

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DANS LES PLU

Atelier du SCoT n°3 – Loperhet

24 septembre 2013

Réf. 13/EL/254

SOMMAIRE

- Qu'est-ce qu'une OAP ?
- Les OAP au service de la collectivité
- Le contenu des OAP : les attendus du SCoT
- Conseils pratiques...
- Une OAP du PLU de Loperhet

Qu'est-ce qu'une OAP ?

- Une pièce du PLU
 - > Les OAP sont une des pièces constitutives des plans locaux d'urbanisme (PLU) « Grenelle ».
 - > Les OAP remplacent les Orientations d'aménagement auparavant facultatives dans les PLU « SRU ».
 - > Dans le respect du PADD et des documents plus généraux, tels que le SCoT ou les PLH, **les OAP définissent la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques** (urbanisation des zones AU, échéancier des équipements publics...).
 - > Les OAP ont vocation à **permettre à la collectivité**, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, **d'orienter l'aménagement futur** ou l'urbanisation progressive de son territoire selon les principes directeurs qu'elle aura définis dans son document d'urbanisme.

Qu'est-ce qu'une OAP ?

- **Champ d'application**
 - > Les OAP peuvent **porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**, mais aussi, depuis la loi ENE, concerner l'ensemble du territoire communal et aussi bien les espaces privés que publics.
 - > Ainsi, elles peuvent concerner toutes les zones du PLU (U, AU, A ou N) et aussi s'appliquer sur le territoire indépendamment du zonage. Toutefois, elles seront **l'instrument privilégié pour les secteurs à enjeux ou de projet** dans les zones urbaines (renouvellement urbain, restructuration d'îlots...) et les zones à urbaniser (extensions urbaines sous forme d'opérations d'ensemble).

Qu'est-ce qu'une OAP ?

■ Contenu des OAP

- > Le Code de l'urbanisme (art. L. 123-1-4) n'impose aucun contenu spécifique...
- > ... mais les OAP doivent « respecter les orientations du PADD ».
- > Une OAP a vocation à traduire les orientations du PADD en objectifs opérationnels pour un site donné.
- > Une OAP tient compte à la fois du projet politique et des caractéristiques du site pour exprimer une volonté d'aménagement en détaillant des principes d'organisation et d'agencement, notamment pour les futures zones urbaines (les zones AU du PLU).
- > Plus le projet sera bien défini, plus la collectivité saura ce qu'elle veut et ce qu'elle ne veut pas, plus l'OAP pourra être détaillée.

Qu'est-ce qu'une OAP ?

- Quelle forme pour les OAP ?
 - > **Aucune forme n'est imposée.**
 - > Les textes précisent uniquement que les OAP « peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement ».
 - > Les formes **graphique** et **littérale** présentent toutes deux des avantages et s'avèrent complémentaires dans la définition des OAP :

Qu'est-ce qu'une OAP ?

- Quelle forme pour les OAP ?
 - > Aucune forme n'est imposée.
 - > Les textes précisent uniquement que les OAP « peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement ».
 - > Les formes graphique et littérale présentent toutes deux des avantages et s'avèrent complémentaires dans la définition des OAP :
 - texte de présentation du contexte et des enjeux du site,

Présentation du contexte, des enjeux et de la situation

Le périmètre de l'étude couvre un secteur d'environ trois hectares. C'est un espace hétérogène mêlant habitat, activités et jardins. Le secteur est peu dense malgré sa proximité du centre. Côté ouest, le boulevard Jean Zay offre une façade importante pour l'image de la ville. La proximité de l'école primaire et les circulations qu'elle engendre créent des contraintes notamment de sécurisation des piétons.



Qu'est-ce qu'une OAP ?

- Quelle forme pour les OAP ?
 - > Aucune forme n'est imposée.
 - > Les textes précisent uniquement que les OAP « peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement ».
 - > Les formes graphique et littérale présentent toutes deux des avantages et s'avèrent complémentaires dans la définition des OAP :
 - texte de présentation du contexte et des enjeux du site
 - texte de **présentation des objectifs de l'aménagement**,

Présentation des objectifs de l'aménagement

Requalifier et densifier le quartier

Il est important de redonner une image à la ville en recomposant le front bâti de la rue principale. Sa largeur permet d'imaginer des hauteurs conséquentes sans dommage pour les riverains. Au contraire, des opérations immobilières permettraient d'homogénéiser l'image de ce boulevard.

Renforcer la perméabilité de l'îlot

Les venelles présentes dans l'îlot offrent une perméabilité qui encourage les déplacements piétons. Il est souhaitable de renforcer cette perméabilité et d'en améliorer l'agrément par des aménagements paysagers de qualité.

