



WEB'IN AGENCE : un cycle de webinaires de 30' à l'attention des acteurs des territoires de l'aire grenobloise pour s'informer et partager.

WEBinAGENCE

Mardi 10 octobre 2023 de 14h à 14h30

#5

LA MISE ŒUVRE DES OAP SECTORIELLES fondamentaux et clés de réussite

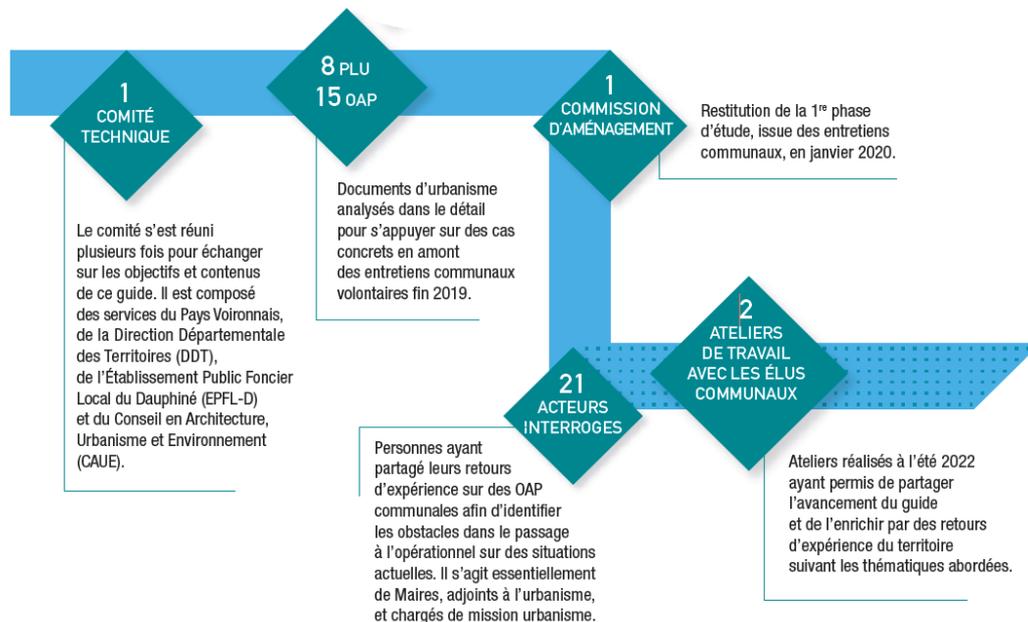
Présentation et échanges autour du guide
« Accompagner le passage à l'opérationnel des Orientations d'Aménagement
et de Programmation » publié en 2022 par l'Agence pour le Pays Voironnais.

*S'inscrire
et suivre
le webinaire*



*Avec **Amélie Garnier**, chargée d'études Territoires à l'Agence et **Laurette Tourette**, responsable de projet aménagement-planification au Pays Voironnais.*

ACCOMPAGNER LE PASSAGE À L'OPÉRATIONNEL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES FONDAMENTAUX AUX CLÉS DE LA RÉUSSITE



VERS LE PASSAGE À L'OPÉRATIONNEL DES OAP

3 LE FONCIER : le premier élément bloquant dans le passage à l'opérationnel

3 Connaître la volonté des propriétaires privés, c'est utile ?

Lors de l'élaboration, la modification ou la révision du PLU, connaître la volonté des propriétaires peut influencer sur la définition du périmètre d'OAP, sur le choix des conditions d'ouvertures à l'urbanisation et des outils réglementaires, surtout lorsqu'un secteur a été pré-identifié comme prioritaire pour la commune.

À tout moment de vie du document d'urbanisme, un ou plusieurs propriétaires peuvent se manifester pour faire connaître leur souhait de vendre ou de construire. Dans ce cas il peut s'agir pour la commune d'une opportunité pour maîtriser un secteur, voire de constituer un projet avec les propriétaires et/ou un opérateur. Par conséquent la collectivité doit s'interroger sur la nécessité ou non de mobiliser des outils de maîtrise foncière.

