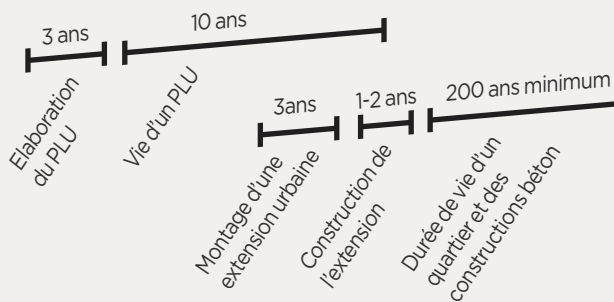




LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière. Elles ne sont pas un cadre bloquant mais un outil privilégié pour la déclinaison pré-opérationnelle du projet de territoire défini par les élus. C'est pourquoi les territoires doivent largement se saisir de cet outil à la fois souple et puissant, véritable outil de négociation avec les porteurs de projets.

LES TEMPS DANS L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE



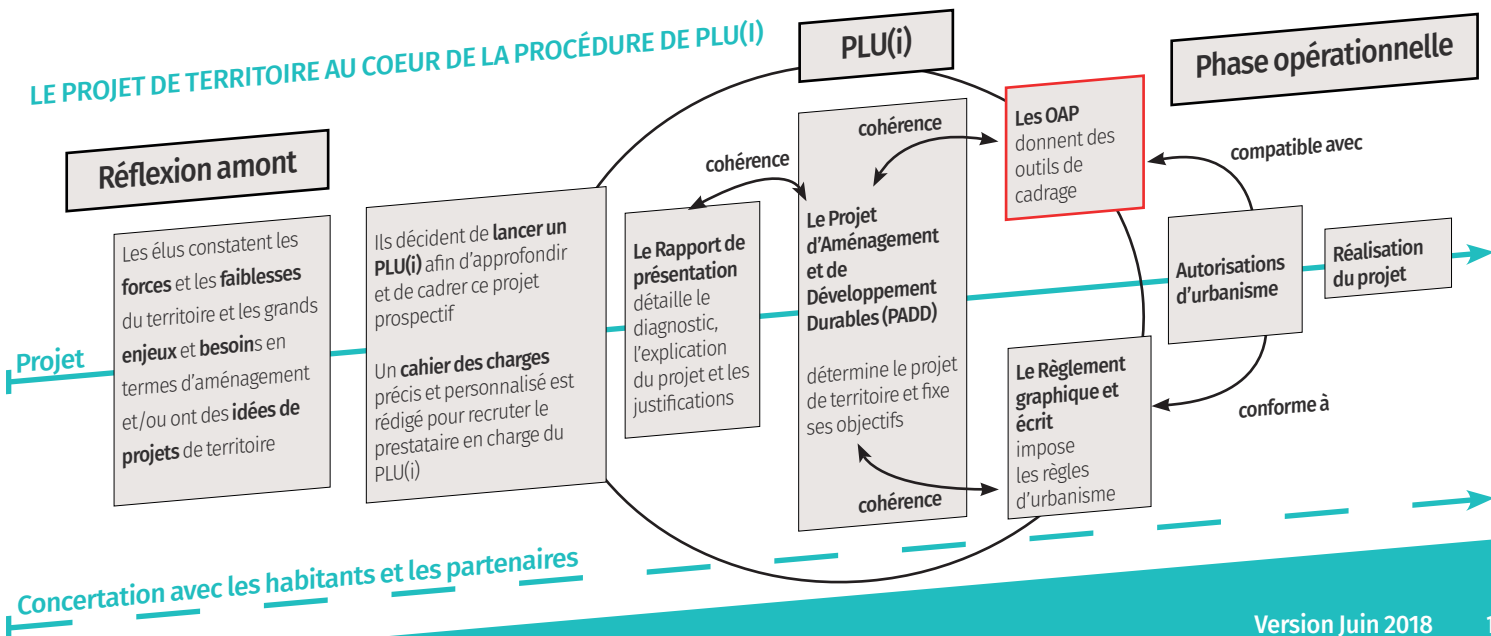
L'acte d'aménager et de construire a un impact très fort dans les communes : le parcellaire évolue très peu dans le temps, les constructions perdurent des centaines d'années. C'est pourquoi la définition d'un projet de territoire de qualité est un enjeu fort et doit être réfléchi avec attention. Il doit être à la base du Plan Local d'Urbanisme (inter-)communal (PLUi).

