

Webinaires

Le BA-ba de l'urbanisme

INTRODUCTION

A LA DEMARCHE DE PROJET

24 et 26 novembre 2020

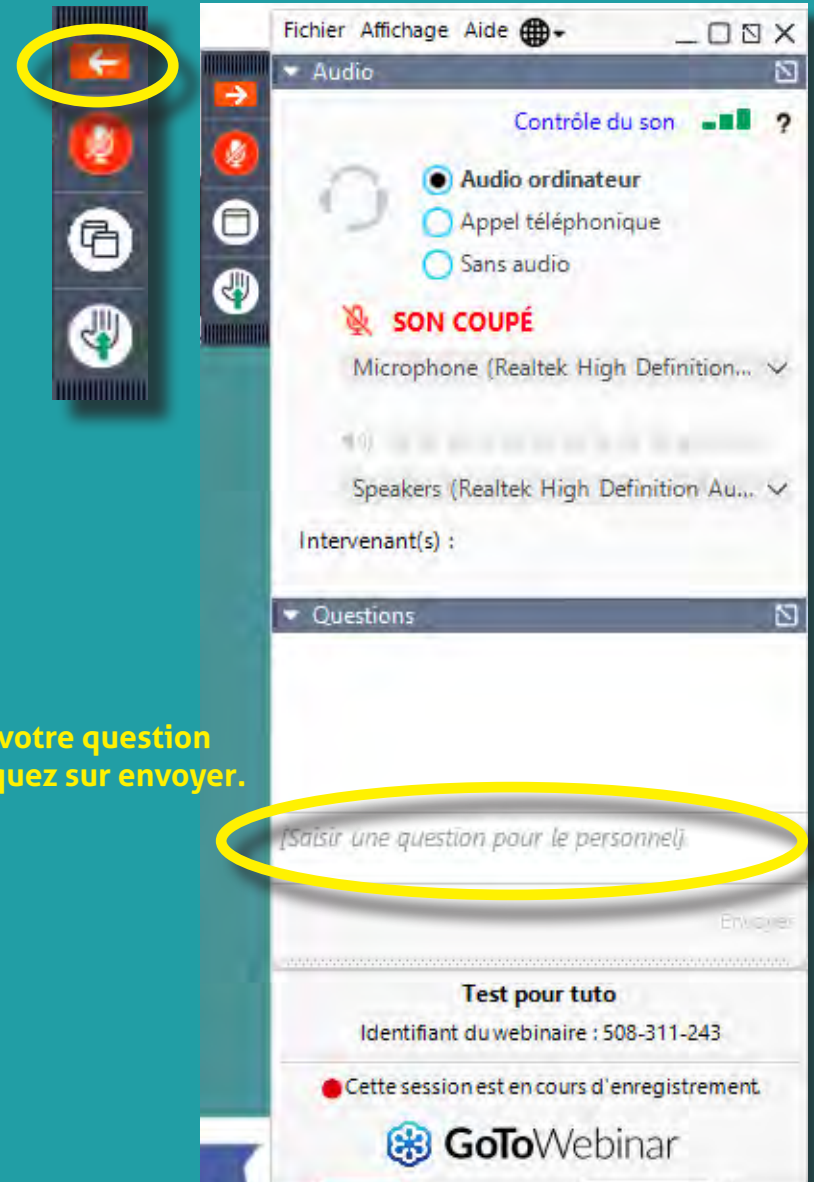
Tutoriel



Pensez à fermer les autres fenêtres et applications qui consomment de la bande passante pour une meilleure qualité.

Si l'application ne s'ouvre pas sur votre ordinateur, n'hésitez pas à ouvrir le courriel avec le lien sur votre smartphone.

Cliquer pour agrandir ou réduire le tableau de bord



Rédigez votre question ici et cliquez sur envoyer.

Déroulé du webinaire

Intervention CAUE

10 minutes

10 minutes de questions-réponses

Intervention DDT

10 minutes

10 minutes de questions-réponses

Intervention AURG

10 minutes

10 minutes de question-réponses

30 minutes questions-réponses

Un organisme indépendant, départemental au statut associatif

Organisme d'intérêt général, le CAUE a été créé par le Conseil Départemental de l'Isère en 1979 dans le cadre de la loi sur l'architecture de 1977.
Il exerce ses activités, dans le cadre des quatre missions définies par ses statuts.

Conseiller les collectivités

Être à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.

Conseiller les particuliers

grâce à un réseau d'architectes conseillers.

Former

Contribuer directement ou indirectement à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrage, des professionnels, des agents de l'administration et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.

Informier / sensibiliser

Développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation des publics dans les domaines de l'architecture, l'urbanisme et l'environnement

Approche pluridisciplinaire & statut de service public excluant toute maîtrise d'œuvre.
Il rassemble architectes, paysagistes, urbanistes et spécialistes des questions environnementales.

De la plus petite à la grande échelle, l'objectif du CAUE est la promotion et l'amélioration de la qualité du cadre de vie, dans le respect des principes du développement durable

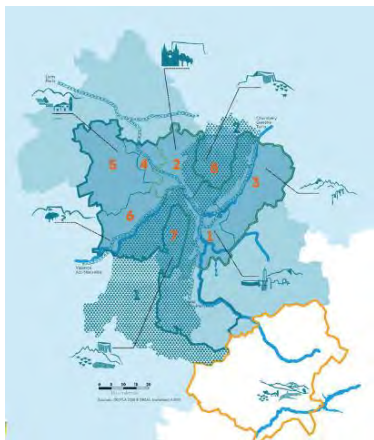
Direction départementale des territoires de l'Isère (DDT) sous l'autorité du préfet de l'isère



- > rôle de suivi et d'accompagnement
- > conseil gratuit en urbanisme (procédures, montage de projet)
- > association sur toute la durée de l'élaboration du document :
 - > porter à connaissance (PAC)
 - > réunions et lettres d'enjeux pour
 - > porter les enjeux de l'Etat : politiques prioritaires, respect des projets de l'État et des collectivités
 - > assurer la sécurité juridique du document
- > avis du préfet sur le document arrêté avant l'enquête publique
- > contrôle de légalité sur le document approuvé et les autorisations

L'Agence observe, éclaire et accompagne le développement et la coopération des territoires urbains, ruraux et montagnards de la région grenobloise

- Une association **au service des territoires alpins** depuis plus de 50 ans
- Un **outil d'ingénierie publique partenarial, pluridisciplinaire et indépendant**, expert du **développement territorial**, de **l'aménagement** et de **l'urbanisme**
- Un **collectif d'élus** qui vote et pilote le programme d'activité mutualisé



+ de 200 membres

État (dont Dreal, DDT38, DDT05, Ademe, ARS...),
Département de l'Isère,
SCoT de la Grande région de Grenoble et de l'aire gapençaise, Smmag,
8 EPCI de l'aire grenobloise & 160 communes
Parc naturels régionaux : Chartreuse et Vercors
EPFL, Epora et UGA

Près de **15**
métiers

12
thématiques

Environ **55**
collaborateurs·trices

Plus de **150**
projets par an

Environ **6 500**
jours d'activité

OBSERVER

Décrypter les territoires et forger une connaissance partagée

PLANIFIER

Accompagner les projets de territoire

PROJETER

Aider à anticiper les évolutions et préparer les transitions

ANIMER

Faciliter le dialogue, les échanges et la décision

PARTAGER

Nourrir les réflexions, valoriser les expériences et diffuser l'information

INTRODUCTION A LA DEMARCHE DE PROJET



**Jean-Pierre
Boutinet**
psychologue
et sociologue
«Le projet est une anti-
cipation opératoire indivi-
duelle ou collective d'un futur
désiré»

Le Larousse
«But que l'on se propose d'atteindre»

QUELS OBJECTIFS ?

- > Améliorer la qualité du cadre de vie,
- > Promouvoir la qualité architecturale et l'identité du lieu,
- > Mettre en valeur le paysage,
- > Répondre à un besoin de logements sur le territoire,
- > Répondre aux besoins de développement économique du territoire,
- > Dynamiser, revitaliser son centre,
- > Développer le lien social, la mixité au sein de la population,
- > Réorganiser ses équipements publics, accueillir de nouveaux équipements,
- > Repenser les espaces publics, les déplacements et les circulations automobiles, créer des cheminements pour les modes doux (vélos et piétons)
- > Intervenir sur l'existant en réhabilitant, rénovant, recousant le tissu urbain,
- > Valoriser le foncier communal.



PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE ET SENSIBLE DU SITE



PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE ET SENSIBLE DU SITE

système vert
s'appuyant sur
des espaces publics et
copropriétés privées

grand paysage

espaces publics
entièrement minéralisés
aménagements ponctuels pour
limiter la vitesse



PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE ET SENSIBLE DU SITE



PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE ET SENSIBLE DU SITE



lignes de crêtes

village-rue

jardins boisés avec arbres
de haute tige

espace agricole

cours d'eau

pente

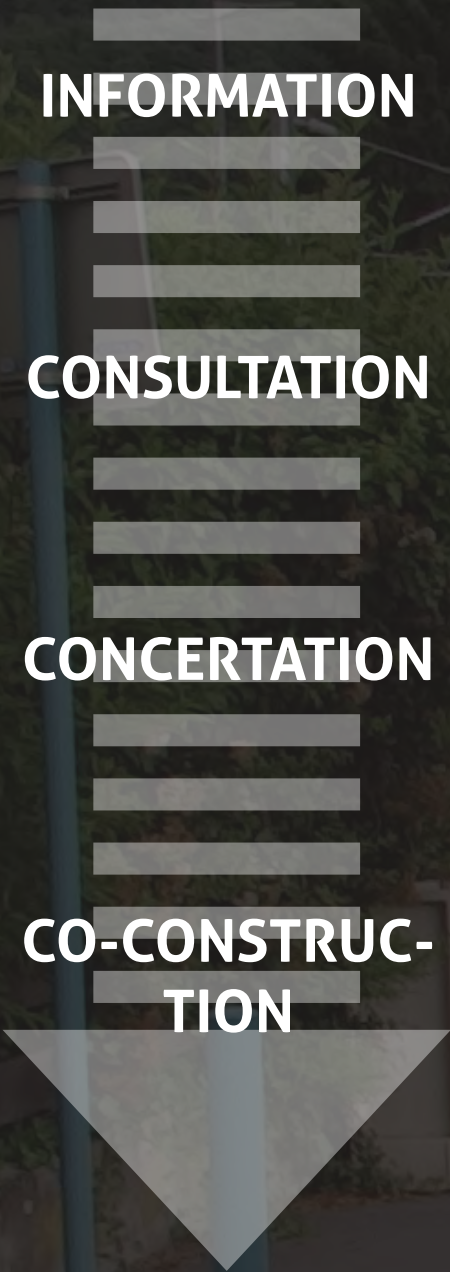
QUELS OBJECTIFS EN TERME DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LUTTE CONTRE LES EFFETS DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE ?

Croiser les enjeux environnementaux
liés au projet :

- > Lutter contre le réchauffement climatique,
et s'adapter à ses effets (exemples îlots de
chaleur)
- > Lutter contre l'imperméabilisation des sols,
et prendre en compte la question de l'eau
- > Limiter l'étalement urbain
- > Agir sur les questions énergétiques et sur le
climat, des déplacements, des déchets, des
sols et sites pollués, du bruit,
- > Agir sur la question de la biodiversité et des
paysages,



QUELLE PARTICIPATION HABITANTE ?



INFORMATION

> Donner des éléments à la population concernée sur les projets en cours ou à venir.

CONSULTATION

> Processus par lequel les décideurs demandent l'avis de la population afin de connaître leurs opinions, leurs attentes et leurs besoins.

CONCERTATION

> La population donne son avis sur le projet et est invitée à proposer de nouvelles idées. Le choix final revient aux élus.

CO-CONSTRUCTION

> Le projet est co-construit, élaboré avec les élus et les habitants, la décision appartient aux élus mais aussi aux habitants ayant participé à la démarche de projet.

QUELS PARTENAIRES ?

- > Les collectivités et leurs différents services (Commune/EPCI/ Département, Région) les parcs naturels régionaux et nationaux,
- > Les services de l'Etat
- > Les organismes para-publics (EPF, AURG, CAUE, AGE-DEN, ALEC, ADIL...)
- > Les habitants
- > Les usagers
- > Les propriétaires fonciers
- > Les porteurs de projet
- > Les associations

...



QUEL ÉTAT DES RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS/ TOPOGRAPHIE ?

Quel état des réseaux et équipements/ topographie ?

Réseaux secs (électricité/ fibre/téléphonie...)/ humides (eau potable/ eau usées et eaux pluviales/ nombre d'EH (équivalent habitant) disponibles pour la station d'épuration ?



QUELLE DURETÉ FONCIÈRE ?

Structure du foncier

Connaissance des
propriétaires

Outils de puissance publique

Appui d'un Etablissement
Public Foncier

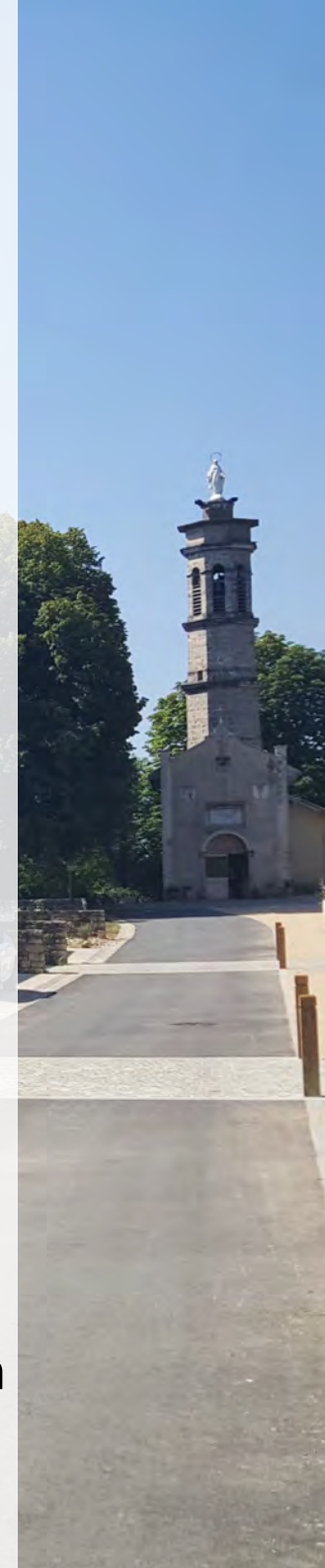


DES STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT VARIÉES AVEC DES INVESTISSEMENTS GRADUELS DE LA COLLECTIVITÉ

Chaque stratégie implique :

- > Une taille et une durée de réalisation
- > Une part de risque dissuadant les opérateurs privés de prendre l'initiative
- > Un degré de complexité plus ou moins élevé
- > Un programme de constructions et d'équipements publics
- > Un marché immobilier
- > Une implication plus ou moins importante des pouvoirs publics
- > Des procédures opérationnelles spécifiques
- > Des modes de commercialisation adaptés
- > Des choix sur les modes de gestion.

Ces stratégies correspondent à des modes d'organisation et de coordination entre acteurs différentes

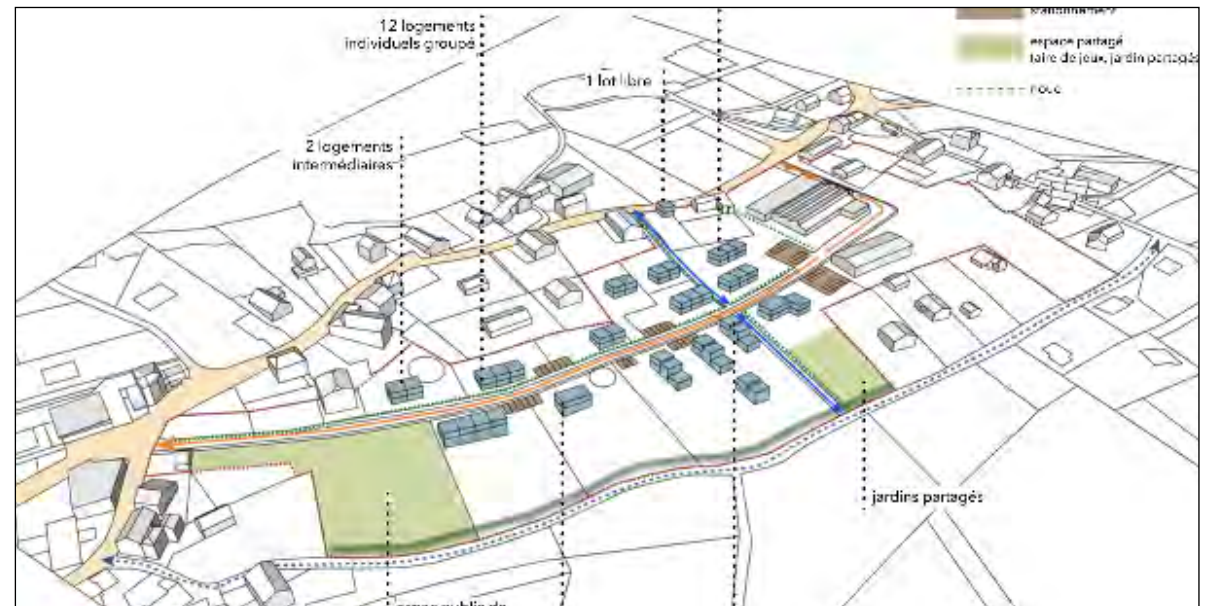


ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES

- > Pour définir le projet d'aménagement, le valider techniquement et économiquement. Elles constituent un outil dans la négociation.

> Elles mobilisent des compétences nécessaires à la réalisation du projet.

> Permettent de définir les conditions de réalisation des projets.

[illegible]

QUELLE FEUILLE DE ROUTE QUEL PROGRAMME ?

> Quels sont les invariants du projet, ce qui n'est pas négociable ?

> Quel investissement financier de la collectivité ?

> Quels objectifs ont été définis par la collectivité ?

En terme de composition et de lien avec l'existant

En terme de programme de logements ?

