

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Qu'est-ce que c'est ?

L'OAP est une **pièce obligatoire du PLU**, depuis la loi Grenelle. Elle décline spatialement les ambitions des élus pour le développement du territoire à l'échelle d'un quartier ou d'un secteur défini. Elle est schématique et doit être de lecture aisée pour tous (pétitionnaire, constructeur, élu...).

Les OAP ont une forte portée opérationnelle et elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité (L152-1 du CU). Les autorisations d'urbanisme ne peuvent ni contrarier les OAP, ni faire obstacle à son application.

Seul le règlement est opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport strict de conformité. Aussi pour garantir l'efficacité des OAP, le règlement doit être mis en cohérence avec celles-ci.

Il existe 2 types d'OAP :

- **sectorielles** : déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini ,
- **thématiques** : mettent en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière (patrimoniales, habitat, déplacement, trame verte et bleue, assainissement, centralité, environnement, énergie, mixité fonctionnelle...).

Elles peuvent donc permettre d'identifier des éléments du patrimoine naturel ou paysager à conserver, restaurer ou créer, définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement, d'urbanisation, etc...



Pour quel motif ?

Elles doivent traduire les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Leur contenu est peu réglementé par le code de l'urbanisme pour faciliter le développement d'un urbanisme de projet.

On distingue les OAP sectorielles, parmi lesquelles on trouve les OAP dites « sans règlement » ou « de secteur d'aménagement en zones AU et U », des OAP thématiques que sont les OAP patrimoniales, les OAP habitat, transports et déplacements et les OAP comportant un volet commercial en l'absence de schéma de cohérence territoriale.



Comment faire ?

La collectivité compétente en matière de PLU élabore les OAP.

- Les OAP doivent être en cohérence avec les orientations du PADD,
- Les OAP peuvent être formulées sous forme graphique (schéma, croquis, coupe) ou sous forme littérale (exemple : « le projet fera appel à des formes urbaines denses ») ou les deux. L'utilisation des deux formes simultanément permet d'être plus précis et de plus facilement s'imposer en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Les OAP sans règlement doivent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Pour cela, elles portent au moins sur :

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

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



- Informer le public des souhaits d'aménagement de la commune : affirmation d'une volonté et d'un projet politique.
- Encadrer l'aménagement privé par des contraintes et, de ce fait, anticiper les problématiques de spéculation foncière.
- Donner plus de cohérence aux opérations sur le territoire communal ou intercommunal en définissant des objectifs et des principes à respecter pour tout projet, qu'il porte sur des espaces privés ou publics.
- Le rapport de compatibilité entre les OAP et les autorisations d'urbanisme laisse une certaine souplesse dans la réalisation de l'action ou de l'opération d'aménagement.
- Dans les zones U ou AU sans règlement, le contenu des OAP est imposé et un schéma d'organisation est obligatoire (cf art. R. 151-8 du CU),
- Risque que les OAP ne soient pas en phase avec la réalité de l'opération d'urbanisation qui émergera plus tard
- Difficultés sur la rédaction des OAP : Risque d'incohérence entre le contenu de l'OAP et celui du règlement de zone. En cas d'incohérence c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.
- Difficulté qu'implique un rapport de compatibilité.