Pièces obligatoires du PLU pour toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire, sans nécessairement maîtriser le foncier.

Ce sont des outils souples de pré-programmation. Ils permettent par exemple de faire évoluer un projet urbain dans le temps ou encore de le connecter au tissu urbain existant dans une logique de continuité urbaine.

Les OAP assurent la cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter, et non des contraintes. Il ne s'agit pas non plus de se substituer au porteur de projet.

LE PROJET DE TERRITOIRE AU COEUR DE LA PROCÉDURE DE PLU(i)





RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION ET NOUVEAUTÉS

Créées en 2010 par la loi Grenelle 2, les OAP ont été réformées par la loi ALUR du 24 mars 2014, complétée par le décret du 28 décembre 2015 afin de :

- s'adapter aux enjeux locaux et actuels,
- favoriser un **urbanisme de projet**
- faciliter la **planification stratégique**.

Dans les PLUi, les OAP peuvent jouer le rôle de Programme Local de l'Habitat (PLH) et/ou de Plan de Déplacement Urbain (PDU). Dans ce cas, elles sont obligatoirement accompagnées d'un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui comporte des éléments informatifs, non opposables.

NOUVEAUTÉ

Les «OAP à vocation patrimoniale»

Elles permettent de valoriser le patrimoine des territoires, qu'il soit urbain, architectural ou paysager. Elles complètent utilement les zones urbaines des PLUi gérées uniquement par le RNU.

Références réglementaires :

Le contenu détaillé concernant les OAP se trouve dans le Code de l'Urbanisme, aux articles L.151-6, L.151-7 et articles R.151-6, R.151-7 et R.151-8.

OAP SECTORIELLES OU OAP THÉMATIQUES ?

UN OUTIL À PLUSIEURS ÉCHELLES

LES OAP SECTORIELLES

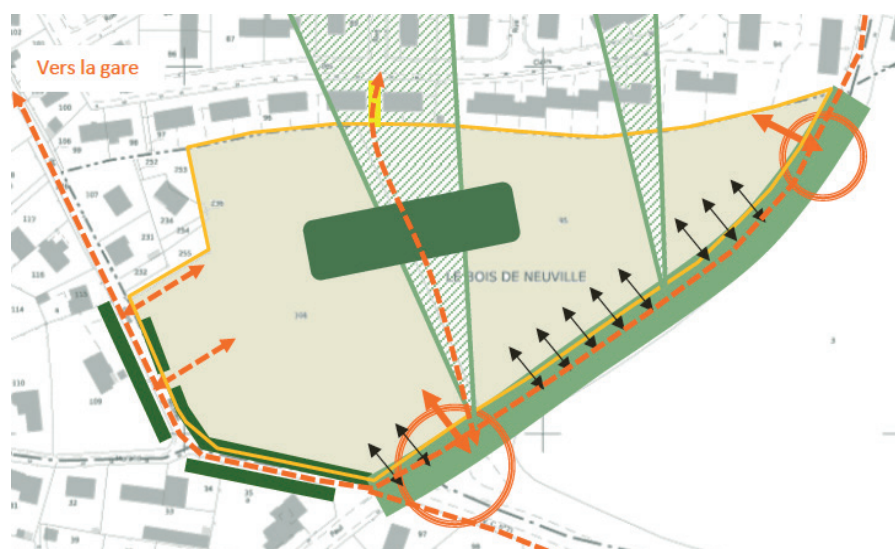
- Elles sont obligatoires sur les zones à Urbaniser (AU) du PLU, c'est-à-dire pour de nouvelles opérations urbaines clairement délimitées, mais il est intéressant de regarder hors des limites du terrain pour les intégrer au fonctionnement et au bâti du bourg ou de la ville.
- Elles peuvent permettre de phaser l'urbanisation des zones AU en fonction de la réalisation de leurs équipements internes.
- Elles peuvent être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés (en zone U) pour des projets de recomposition ou de renouvellement urbain, pour cadrer leur évolution.