En terme de typologie (habitat intermédiaire/ collectif/ individuel)

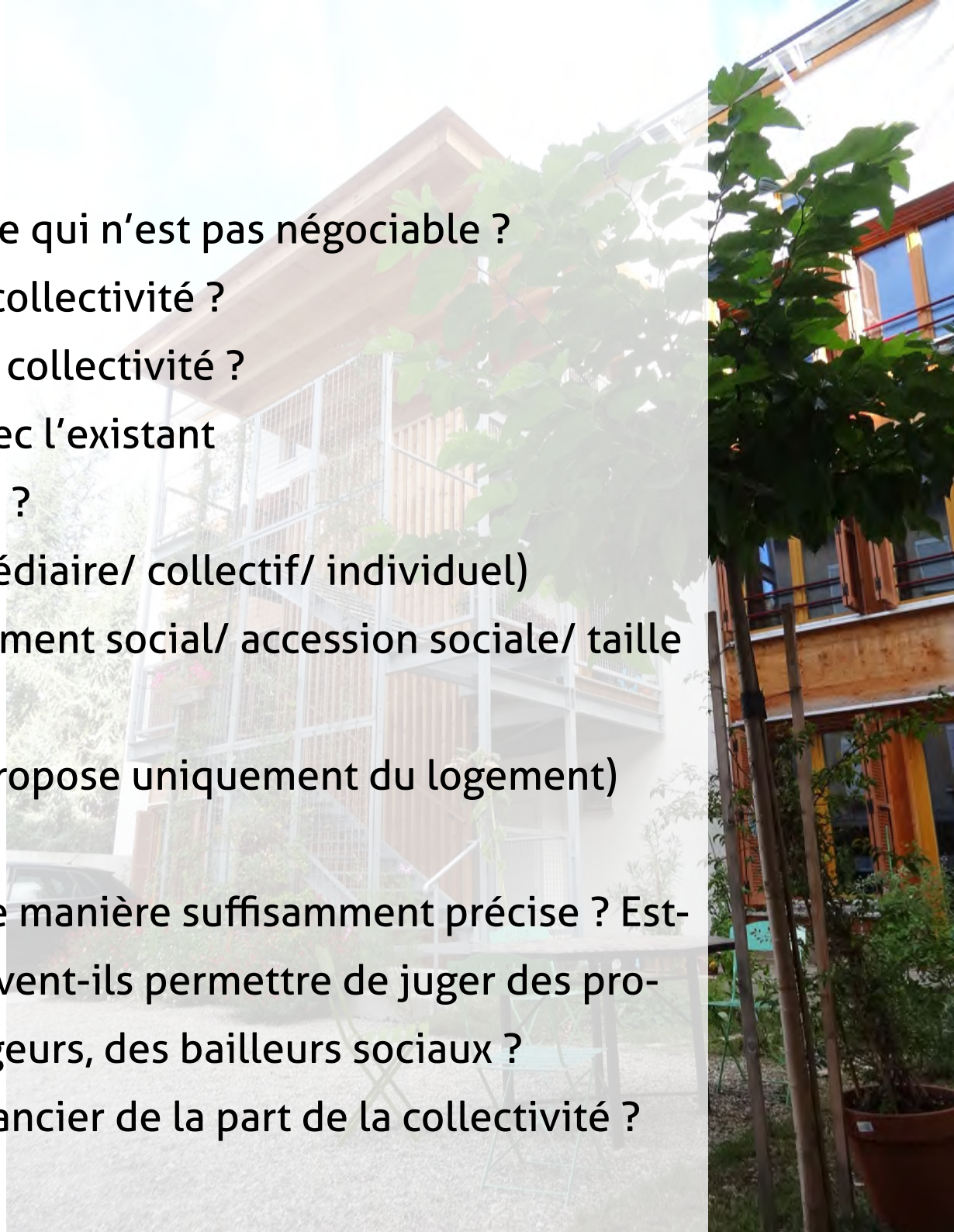
En terme de parcours résidentiel (logement social/ accession sociale/ taille des logements...)

En terme de fonctions (est-ce que je propose uniquement du logement)

...

Est-ce que ces objectifs sont définis de manière suffisamment précise ? Est-ce qu'ils sont portés par les élus ? Peuvent-ils permettre de juger des propositions des promoteurs, des aménageurs, des bailleurs sociaux ?

> Quel investissement temporel et financier de la part de la collectivité ?



INTRODUCTION A LA DEMARCHE DE PROJET



**PRÉFET
DE L'ISÈRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

LA DÉMARCHE DE PROJET

LE CHOIX DU MODE DE RÉALISATION

Le CHOIX DU MODE DE RÉALISATION d'une opération d'urbanisme est directement conditionné par :

- > l'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE.
- > le DEGRÉ D'IMPLICATION de la collectivité.
- > la nature des ÉQUIPEMENTS nécessaires à l'opération
- > De nombreux ÉLÉMENTS CONJONCTURELS :

Foncier,

Le document d'urbanisme,

Marché,

Etc.

Il n'y a pas de solution unique.

LA BOÎTE À OUTILS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT

OUTILS DU PLU :

Les OAP (L.151-6 à 8),
Les emplacements réservés (L.151-41)
Le règlement écrit et/ou graphique ;
Etc...

LES OUTILS FONCIERS :

La déclaration d'utilité publique (DUP).
Le droit de préemption.
L'acquisition amiable.
Droit de délaissement.

LES OUTILS FINANCIERS :

La taxe d'aménagement (TA ou TAM)
Participations ZAC
Le PUP
PEPE

LES PROCÉDURES ET AUTORISATIONS

Le lotissement (DP ou PA)
Les permis de construire (PC)
La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
Les Associations Foncières Urbaines
(AFU)
Etc...

3 CRITÈRES POUR LA CONSTRUCTIBILITÉ DES TERRAINS

La constructibilité juridique : Le terrain est-il classé en zone constructible au PLU (zonage PLU)?

La constructibilité technique : Le terrain est-il desservi par une voie et des réseaux publics (est-il déjà desservi / viabilisé) ?

La constructibilité financière : En cas d'inexistence ou insuffisance, qui réalise les travaux et qui paie (qui doit ou peut réaliser et financer les équipements nécessaires)?

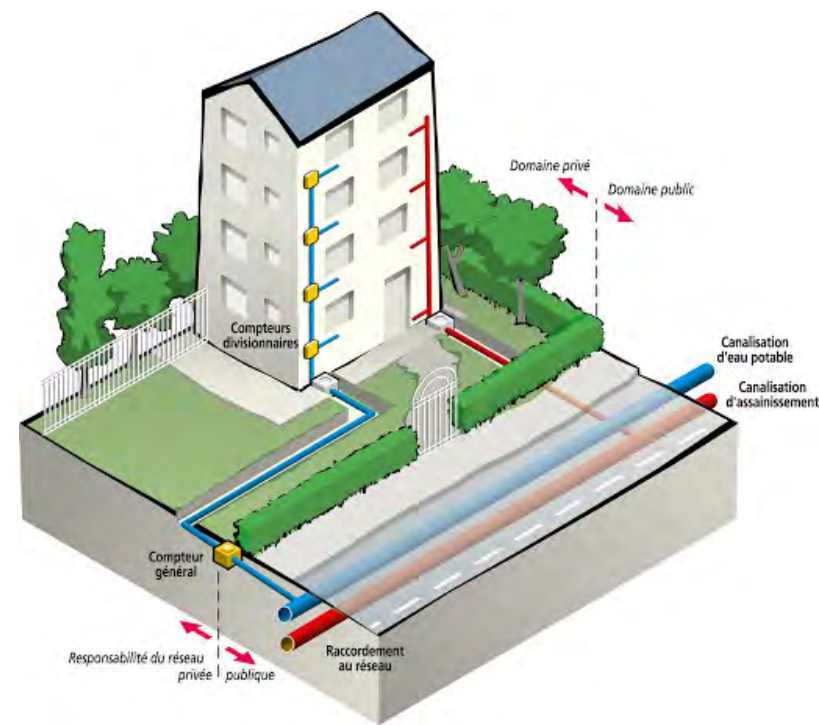
DISTINGUER LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DES ÉQUIPEMENTS PROPRES

Un équipement propre :

- > relève de la compétence de l'aménageur ou du constructeur de l'opération ;
- > est financé en totalité par cet aménageur

Un équipement public :

- > relève de la maîtrise d'ouvrage de la collectivité locale;
- > est financé par la collectivité



LES OUTILS DU PLU : DÉFINITION DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Les zones urbaines « U »

> déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation peuvent desservir les futures constructions.

Les zones « AU »

> zone AU **constructible** = la desserte et les équipements à la **périphérie immédiate** de la zone, **existent et sont suffisants** ;

> zone AU **inconstructible** = les équipements situés à la **périphérie immédiate** **n'existent pas ou sont de capacité insuffisante.**

LES OUTILS DU PLU :

2 CONDITIONS DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES AU

Soit « **au fur et à mesure** » de la réalisation **des équipements internes** de la zone prévus par le règlement ET les Orientations d'aménagement et de programmation (condition obligatoire);

Soit sous la « **forme d'UNE opération d'aménagement d'ensemble** »

La notion d'équipements internes à la zone peut comprendre :

Des équipements publics nécessaires à la viabilité de la zone.

Des équipements propres.

Il convient de bien identifier ces conditions d'ouverture qui conditionneront l'implication de la collectivité....

