

OAP

Enseignement de la JP

ZAC/OAP Loi Elan

15 novembre 2018



Frédéric TAHIER
DHUP/QV/QV3

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les OAP dans la loi

Loi UH 2003: Initialement confinées dans le PADD, les OAP deviennent autonomes au sein du PLU

Grenelle II, OAP intègrent des volets habitat ou transports et déplacements, lorsque le PLUi tient lieu de programme local de l'habitat (PLH) ou de plan de déplacement urbain (PDU).

Le programme s'enrichit : « échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les OAP dans la loi

Loi ALUR 2014: les OAP confortent leur rôle stratégique, notamment en matière commerciale.

- elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en imposant des pourcentages de commerces.
- en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCOT), les OAP du PLUi comprennent les orientations relatives aux commerces et à l'artisanat que l'on trouve normalement dans le SCOT.

Les OAP et décret modernisation

Outils de l'urbanisme de projet : OAP de secteur d'aménagement ou (« sans règlement »)

Mises au même rang que le règlement : rapport de présentation montre la complémentarité du règlement et des OAP

• **OAP « sans règlement » terme impropre** : n'exclut pas pour autant de combiner leur contenu avec des dispositions réglementaires car liste un contenu minimal en l'absence de règle sans pour autant interdire de le faire

• Premiers retours à optimiser : la liste des 6 orientations obligatoires se transforme trop souvent en 6 articles de prescriptions

Renforcer l'opérationnalité des OAP : ZAC/OAP (loi Elan)

Dans le cadre de l'élaboration/révision d'un PLU **les OAP pourront valoir création de la ZAC** : OAP sans règlement

But de la mesure : unifier les procédures, renforcer l'opérationnalité des OAP

Mesure nécessitant un décret d'application sur deux volets :

- gérer le contenu commun des ZAC OAP principalement financement des équipements et taxe d'aménagement
- Question du rapprochement entre évaluation environnementale du PLU et étude d'impact du dossier de création (en cours d'expertise)

Les OAP et le juge administratif

Deux arrêts du Conseil d'État « affaibliraient » la portée des OAP. (Dos Santos 2010, et 9 nov 2017)

Deux discours erronés suite à ses arrêts :

- Une liaison prévue dans une OAP d'un PLU ne peut être assimilée à la création d'un emplacement réservé, dès lors qu'elle n'a pas été reportée dans les documents graphiques du règlement du PLU.

Il s'agit d'une simple « prévision » insusceptible de créer par elle-même des obligations aux propriétaires des parcelles concernées

Les OAP et le juge administratif

Deux arrêts du Conseil d'État « affaibliraient » la portée des OAP. (Dos Santos 2010, et 8 nov 2017)

Ces deux arrêts sont des arrêts portant sur des OAP « mal » utilisées.

- Ce sont des cas d'espèces plus que des arrêts de principe
- Les OAP posent PB dans leur utilisation et leur contenu