NOUVEAUTÉ : LES OAP DE SECTEUR D'AMÉNAGEMENT

En zones AU et U, les OAP de secteur d'aménagement dites « sans règlement » s'appliquent seules, sans règlement. Elles sont particulièrement adaptées aux grands secteurs de projets dont le programme risque d'évoluer. Elles doivent comporter un schéma d'aménagement portant sur les principales caractéristiques d'organisation du secteur.

Elles doivent aussi aborder au minimum plusieurs objectifs listés à l'Art. R 151-8 : la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, les besoins en matière de stationnement, etc.

OAP SECTORIELLE : SCHÉMA OPPOSABLE EN COMPATIBILITÉ



— Haie bocagère à conserver régénérer ou créer

Aménagement d'un boulevard urbain relié par les usages et le paysage au nouveau quartier

Vue dégagée sur le grand paysage (vue la plus à l'Ouest à privilégier)

Espace public interquartier

--- Liaison douce (Emplacement et tracé à titre indicatif)

→ Accès-véhicules (Emplacement et tracé à titre indicatif)

○ Aménagement sécurisé en carrefour

■ Emplacement réservé à prévoir

■ Programme d'habitation présentant diverses typologies: de l'habitat individuel dense à l'immeuble collectif en passant par l'habitat intermédiaire

1 OAP

PLUi de la Communauté de communes de Vire:

Les OAP comportent des schémas opposables (de forme schéma d'enjeux). Les concepteurs ont plusieurs possibilités d'aménagement à partir de ces grandes orientations.

LES OAP THÉMATIQUES

- Sur des thèmes tels que le patrimoine, le paysage et l'environnement..., la mobilité, l'habitat, les OAP peuvent prendre la forme de principes qui s'appliqueront sur des secteurs plus larges ou sur l'ensemble de la commune ou de l'intercommunalité.
- Dans les PLU intercommunaux qui tiennent lieu de PLH ou de PDU, les OAP précisent les actions qui répondent à ces objectifs d'habitat et de mobilités.
- En l'absence de SCOT, les OAP doivent comporter un volet commercial et artisanal.
- Ce type d'OAP est particulièrement adapté pour réfléchir à l'intégration du projet urbain à l'échelle communale et à l'échelle supra-communale. Il importe d'**articuler** dans les projets les OAP thématiques avec les OAP sectorielles, dans un jeu de zoom et de dézoom.

Exemples d'OAP Thématiques - un travail à plusieurs échelles :

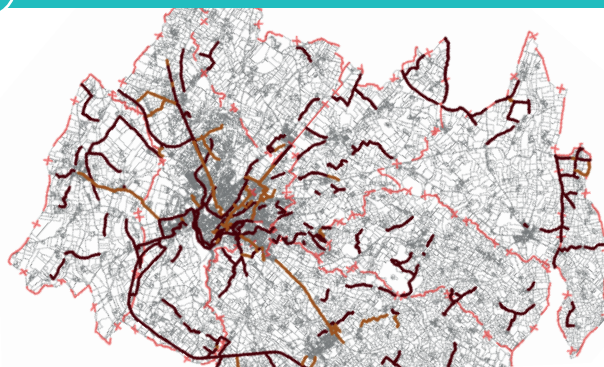
1 PLU de la Communauté de communes de Vire: carte des cheminements doux

La prise en compte des modes actifs (cycles et piétons) a un sens à grande échelle, pour permettre des connexions entre différentes communes. La thématique peut bien sûr être déclinée à l'échelle du quartier, jusqu'aux détails de l'aménagement des rues.

2 PLU de Bagneux: OAP Trame Verte et Bleue

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue se fait à toutes les échelles et doit se décliner a minima à l'échelle communale, pour prendre en compte les éléments de patrimoine naturel et assurer leur continuité. Ici, à Bagneux, dans un contexte très urbain, l'OAP vise à renforcer le maillage des éléments de la TVB et contribue à améliorer le cadre de vie et le paysage.

