

PLU COMMUNE NOUVELLE DU MALESHERBOIS

04 décembre 2019 – Le Malesherbois

Réunion de présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ordre du jour : Présentation des OAP

Participants : environ 10 personnes étaient réunies

Documents annexés : support de présentation de la réunion

Objet de la réunion

Le support de présentation est annexé au présent compte-rendu.

Mme Lefèvre (ECMO), en charge de l'élaboration du PLU, présente le cadre juridique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux élus pendant 30 minutes. La réunion se poursuivra par un travail sur table pour les élus sur les OAP « habitat » dans les zones AU (en extension).

Déroulement

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Mme Lefèvre rappelle la définition et les objectifs des OAP : encadrer des projets de constructions et d'aménagement qui s'expriment en compatibilité et non pas en conformité lors de l'instruction de la demande d'urbanisme. Les OAP fixent des objectifs au regard des enjeux justifiés dans le rapport de présentation du PLU. Elle clarifie son propos en précisant que les OAP prennent la forme de schémas d'aménagement.

Il existe 2 types d'OAP :

- **OAP thématiques**
- **OAP sectorielles**

Mme Lefèvre précise que le travail sur table de ce jour demandé aux élus traitera uniquement des OAP sectorielles.

Les OAP thématiques

Mme Lefèvre annonce que les OAP thématiques sont facultatives. Elles peuvent traiter différents thèmes comme la Trame Verte et Bleu pour maintenir les continuités écologiques. Par exemple, les OAP peuvent être constituées de prescriptions au niveau des clôtures (pour la création de passages à hérisson). ECMO indique aux élus qu'il est plus intéressant de définir ce type de prescription dans les OAP thématiques, plutôt que dans le règlement du PLU, pour permettre une certaine souplesse dans l'instruction.

Les OAP thématiques peuvent aussi aborder le thème du commerce. L'objectif est de 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 soit destiné à la réalisation de commerces. ECMO reprecise aux élus l'avantage de cette démarche qui n'impose pas un cadre restrictif mais permet d'apporter une certaine souplesse.

Il est aussi possible de définir une OAP thématique concernant l'architecture et le paysage. Le but est d'aider les élus à prendre des dispositions concernant les monuments ou secteurs identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

ECMO indique que l'objectif de la loi Alur est de répondre aux enjeux des territoires en laissant une certaine souplesse dans la réalisation des futurs projets (donner de la souplesse à l'instruction).

Les OAP sectorielles

Mme Lefèvre poursuit avec les OAP sectorielles en spécifiant qu'elles sont obligatoires dans les zones AU. Il existe deux autres secteurs sur lesquelles les OAP sectorielles peuvent être mise en place (pas d'obligation). Il s'agit des entrées de ville et des rénovations de quartier (projet ANRU).

ECMO rappelle que les OAP sectorielles donnent des intentions. Le but est d'offrir la possibilité aux élus de négocier avec les futurs porteurs de projet.

Il est également possible de créer des OAP sectorielles sur des secteurs déjà bâtis afin de créer un accompagnement pour la voirie par exemple. Cela permet aux élus de donner des exigences vis-à-vis des propriétaires privés pour maintenir une qualité de vie, la voirie, le paysage, etc.

Mme Berthelot précise que ce fonctionnement s'opère déjà sur sa commune et que les aménageurs savent qu'ils sont obligés de rentrer en phase de négociation avec les élus lorsqu'ils ont un projet.