LES OUTILS DU PLU : LES OAP

- > Un outil mieux adapté que le règlement pour traduire certains enjeux et favoriser un urbanisme de projet.**
- > Un rapport de compatibilité.**
- > Une grande liberté de forme et de contenu.**

LES OUTILS DU PLU : LES OAP SECTORIELLES

- > Peuvent porter sur des secteurs de taille plus ou moins importantes.
- > Comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les UTN.
- > Comprennent un volet programmatique.

Le chiffrage des OAP = nécessaire pour vérifier la réelle faisabilité du projet et permettre à la commune de décider véritablement du choix de l'urbanisation.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS ET SERVITUDE DE PRÉLOCALISATION (L151-41 DU CU)

- > Les emplacements réservés (ER) sont établis pour les projets d'équipements publics, les espaces verts ou les programmes de logements sociaux.
- > Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques de mettre en place des équipements publics sur leur territoire. La position et la superficie doivent être définies avec précision.
- > Le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
- > La servitude de pré-localisation en zone U et AU des PLU.
- > Un emplacement réservé permet de réserver des terrains = droit de délaissement.

LES OUTILS FINANCIERS DE L'AMÉNAGEMENT : LA TAXE D'AMÉNAGEMENT (TA)

La taxe d'Aménagement (TA, maxi 5%)

Ressource forfaitaire destinée à financer l'urbanisation

Composition: part communale (ou intercommunale) + part départementale (sur l'ensemble du territoire communal ou intercommunal)

Mode de Calcul : surface taxable x valeur forfaitaire x taux.

La taxe d'Aménagement Majorée (TAM, maxi 20 %)

une majoration du taux de TA jusqu'à 20 % dans un secteur donné (au lieu de 1 à 5%)

Le taux de 20% **est un taux maximum**

Les modalités :

La majoration doit être motivée par délibération

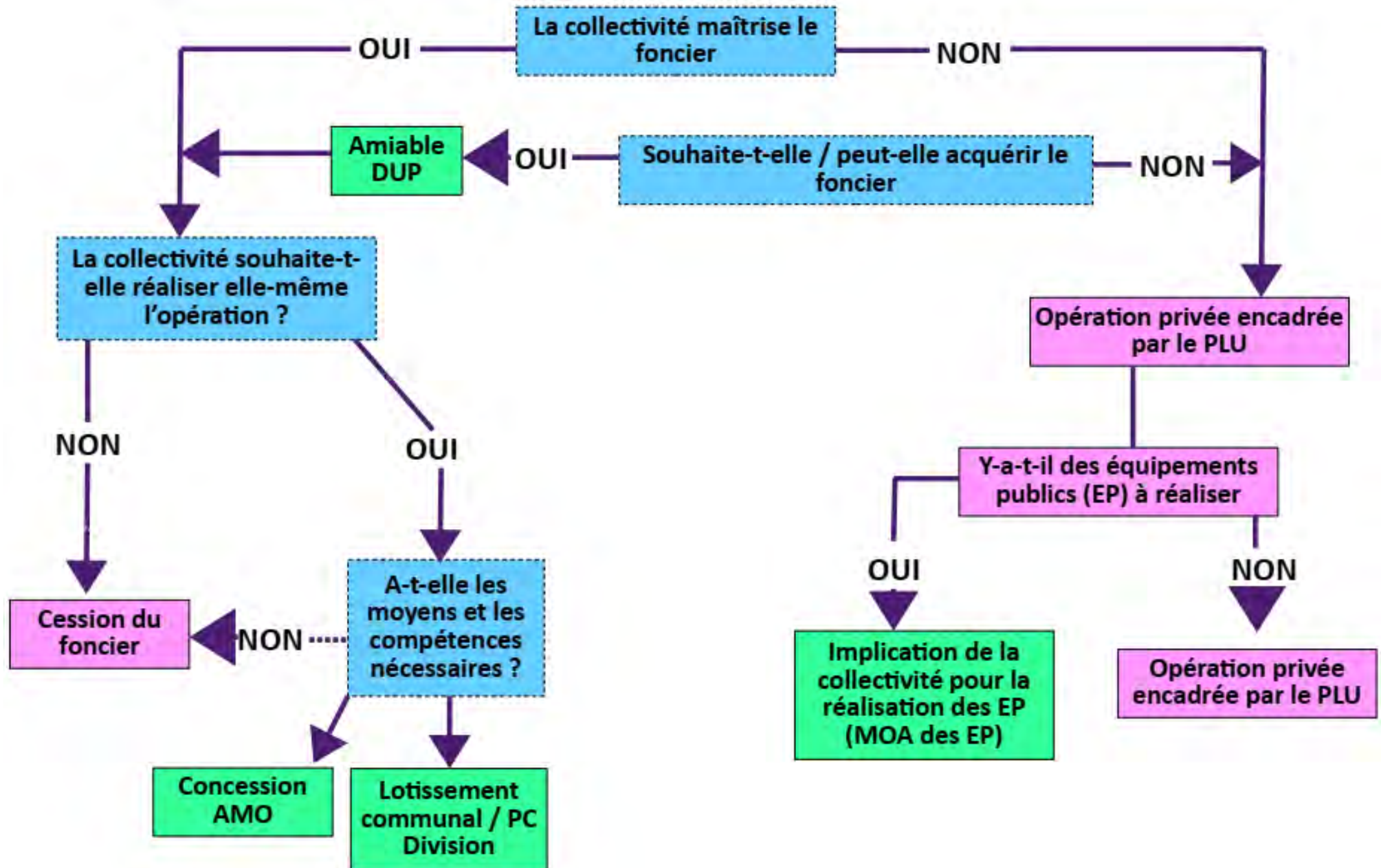
Respecter les principes généraux (lien direct et proportionnalité)

LES OUTILS FINANCIERS DE L'AMÉNAGEMENT

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

- > Le PUP n'est possible que dans les zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU) des PLU
- > Permet de financer des équipements autres que les équipements propres.
- > Permet de financer l'ensemble des équipements publics, dès lors qu'ils sont directement nécessaires (lien de nécessité) aux besoins des futurs habitants du secteur et n'excèdent pas leurs besoins (lien de proportionnalité)
- > La participation = contribution financière et/ou apport de terrain.
- > Le périmètre du PUP est obligatoirement joint à la convention ;
- > Exclusion de la TA : 10 ans max.

L'IMPLICATION COMMUNALE/ LE FONCIER



PROCÉDURES ET AUTORISATIONS

> Le permis de construire (PC)

> Le lotissement (PA ou DP)

> Le permis de construire valant division (PCV)

> L'Association Foncière Urbaine (AFU)

DIVISION DE LOTS DANS UN LOTISSEMENT



Déclaration préalable



Permis d'aménager

INTRODUCTION A LA DEMARCHE DE PROJET

Mettre en œuvre ou accompagner
un projet

Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

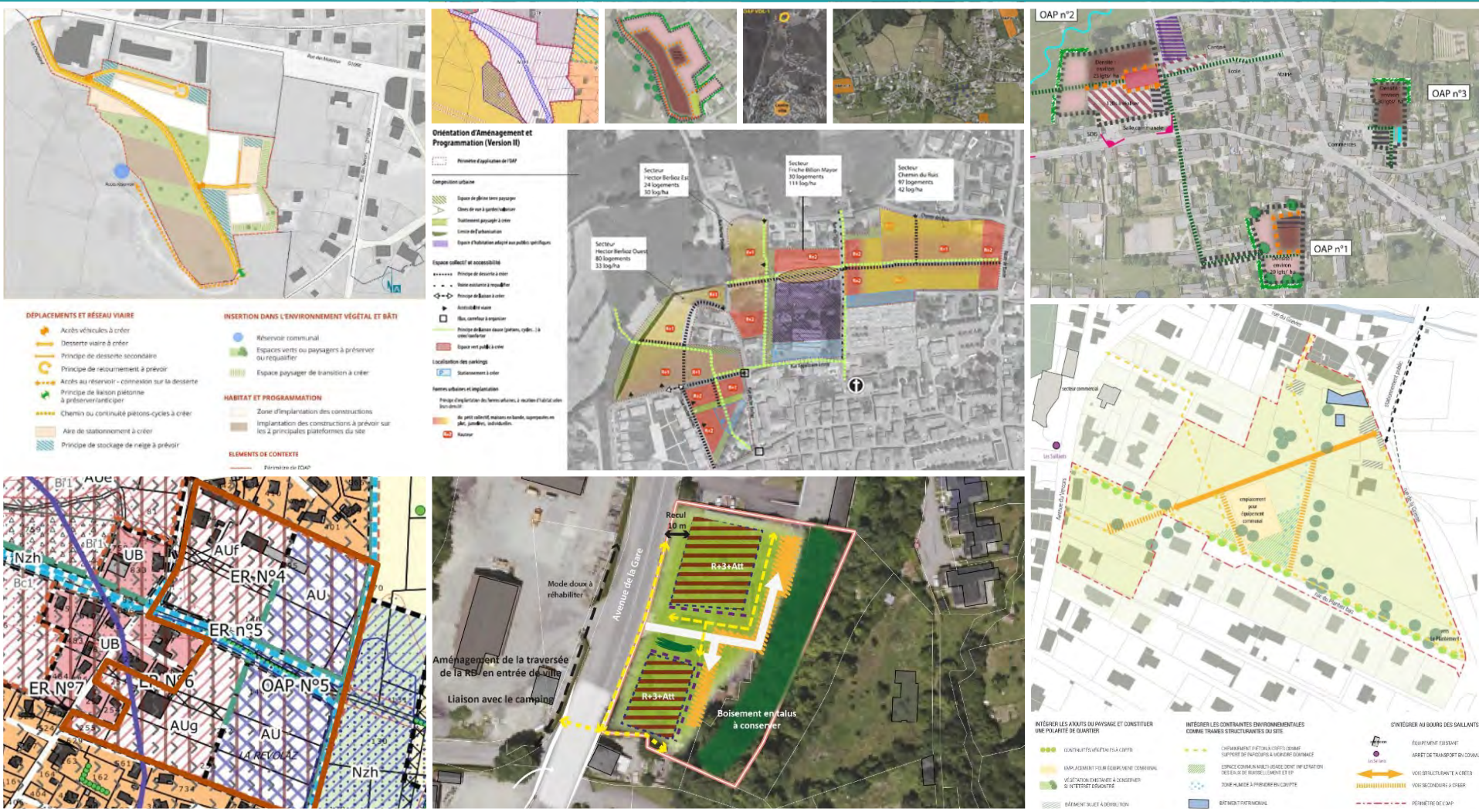
Du bon usage de l'outil OAP offert par les PLU(i)