Les OAP et le juge administratif

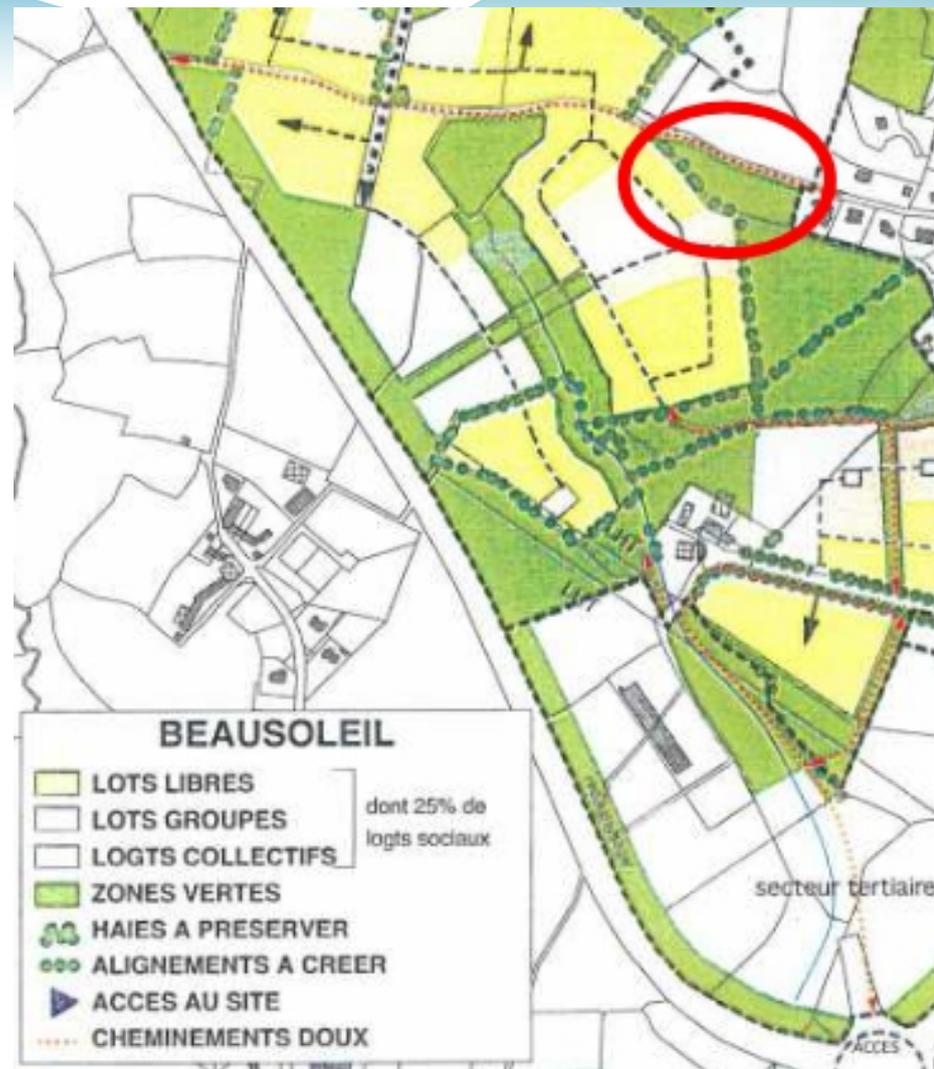
Deux arrêts du Conseil d'État « affaibliraient » la portée des OAP. (Dos Santos 2010, et 8 nov 2017)

- **Dos Santos 2010:** l'OAP porte sur une parcelle et interdit les constructions pour faire un espace vert : aucune marge d'appréciation et détournement d'un espace réservé
- Voir **note du Club Plui** : <http://www.club-plui.logement.gouv.fr/les-consequences-de-l-arret-dos-santos-sur-la-a314.html>

CE DOS SANTOS 2010

Le cumul des trois points suivant a affaibli ces OAP

- Délimitation à la parcelle
- Motivation du refus du PC sur les seules OAP (à relativiser JP CAA de Nantes)
- OAP non liées à une opération d'ensemble



Les OAP et le juge administratif

Deux arrêts du Conseil d'État « affaibliraient » la portée des OAP. (Dos Santos 2010, et 8 nov 2017)

- **8 novembre 2017:** Les OAP remises en cause (Cmne de Dammarie) ne constituent qu'une simple prévision insusceptible d'être opposée à un pétitionnaire
- Voir urba info mars 2018 : http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/IMG/pdf/ui_mars_2018_internet.pdf

CE 8 novembre 2017 : Le cumul des trois points suivant a affaibli ces OAP

- Les OAP ne constituent qu'une prévision sans engagement de la collectivité d'imposer ou de réaliser elle-même les voies tracées sur le document graphique
- Cet arrêt confirme l'approche retenu par le CAA de Nantes (5ème chambre, 17/06/2016, 15NT01645, Inédit au recueil Lebon)



L'aménagement de ce secteur qui pourra se réaliser en plusieurs phases devra ménager la possibilité de réaliser une sortie sur la rue de Concrez. En cas

Les OAP et le juge administratif

Une JP des CAA globalement favorable aux OAP (notamment Nantes)

Les OAP et le juge administratif

Incompatibilité d'un projet de bureau avec habitat individuel groupé (CAA Nantes, 5 juil. 2016, M. Barome, n°15NT00609)

- Un bâtiment à usage de bureau n'est pas compatible avec une orientation qui prévoit la réalisation d'une opération « d'habitat individuel groupé », orientation que le juge désigne comme étant « réservée à l'habitat ».