Est-ce que je dois consulter systématiquement chaque propriétaire ?
C'est avant tout un choix politique. Échanger avec les propriétaires peut être bénéfique mais le temps est parfois limité. Cela dépend donc du nombre d'OAP sur la commune, du nombre de secteurs stratégiques identifiés et de l'échéance envisagée de réalisation du projet. Enfin, cela dépend du niveau de maîtrise souhaité par la commune sur ses différents secteurs d'OAP et du niveau de concertation avec la population mis en place.

A avoir en tête

Ce n'est pas parce qu'un propriétaire ne semble pas vouloir que sa position ne va pas évoluer dans le temps.

OAP ?

Jurisprudence : Arrêt CAA Lyon du 13 février 2018, Vuorinen p.50

La thématique dans laquelle on s'inscrit

Le sujet de la page sous forme de question

Les éléments soulignés sont des liens vers des pages web (ex : article de lois, informations spécifiques) ou vers d'autres pages du guide.

La couleur de la partie et le numéro de la thématique pour s'y retrouver facilement

Une partie mixte pour faire un focus, donner des repères, partager un témoignage ou une illustration

Renvoi à la partie III, pour un focus détaillé et illustré sur un article de loi, une jurisprudence, etc.

VERS LE PASSAGE À L'OPÉRATIONNEL DES OAP

3

Le passage à l'opérationnel

enveloppe urbaine
projet en cours de

(ER n° 7) a été mis
de stationnement
écarter puis démolir

propriétaire qui était
sur comptait deux
té du tènement en
nt pas abouties, la

rit dans l'OAP était
lasé de modifier le

PLU car la densification demandée n'était pas pertinente dans le secteur. L'opérateur a alors abandonné son projet, ce qui a conduit au rachat par la commune de la totalité des terrains.

Le projet est en cours de réalisation. L'espace public est terminé et fonctionnel (point d'appart volontaire, parking, garages, voirie). Les lots à bâtir sont en cours de vente ce qui devrait permettre d'approcher un équilibre financier par rapport à l'investissement communal.

A noter des plusieurs réunions publiques en amont ont permis d'expliquer le projet aux riverains qui étaient inquiets. Aujourd'hui il y a de bons retours des habitants.

Conclusion : « quand on a un projet, il ne faut pas hésiter ». La limitation à l'acquisition de l'ER a compliqué la démarche d'autant plus que la commune de départ pas positionnée pour préempter l'ensemble au départ.

