



PLU

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais Commune nouvelle du Malesherbois

Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 décembre 2019



SOMMAIRE

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
2. Travail des élus sur les schémas de principe des OAP « habitat » - zone AU

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

P L U i

- ▶ **Qu'est-ce qu'une orientations d'aménagement et de programmation ?**
 - ▶ **Un encadrement des projets** de constructions et d'aménagement qui s'exprime en **COMPATIBILITE** lors de l'instruction de la demande d'urbanisme.
 - ▶ Elles fixent **des objectifs** au regards d'enjeux justifiés dans le rapport de présentation :
 - ▶ Sur des thématiques => **OAP thématiques**
 - ▶ Sur des secteurs précis => **OAP sectorielles** (*L.151-7 du code de l'urbanisme « Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; »*)

▶ Les OAP thématiques sont facultatives et peuvent traiter des thèmes suivants : (L.151-7, R151-7)

- **La TVB** : 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, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- **Le commerce** : 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** ;
- **Architecture et paysage** : Comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

▶ **Les OAP sectorielles sont obligatoires dans les zones AU.**

- ▶ **Le guide de la modernisation du plan local d'urbanisme publié en avril 2017 par le ministère du logement et de l'habitat durable**, affirme en page 52 que : « La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L151- 2 ».
- ▶ Dans les zones AU à urbanisation immédiate, des OAP doivent obligatoirement être instituées pour définir les conditions d'aménagement et des équipements de ces zones ; (art. R. 151-20) : *« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation [...] en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation [...] »*

- ▶ **Les OAP sectorielles :**
 - ▶ **Sur les zones AU**
 - ▶ **En entrée de ville :** Les orientations d'aménagement et de programmation 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. (R.151-6)
 - ▶ **Pour des rénovation de quartier, projet ANRU :** Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; (L.151-7)

Le règlement dans les secteurs possédant des OAP sectorielles est facultatif.

Si les secteurs dépourvus de règlement ne sont régis que par les OAP, ces dernières « 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. »