Les OAP et le juge administratif

Exécution future de l'aménagement (CAA de NANTES, 5ème chambre, 20/05/2016, 15NT01153)

- OAP est doublée d'un emplacement réservé **mais** juge administratif reconnaît force de l'OAP elle-même
- OAP serait remise en cause en cas de construction d'une maison individuelle quand bien même le règlement ne l'interdit pas

« le projet en cause n'est manifestement pas compatible avec l'orientation d'aménagement mentionnée plus haut, dès lors qu'il ferait nécessairement obstacle à la réalisation d'une des nouvelles voies de desserte prévues du futur quartier d'urbanisation devant être implanté dans le secteur en cause »

Les OAP et le juge administratif

Respect des objectifs environnementaux du code (CAA de NANTES, 5ème chambre, 29/04/2016, 14NT02978)

- OAP est suffisante pour respecter les objectifs environnementaux prévus par le code de l'urbanisme
- Le recours concernait l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Le requérant soutenait que les OAP ne suffisaient pour maîtriser/définir le parti d'aménagement sur l'environnement et ne respecter pas les obligations en matière de maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation

D'autres décisions et arrêts hors CAA de Nantes sont « favorables » aux OAP



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les OAP et le juge administratif

Sur le rapport de compatibilité (CAA Lyon, 5 mars 2013, M. Scavenneq et a., n°12LY02385)

- *« les orientations d'aménagement ne sont pas dépourvues de toute valeur normative et ne sont donc pas inopposables aux constructeurs faute d'avoir été retranscrites dans le règlement, même si la légalité des autorisations d'urbanisme s'apprécie à leur égard dans le cadre d'un simple rapport de compatibilité »* .

Les OAP et le juge administratif

Imposer un type d'habitat (CAA Marseille, 22 fév. 2016, SCI les Terrasses d'Oletta, n°15MA00147)

- Deux bâtiments collectifs à usage d'habitation totalisant vingt et un logements sont incompatibles avec une orientation tendant à ce que l'urbanisation du secteur se fasse « sous la forme de maisons de ville, accessoirement sous la forme de résidences individuelles

Les OAP et le juge administratif

Préservation d'un type de construction (CAA Lyon, 28 juin 2016, préf. de la Drôme, n°16LY00999)

- La transformation d'un cabanon en maison n'est pas compatible avec les OAP préconisant de préserver ce genre de cabanons

Les OAP et le juge administratif

Donner une fourchette pour les hauteurs + lien de compatibilité (CAA Nancy, 15 déc. 2016, SCCV Allée des Romances, n°16NC00129)

- Des bâtiments s'élevant à R+3 ne sont pas compatibles avec une OAP qui prévoit des bâtiments de « R+1/R+2 maximum » (arrêt très complexe)

D'autres JP sont « défavorables » aux OAP et prennent des « libertés » par rapport au contenu du code de l'urbanisme



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Les OAP et le juge administratif

OAP sans valeur si elle n'est pas reportée au règlement sous forme d'emplacement réservé (TA Melun, 10 fév. 2017, SDC du 10 rue Gaston-Monmousseau, n°1407193, AJDA 2017, p. 1092)

- un chemin piéton figurant sur la carte d'une OAP n'a pas la même portée que s'il avait été tracé au titre du règlement ou fait l'objet d'un emplacement réservé et qu'il ne peut interdire l'édification d'une clôture à cet endroit

OAP trop précises ne peut se substituer à règlement (CAA Lyon, 13 février 2018, n°16LY00375.)

les OAP ne peuvent définir **précisément** les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées « *dont la définition relève du règlement* ».

C'est la précision qui gêne le juge administratif
pose question car lien de compatibilité permet « d'assouplir » des orientations trop précises

Code urbanisme : Les caractéristiques des constructions peuvent être prévues sous forme d'orientations en application de l'habilitation très large de l'art L151-6 et du 1° de l'article L 151-7 et les nouveaux articles R. 151-6 à 8 de la réforme de la modernisation.



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Fin
Merci de votre attention