OAP complète consultable ici p.10 > 11

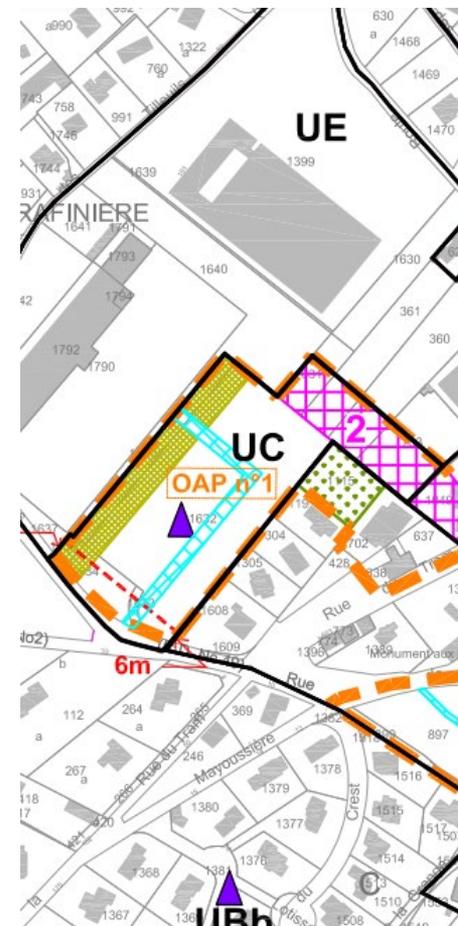
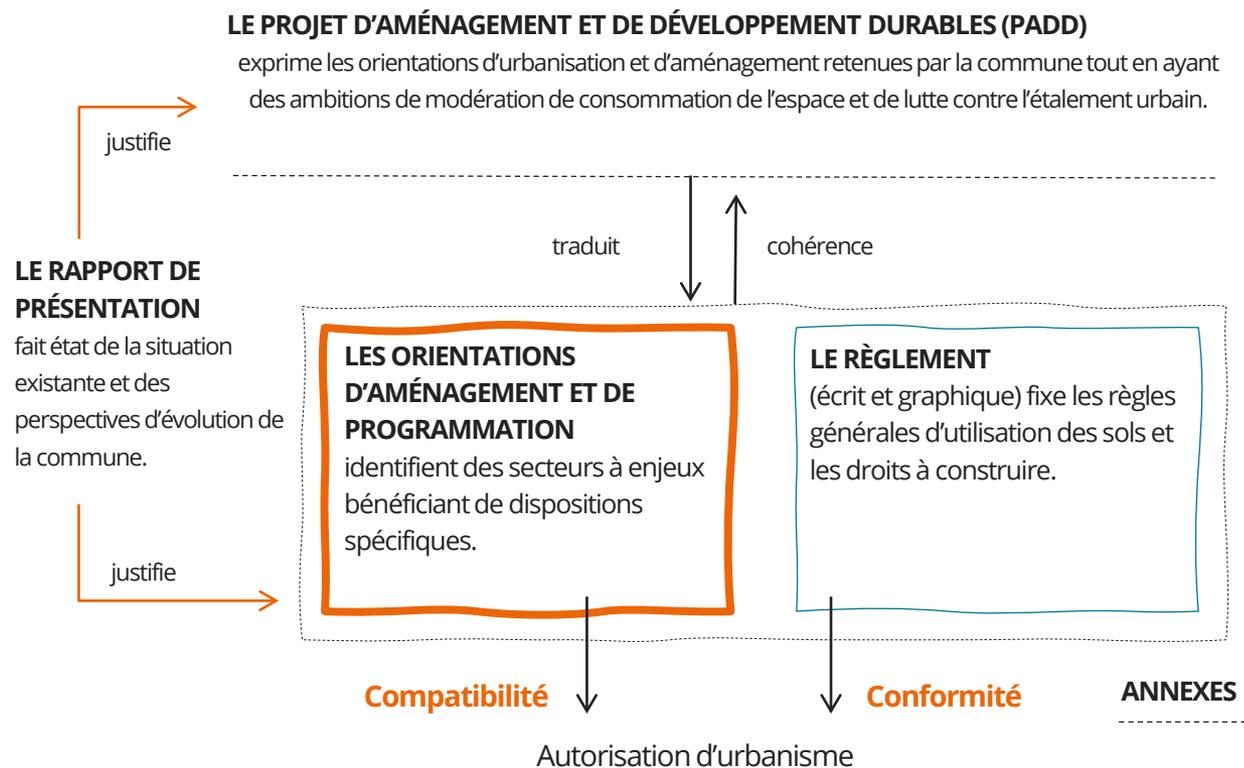


