



APPROBATION : 24/03/2022



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Annexes

Explication des OAP
Aménagement

La vocation des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le PLUI de la Copler constituent une pièce opposable aux tiers qui traduisent les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les OAP expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la CoPLER. Elles servent de cadre au projet urbain en définissant des intentions et orientations d'aménagement à l'échelle de quartiers ou secteurs de développement urbain stratégiques.

Les OAP sont obligatoires sur les zones à urbaniser (Aur) du PLUi. Ces zones correspondent aux zones à urbaniser à vocation d'habitat immédiatement ouvertes à l'urbanisation et définies pour répondre aux besoins en logement fixés pour chaque commune.

La conception des OAP

Le contenu des OAP est défini par l'article R151-6 du code de l'urbanisme « *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.* »

Dans le cadre du PLUi de la CoPLER, les OAP aménagement sont constituées d'une partie écrite fixant des principes d'orientations adaptés aux particularités de chaque secteur et d'un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Les schémas d'aménagement propres à chaque secteur sont des exemples d'application des principes d'aménagements écrits.

Pour la programmation en logements, la méthodologie de calcul est homogène sur chaque OAP. A partir de la totalité de la surface couverte par l'OAP, le nombre de logement attendu est calculé en cohérence avec les objectifs de densité fixés dans le PADD suivant les typologies de communes :

- 20 logements/hectare pour les 4 communes polarités (St-Symphorien-de-Lay, Neulise, Régny, St Just-la-Pendue)
- 15 logements/hectare pour les autres communes

Le nombre de logements attendus est ensuite arrondi à l'entier supérieur pour l'ensemble des OAP.

Pour les principes d'accessibilité et de déplacements, ils ont été définis pour permettre d'assurer une desserte optimale des secteurs et de faciliter les déplacements modes actifs.

Les OAP et les autorisations d'urbanisme

Les OAP s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la règle et l'autorisation d'urbanisme. A contrario, le rapport de compatibilité aux OAP implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. La compatibilité s'accompagne donc d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP est respecté.

Les OAP aménagement forment un cadre d'instruction plus souple que le règlement et conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle. Une certaine souplesse et adaptation sont donc possibles quant aux formes et aux moyens pour parvenir aux principes et objectifs de l'OAP.

Il est important de souligner que le règlement des zones Aur impose la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique pour chaque zone. A chaque OAP aménagement devra correspondre un permis d'aménager afin de garantir la cohérence de l'aménagement global de la zone.





46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com