1. L'outil OAP: de la définition d'une OAP à l'émergence de l'opération
2. Les OAP thématiques, exemple d'une OAP centre-bourgs
3. Les OAP thématiques, exemple d'une OAP Paysage

Savoir identifier les points de blocage pour mettre en œuvre une OAP sectorielle

1. Le foncier
2. La voirie et les équipements publics
3. Le programme

Du bon usage de l'outil OAP offert par les PLU(i)



**L'outil OAP:
de la définition d'une OAP
à l'émergence de l'opération**

Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

OAP sectorielle: de la définition de l'OAP à l'émergence de l'opération – ex. de Montbonnot-St-Martin

Des 1^{ères} réflexions ou de l'interpellation d'un promoteur...

- Le contexte en 2014-2015 : élaboration du PLU
- Un grand secteur vierge en cœur de commune, entre pôle d'équipements et nouvelle polarité commerciale
- Des éléments de réflexion issus d'un premier contact / projet de promoteur sur le secteur



Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

... en passant par
l'association / la co-
construction avec les
habitants...

Organisation d'un atelier de concertation le 2 avril 2015

- Avec 15 habitants
- Afin d'aider la municipalité à faire des choix sur les aménagements du secteur :
 - identification des éléments naturels à préserver,
 - organisation d'une transition avec les espaces urbains environnants,
 - constitution du programme d'aménagement,
 - organisation des déplacements...



OAP sectorielle: de la définition de l'OAP à l'émergence de l'opération – ex. de Montbonnot-St-Martin



Principes d'aménagement – Groupe 1



- Continuité avec les commerces existants (« fermer » la placette)
- Cônes de vue depuis le rond-point de la Doux => implantations en conséquence / graduation des hauteurs / hauteurs élevées acceptables en cœur d'opération
- Accessibilité par rue Jean Monnet et placette commerces
- Pas de connexion voirie avec le pôle d'équipements
- Liaison piétonne traversante Nord-Sud + liaison avec traversée prévue au niveau de la Noyeraie
- Grand parc sur la partie haute (ZH)



Principes d'aménagement – Groupe 2



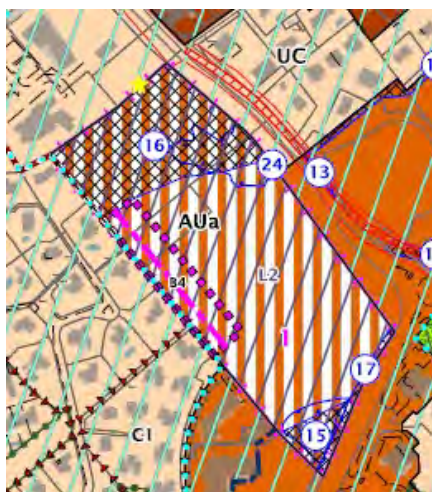
- Continuité avec les commerces existants
- Cônes de vue depuis le rond-point de la Doux => implantations en conséquence / graduation des hauteurs
- Accessibilité par rue Jean Monnet
- Pas de connexion voirie avec le pôle d'équipements
- Liaison piétonne traversante Nord-Sud + liaison avec traversée prévue au niveau de la Noyeraie
- Grand parc sur la partie haute (ZH)
- Préservation de la zone humide Sud
- Possibilité d'accès par la route de la Doux en sens unique descendant?

Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

De très nombreux ajustements jusqu'au schéma de l'OAP...

... puis aux choix de traduction règlementaire pour les invariants à encadrer



OAP sectorielle: de la définition de l'OAP à l'émergence de l'opération – ex. de Montbonnot-St-Martin



Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

OAP sectorielle: de la définition de l'OAP à l'émergence de l'opération – ex. de Montbonnot-St-Martin

La mise en œuvre du projet

- Un encadrement des « invariants » réglementairement qui a ensuite facilité les débats avec le promoteur
- La co-construction OAP-projet-ébauche du permis comme atout, un urbanisme négocié mais sécurisé par la traduction dans le PLU
- L'instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée (17%) pour le financement des équipements (parc, pont sur le ruisseau, place publique et parking sur le front commercial)
- Un permis déposé début 2017, dès l'approbation du PLU, sans contentieux
- Une opération en cours de construction en 2020



Les OAP thématiques

exemple d'une OAP centre-bourgs

Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

OAP thématique : de la visibilité d'un projet global à la déclinaison des projets



L'OAP « CENTRE-BOURGS »

Pour chaque centre-bourg (3 sur 6 à l'échelle du PLUi) l'OAP thématique pose des **orientations générales** en matière:

- **D'organisation spatiale** : objectif de coordination des différents projets entre eux (*liaisons modes actifs, projets d'urbanisation, requalification d'espaces publics....*)
- De mise en lumière **des points communs liés au cadre de vie et à la revitalisation** : objectif de bourgs vivants à l'année (secteur touristique), problématiques de stationnement / fréquentation, enjeux autour des commerces et services...



L'OAP Centre-bourgs vient par ailleurs faire le lien **entre les OAP sectorielles et le projet d'aménagement global**, avec des spécificités, mais aussi nombre de points communs pour ces centralités à prendre en compte (*usagers, circulation, stationnements, équipements publics et touristiques, patrimoine bâti et naturel...*) Elle vient traduire **des ambitions politiques** sur chacune des communes dans un PLUi, qui n'auraient pas trouvé leur place dans une autre pièce du dossier.

Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

Un schéma & des orientations...

OAP thématique : de la visibilité d'un projet global à la déclinaison des projets

L'OAP « CENTRE-BOURGS »

C.1. Centre-bourg de St Nizier du Moucherotte : remettre en lisibilité la fonctionnalité des différents espaces et « faire centralité »

Contexte

Une commune qui souffre aujourd'hui d'un déficit de « cœur de village ». La lisibilité des espaces publics, la structuration des cheminements, la place laissée au stationnement et la lisibilité des connexions entre la place centrale, le parvis mairie-école et la zone du téléski / équipements publics, autant de facteurs qui sont à travailler pour redynamiser l'image et le fonctionnement du centre-bourg.

Réorganiser les déplacements & Valoriser les espaces publics

-  Place et espace central à requalifier
-  Secteur du pied du Téléski à réaménager (Sécurisation et rétrécissement)
-  Stationnements existants ou en projet
-  Cheminements piétons existants ou en projet

Redynamiser le centre-bourg & Prendre en compte les enjeux paysagers

-  Zones potentielles de construction de nouveaux logements (densification ou renouvellement urbain)
-  Zone potentielle d'extension d'équipement public
-  Commerces actuels à conforter
-  Mare pédagogique en projet
-  Espaces sportifs à conforter
-  Cônes de vue vers le grand paysage à valoriser
-  Poche végétalisée à maintenir

Le schéma d'aménagement



Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

OAP thématique : de la visibilité d'un projet global à la déclinaison des projets

L'OAP « CENTRE-BOURGS »

Le schéma d'aménagement

OAP SN-1 « Village »



La mise en valeur de
la cohérence entre des
OAP sectorielles...

OAP SN-2 « Pied du téléski »



Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

OAP thématique : de la visibilité d'un projet global à la déclinaison des projets

L'OAP « CENTRE-BOURGS »

Le schéma d'aménagement

... mais aussi des
projets divers
entre eux

Projet de requalification
des espaces publics

Projet urbain privé

Projet de valorisation
d'un espace vert



Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

OAP thématique : de la visibilité d'un projet global à la déclinaison des projets

L'OAP « CENTRE-BOURGS »

Le schéma d'aménagement

Une traduction
partielle dans la
partie règlementaire

Des Secteurs OAP
Des ER (stationnement, cheminements...)
Un Périmètre de diversité commerciale +
des linéaires

...



