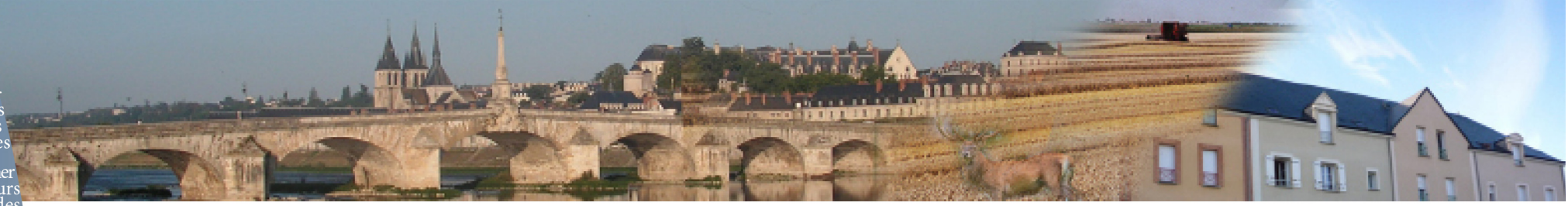


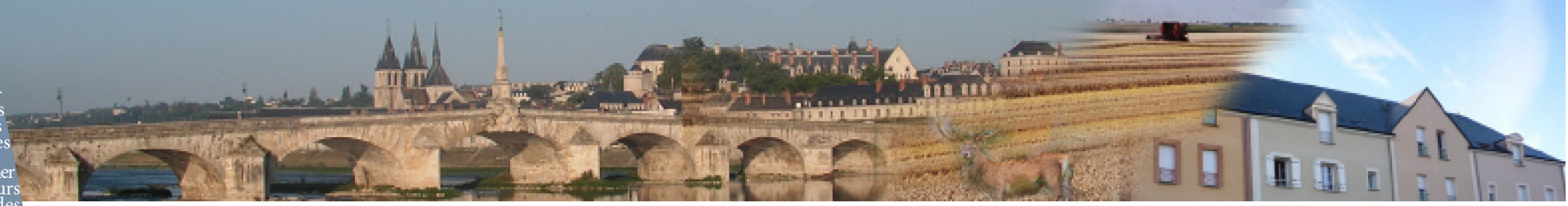
Réseau PLUi du 19 octobre 2017

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

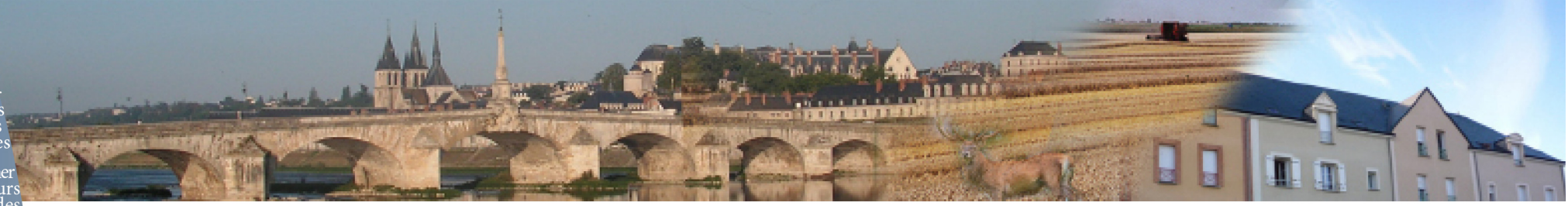
DDT 41 — Des services de l'État à vos côtés

CAUE — Conseil Architecture Urbanisme Environnement Loir-et-Cher

Liberté • Égalité • Fraternité — République Française — Préfet de Loir-et-Cher



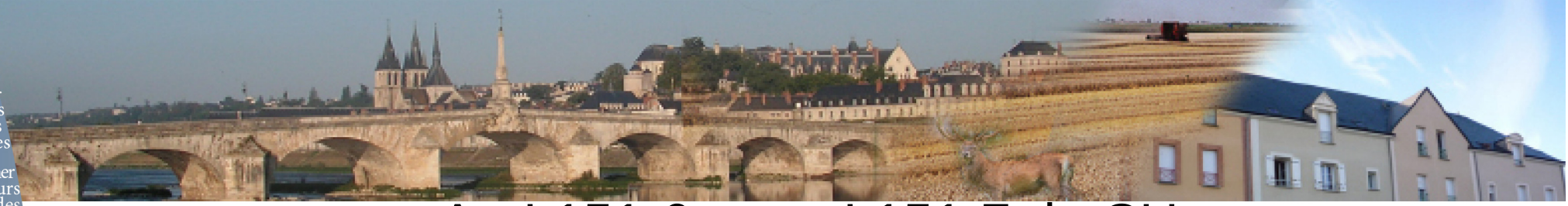
- Le décret instaurant un contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1er janvier 2016
- Nouveaux outils pour permettre aux PLU de répondre à 3 objectifs :
  - Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale
  - La maîtrise de le ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
  - La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.