Le site en avril 2010



Le site en juin 2022

La place de l'OAP dans le document d'urbanisme

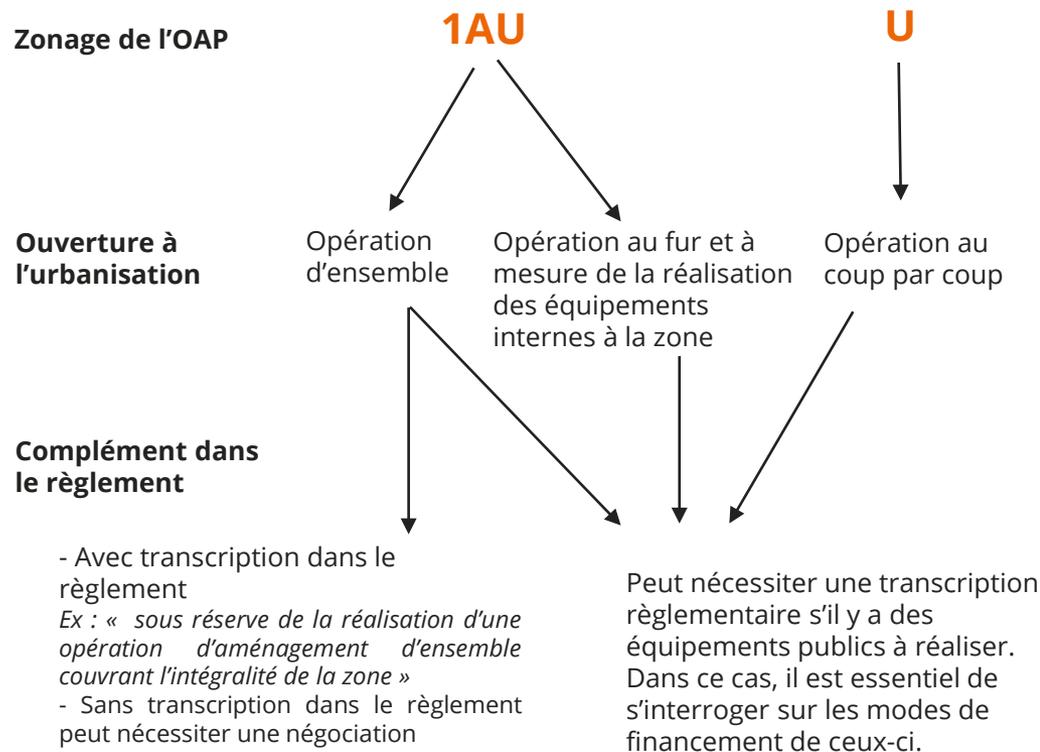


L'OAP, une pièce qui s'est progressivement affirmée dans les PLU / PLUI

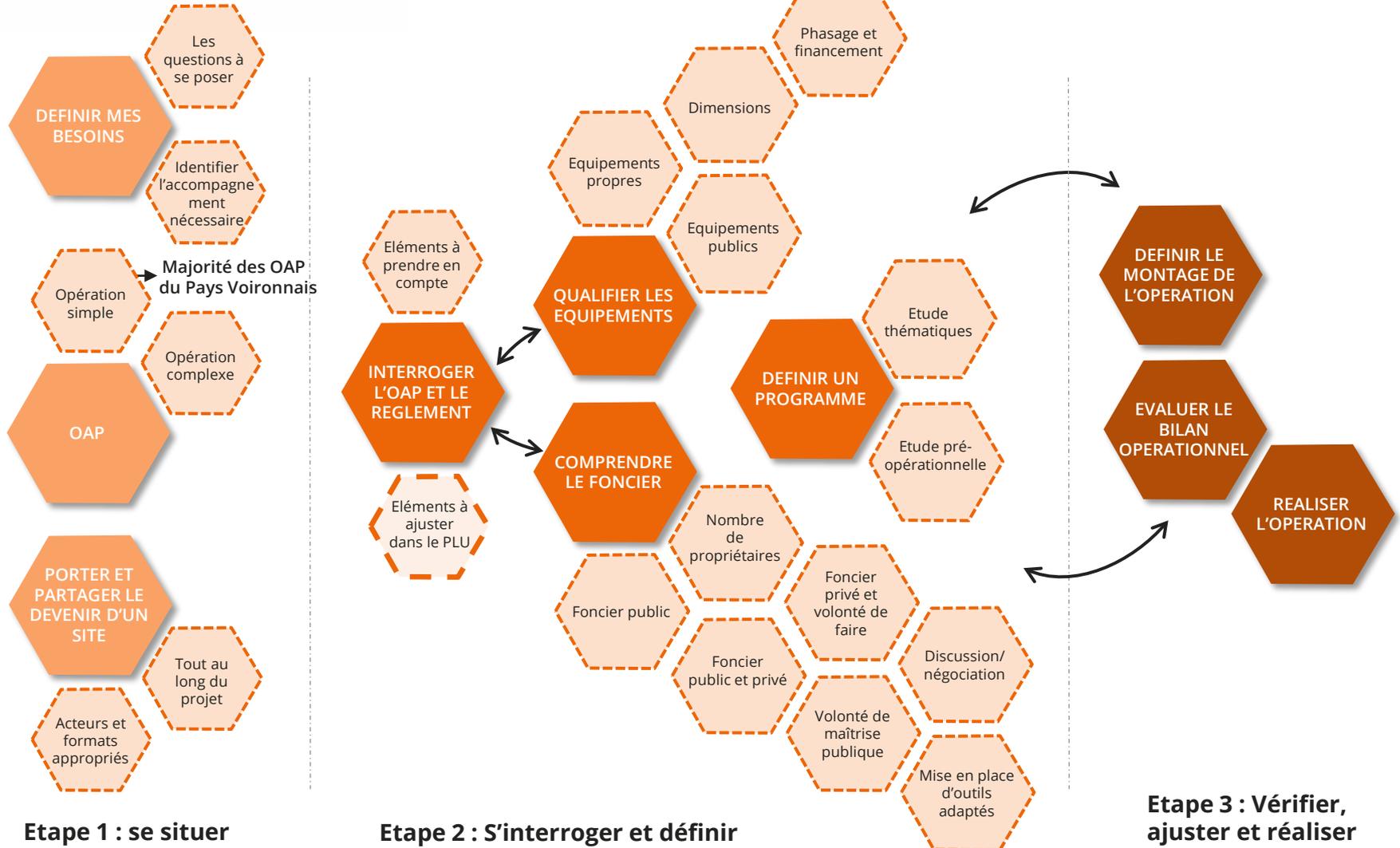
Les OAP permettent d'exprimer une maîtrise de l'aménagement du territoire par la collectivité sur **des sites stratégiques au périmètre déterminé** (îlot, quartier, commune). Cet outil, qui vise à **définir les intentions d'aménagement et les invariants** souhaités par la commune **tout en restant souple** pour être ouvert à la discussion, est une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en particulier lorsqu'elle porte sur des zones AU (à urbaniser).



