

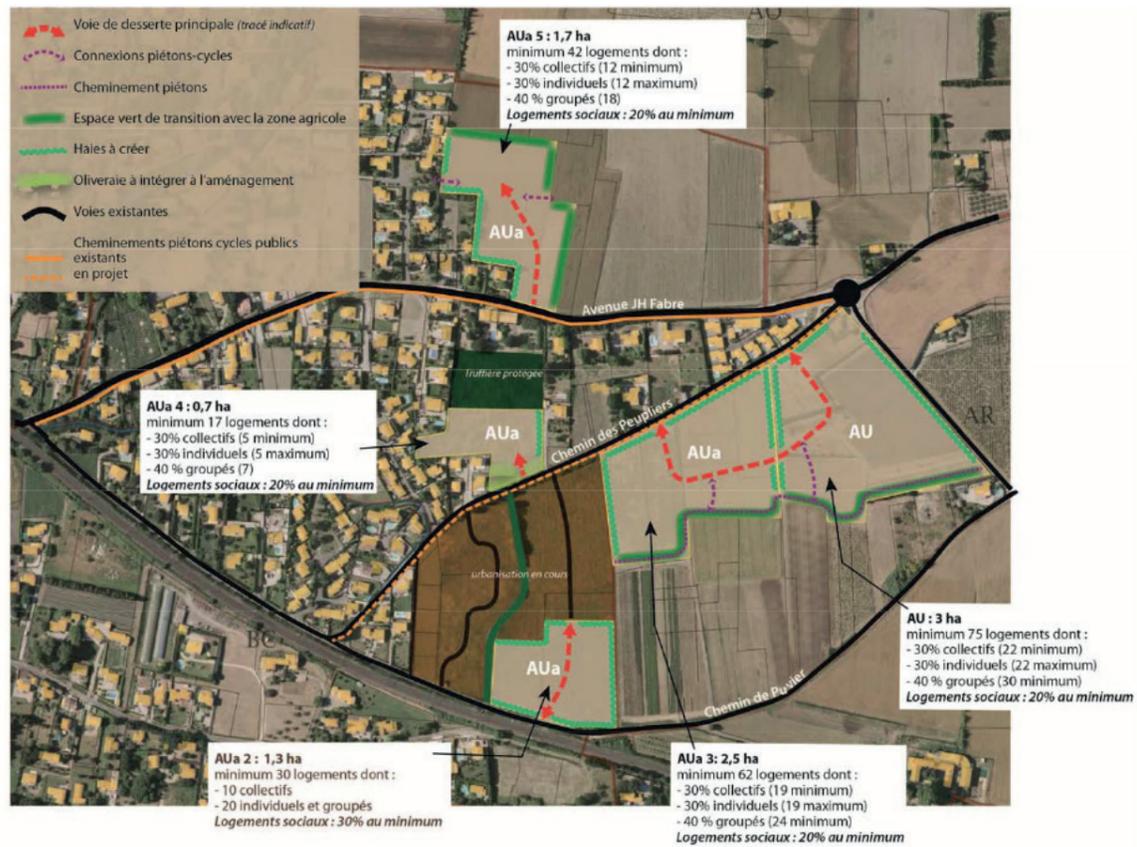
## ■ Définir une programmation

L'OAP, au-delà des orientations d'aménagement, peut définir une programmation.

La déclinaison programmatique peut s'appuyer sur les orientations du SCOT et du PLH.

Les points traités en matière d'habitat peuvent être :

- Le type des logements : logement locatif à loyer maîtrisé (PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration, PLUS : Prêt Locatif à Usage Social, PLS : Prêt Locatif Social), logements en accession sociale à prix maîtrisé, logement en loyer libre,
- Le nombre de logements,
- La hauteur des constructions.



Exemple d'une programmation habitat dans une OAP  
 PLU Piolenc  
 (Beaur)

## POUR ALLER PLUS LOIN...

Contact CAUE de Vaucluse : 04 90 13 49 50  
 Document téléchargeable sur les sites suivants :  
[www.vaucluse.fr](http://www.vaucluse.fr)  
[www.caue84.fr](http://www.caue84.fr)



# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La présente fiche pédagogique porte sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle a vocation à être utilisée comme un document ressource d'appui aux collectivités de Vaucluse pour aider les élus et techniciens des communes en charge de l'urbanisme et de l'élaboration des PLU à mieux appréhender l'outil et son usage. Il s'agit in fine de faciliter le passage à l'opérationnel et la production de logements à loyers maîtrisés.

Pour renforcer et maintenir l'attractivité des communes et plus largement du territoire de Vaucluse, il est nécessaire de créer les conditions d'un aménagement et d'un développement durable et équilibré des territoires.