1 CARTE DES CHEMINEMENTS DOUX SUR TOUT LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL



Cheminements doux

- Cheminements doux à conserver
- Cheminements doux à créer

2 ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION TRAME VERTE ET BLEUE

Orientations 1: Garantir la pérennité et la fonctionnalité du réseau de Trame Verte et Bleue en assurant la protection et la valorisation de ses composantes naturelles

> Faire perdurer un équilibre entre espaces construits et espaces de respiration dans la conception de la ville de demain afin de maintenir un accès à l'offre d'espaces verts de qualité

- Préserver les arbres remarquables
- Préserver les réservoirs de biodiversité (mares, parcs, cimetière)
- ★ Valoriser particulièrement les friches de biodiversité
- Garantir le maillage des cœurs d'îlots verts (corridors en pas japonais)
- Renforcer l'intérêt écologique des espaces verts d'agrément des ensembles collectifs
- Maintenir les alignements d'arbres
- ➔ Conserver les continuités écologiques

Orientations 2: Renforcer le réseau de Trame Verte et Bleue, notamment au travers des projets urbains

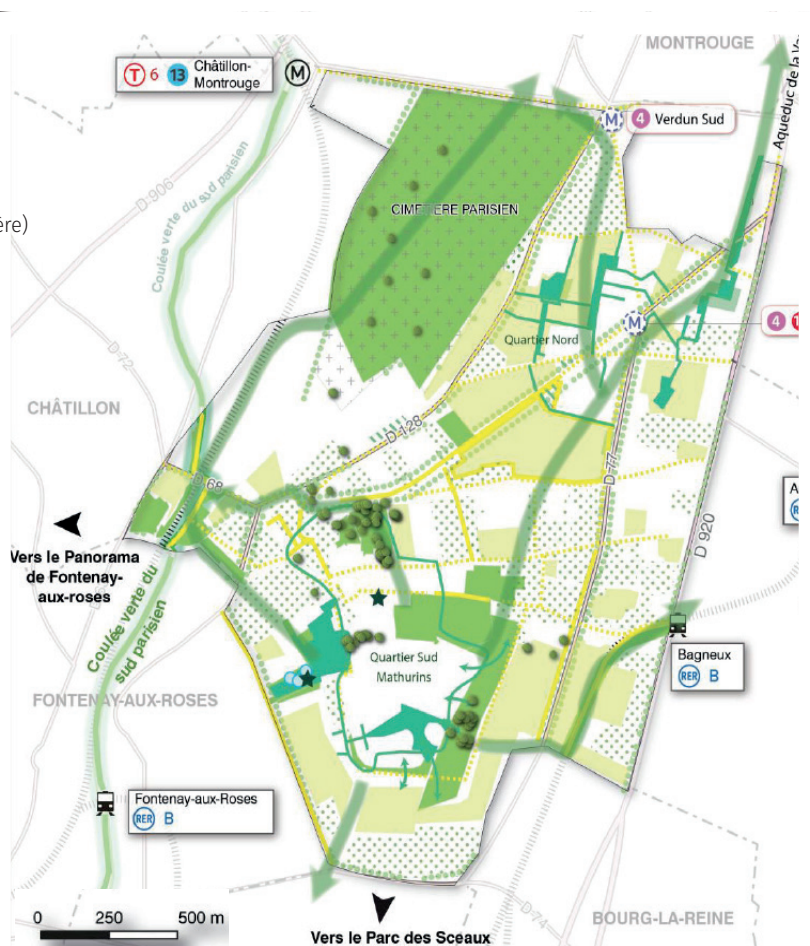
> Favoriser la création de nouveaux espaces végétalisés en lien avec le réseau existant au sein des périmètres de projets

- Assurer la création d'espaces verts dans les projets
- ➔ Favoriser les continuités entre les espaces verts créés et valorisés, grâce à un réseau de cheminements doux (ring des espaces verts dans le Quartier Nord et boucle des parcs dans le Quartier Sud)

Orientations 3: Tirer profit de la Trame Verte et Bleue pour de multiples fonctions

> Favoriser les usages en lien avec la Trame Verte et Bleue au service du cadre de vie balnéolais

- Développer de nouvelles liaisons douce (piétonnes et/ou cyclables) végétalisées, et notamment pour améliorer l'accessibilité des espaces verts publics



SUR LA FORME : UN OUTIL SOUPLE À ADAPTER !

QUELLE VALEUR RÉGLEMENTAIRE ? QUELLES FORMES ADOPTER ? QUEL NIVEAU DE PRÉCISION ?

La **valeur réglementaire** des OAP : elles sont opposables en termes de **compatibilité** aux opérations d'aménagement de toute personne publique ou privée, à la différence du règlement qui doit être appliqué en terme de stricte conformité. Les autorisations d'urbanisme ne doivent donc pas être contraires aux principes et aux objectifs des OAP.