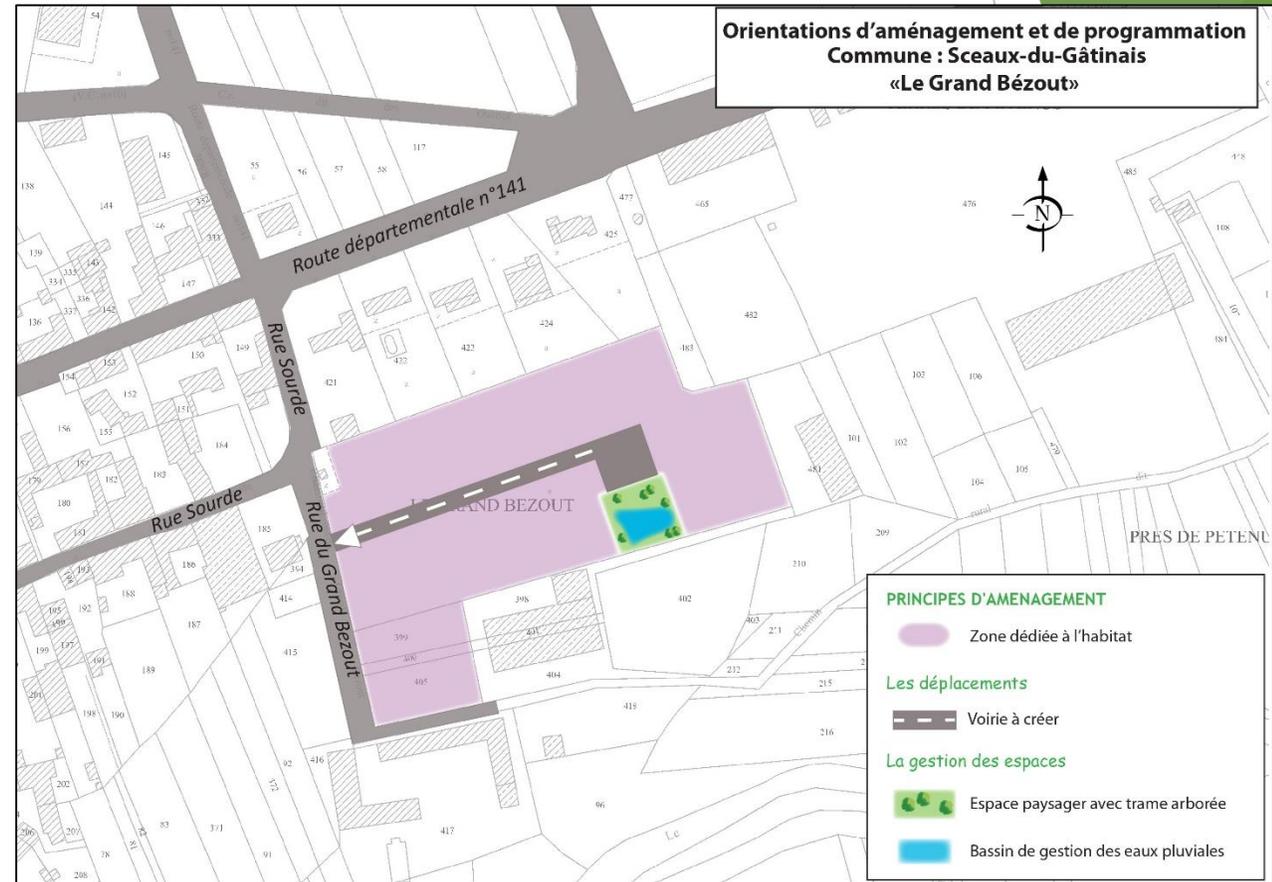
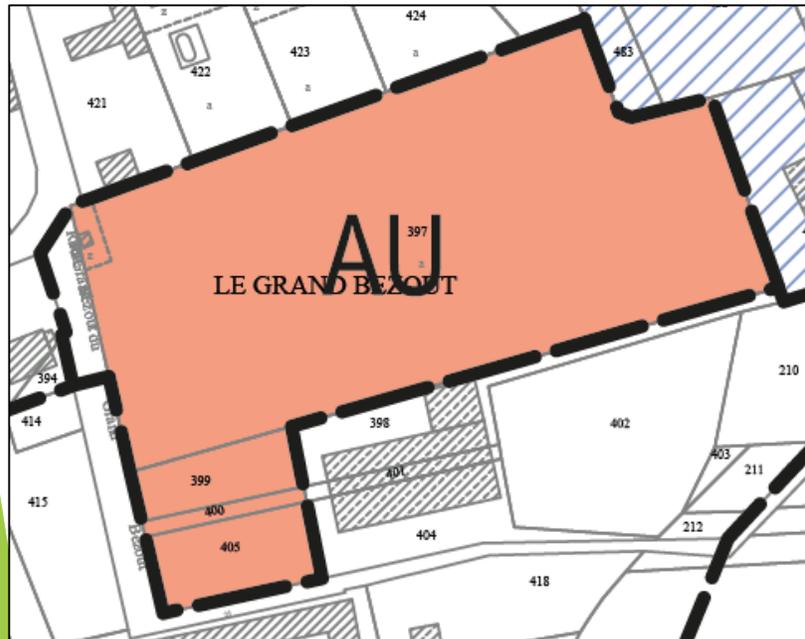
R.151-8 du code de l'urbanisme

► **Les OAP peuvent :**

Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- ☞ **Donner une temporalité d'ouverture.**
- ☞ **Réfléchir à la budgétisation des investissements.**

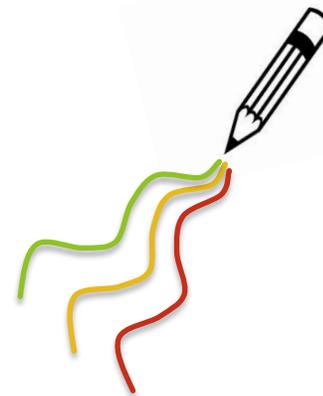
> EXEMPLE d'OAP sectorielles sur une zone AU



2. Travail des élus sur les schémas de principe des OAP « habitat » - zone AU

P L U i

→ *Travail sur des schémas de principe à réaliser*



Merci de votre attention