Le diagnostic du Plan Départemental de l'Habitat de Vaucluse (PDH 2016-2022) a mis en évidence que de nombreuses situations de tension et de déséquilibre liées à l'habitat risquent d'avoir, à terme, un impact sur l'attractivité territoriale et résidentielle du département. La question du logement en tant que levier de développement équilibré se pose pour le Vaucluse. Le PDH fixe un objectif de 4 000 logements supplémentaires par an sur l'ensemble du département, avec 30% de logements en locatif abordables et 20% de logements en accession abordables. Près de 4 ménages vauclusiens sur 5 sont financièrement éligibles au logement locatif social au sens large.

Le PLU représente le projet d'aménagement et de développement durable d'un territoire communal. Il fixe les axes structurants, notamment le développement démographique et l'offre résidentielle nécessaire pour loger les habitants de la commune, en compatibilité avec les orientations et objectifs définis au sein du SCOT et du PLH.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une composante des PLU. Elles définissent des secteurs de projet, les actions et opérations nécessaires à leur réalisation.

## A RETENIR

L'OAP est un outil du PLU qui permet de passer d'un « urbanisme de planification » à un « urbanisme de projet ». Ce n'est pas un projet clef en main, mais l'expression de la volonté de développement de la collectivité.

### ■ L'OAP définit un projet d'aménagement

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme indique : « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements... ».

### ■ L'OAP précise des orientations

L'OAP ne définit pas des règles mais des orientations sous la forme de « principes, intentions d'aménagement ». Les choix ou orientations exprimés dans les OAP doivent impérativement être justifiés dans le rapport de présentation du PLU.

L'OAP peut définir ces principes d'aménagement de manière plus ou moins précise, plus ou moins détaillée et contraignante. Elle incite à une démarche de projet, sans le degré de précision d'une étude pré-opérationnelle.

Contrairement au règlement du PLU, les OAP s'appliquent dans un rapport de compatibilité et non de conformité, ce qui induit une « non contrariété » à l'orientation.

### ■ L'OAP exprime un schéma d'aménagement

L'OAP vise à définir un schéma global d'aménagement sous la forme d'une expression graphique qui va illustrer les principes d'une composition urbaine attendue : espace public, espace vert et paysager, habitations, équipements, commerces, déplacements (voies de circulation et cheminements piétons).

Exemple d'un passage d'une OAP à une opération réalisée  
 - Quartier de la Barrade à Courthézon



➤ **Comment concevoir une OAP « Habitat »** de manière à faciliter son passage à l'opérationnel et la mise en œuvre du projet de construction de logements ?

➤ **Quel degré de précision intégrer dans une OAP ?**

La traduction opérationnelle des intentions de projets définis au sein d'une OAP nécessite l'intervention d'un opérateur aménageur public ou privé. **L'OAP est un outil qui prépare le dialogue** entre la commune et le futur porteur de projet, **fondement d'un « urbanisme négocié »**.

■ **Il existe 3 types d'OAP : thématique, sectorielle ou patrimoniale**

**Seules les OAP sectorielles à vocation d'habitat seront traitées dans ce document. Les OAP sectorielles spatialisées :** le 4° de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les OAP peuvent être notamment déclinées par secteur ou quartier. Le Code de l'Urbanisme n'en fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut être définie à la parcelle.

■ **La conception de l'opération d'aménagement**

Il s'agit de faire le lien entre la commune porteur d'un « **projet d'aménagement** » sur un site OAP et un opérateur public ou privé qui élaborera une « **opération d'aménagement** ».

## PRECONISATIONS

■ **Le degré de précision d'une OAP**

Il peut être modulé **en fonction des secteurs stratégiques** afin de les encadrer : faire des OAP détaillées là où les intentions ou les projets sont avancés et la capacité de réalisation effective. Un site très stratégique peut également faire l'objet en amont d'une étude pré-opérationnelle de faisabilité et de programmation qui sera déclinée en OAP.

Le degré de précision d'une OAP peut aussi être modulé **en fonction du type de zonage retenu** :

- Définir des OAP détaillées en zone U et AU ouvertes à l'urbanisation en fonction de la stratégie d'aménagement de la commune à court terme.
- Définir des OAP moins détaillées en zones AU fermées en fonction de la stratégie d'aménagement de la commune à moyen - long terme.

**L'expression graphique** doit être précise mais **pas trop détaillée** au point de représenter une règle et de bloquer le rapport de compatibilité au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. **L'usage de « patatoïdes » ou d'« aplats de couleurs »** peut être privilégié pour permettre de représenter les différentes fonctions urbaines du schéma d'aménagement.



Exemple d'une OAP légère  
PLU de Vedène  
(Citadia)

L'OAP doit être conçue comme un outil facilitateur : sa formulation écrite et graphique doit pouvoir guider la conception de l'opération d'aménagement par l'opérateur.

■ **L'étude de faisabilité technique et financière**

L'opérateur concepteur de l'opération finale d'aménagement prendra en compte :

- La réalité de la conjoncture économique et du marché immobilier pour assurer l'équilibre financier de l'opération,

- Les contraintes du site et la faisabilité technique des orientations d'aménagement définies par l'OAP et de son contenu programmatique.

