

EDITORIAL



NADINE REUX
1^{ère} Vice-Présidente de la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, en charge de la transition écologique

Chaque Maire, chaque adjoint à l'urbanisme connaît l'importance d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Avec la Loi Climat et Résilience et la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les objectifs des Plans Climat-Air-Énergie Territoriaux (PCAET), des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et la réflexion sur la mise en œuvre de densités

« acceptables » et « acceptées »... l'OAP devient un objet éminemment complexe, technique mais surtout très politique susceptible de répondre dans nos communes aux enjeux d'un aménagement différent, co-construit avec les habitants et les acteurs de la promotion.

Néanmoins le constat partagé par les élus de l'aménagement en général est celui d'une difficulté de passer de la planification à l'opérationnalité : la construction d'un nouveau quartier au cœur de nos villages et de nos villes. Ce guide cherche à donner aux élus du Pays Voironnais des clés pour les accompagner dans le passage à l'opérationnalité des OAP sectorielles communales.

Fruit de discussions avec des élus locaux, d'analyse de cas concrets et de retours d'expérience à partager, il apporte des éclairages juridiques, présente les types d'OAP pour permettre de répondre aux besoins des différents territoires urbains et ruraux et enfin aborde de façon pédagogique et illustrée le passage à l'opérationnalité, renvoyant à des notions de maîtrise foncière, d'équipement public, de montage et de bilan opérationnel, incitant les élus dans leurs démarches à se poser les questions utiles pour l'avenir de leur territoire.

Je souhaite, Cher(e)s Collègues, que ce travail d'échanges et ce guide puissent vous accompagner dans vos choix.

ORGANISATION TYPE D'UNE FICHE

Thématique dans laquelle on s'inscrit

Sujet de la page sous forme de question

VERS LE PASSAGE À L'OPÉRATIONNEL DES OAP

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

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

A avoir en tête

Ce n'est pas parce qu'un propriétaire ne semble pas vouloir que sa situation ne va pas évoluer du tout.

À tout moment de la 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 doit s'agir pour le communal d'une opportunité pour maîtriser un secteur, voire de co-construire un projet avec les propriétaires restés, un apaisé... Par conséquent la collectivité doit s'interroger sur la nécessité ou non de mobiliser des outils de maîtrise foncière. (écrit)

OAP ?

Est-ce que chaque propriétaire doit être consulté systématiquement ? 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'échelle envisagée de réalisation du projet. Enfin, cela dépend du niveau de maîtrise souhaité par la commune par rapport à l'échelle sectorielle d'OAP et du niveau de concertation avec la population mis en place.

Une vision prospective sur le foncier permet également de se donner les moyens de passer à l'action.