Reconquérir de l'espace public

La lecture de la trame urbaine et de son usage (automobile, partagé ou restrictive) doit se faire intuitivement par un traitement des sols adapté.

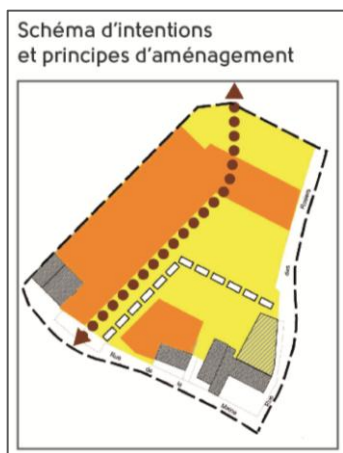
Assurer la circulation et le stationnement

Les objectifs sont de proposer du stationnement résidentiel pour les nouveaux logements et de maintenir la capacité de l'îlot (environ 30 places), en compensant la disparition de places (place de la mairie)

Qu'est-ce qu'une OAP ?

■ Quelle forme pour les OAP ?

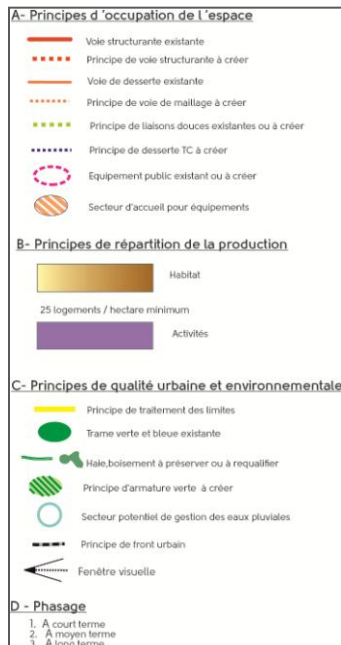
- > Aucune forme n'est imposée.
- > Les textes précisent uniquement que les OAP « peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement ».
- > Les formes graphique et littérale présentent toutes deux des avantages et s'avèrent complémentaires dans la définition des OAP :
 - texte de présentation du contexte et des enjeux du site
 - texte de **présentation des objectifs de l'aménagement**,
 - schéma(s) d'intentions associant plans, photographies, voire coupes et croquis,



Qu'est-ce qu'une OAP ?

■ Quelle forme pour les OAP ?

- > Aucune forme n'est imposée.
- > Les textes précisent uniquement que les OAP « peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement ».
- > Les formes graphique et littérale présentent toutes deux des avantages et s'avèrent complémentaires dans la définition des OAP :
 - texte de présentation du contexte et des enjeux du site
 - texte de **présentation des objectifs de l'aménagement**,
 - schéma(s) d'intentions associant plans, photographies, voire coupes et croquis,
 - avec légende explicite voire prescriptive,



Qu'est-ce qu'une OAP ?

■ Quelle forme pour les OAP ?

- > Aucune forme n'est imposée.
- > Les textes précisent uniquement que les OAP « peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement ».
- > Les formes graphique et littérale présentent toutes deux des avantages et s'avèrent complémentaires dans la définition des OAP :
 - texte de présentation du contexte et des enjeux du site
 - texte de **présentation des objectifs de l'aménagement**,
 - schéma(s) d'intentions associant plans, photographies, voire coupes et croquis,
 - avec légende explicite voire prescriptive,
 - images de références...

et images de référence



EXEMPLE DE CONTENU D'UNE OAP

Présentation du contexte, des enjeux et de la situation

Le périmètre de l'étude couvre un secteur d'environ trois hectares. C'est un espace hétérogène mêlant habitat, activité et jardins. Le secteur est peu dense malgré sa proximité du centre. Côté ouest, le boulevard Jean Zay offre une façade importante pour l'image de la ville. La proximité de l'école primaire et les circulations qu'elle engendre créent des contraintes notamment de sécurisation des piétons.



Présentation des objectifs de l'aménagement

Requalifier et densifier le quartier

Il est important de redonner une image à la ville en recomposant le front bâti de la rue principale. Sa larguer permet d'imaginer des hauteurs conséquentes sans dommage pour les riverains. Au contraire, des opérations immobilières permettraient d'homogénéiser l'image de ce boulevard.

Renforcer la perméabilité de l'îlot

Les venelles présentes dans l'îlot offrent une perméabilité qui encourage les déplacements piétons. Il est souhaitable de renforcer cette perméabilité et d'en améliorer l'agrément par des aménagements paysagers de qualité.

