



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

RENCONTRE PLANIF TERRITOIRES IDF

L'ÉCRITURE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : ÉCLAIRAGES JURIDIQUES

7 AVRIL 2025

Rappel des obligations / possibilités des OAP

CADRE GENERAL

Règle générale

L. 151-6 : - Cohérence avec le PADD

- dispositions portant sur : - l'habitat,
 - les transports, les déplacements
 - l'aménagement.

En l'absence de SCoT : orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique

R.151-6 : Pour les OAP à l'échelle de quartiers ou de secteurs :

- Définir 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.
- Délimiter dans le ou les documents graphiques du PLU(i)

Possibilité

L. 151-7 : - mettre en valeur (environnement, paysages...) et favoriser la densification

- favoriser la mixité fonctionnelle
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer,
- prendre la forme de schémas d'aménagement
- protéger les franges urbaines et rurales.
- identifier des secteurs dédiés aux énergies renouvelables (en l'absence de SCoT)

R.151-7 : - dispositions sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones U ou AU à enjeux spécifiques (nuisances, risques...)

- identifier des zones préférentielles pour la renaturation et la désartificialisation et les délimiter dans le ou les documents graphiques du PLU(i)

Rappel des obligations / possibilités des OAP

TROIS FOCUS

Zones urbaines et à urbaniser :

Règle générale

L. 151-6-1 : Etablir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

R.151-8 : OAP de « secteur d'aménagement »

- Porter au moins sur 6 thématiques: qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; mixité fonctionnelle et sociale ; qualité environnementale et prévention des risques ; besoins en matière de stationnement; desserte par les transports en commun ; desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Comporter un schéma d'aménagement

Continuités écologiques :

Règle générale

L. 151-6-2 : mise en valeur des continuités écologiques

ZAC

Possibilité

L. 151-7-1 : - localiser et caractériser les espaces publics
- localiser les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts

L. 151-7-2 : valoir acte de création de ZAC

Règle générale

R. 151-8-1 : Comporter :

- Le schéma d'aménagement de la ZAC
- Le programme global prévisionnel des constructions à édifier ;
- La mention du régime applicable de la taxe d'aménagement.