Le rôle des OAP a été conforté par la loi ALUR et ce décret comme principal outil de projet d'aménagement du PLU

Les OAP visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal…)

Pièce opposable du PLU avec un lien de compatibilité



Art L151-6 et art L151-7 du CU

- Les OAP comprennent des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements
- Les OAP peuvent :
  - Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
  - Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
  - Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
  - Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
  - Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

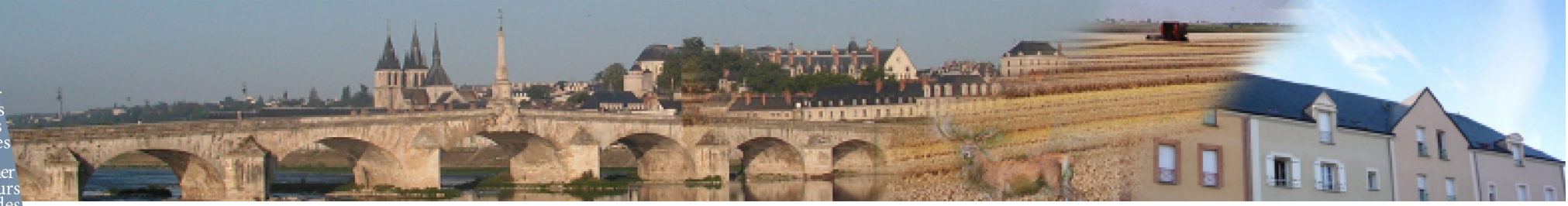
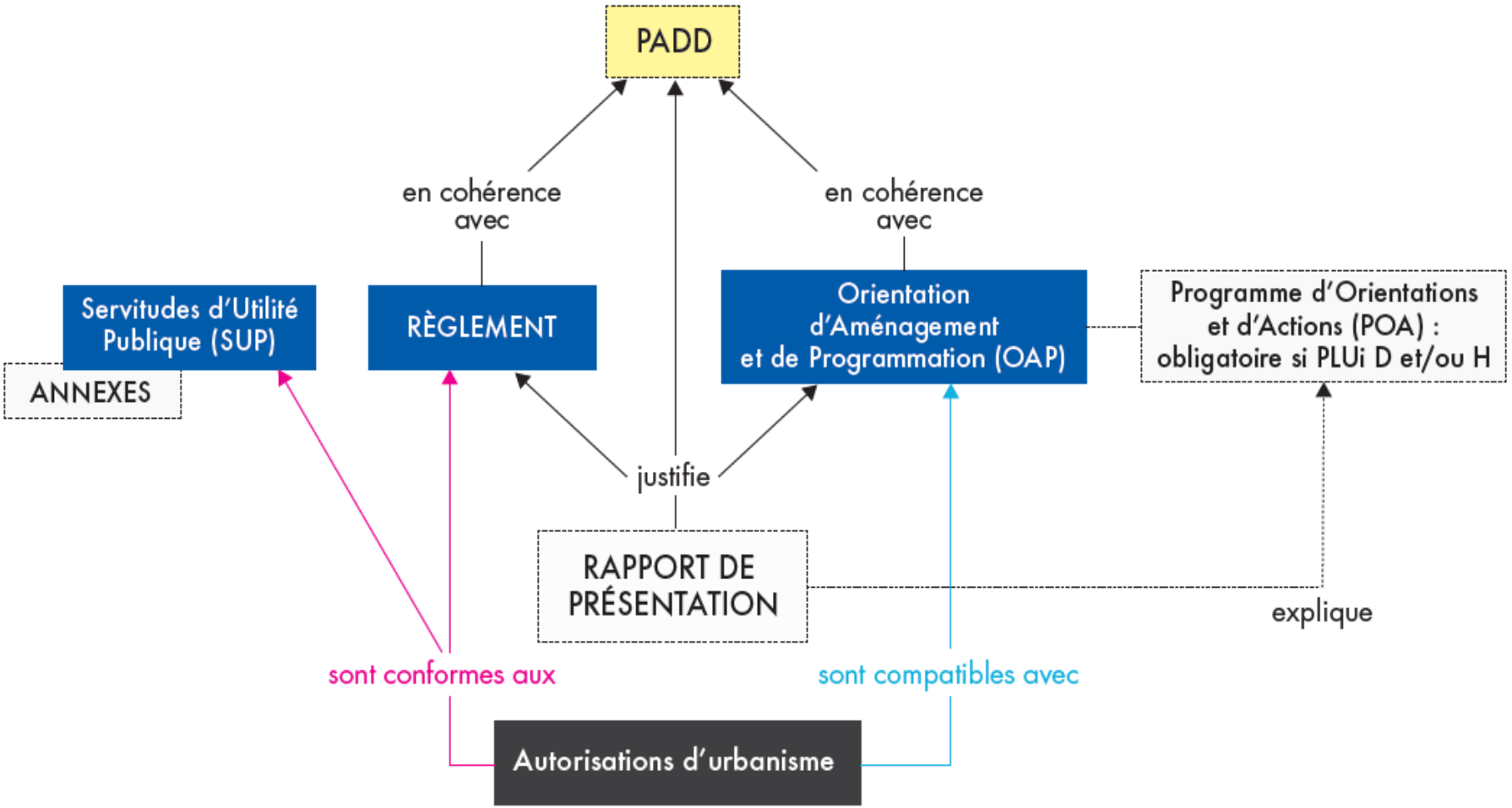
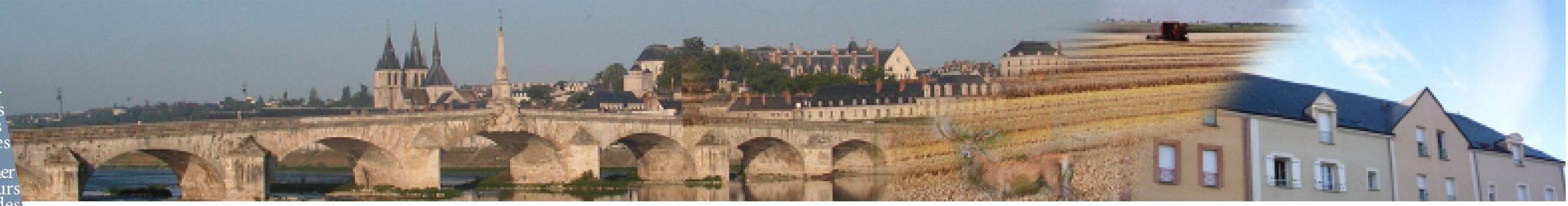