La collectivité peut décider de les **coupler aux autres outils du PLU** (Emplacement Réservé, Règlement...) pour élever si nécessaire le niveau d'exigence. Il y a nécessité d'**adapter le contenu et la précision** des OAP en fonction du niveau d'enjeu et d'étude de l'aménagement projeté, pour ne pas bloquer des aménagements par des OAP trop précises ou mal pensées.

Grâce à cette souplesse, les OAP peuvent prendre une **diversité de formes écrites et/ou graphiques** : schémas, coupes, plans illustratifs, textes explicatifs des attentes de la collectivité, etc... Elles peuvent décliner des objectifs chiffrés qui n'ont pas pour autant valeur de règlement. Cette souplesse évite aussi des modifications successives du PLU(i) pour s'adapter aux projets.

1 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT : VUE EN COUPE TRANSVERSALE POUR COMPRENDRE L'INSERTION DU BÂTI DANS LE RELIEF



1 Exemple d'OAP en coupe PLU de Duclair

Les coupes comme ci-dessus, permettent d'anticiper l'incidence dans le grand paysage des projets et leur impact visuel. Des coupes de rues peuvent aussi indiquer les attentes en termes d'aménagement à plus petite échelle.

2 Exemple d'OAP «3D»

L'intérêt de la simulation 3D, outil rapide et peu onéreux, est de visualiser les implications des OAP, de mieux se projeter sur son territoire, voire de mesurer la capacité d'accueil d'un terrain. Cela doit rester à titre indicatif.

2 SIMULATION 3D, NON OPPOSABLE, AIDANT À LA CONCEPTION DES OAP



SUR LE FOND : SUR QUOI AGIR ?

QUELQUES EXEMPLES D'ENJEUX AUXQUELS PEUVENT RÉPONDRE LES OAP

Comment améliorer le cadre de vie ?

- organiser les espaces publics, la présence du végétal, les équipements...
- définir une palette d'essences végétales

Comment faciliter les déplacements ?

- prévoir et organiser les liaisons
- prévoir la place du piéton
- organiser le partage de la voirie

Comment optimiser le foncier ?

- travailler les formes urbaines
- expliquer des principes de mixité
- établir des fourchettes de densité
- introduire une notion de phasage

Comment préserver l'identité du territoire

- encadrer l'évolution des clos-masures
- utiliser ou s'inspirer des éléments de patrimoine naturel et bâti dans les projets

Comment revitaliser les centres-bourgs ?

- reconnecter les lieux de vie
- préserver les activités commerciales
- optimiser les réseaux

Comment gérer la Trame Verte et Bleue ?

Comment anticiper la transition énergétique ?

...



CAHIER DES CHARGES ET OAP ? QUELLES COMPÉTENCES ?

Pensez à vos OAP dès la rédaction du **Cahier des Charges** lors du lancement du PLUi. Pour que vos OAP ne se réduisent pas à quelques schémas mais qu'elles répondent bien à tous vos objectifs et exigences sur tous vos secteurs à enjeu, **détaillez vos attentes** dans votre Cahier des Charges.

Cela vous permettra d'être exigeants vis-à-vis des bureaux d'études, à condition de :

- prévoir **du temps** et des **moyens financiers** pour leur réalisation,
- sélectionner un prestataire ayant des **capacités de conception** de projets urbains et maîtrisant la conception d'OAP,
- préciser les **modalités de travail** entre prestataire et élu.

Les bureaux d'études doivent aider les collectivités à monter leurs projets et être **force de proposition** sur la qualité des aménagements à venir.

Cela vous permettra de **vous projeter concrètement** dans vos projets urbains et de **traduire vos attentes** en termes d'OAP.