Au final, l'OAP doit intégrer une certaine souplesse de conception pour ne pas créer des sources de blocage au moment de l'interaction avec le promoteur - constructeur - aménageur : des dispositions trop détaillées, difficiles à interpréter ou irréalisables techniquement ou d'un point de vue de l'équilibre financier, peuvent représenter un frein à la mise en œuvre du projet voulu par la commune.

Le principe cependant est d'amener les aménageurs à traduire l'OAP et à s'en inspirer, et non à s'en détacher ou s'en affranchir, ce qui remettrait en question l'OAP en tant que projet politique de la commune.



Exemple d'une OAP détaillée  
PLU de Pernes-les-Fontaines  
(L'Atelier AVB - Landfabrik)



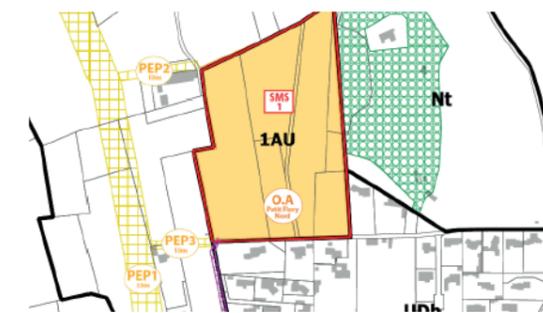
Exemple d'une OAP très détaillée - PLU de  
Gordes en cours d'élaboration  
(Atelier Lacroze)

■ **Combiner une OAP avec une servitude de mixité sociale**

**Combiner une OAP avec une servitude de mixité sociale** (secteur ou emplacement réservé de mixité sociale) pour renforcer la portée programmatique de l'OAP et imposer de manière stricte des obligations de mixité attendues sur le secteur défini.

**Anticiper la gestion spatiale de la mixité** : lorsque le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser est faible, mieux vaut concentrer la programmation sur une OAP ou un emplacement réservé pour dégager un programme de taille acceptable.

**La juxtaposition d'Emplacements Réservés (ER) et OAP** peut-être intéressante. L'emplacement réservé est une servitude permettant de geler (sans limite dans le temps) un site, une ou plusieurs propriétés, en vue d'une affectation prédéterminée : équipement, voirie ou programme de logements.



Exemple d'une OAP combinée à une servitude de mixité sociale - PLU de Vedène (Citadia)

■ **Des compétences en urbanisme opérationnel et de programmation**

Elles sont recommandées et peuvent être **intégrées au moment de la rédaction du cahier des charges de l'étude d'élaboration du PLU** pour aiguiller le choix du prestataire.

De même, la Commune doit porter une attention particulière au moment de l'analyse des offres de prestation pour l'élaboration du PLU, au temps consacré à la méthodologie proposée pour la rédaction des OAP.

■ **Réfléchir à la faisabilité technique et économique du projet**

**Intégrer, au moment de la conception des OAP, une réflexion prospective sur la faisabilité technique et économique du projet défini.** Des paramètres tels que la dureté foncière ou les contraintes géologiques du terrain, de dépollution sont à anticiper car ils vont conditionner de manière importante la projection de l'opération au niveau de sa programmation et sa faisabilité.

■ **Raisonnement à une double échelle de conception**

**Raisonnement à une double échelle de conception** des OAP de manière à fixer des marges de négociation avec l'opérateur :

- Une formulation stricte pour déterminer **des éléments invariants** à exprimer de manière ferme comme étant indispensables pour le projet d'aménagement futur (maintien des espaces boisés, préserver un cône de vue, alignement, etc.),

- Une formulation plus ouverte proche de la recommandation pour **des éléments secondaires** qui pourront être considérés de manière plus souple (cheminements, etc.).

■ **Intégrer des phasages opérationnels différents**

**L'OAP peut intégrer des phasages opérationnels différents.** Les opérations ont souvent avantage à être « **phasées** » à la fois pour faciliter leur acceptation sociale, s'adapter au marché et trouver un périmètre de cohérence foncière.

Pour mémoire, le cadre législatif permet aux collectivités de mettre en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP, afin d'être en phase avec leur capacité de financement des équipements.

■ **Réfléchir à une OAP c'est aussi anticiper les futurs outils**

L'OAP est un outil d'incitation et d'accompagnement des projets. Pour autant, l'OAP n'est pas un outil opérationnel en soit, comme le sont l'Association Foncière Urbaine (AFU) de projet, le Permis d'Aménager (PA), le Projet Urbain Partenarial (PUP) ou encore la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Réfléchir à une OAP c'est aussi anticiper les futurs outils d'aménagement et de mise en œuvre pour concrétiser les OAP, mais également une démarche d'anticipation et de maîtrise foncière.

■ **La concertation**

La concertation sur le projet d'OAP peut se faire dans le cadre de la concertation sur l'élaboration du PLU.

Il est opportun de démarrer tôt l'information et la concertation pour éviter d'arriver à un éventuel blocage au niveau des habitants riverains du site en phase projet et étudier en amont les modalités de travail avec la population sur l'acceptabilité du projet.