Schéma extrait de la fiche OAP du club PLUi Picardie

L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU(i)





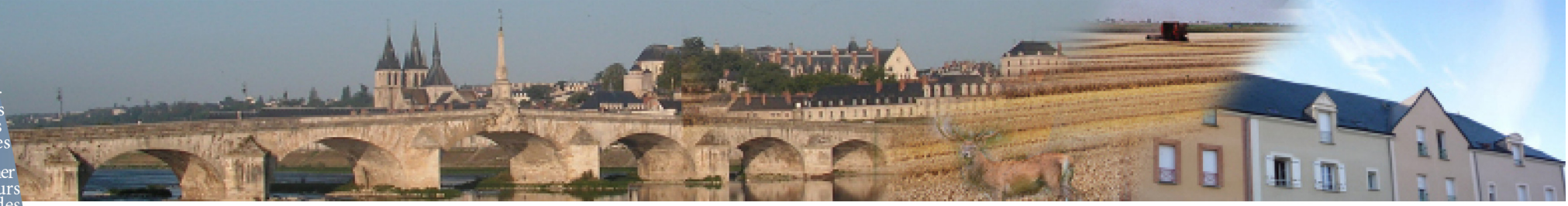
- Pour être efficace, l’OAP doit respecter certaines exigences :
  - Répondre aux objectifs du PADD
  - Affirmer des choix tout en étant adaptée aux besoins des habitants et aux caractéristiques du territoire
  - Être compréhensible pour être appropriée de tous
  - Être applicable pour faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme

- Des OAP obligatoires :
  - pour toute zone AU : art R 151-20 du CU
  - Pour les PLUi en l'absence de SCoT
    - Les OAP comprennent des dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal (art L151-6 du CU)
  - Pour les PLUi tenant lieu de PLH
    - Dispositions « habitat » des OAP art L151-46 du cu
  - Pour les PLUi tenant lieu de PDU
    - Dispositions « mobilité » des OAP art L151-46 du cu

Art R 151-20 du CU

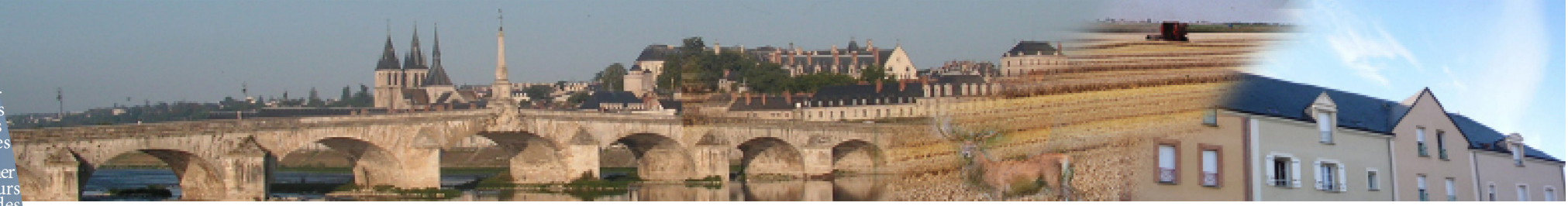
- Les zones AU : secteurs destinés à êtres ouverts à l'urbanisation lorsque les voies et réseaux sont suffisants pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone

- Les constructions y sont autorisées lorsque des OAP, et le cas échéant le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le cas échéant par le règlement.



