



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLERS-ALLERAND

## Document C : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à  
la délibération du :

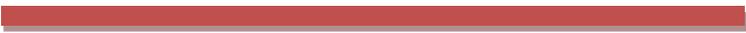
Approuvant le Plan Local  
d'Urbanisme

Pour la Présidente,  
Le Vice-Président,

Pierre GEORGIN

VILLERS-ALLERAND  
MONTCHENOT





**AGENCE** RÉGION DE  
**REIMS**  
**D'URBANISME**  
Développement & Prospective

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
↳ Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	4
↳ Les effets juridiques des OAP .....	5
↳ L'objet des OAP et leur portée .....	5
↳ L'articulation avec les autres pièces du PLU .....	6
/// L'OAP sectorielle thématique « patrimoine paysager, historique et écologique».....	7

# PREAMBULE

## ➤ LES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**Article L151-2 :** « Le plan local d'urbanisme (...) comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques... »

**Article L151-6 :** « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

**Article L151-7 :**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° **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 et assurer le développement de la commune ;**

2° **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 ;

3° **Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;**

4° **Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;**

5° **Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**

6° **Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.**

**Article R151-6** « 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. »

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

**Article R151-7** « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent 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, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

**Art R151-20** « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 et, le cas échéant, le règlement 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 et, le cas échéant, le règlement. (...) »

## ↘ LES EFFETS JURIDIQUES DES OAP

**Article L151-2 :**

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan **sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation** ». La compatibilité avec les OAP signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables aux tiers, qu'ils ne peuvent pas être contraires aux OAP retenues mais doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

## ↘ L'OBJET DES OAP ET LEUR PORTEE

Les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de préciser les choix de la commune en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements. Elles peuvent prendre la forme d'OAP de secteurs d'aménagement, spécifiques à certains sites comme les zones à urbaniser « AU », mais également porter sur des thématiques transversales.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'aménager et d'occuper le sol, dans un rapport de compatibilité.

**OAP sectorielles d'Aménagement :**

Les OAP sectorielles d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement, conformément au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L151-6 et aux articles L151-7 et R151-6 (1<sup>er</sup> alinéa), notamment au sein des zones à urbaniser « AU » citées à l'alinéa 2 de l'article R151-20. Elles sont définies

# PREAMBULE

uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés (mentionnés à titre d'information dans le présent document) aux schémas ci-joints et délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) conformément à l'alinéa 2 de l'article R151-6. Pour des raisons de lisibilité, des principes de liaisons sont parfois représentés en dehors des périmètres des OAP, ces principes n'ont pas de valeur juridique et ne sont données qu'à titre strictement illustratif.

## **OAP sectorielles Thématiques :**

Les OAP sectorielles Thématiques peuvent porter sur tout ou partie de la commune, afin de définir les actions et les opérations listées à l'article L151-7-1°, dans les conditions précisées au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article R151-6, et sont définies uniquement à l'intérieur des périmètres (mentionnés à titre d'information dans le présent document) délimités aux documents graphiques du règlement (art R151-10) conformément à l'alinéa 2 de l'article R151-6.

## **↘ L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU**

### **Avec le PADD**

Les orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales pour l'ensemble du territoire communal.

### **Avec les dispositions réglementaires**

Les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime selon une valeur juridique de :

- compatibilité dans le cadre des OAP
- et de conformité dans le cadre des dispositions réglementaires

La cohérence entre les OAP et les règles d'urbanisme s'exprime entre le contenu du présent document et à travers le règlement d'urbanisme écrit et de ses documents graphiques. Les OAP définissent, avec le règlement le cas échéant, les conditions d'aménagement et d'équipement justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de zone AU.

## **/// L'OAP sectorielle thématique « patrimoine paysager, historique et écologique »**

Dans le secteur d'application identifié au schéma ci-après, reporté dans le règlement graphique, tout projet doit prendre en compte les sensibilités écologiques et les éléments ayant un intérêt historique et paysager en ayant le souci de préserver les espaces de jardins, pour le maintien des aménités environnementales et patrimoniales qu'ils apportent, et d'encourager la végétalisation des espaces urbains, des constructions et de leurs abords.

Au sein de tout projet (aménagement, construction, travaux...), les espaces de jardins identifiés doivent être pris en compte par leur maintien, leur confortement et/ou la remise en état des continuités écologiques de la trame verte urbaine sur au moins 50% de l'emprise du terrain d'assiette. Leur préservation doit être garantie, ou à défaut proposer des alternatives de nature à conforter la fonction écologique et patrimoniale qu'elles occupent dans le village.

