

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

Les OAP Sectorielles



Qu'est-ce que c'est ?

Les **Orientalions d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles** spatialisent et préparent la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du PADD à l'échelle de quartiers, de secteurs ou de portions de territoire déterminé. Elles permettent aussi de **localiser des éléments naturels** ou de **Trame Verte et Bleue à conserver ou à restaurer**. Elles peuvent pour cela définir les **actions et opérations nécessaires** (action foncière, travaux, etc...) et prendre la forme de schémas d'aménagement et d'illustration (distinct des documents graphiques de la partie réglementaire du PLU).



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 ?

Pour élaborer une OAP sectorielle, il convient de :

- Cadrer les aspects fonciers, définir la maîtrise d'ouvrage foncière (aménageur public ou privé?),
- Prendre en compte le contexte élargi (TVB, espaces publics, bâti existant, offre d'habitat, mixité sociale...),
- Repérer les éléments remarquables (architectural, naturel, équipement, infrastructure, topographie...),
- Assurer la cohérence entre les OAP et le règlement.

A partir du projet concerté, le curseur des exigences peut varier en fonction du statut foncier à venir ou existant. L'OAP peut être peu exigeante ou, au contraire, exiger une urbanisation spécifique comme dans l'exemple suivant :

Image de la solution « Anneau »



Image de la solution « Hameaux »



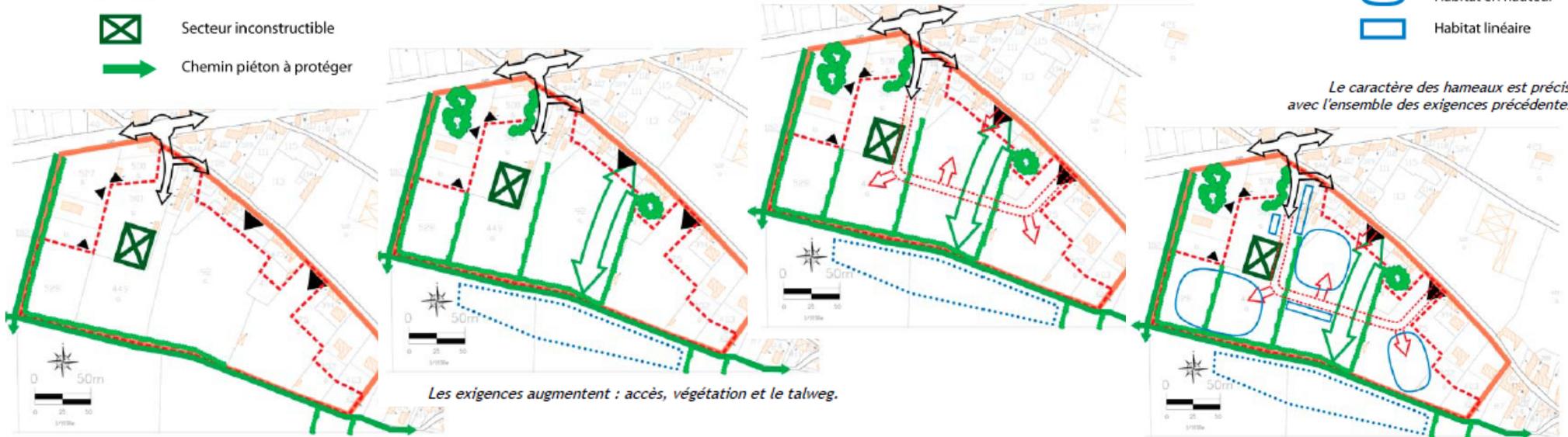
Image de la solution « Axe central »



- Limite zone AU proposée
- Limite zone AU mini
- Voie à modifier
- Possibilité d'accès à préserver
- Espace arboré à préserver
- Secteur inconstructible
- Chemin piéton à protéger

- Zone de lagunage
- Protection du talweg
- Principe de desserte de la zone
- Habitat en hauteur
- Habitat linéaire

Une desserte est imposée en plus des exigences de la variante 2.



Les exigences se limitent à des accès et une haie protégée à l'ouest.

Les exigences augmentent : accès, végétation et le talweg.

Le caractère des hameaux est précisé avec l'ensemble des exigences précédentes.