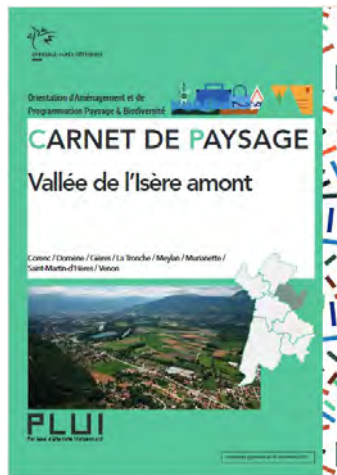
Les OAP thématiques

exemple d'une OAP Paysage et Biodiversité

Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

OAP thématique : exemple d'une OAP Paysage et Biodiversité



Les objectifs

Une meilleure contextualisation des projets dans leur environnement, favorisant in fine **leur qualité et leur intégration.**

Un outil à part entière du PLUi, qui s'applique selon un régime de **compatibilité** vis-à-vis des autorisations d'urbanisme, à la différence du règlement écrit qui s'applique en conformité.

Le principe de conformité, c'est « être strictement identique à », le principe de compatibilité, c'est « ne pas être contraire à ».

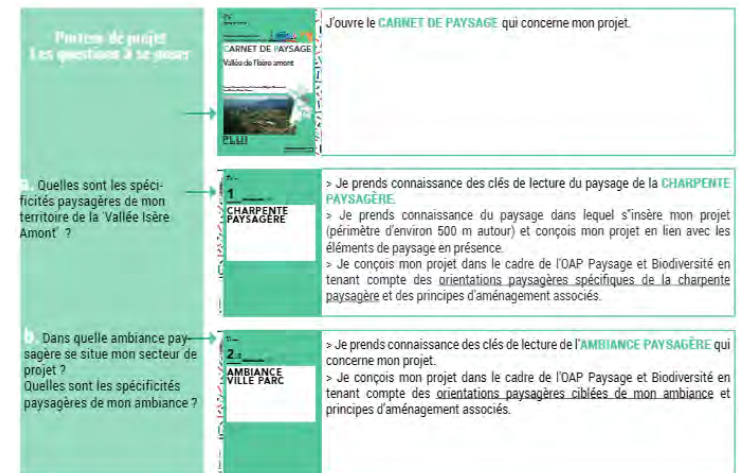
Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

OAP thématique : exemple d'une OAP Paysage et Biodiversité

Quelques précisions sur le contexte de mise en œuvre de l'OAP:

- ✓ Un **outil nouveau** : demande un temps d'appropriation par **tous les acteurs** (*promoteurs, architectes, services instructeurs, élus...*). L'OAP thématique ne fait pas encore partie des « réflexes » des porteurs de projets en amont de leur élaboration. Elle peut s'accompagner, pour certains élus ou techniciens, d'incertitudes sur le plan juridique. **Un temps d'acculturation est nécessaire.**
- ✓ Sa mise en œuvre nécessite une **ingénierie spécifique** (*vocabulaire et notions liés au champ lexical du paysage, manipulation du principe de compatibilité, levier pour un urbanisme négocié...*)
- ✓ Un outil qui est **amené à évoluer** au fil des procédures d'évolution du PLUi une « 1^{ère} brique », qui fixe un niveau d'ambition, mais nécessite des ajustements, des compléments, et un **suivi dans le temps des effets produits.**



Mettre en œuvre ou accompagner un projet Retours d'expérience...

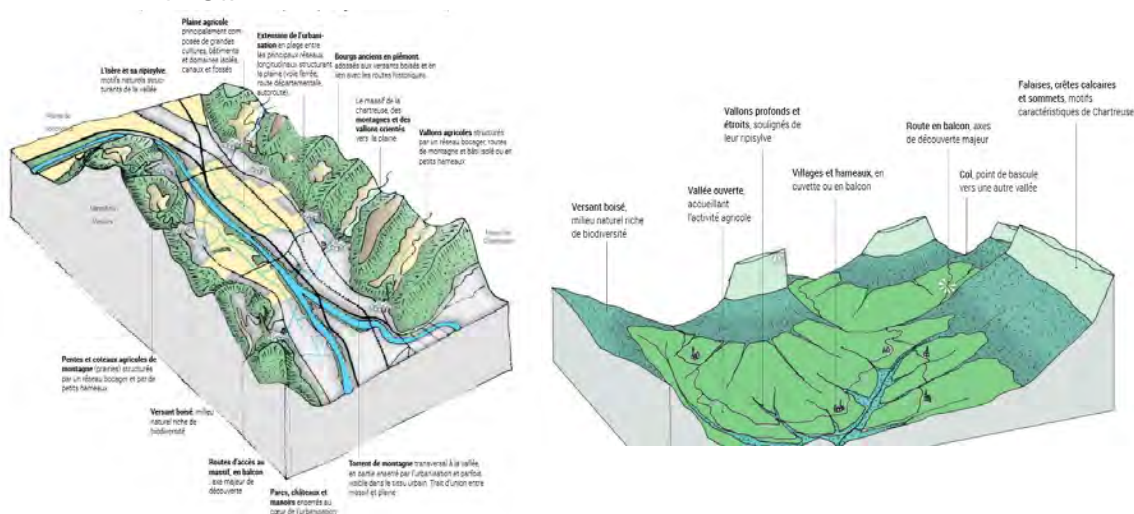
Structuration de l'OAP Paysage et Biodiversité.

Application: intégralité du territoire métropolitain (49 communes).

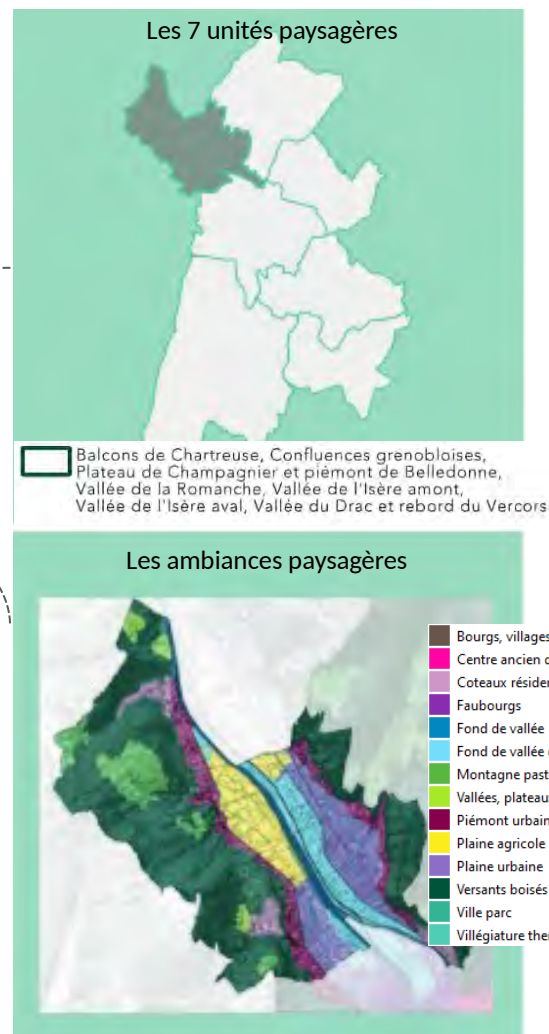
Elle se décline selon **7 unités paysagères**.

Les 7 unités sont elles-mêmes subdivisées en **14 ambiances paysagères**.

Elle prend appui sur la structure paysagère de la Métropole, en étant totalement décorrélée du zonage réglementaire du PLUi.



Illustrations de la structure des unités paysagères



Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

Contenu de l'OAP Paysage et Biodiversité

Chacune des unités et des ambiances décline les orientations applicables dans son périmètre.

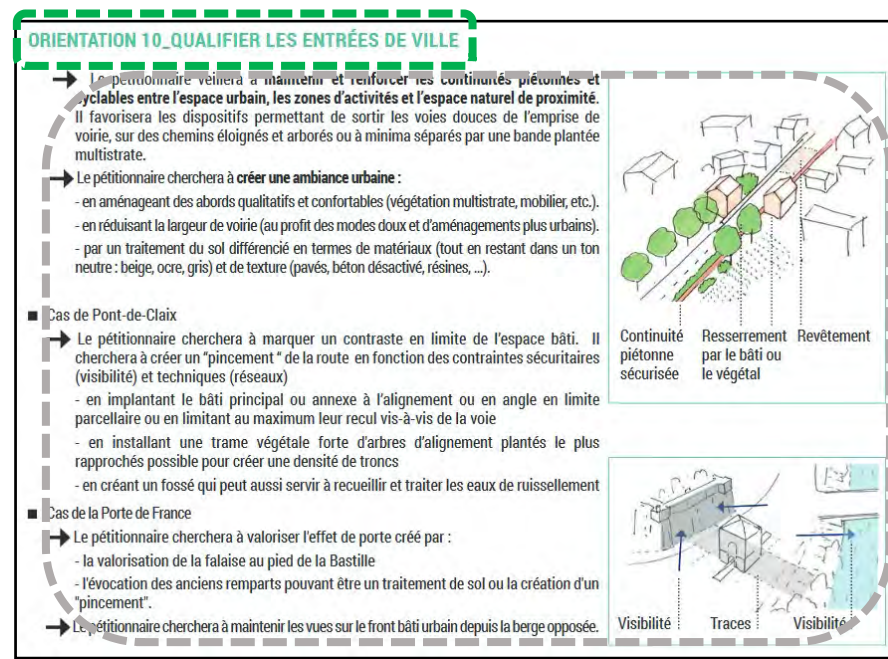
Seuls les **titres des orientations** sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le **contenu** qui accompagne le titre **n'est pas opposable**, il s'agit de principes d'aménagement et d'illustrations présentées à titre d'exemple, comme source d'inspiration, pour enrichir l'orientation a proprement parlé.