Une OAP, des modes d'ouverture à l'urbanisation



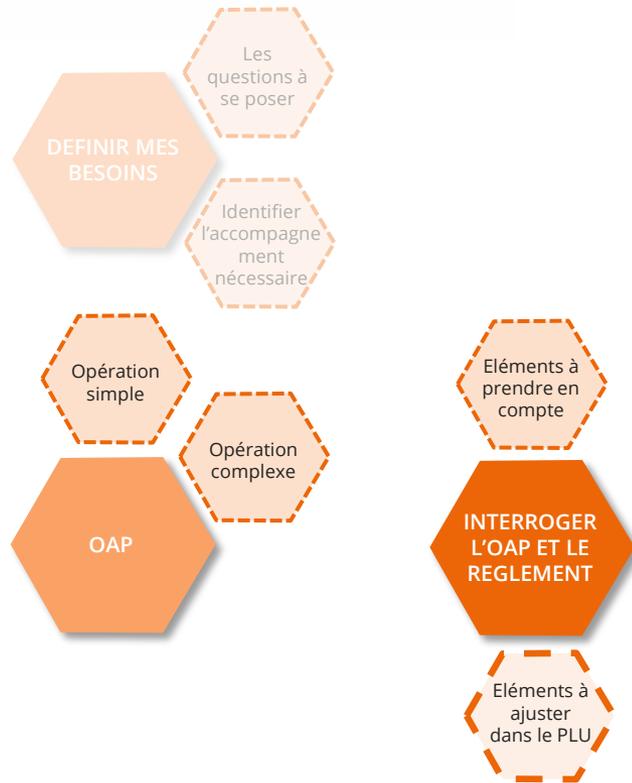
Les clés de réussite





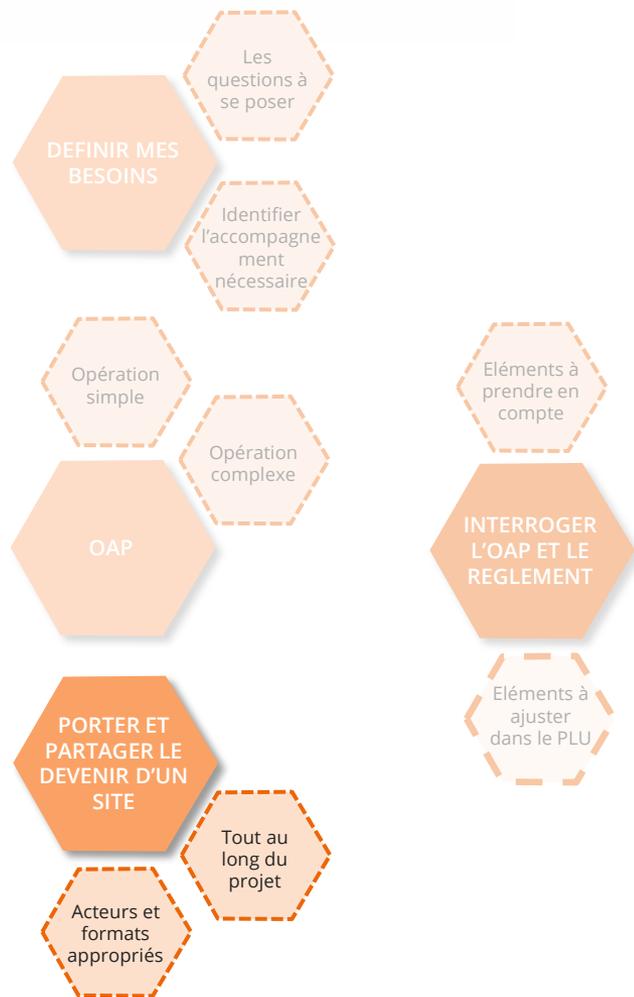
Les clés de réussite

- S'approprier le document et échanger pour avancer c'est utile?
 - Dans le cas où un PLU existe et que de nouveaux élus arrivent
 - Dans le cas d'élus nouveaux ou déjà en place
- La taille du projet influence-t-elle les besoins de la commune?



Les clés de réussite

- S'appropriier le document et échanger pour avancer c'est utile ?
- La taille du projet influence-t-elle les besoins de la commune ?
- Le choix d'une OAP sur ce secteur, est-ce le bon outil ?
 - Qu'est-ce que la collectivité attend de ce projet ?
 - Comment la collectivité souhaite-elle s'impliquer dans le projet et de quels moyens dispose-t-elle pour y parvenir ? (**Ressources techniques et financières**)
 - S'agit-il d'un site stratégique au regard du projet communal et du projet de territoire ?
 - Est-ce que la collectivité dispose d'une maîtrise foncière sur l'ensemble du périmètre identifié ?
- Le périmètre de l'OAP est-il pertinent ?
- Les dispositions réglementaires envisagées sont-elles bien complémentaires à cette OAP ?



Les clés de réussite

- S'appropriier le document et échanger pour avancer c'est utile ?
- La taille du projet influence-t-elle les besoins de la commune ?
- Le choix d'une OAP sur ce secteur, est-ce le bon outil ?
- Le périmètre de l'OAP est-il pertinent ?
- Les dispositions règlementaires envisagées sont-elles bien complémentaires à cette OAP ?
- Être en capacité d'affirmer les invariants du projet, à quoi ça sert ?
- Acculturer la population, mais pourquoi ?
- Entrer en dialogue avec les porteurs de projets, une opportunité à saisir ?