Jurisprouverne... Arrêt CA Lyon du 13 février 2018, Voiron

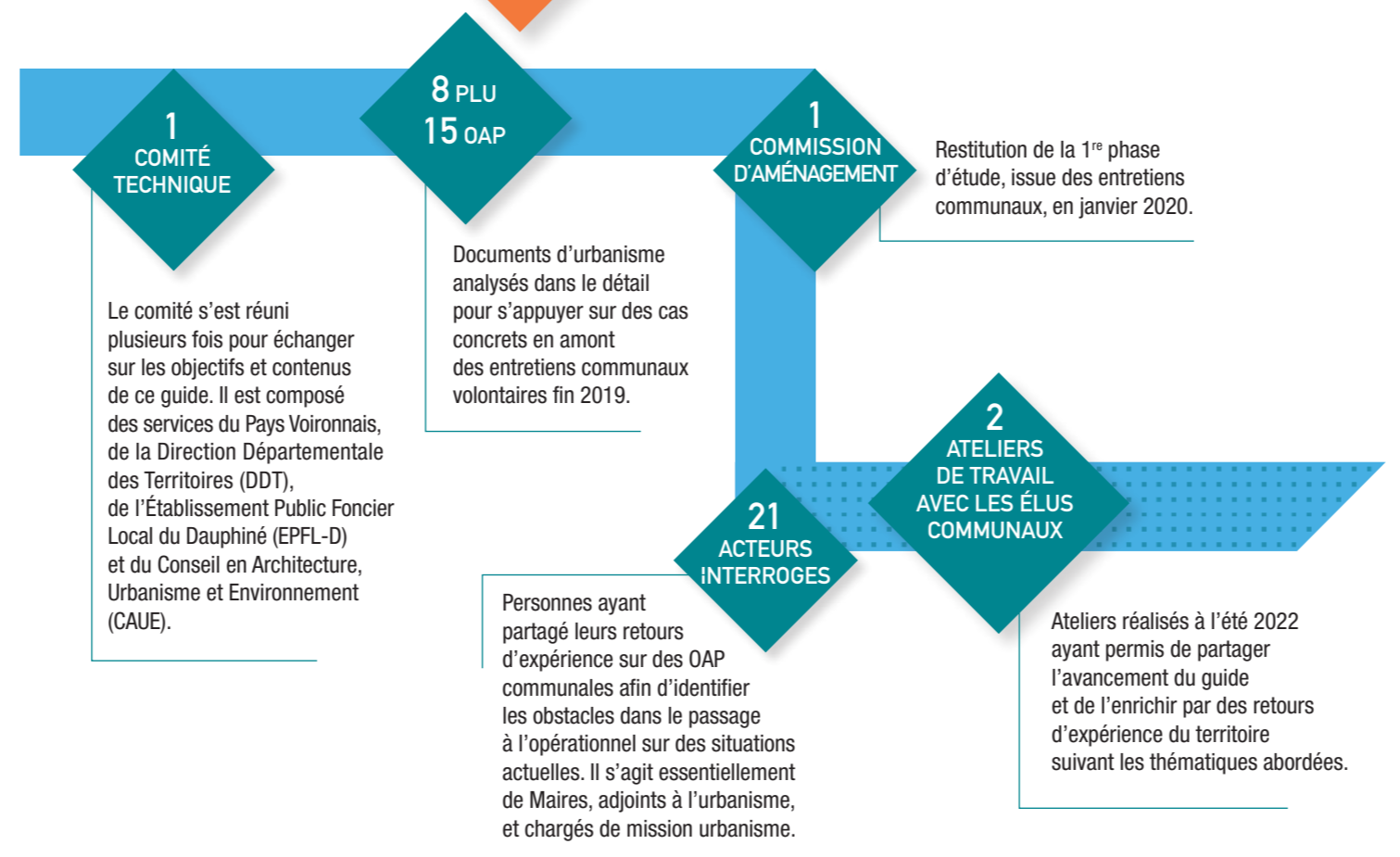
Couleur de la partie et numéro de thématique pour s'y retrouver facilement

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...



La démarche de l'élaboration du guide



CONTACT : SERVICE AMÉNAGEMENT-PLANIFICATION DU PAYS VOIRONNAIS : 04 76 32 74 47 - contact_aménagement_planification@paysvoironnais.com

GUIDE ÉLABORÉ AVEC



www.paysvoironnais.com



DES FONDAMENTAUX AUX CLÉS DE LA RÉUSSITE

OAP

ACCOMPAGNER LE PASSAGE À L'OPÉRATIONNEL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

New Deal - Grenoble. © Photos/illustrations: V. Gallard, Shutterstock. X-droits réservés



PLAQUETTE DE PRÉSENTATION

NOVEMBRE 2022

DEMANDEZ LE GUIDE NUMÉRIQUE COMPLET | AUPRÈS DU SERVICE AMÉNAGEMENT-PLANIFICATION DU PAYS VOIRONNAIS



Un guide structuré en trois parties

Organisé en trois parties, ce guide propose différents niveaux de lecture pour aller des éléments essentiels à retenir à des explications plus détaillées suivant le besoin identifié.

PARTIE I LES FONDAMENTAUX

Cette partie apporte une **base commune** sur laquelle prendre appui en fonction du niveau de connaissance et de pratique déjà acquis. Répartie en six sujets, l'objectif est d'accéder facilement aux messages clés en s'appuyant sur des points de repère mais aussi de donner la possibilité d'approfondir certains sujets qui sont développés en partie III.