Rappel des obligations / possibilités des OAP

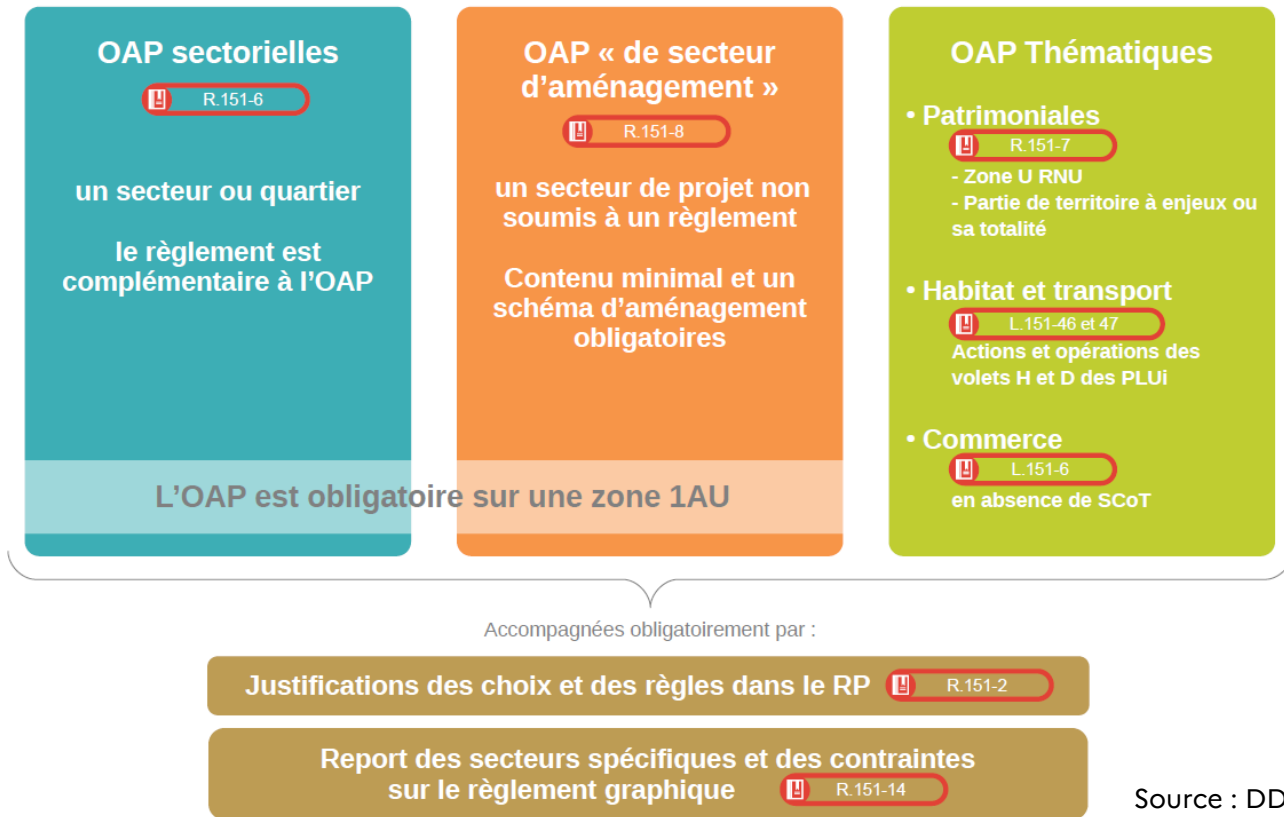
CAS DES PLUi

Règle générale

Pour les PLUi-H d'un EPCI < 30 000 habitants

L. 151-48 : Programme d'orientations et d'actions et, si nécessaire, des dispositions relatives à l'habitat dans les OAP.

3 types d'OAP en fonction du projet et des enjeux pour rendre opérationnel le projet



Source : DDT 03 et DDT 38

Formes et illustrations des OAP

Les OAP peuvent revêtir différentes formes

Si illustrations : mentionner si le schéma a une valeur prescriptive ou non

Les OAP sectorielles

Le Code de l'urbanisme offre une grande liberté en matière d'échelle de délimitation des OAP. Il ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale.

Les OAP de secteur d'aménagement

Avantages

- Valorisation de la planification par le projet et pas par la règle
- Instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions
- Stabilité du PLU face à la temporalité des projets

Précautions

- Rédaction claire des objectifs poursuivis pour permettre l'instruction des projets
- Rédaction sous forme d'orientations mais pas de règles
- Les dispositions doivent répondre aux objectifs du PADD et être justifiés dans la rapport de présentation
- Un usage devant s'appuyer sur des études préalables
- Evaluer l'opportunité de son usage

Les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer :

- R. 111-2: projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique
- R 111-4 : relatif aux projets de nature à compromettre la conservation et la mise en valeur de sites archéologiques
- R. 111-26 : projets de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement
- R. 111-27 : projets de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, au sites, aux paysages...

Les OAP thématiques

OAP patrimoniales

- Créées pour conserver des outils de protection patrimoniale dans les secteurs délimités au sein des PLUi choisissant d'appliquer le règlement national d'urbanisme (R. 151-19 CU).
- Pas limités aux seuls PLUi, peut être utilisé dans un PLU.
- Intérêt : pouvoir combiner des orientations de protection patrimoniale (identification de bâtiments) et des principes d'aménagement (cheminement et voie...).

OAP thématiques sectorisées

Les OAP portant sur une thématique précise peuvent également être déclinées par secteur afin d'en faciliter l'application (ex : OAP trame verte et bleue).

→ Attention à la cohérence entre OAP thématique et déclinaison par secteur

Recommander de faire une cartographie de synthèse de l'ensemble des OAP sectorielles

Les OAP thématiques « commerces »

En l'absence de SCoT et en PLUi :

Les OAP :

- précisent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique.
- définissent les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs :
 - de revitalisation des centres villes
 - de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre
 - de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises
 - de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture

Volet programmatique des OAP

Les OAP ne comportent pas uniquement des orientations, elles sont également la pièce privilégiée du PLU pour afficher un volet programmatique.

Elles peuvent par exemple :

- prévoir des taux min et max de constructions opérées en renouvellement urbain
- programmer des voies et espaces publics dont la réalisation est certaine

Les OAP au service d'une densification raisonnée

Les OAP peuvent définir :

- des fourchettes de densification attendue ainsi que des typologies de constructions
- une densification minimale

Procédure unifiée de création de ZAC et des OAP

A l'occasion de la délimitation d'une OAP de secteur d'aménagement : possibilité de décider que cette OAP emporte création de ZAC.

Mesure applicable uniquement par les collectivités ayant la compétence urbanisme et aménagement

But d'unifier les procédures de ZAC et d'OAP afin d'alléger les procédures

Permet de renforcer l'opérationnalité des OAP

Liens des OAP avec le règlement et liens entre OAP

Les OAP sont mieux adaptées que le règlement pour traduire certains enjeux et certaines ambitions du PADD.

Les OAP et le règlement doivent être complémentaires (R.151-2 CU).

