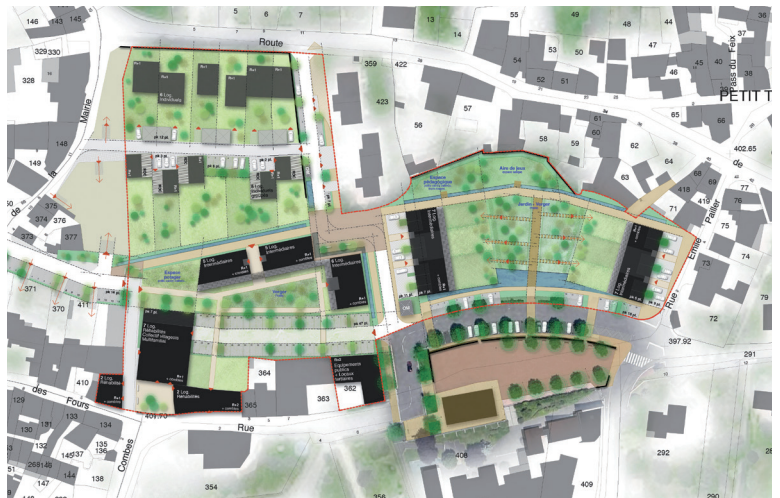
i

Libeller des règles strictes dans l'OAP comme le nombre de logements, le pourcentage et la nature de formes urbaines, les gabarits, etc. ne créera pas une application de celles-ci en conformité à l'instar du règlement ou du zonage.

## OAP sur le centre de Tallende - Atelier UrbaSite



## Étude d'aménagement du centre de Tallende - Atelier UrbaSite



## UNE ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE A ÉTÉ RÉALISÉE ?

→ Les précisions de l'OAP garantiront la réalisation

En fonction de la définition du projet par une étude urbaine, la commune détient alors une connaissance précise de la faisabilité des aménagements prévus. Elle en maîtrise les coûts, la réalité du marché immobilier... Elle peut donc définir une OAP suffisamment précise qui garantira la réalisation du projet tel qu'étudié.

# POUR ALLER PLUS LOIN...

## des réflexions complémentaires à aborder

Si l'OAP peut être sommaire, elle peut également soulever de nombreuses questions de faisabilité tant pour les opérateurs privés, les bailleurs, les particuliers que pour la collectivité dans l'acte de construire.

i

La collectivité peut alors mener une étude d'aménagement pré-opérationnelle permettant de définir de façon très précise le parti d'aménagement, de tirer le bilan financier de cette opération et d'anticiper son montage opérationnel. Téléchargez les fiches à ce sujet sur le site internet du SCoT !

**C'est alors l'occasion de se pencher sur les questions suivantes, dépassant le cadre réglementaire du PLU.**

### QUELS CHOIX FONCIERS ?

Morcellement parcellaire, multipropriété, rétention foncière... la diversité des situations foncières est un aspect à prendre en compte dans la sélection des sites stratégiques et dans leur passage d'ouverture à l'urbanisation. Les outils de maîtrise du foncier (portage foncier assuré par l'EPORA, emplacements réservés, droit de préemption, déclaration d'utilité publique, négociation amiable...) sont également à mobiliser dans la réflexion.

### QUEL CONTEXTE IMMOBILIER ?

Phasage de l'opération pour coller au rythme de construction, priorisation des différentes opérations sur la commune pour éviter les effets de concurrence, proposition de programmes immobiliers correspondant aux prix du marché... la connaissance du contexte immobilier et l'adaptation de l'OAP au marché sont essentielles à sa réussite.

### QUELLE CAPACITÉ DE FINANCEMENT DE LA COMMUNE ?

Estimer les coûts d'aménagement qui incombent au privé et à la collectivité, faire un bilan pour s'assurer que les aménagements prévus ne sont pas déficitaires, identifier la répartition de ces coûts, utiliser les outils fiscaux (taxe d'aménagement, programme urbain partenarial (PUP))... l'analyse financière des impacts de l'opération influe directement sur sa faisabilité.

Ces questionnements complémentaires au PLU, peuvent alors être traduits au sein de celui-ci dans une OAP.

Dans cette démarche, nombreuses structures et associations sont là pour épauler les équipes municipales : l'EPORA sera votre interlocuteur adapté s'il faut réfléchir à acquérir du foncier, le CAUE pourra vous accompagner sur des réflexions d'architecture, d'espace public et voiries, ou d'aménagement, les aménageurs public-privés tels que Isère Aménagement ou la Société d'Aménagement du Rhône aux Alpes (SARA) vous donneront de bonnes informations sur le montage opérationnel et vous mettront en lien avec des bailleurs sociaux et promoteurs par exemple.

**Si ces démarches complémentaires au PLU ont un coût, celle-ci vous permettront in fine, de réaliser des économies sur les investissements liés à l'aménagement et d'éviter les « mauvaises surprises ».**