Reconquérir de l'espace public

La lecture de la trame urbaine et de son usage (automobile, partagé ou restrictive) doit se faire intuitivement par un traitement des sols adapté.

Assurer la circulation et le stationnement

Les objectifs sont de proposer du stationnement résidentiel pour les nouveaux logements et de maintenir la capacité de l'îlot (environ 30 places), en compensant la disparition de places (place de la mairie)

Schéma d'intentions et principes d'aménagement



Schéma indicatif non prescriptif et images de référence



Qu'est-ce qu'une OAP ?

- **Portée juridique des OAP**
 - > Les OAP sont opposables dans **un rapport de compatibilité** aux opérations d'aménagement et aux autorisations d'urbanisme. Le futur projet devra ainsi mettre en œuvre les objectifs énoncés et veiller à ne pas contredire les orientations définies.
 - > Il est toutefois conseillé aux collectivités de conforter le contenu des OAP de leur PLU par le règlement (littéral et graphique).
 - > Les OAP, seules, n'ont vocation qu'à définir des principes d'aménagement et non à imposer des règles précises, ce qui est du ressort du règlement, opposable dans un rapport de conformité.
 - > Les OAP sont **un outil complémentaire au PADD et au règlement** du PLU : elles doivent donc être pensées et élaborées comme tel.

Les OAP : un outil au service de la collectivité

- Les OAP revêtent de multiples intérêts pour la collectivité
 - > Elles permettent à la commune :
 - de programmer son urbanisation en définissant des principes d'aménagement qui traduisent une volonté politique ;
 - de s'assurer, pour chaque projet, de la cohérence globale de l'opération elle-même et de sa bonne accroche et sa complémentarité avec l'urbanisation existante ;
 - de s'assurer que le devenir de la zone respectera les principes de l'organisation urbaine recherchée et les objectifs définis...
 - ... tout en conservant l'intérêt d'une définition progressive et partagée des détails de la mise en œuvre de l'opération ;
 - d'orienter l'urbanisation **sans se substituer au porteur de projet et sans nécessairement maîtriser le foncier** ;
 - > De plus, les OAP sont probablement, au sein du PLU, le meilleur vecteur de communication sur les projets urbains de la commune.

Le contenu des OAP : l'objectif du SCoT

▪ Les attendus du SCoT :

Le SCoT du Pays de Brest promeut l'utilisation des OAP :

- > en imposant la réalisation d'OAP pour toutes les zones 1AU ;
- > en imposant de traiter certains thèmes :
 - vocation des espaces,
 - principes de desserte et d'accroche,
 - espaces paysagers et naturels à conserver...
- > et en donnant des pistes pour leur contenu et leur élaboration :
 - conception d'ensemble, adaptation au contexte,
 - prise en compte du paysage, des points de vue particuliers,
 - gestion économe de l'espace, tracé des cheminements doux, mixité...

Ces orientations visent une plus grande cohérence de l'urbanisation ainsi qu'**une meilleure prise en compte du développement durable, de la qualité urbaine et des attentes des habitants** dans les projets urbains.

Conseils pratiques...

- Prendre le temps de bien définir le projet avant l'ouverture à l'urbanisation
 - > Une vision claire du projet urbain global pour la commune facilitera les choix à faire sur les différents sites soumis à OAP.
 - > Les résultats de la concertation avec les aménageurs et les promoteurs pourront nourrir la rédaction d'une OAP.

- Définir les principaux projets à l'aide d'une AEU
 - > S'appuyer sur une démarche de type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU) afin de cibler des principes d'aménagement en lien avec les enjeux environnementaux propres au secteur.

Conseils pratiques...

- **Ne pas aller trop loin dans la définition de l'OAP**
 - > Les OAP permettent de **cadrer un projet**.
 - > Leur intérêt par rapport au règlement du PLU est bien de n'indiquer que l'essentiel (les fondamentaux du projet traduits en principes généraux d'aménagement) **tout en laissant la latitude nécessaire** à l'opérateur dans le choix des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs ainsi définis.
 - > L'OAP résulte donc plus d'une **approche qualitative** que normative.
 - > Dès lors, **élaborer trop précisément une OAP représente un risque** : celui que le cadre ainsi défini dans le PLU ne soit pas compatible avec l'opération d'aménagement qui sera définie plus tard. Dans ce cas, seule une modification du PLU pourrait permettre de modifier l'OAP.

UNE OAP DU PLU DE LOPERHET

- Lors de l'élaboration de son PLU, la commune de Loperhet a poussé la réflexion pour définir des projets localisés qu'elle a ensuite traduits dans son document d'urbanisme au travers d'OAP nombreuses et détaillées.
- Exemple : l'OAP « Quartier d'habitat du centre-bourg »