<u>art R151-6 du CU</u>

Les OAP, par quartier ou secteur, définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.



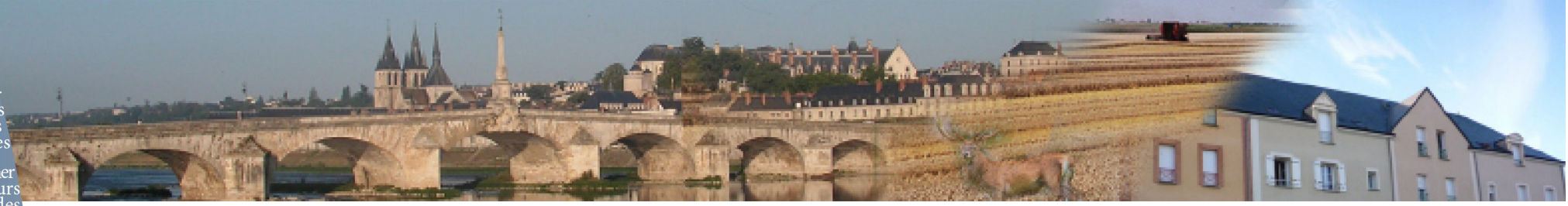
Nouveauté : des OAP « sans règlement »(art R151-8 cu)

Sur des zones U et AU, sous réserve d'une justification dans le rapport de présentation et de répondre au minimum aux 6 objectifs :

- 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.

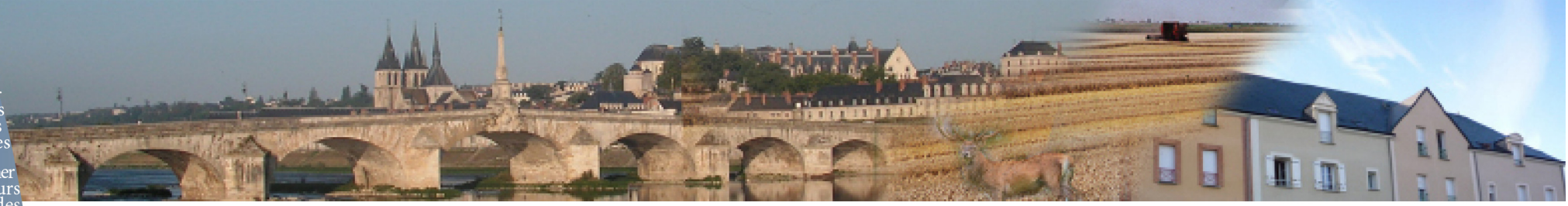
Ces OAP comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

→ *plus de souplesse*



OAP « patrimoniales » art R151-7 CU

Portent sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique après identification et localisation de ces derniers



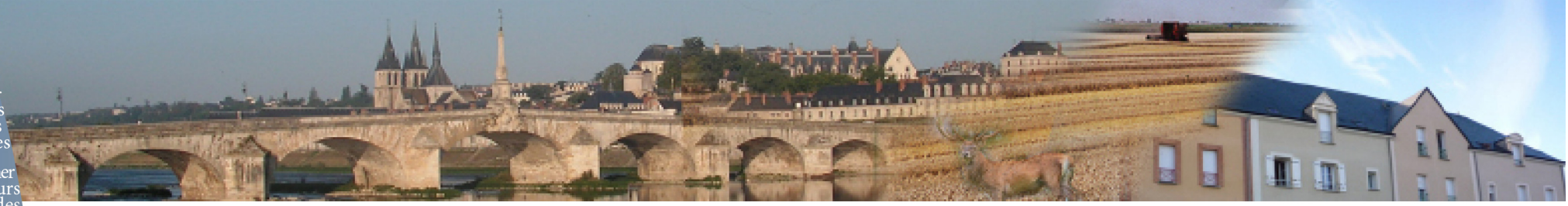
Documents utiles

Guide de la modernisation du contenu du PLU, avril 2017, ministère du logement, http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/modernisation-du-plu-le-ministere-publie-un-guide-pour-accompagner-les-collectivites

+ les fiches techniques

Note de préconisations : Les OAP, club PLUi Picardie

http://www.club-plui.logement.gouv.fr/note-de-preconisations-sur-les-orientations-d-a416.html



Merci de votre attention