Un règlement a minima se concentrant sur quelques règles impondérables pourra ainsi être adossé à des OAP comportant un ensemble plus important de dispositions (et inversement).

Inutile et risqué de « doubler » les orientations définies par les OAP avec des dispositions réglementaires

Pas de hiérarchie entre les différentes OAP

→ Le rapport de présentation doit présenter la complémentarité entre les OAP et le règlement afin notamment de s'assurer de l'absence de doublons

Vigilance pour que les OAP ne se contredisent pas elles-mêmes : attention à l'articulation entre OAP thématiques et sectorielles

Les OAP ne sont pas des règles mais des orientations

Les OAP doivent être exprimées sous formes d'orientations

Si le PLU souhaite imposer un impondérable dont le porteur de projet ne pourra s'écarter, le recours au règlement doit être privilégié.

Rappel de la notion de compatibilité

Les **OAP** sont opposable au tiers dans un rapport de **compatibilité** = rapport de non contrariété
≠ **règlement** opposable dans un rapport de **conformité**

« La compatibilité d'une autorisation d'urbanisme avec les OAP d'un PLU s'apprécie en procédant à une analyse globale des effets du projet sur l'objectif ou les différents objectifs d'une OAP, à l'échelle de la zone à laquelle ils se rapportent »

[Conseil d'État, 1ère - 4ème chambres réunies, 18/11/2024, 489066](#)

Les orientations doivent être claires et vérifiables. Mais elles ne doivent pas s'apparenter à un règlement.

Comment instruire ?

Les OAP doivent être conçues pour permettre l'instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

→ Pour leur élaboration, l'association des services instructeurs est fortement recommandée

L'instruction sur la base des OAP ne peut aboutir à la production de pièces supplémentaires pour l'instruction du permis de construire. La liste des pièces exigibles encadrée par la livre IV du Code de l'urbanisme.

Pour la délivrance d'un permis de construire, la vérification de la compatibilité aux OAP sera réalisée sur la base des pièces prévues aux articles R*431-5 et suivants du CU.

L'instruction s'appuiera notamment sur le schéma permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune et le projet architectural.

→ Permettre de situer le projet dans son environnement

→ Et de vérifier son adéquation en termes de compatibilité avec les orientations de hauteur, d'aspect, de continuité écologiques, de densité...

Jurisprudences et OAP

Rapports d'opposabilité :

- La compatibilité d'un projet de construction s'apprécie en procédant à une **analyse globale des effets du projet sur les objectifs d'une OAP à l'échelle de la zone visé par l'OAP** (vu précédemment)

[Conseil d'État, 1ère - 4ème chambres réunies, 18/11/2024, 489066](#)

- le rapport de compatibilité est la règle, mais si le règlement impose de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définie par l'OAP, alors le permis de construire doit être conforme avec les OAP.

[Conseil d'État, 6ème et 5ème chambres réunies, 11/04/2019, 406947](#)

Jurisprudences et OAP

Les OAP peuvent :

- **Comporter un volet programmatique** fixant des objectifs de densité et des typologies de logements qui doit être respecté afin de ne pas compromettre l'exécution du PLU.

[CAA de LYON, 1ère chambre - formation à 3, 26/04/2016, 14LY03816](#)

- Constituer un motif de refus d'autorisation des sols si celle-ci remet en cause l'exécution future des OAP, et même si elle est conforme au règlement

[CAA de NANTES, 5ème chambre, 20/05/2016, 15NT01153](#)

Jurisprudences et OAP

Les OAP ne peuvent pas :

- **n'être qu'une simple hypothèse ou une simple intention**, ultérieures à des orientations non suivies d'effet : pour être opposable dans un rapport de compatibilité, la réalisation du projet d'aménagement prévu par les OAP doit être certaine

[Conseil d'État, 2ème - 7ème chambres réunies, 08/11/2017, 402511](#)

- **Porter sur une parcelle unique** ou une partie très résiduelle d'un périmètre plus large
- Dans le cas d'un schéma d'aménagement, **fixer les caractéristiques des constructions dont la définition relève du règlement**

[CAA de LYON, Formation de chambres réunies, 13/02/2018, 16LY00375](#)

Cas de la suppression d'une OAP sectorielle ayant fait l'objet d'observations défavorables lors de l'enquête publique : est considérée comme procédant de l'enquête publique et comme n'ayant pas remis en cause l'économie générale du projet de plan.

[CAA de NANTES, 2ème chambre, 09/02/2024, 22NT00514](#)

Source et pour aller plus loin

**« Les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme »
Guide de recommandations juridiques
DHUP – novembre 2019**

[Guide téléchargeable](#)