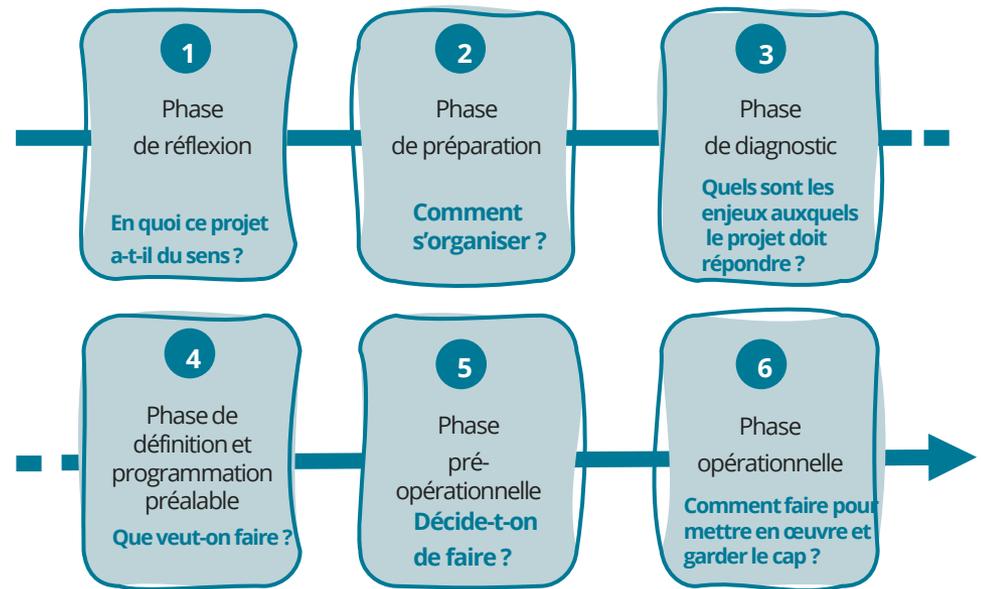
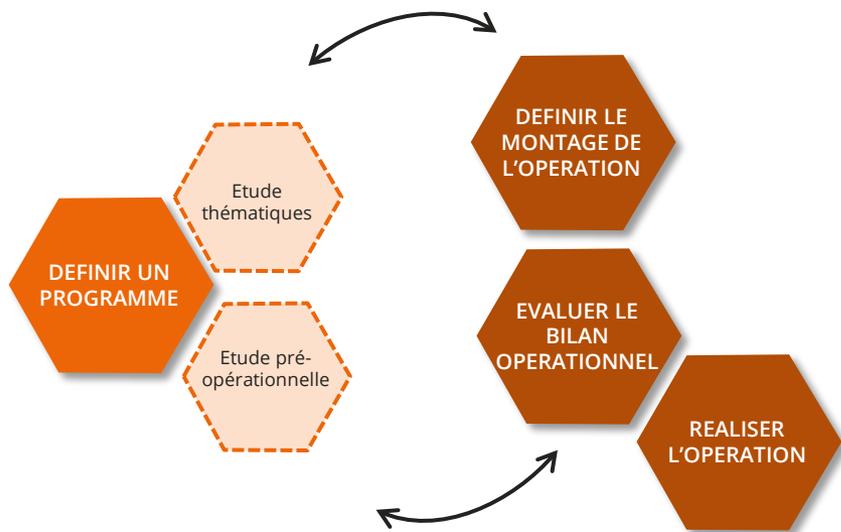


