

ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

DEFINITION

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite restructurer, aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles viennent préciser les options du PADD

OBJECTIFS

- Prendre en compte les principes de développement durable pour intégrer le projet dans son environnement et offrir un cadre de vie de qualité aux habitants.
- **Quartier et non découpage parcellaire.**

ACTIONS

- Prendre en compte des spécificités du site (topographie, vues, éléments paysagers existant, limite de zone).
- Réfléchir aux problématiques :
 - De densité et de mixité (sociale ou typologique – habitat individuels, maisons de ville, petits collectifs).
 - De connexions au réseau viaire existant et de promotion des modes de déplacements doux.

ACTIONS

- De gestion des eaux pluviales, des ressources (eau, énergie) et de choix des matériaux.
- De traitement des espaces communs.

RAPPEL LEGISLATIF

- A la suite de la loi Solidarité et renouvellement Urbain (**SRU**), la loi Urbanisme et Habitat (**UH**) a remanié le contenu du **PLU** en opérant une distribution entre le Projet d'aménagement et de Développement durable (**PADD**) et un nouvel outil : **Les orientations d'aménagement programmées (OAP)**.
- Ces **OAP** sont en cohérence avec le **PADD** parce qu'elles sont la transcription spatiale d'une ou plusieurs orientations générales définies dans le **PADD**.

RAPPEL LEGISLATIF

- **Art L 123-1 du code de l'urbanisme (mod par la loi UH du 2 juillet 2003).**
- « peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des **quartiers** ou à des **secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager**. Ces orientations peuvent en cohérence avec le PADD, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour **mettre en valeur l'environnement, les paysages, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, et assurer le développement de la commune** » .

RAPPEL LEGISLATIF

- Ces orientations ont portée normative (Art L123-5 du CU) compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientation par secteur.
- Opposables aux tiers (les prescriptions doivent être respectées dans l'esprit).
- Les OAP ont pour ambition de fournir les bases d'un développement harmonieux des quartiers ou d'encadrer un ou des aménagements successifs.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

- Les orientations d'aménagement ne concernent que les zones 1AU.
- Les zones 2 AU ne sont pas considérées comme ouvertes à l'urbanisation, puisque leur aménagement est conditionné par une modification ou une révision du PLU. Les orientations d'aménagement de ces zones devront être élaborées lors de cette procédure.

RAPPEL LEGISLATIF

- **ART R123-6 du CU.** Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Lorsque les voies publiques et les réseaux, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.** Les constructions y sont autorisées 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 « orientations d'aménagement » et le règlement.

REGLEMENT DES ZONES

Art R123-9 du CU.

- 1- Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2- Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ;
- 3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'Art L 2224-10 du code des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

REGLEMENT DES ZONES

- 5- La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

REGLEMENT DES ZONES

- 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9- L'emprise au sol des constructions ;
- 10- La hauteur maximale des constructions ;
- 11- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'art R123-11.

REGLEMENT DES ZONES

12- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ;

14- Le coefficient d'occupation du sol défini par l'art R123-10 du CU.

Chaque zone comprend tout ou partie des 14 articles.