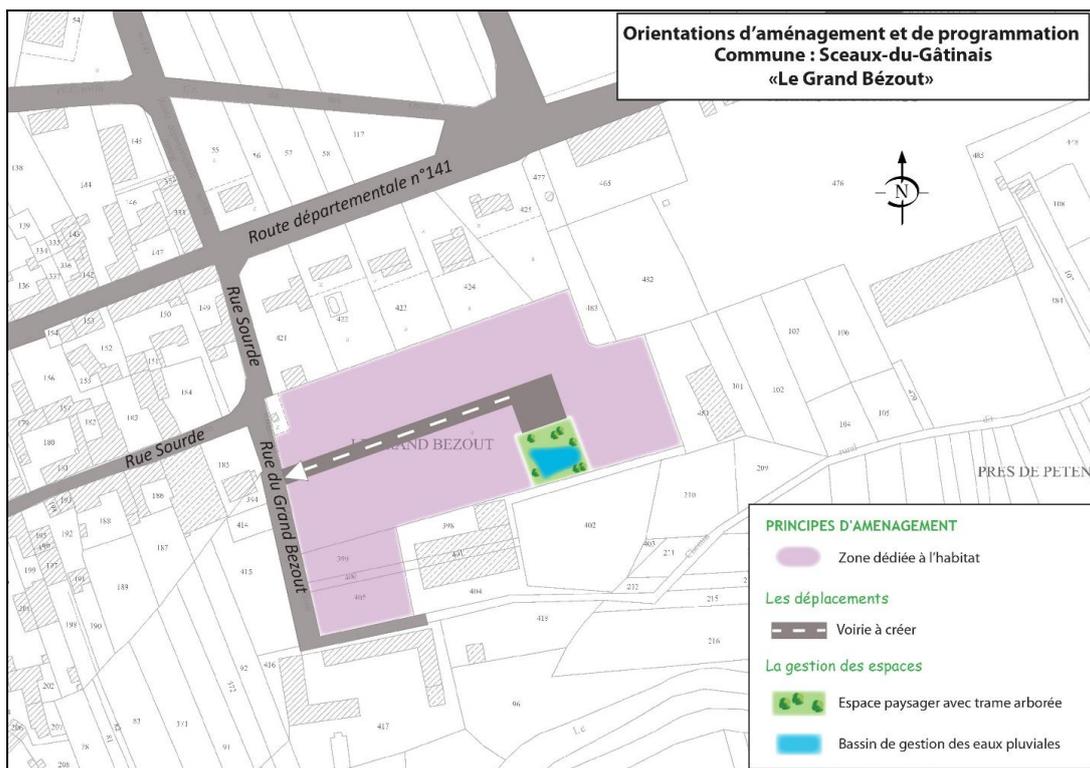
Mme Lefèvre précise que les OAP apportent une assise juridique aux élus pour rentrer en négociation avec les porteurs de projet. Elle précise que le Malesherbois est un territoire sous pression du fait de sa proximité avec Paris. Les élus ont ainsi une plus grande opportunité de négocier avec les aménageurs, comparé à d'autres territoires. Sur certains territoires la démarche n'est pas aussi systématique, car il n'y a jamais eu de dialogue instauré entre les élus et les aménageurs.

Mme Berthelot précise que la création d'OAP permet aussi aux communes d'anticiper les investissements à envisager. Elle rappelle que pour que certaines zones s'urbanisent, il sera parfois nécessaire que la commune investisse pour financer des voiries, des réseaux obligatoires ou des trottoirs.

Un élu demande s'il est possible d'inclure des intentions concernant les ravalements de façade sur l'existant dans les OAP. Mme Lefèvre répond par la négative en rappelant que les OAP poursuivent un objectif d'aménagement et non de règlement au sens stricte. S'il souhaite obliger les habitants à réaliser des ravalements de façades, elle lui conseille d'envoyer des courriers aux personnes concernées ou dans une moindre mesure mettre des procès-verbaux. Il s'agit dans ce cas de figure de faire respecter les règles déjà écrites.

Mme Lefèvre continue sa présentation en expliquant que les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser. Par exemple, il est possible qu'une zone classée 2AU s'urbanise avant une zone classée en 1AU dans la temporalité. Si la commune réalise les travaux d'assainissement nécessaires pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Pour rappel, les zones 2AU sont des zones d'urbanisation future pour lesquelles la capacité des réseaux est insuffisante, voire inexistante. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée au renforcement des réseaux et à une modification du PLU. ECMO indique que les élus ont la possibilité de gérer la temporalité des OAP dans les zones AU (1AU et/ou 2AU) via l'échéancier afin de prévoir en amont la budgétisation des investissements.

Mme Lefèvre présente un exemple d'OAP sectorielle sur une zone AU (extrait ci-dessous).



Elle rajoute que l’OAP est formalisée par un texte qui vient préciser le schéma. Par exemple, le texte peut préciser la nécessité de réaliser des places de stationnements.

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

Les élus ont à leur disposition des calques, des plans IGN de 1/1500^e et des crayons pour les aider à réfléchir en dessinant leurs projets d’aménagement sur les OAP de leurs communes.

Mme Berthelot mentionne à ses confrères qu’il est important de ne pas oublier l’impact des OAP sur l’existant. Pour pouvoir réfléchir en amont aux sens de la circulation, aux panneaux de signalisation à rajouter si nécessaire, aux voiries à créer, etc.

Les élus ont un petit débat pour le respect de la densité des 25 logements à l’hectare imposée par le SCOT.

Concernant la commune de Malesherbes les élus précisent que les OAP se feront dans un aménagement d’ensemble. Mme Lefèvre interroge la commune sur son souhait d’imposer ou non un programme de logements (afin d’imposer un pourcentage de logements aidés par exemple). Les élus répondent unanimement qu’ils souhaitent laisser la liberté à l’aménageur de proposer directement un pourcentage de logements aidés. D’après leurs expériences sur leur territoire, les aménageurs ont déjà intégré cette pratique.

Calendrier

ECMO propose aux élus une visite des OAP sur le terrain au mois de janvier. Et précise qu’un point sera fait à cette occasion sur la budgétisation des OAP.