Les orientations portent sur les champs suivants:

- ✓ **L'implantation**
- ✓ **Le végétal**
- ✓ **La clôture**
- ✓ **La desserte et le stationnement**
- ✓ **Le bâti**

Les orientations de l'OAP s'appliquent donc en complément du règlement écrit, qui fixe également des règles sur ces 5 champs.



Extrait de l'orientation n°10 de l'unité paysagère « confluences grenobloises »

Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

Un exemple de mise en œuvre de l'OAP Paysage et Biodiversité dans un projet: **principe de compatibilité**

Contexte: Secteur de plaine >> Tissu pavillonnaire destiné à une densification modérée >> un permis de construire

Contenu du Permis: démolir une maison et construire un collectif d'une trentaine de logements

Permis prêt à être refusé: notamment pour un motif de non-compatibilité aux orientations de l'OAP Paysage et Biodiversité, et de non respect des dispositions relatives à la pleine terre (issues du règlement écrit).

→ A l'instruction, il s'avère que la coupe de 16 arbres sur les 21 existants est contraire à l'orientation n°2, applicable à toute l'unité paysagère, qui dispose de « **composer le projet avec les éléments existants du site et du paysage** ».

→ Après échanges avec le **ORIENTATION 2_COMPOSER LE PROJET AVEC LES ÉLÉMENTS EXISTANTS DU SITE ET DU PAYSAGE** projet est à l'étude.

Extrait de l'orientation n°2 de l'unité paysagère «Isère aval»

Sources d'inspiration

Arbres isolés



Tilleuls - Veurey-Voroize



Arbre isolé - Fontanil

→ Le porteur de projet cherchera à préserver, conforter et composer avec tout élément de paysage support de qualité éco-paysagère¹ sur le site ou à proximité, et toute vue intéressante, pour :

- adapter le projet au site et préserver ses qualités paysagères et écologiques : mettre les éléments de paysage au coeur de la composition et de la structuration du projet
- conforter le caractère aéré d'un tissu urbain, créer des «évènements» (interruptions, failles, séquences, coulées vertes) dans un linéaire bâti ou entre deux groupements bâtis
- définir des limites à l'urbanisation et dessiner des lisières de qualité aux espaces urbains, adaptées au contexte , en assurant les transitions entre espace agricole ou naturel.

1

Elément de paysage support de qualité éco-paysagère*: topographie particulière, structure arborée (arbre isolé, en bouquet, en alignement, bosquet, continuité végétale de haies ou ripisylves, verger, vieux arbres à fort potentiel biologique...), jardin participant à la qualité paysagère et/ou à la trame verte de la rue ou de l'arrière (espace de respiration, continuité de jardins), présence d'eau (cours d'eau, ruisseau, source, zone humide, fossé...), parcelle agricole, trame parcellaire, murs anciens ou patrimoine bâti, chemins...

En conclusion...

- ➡ **Les OAP sectorielles: traduction d'un projet et co-construction avec les acteurs**
 - Facteur de réussite : implication forte des élus et urbanisme négocié
 - Des invariants à fixer via des règles écrites/graphiques auxquelles les permis devront se conformer

- ➡ **Les OAP thématiques**
 - Des outils encore peu pratiqués, avec des enseignements à tirer dans l'application de l'outil
 - Un rapport de compatibilité: une formulation adaptée des contenus à travailler
 - Un outil complémentaire aux éléments réglementaires: afficher des ambitions, travailler sur des éléments qualitatifs, apporter des compléments à des éléments réglementaires un peu figés....

- ➡ **Prendre le temps de construire des projets, ne pas se laisser embarquer par les porteurs de projets, savoir identifier les points de blocage et les leviers pour mieux agir.**

Introduction à la démarche de projet

Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Mettre en œuvre ou accompagner un projet

Retours d'expérience...

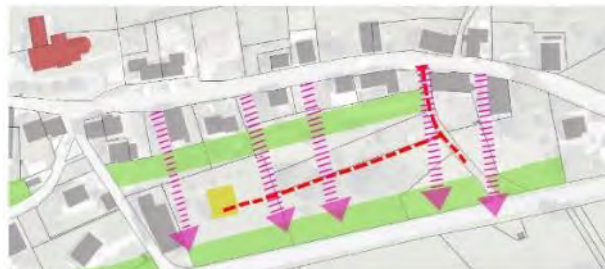
Du bon usage de l'outil OAP offert par les PLU(i)

1. L'outil OAP: de la définition d'une OAP à l'émergence de l'opération
2. Les OAP thématiques, exemple d'une OAP centre-bourgs
3. Les OAP thématiques, exemple d'une OAP Paysage

Savoir identifier les points de blocage pour mettre en œuvre une OAP sectorielle

1. Le foncier
2. La voirie et les équipements publics
3. Le programme

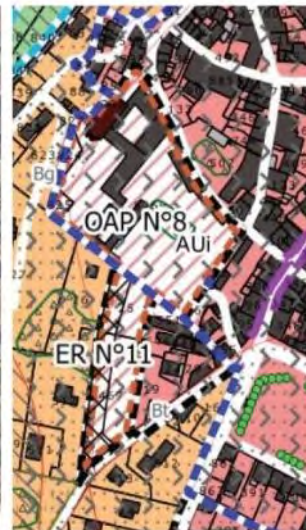
Savoir identifier les points de blocage pour mettre en œuvre une OAP sectorielle