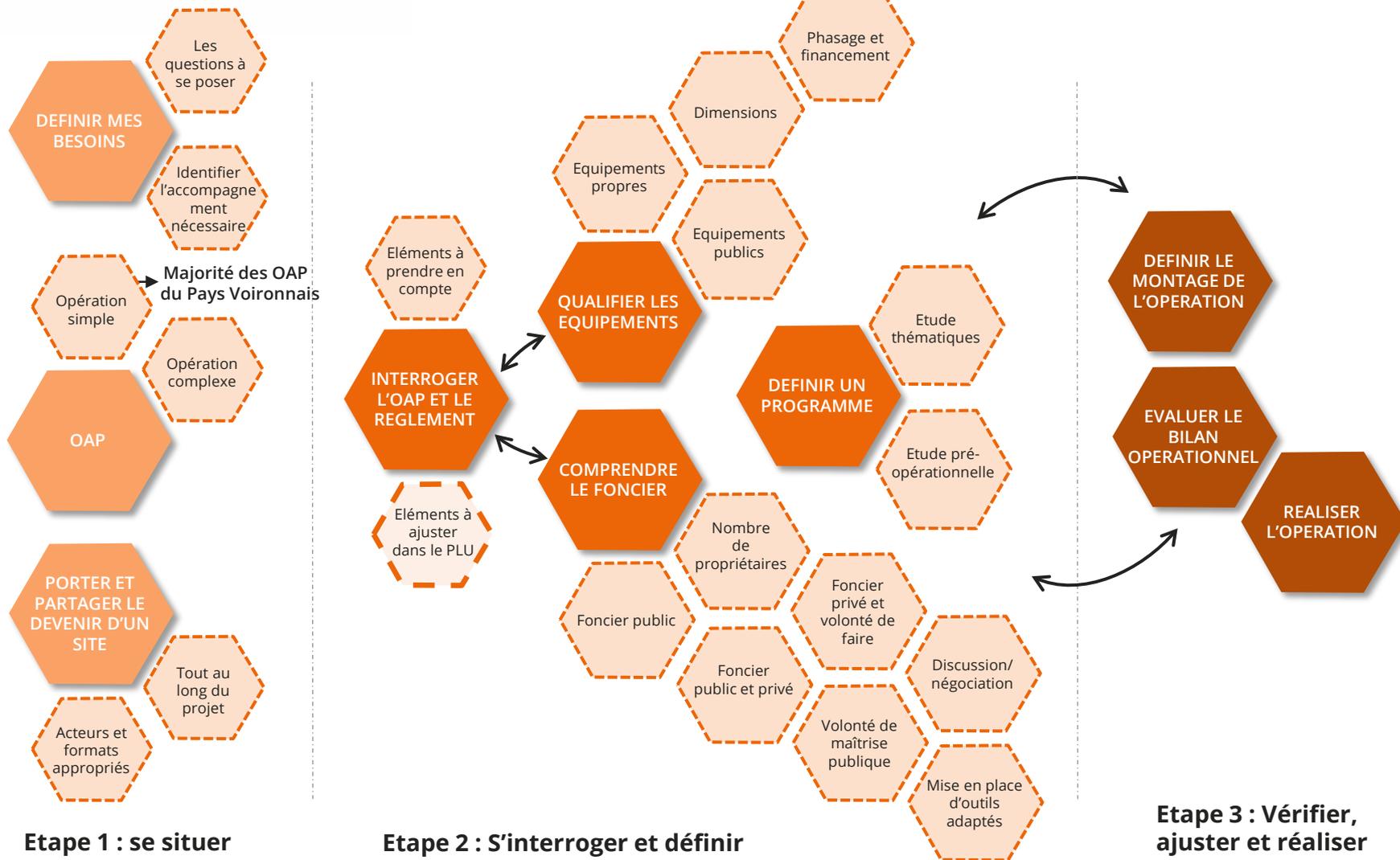
Les clés de réussite

- De quoi parle-t' on ? Quel est mon état de connaissance sur ce secteur ?
- Comment financer les équipements publics pour que l'OAP se réalise ?



- De quoi parle-t 'on ? Quel est mon état de connaissance sur ce secteur ?
- Comment financer les équipements publics pour que l'OAP se réalise ?
- Connaître la volonté des propriétaires privés, c'est utile ?
- Ouvrir au dialogue et à la négociation, à quels moments ?
- Disposer d'une maîtrise foncière adaptée, c'est si important ?





**ACCOMPAGNER LE PASSAGE À
L'OPÉRATIONNEL DES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
DES FONDAMENTAUX AUX CLÉS DE LA RÉUSSITE**



NOVEMBRE 2022

L'AGENCE

D'URBANISME DE LA RÉGION GRENOBLOISE

OBSERVER PLANIFIER PROJETER ANIMER PARTAGER

WEB'IN AGENCE : un cycle de webinaires de 30' à l'attention des acteurs des territoires de l'aire grenobloise pour s'informer et partager.

30'

WEBinAGENCE

Contacts :

Amélie Garnier - amelie.garnier@aurg.asso.fr

Laurette Tourette - laurette.tourette@paysvoironnais.com

10.10.2023

MERCI POUR VOTRE ATTENTION

21 rue Lesdiguières
38 000 Grenoble
04 76 28 86 00
accueil@aurg.asso.fr

www.aurg.fr

abonnez-vous et suivez-nous