OAP SECTORIELLE ARTICULANT TOUS LES ENJEUX SUR UN QUARTIER



Circulation et déplacements

- Symbole Voirie existante
- Symbole Voirie à créer
- Accès / Sortie principale
- Accès / Sortie secondaire
- Voirie primaire
- Voirie secondaire
- Voirie tertiaire
- Cheminements doux
- ↔ Double sens

Vocation de l'espace

- Mixité fonctionnelle
- Commerce en RdC
- Espace public
- Cœur d'îlot
- Habitat collectif et/ou intermédiaire
- Mixité fonctionnelle

Paysage

- Espace vert paysager
- Mise en valeur du canal

Caractéristiques du bâti

- > **Habitat intermédiaire et groupé**
Hauteurs des constructions : 5.00 m, 8.00 m, 11.00 m
- > **Habitat collectif**
Hauteurs des constructions : 14.00 m, 17.00 m, 20.00 m, 23.00 m, 26.00 m

Exemple d'OAP et schéma d'aménagement illustratif

PLU de Valence

Cette OAP permet de croiser plusieurs thématiques relevant d'un projet urbain durable. Elles expriment les attentes des élus, ce qu'ils espèrent voir sur le territoire. Le règlement écrit peut venir renforcer certains aspects du projet, comme les hauteurs par exemple.



À RETENIR

À l'heure des projets de redynamisation de centre-bourg, de mixité, de création de projets résilients, les OAP représentent un outil adapté pour intégrer un projet innovant dans l'existant.

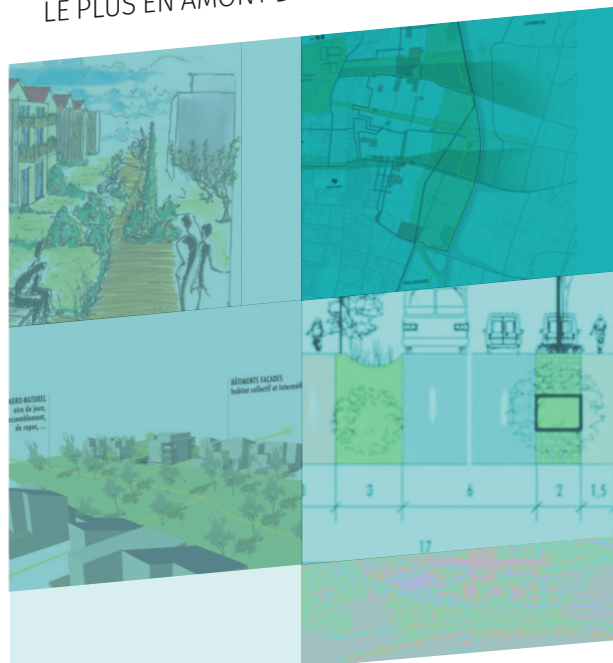
- Un outil souple qui contribue à la qualité des projets.
- Un moyen de traiter en transversalité toutes les thématiques d'un projet urbain : mobilités, habitat, renouvellement urbain, mise en valeur des paysages et de l'environnement, entrée de ville, ...
- Une réflexion à plusieurs échelles de territoire, du quartier au territoire intercommunal.
- Un secteur peut être concerné par plusieurs OAP, sectorielles comme thématiques.
- Les OAP sont à prendre en compte dès le cahier des charges pour s'entourer d'une équipe pluridisciplinaire compétente.

Nota bene : la concertation, tout au cours de la procédure, vous permettra d'enrichir les OAP et d'intégrer au mieux les besoins de la population.



BESOIN D'ACCOMPAGNEMENT ? BESOIN DE CONSEILS ?

N'HÉSITEZ PAS À NOUS CONTACTER ET À NOUS ASSOCIER
LE PLUS EN AMONT DE VOS PROJETS !



CONSEIL
ARCHITECTURE
URBAINNE
ENVIRONNEMENT
SEINE-MARITIME
76
CAUE

27, rue François Mitterrand
BP 90241
76142 Petit-Quevilly CEDEX
Tél. 02 35 72 94 50
caue@caue76.org



DDTM 76

> **Service Ressources Milieux Territoire**
Tél. 02 35 58 55 89

ddtm-srmt-bt@seine-maritime.gouv.fr

> **Service territorial de Dieppe**
Tél. 02 35 06 66 00

ddtm-std@seine-maritime.gouv.fr

> **Service territorial du Havre**
Tél. 02 35 19 52 01

ddtm-sth@seine-maritime.gouv.fr

> **Service territorial de Rouen**
Tél. 02 35 15 79 30

ddtm-str@seine-maritime.gouv.fr

Merci à l'AURH, Auddicé Urbanisme, Euclud Eurotop, Quartier Libre, la DREAL pour leur collaboration.