OAP « La Chaboudière » - Massieu



OAP « Ex-IME » - Tullins



OAP « Revolaz » - Tullins



3 points de blocage
récurrents

LE FONCIER

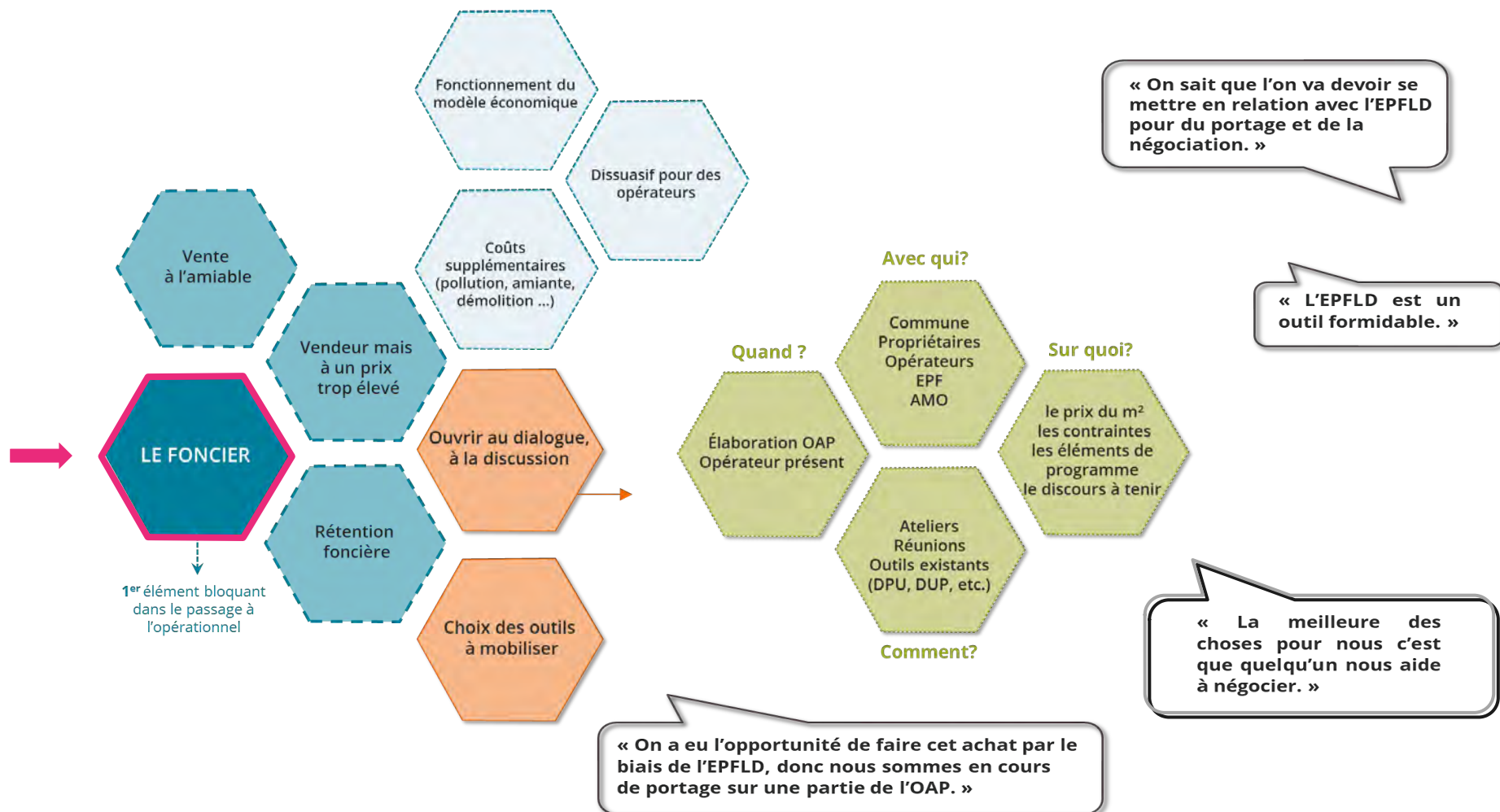
LA VOIRIE
ET
LES EQUIPEMENTS
PUBLICS

LE PROGRAMME

**Savoir identifier les points de blocage pour
mettre en œuvre une OAP sectorielle**

Le foncier

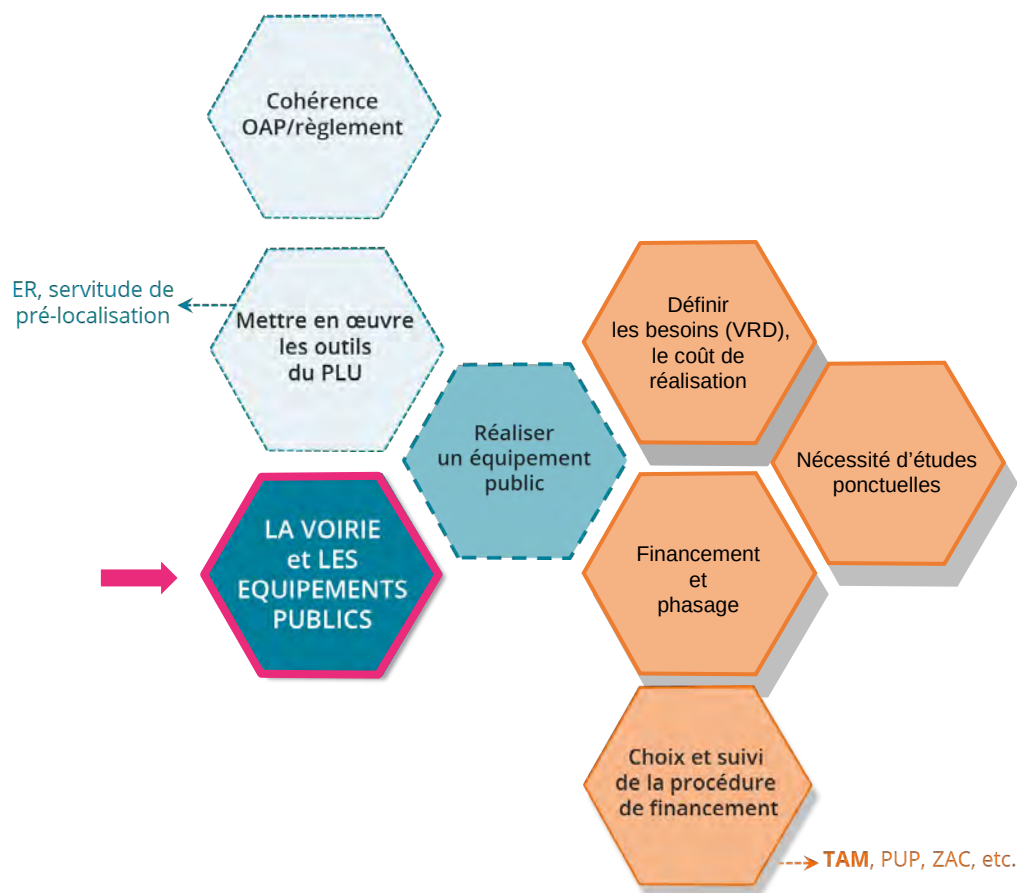
Savoir identifier les points de blocage pour mettre en œuvre une OAP sectorielle



**Savoir identifier les points de blocage pour
mettre en œuvre une OAP sectorielle**

La voirie & les équipements publics

Savoir identifier les points de blocage pour mettre en œuvre une OAP sectorielle



« Là on fera un PUP, le promoteur n'étaient pas « chaud » au début mais on ne leur a pas laissé le choix. »

« Avec la DDT on s'est dit il faut aller sur un PUP. »

« On se pose la question ... sur un autre secteur on a fait un PUP mais c'est compliqué à mettre en œuvre. »

« Je pense que pour les zones futures d'urbanisation nous mettrons en place une TAM parce que c'est moins compliqué, les gens savent que ce sera 20, 25% et puis terminé. »

**Savoir identifier les points de blocage pour
mettre en œuvre une OAP sectorielle**

Le programme

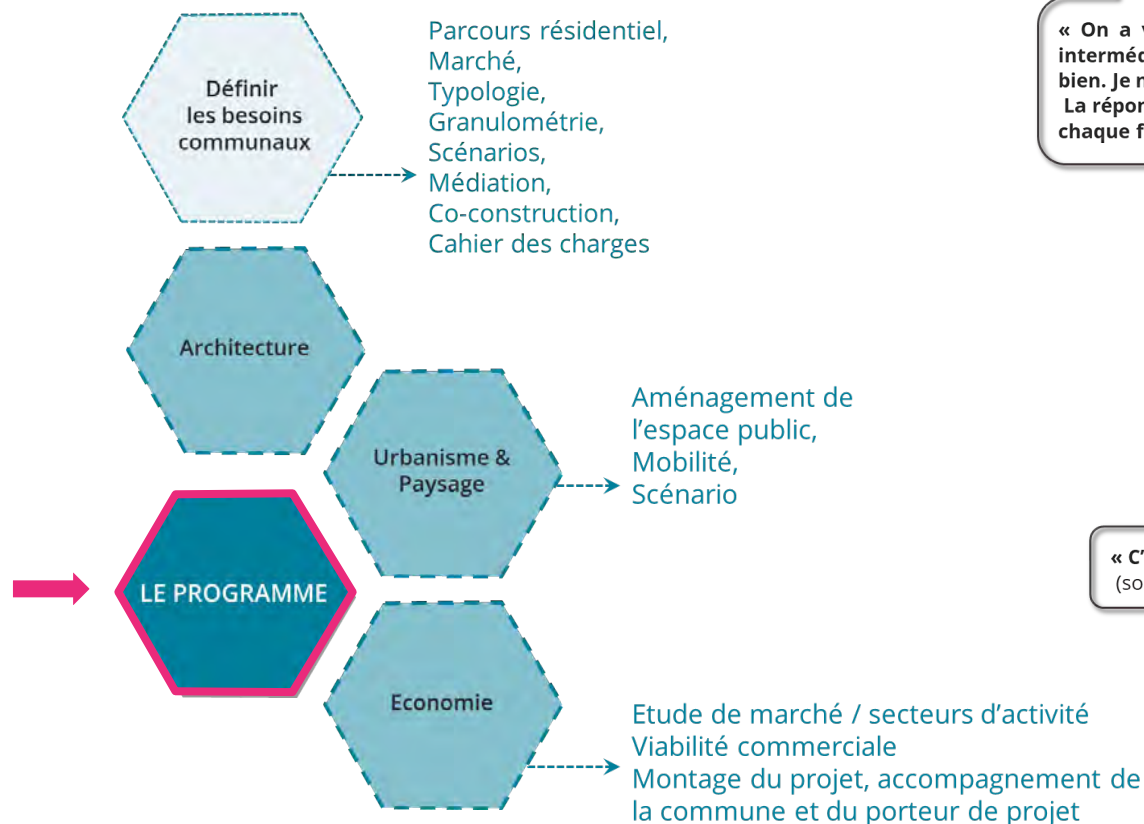
Savoir identifier les points de blocage pour mettre en œuvre une OAP sectorielle

« Il est important que l'on puisse communiquer, il y aura un travail qui sera fait avec les habitants (actuels et futurs). »

« On a visité une opération de logements intermédiaires dans une commune, c'était bien. Je n'en vois pas beaucoup. La réponse qui est faite par les opérateurs à chaque fois c'est « Ça coûte trop cher »... »

« Notre souhait c'est d'être fortement accompagné, notamment sur l'animation d'atelier avec la population. »

« C'est l'opérateur qui souhaite ça. »
(sous entendu les typologie et granulométrie)



L'outil OAP et les points de blocage à lever, les conclusions

En conclusion...

Souvent bien pris en compte mais
>> **importance de la mise en cohérence entre OAP et règlement**

> **Outils et procédures**

ER, servitude, PAPA, TAM, PUP, ZAC, PA

> **Ressources**

Intercommunalité, DDT, CAUE, EPF, ABF, ADS, SEDI, architecte-conseil, etc.

> outils, procédures à mobiliser
> anticiper le besoin d'études et le temps nécessaire de réalisation
> définir un ordre de priorité souple pour aider à se positionner sur un secteur

> exploiter les outils à disposition
> concerter et négocier en ayant identifié les points de contraintes potentiels



> **PLU Intégrateur :**
SCoT, PLH, etc.

> avec les personnes ressources
> avec la population
> avec les propriétaires fonciers et/ou les riverains

> VRO
> programmation, architecture, urbanisme, paysage, économie
> Montage et bilan opérationnel
>> **chiffage, phasage, outils**

> **affirmer les invariants**
> être en position de négociation
> partager avec les acteurs pour enrichir

QUESTIONS - RÉPONSES

MERCI DE VOTRE PARTICIPATION