PARTIE II LES CLÉS DE LA RÉUSSITE

Cette partie **permet d'aborder des sujets récurrents dans le passage à l'opérationnel** qui ont été mis à jour à partir de la première phase d'étude. Ainsi, les 7 thématiques abordent sous forme de questions des sujets clés pour faciliter le passage à l'opérationnel des OAP. Les thèmes sont illustrés par un cas du territoire afin de constituer quelques références collectives sur lesquelles prendre appui. Enfin, le dernier thème est consacré aux personnes-ressources et aux partenaires qui peuvent être sollicités en cas de besoin.

PARTIE III POUR ALLER PLUS LOIN

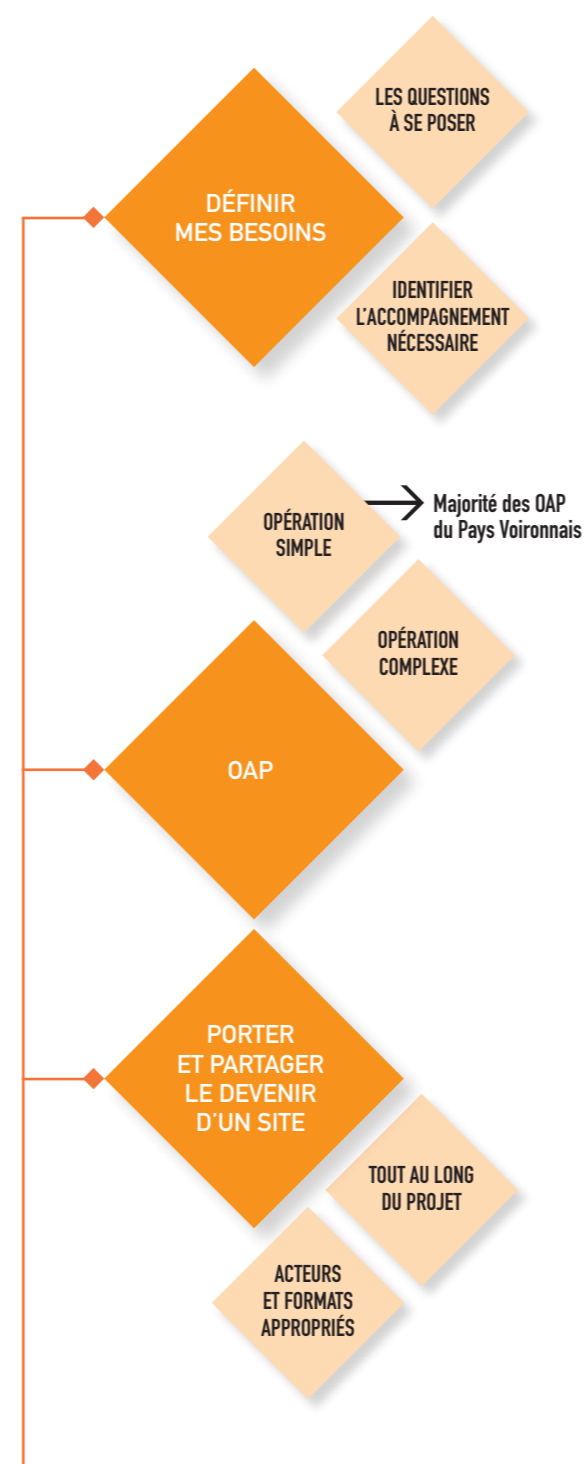
Cette partie offre la possibilité d'**approfondir certains sujets** abordés tout au long du guide. Plusieurs jurisprudences et lois sont ainsi présentées afin de mieux saisir certains enjeux de la planification à la réalisation du projet. Au fil des pages du guide, des renvois sont proposés en lien avec le thème abordé.

L'articulation entre planification et projet

Ce schéma illustre les différents sujets abordés en partie II avec l'ensemble des questions auxquelles il apporte des éléments de réponses pour accompagner le passage à l'opérationnel des OAP.

ÉTAPE 1 SE SITUER

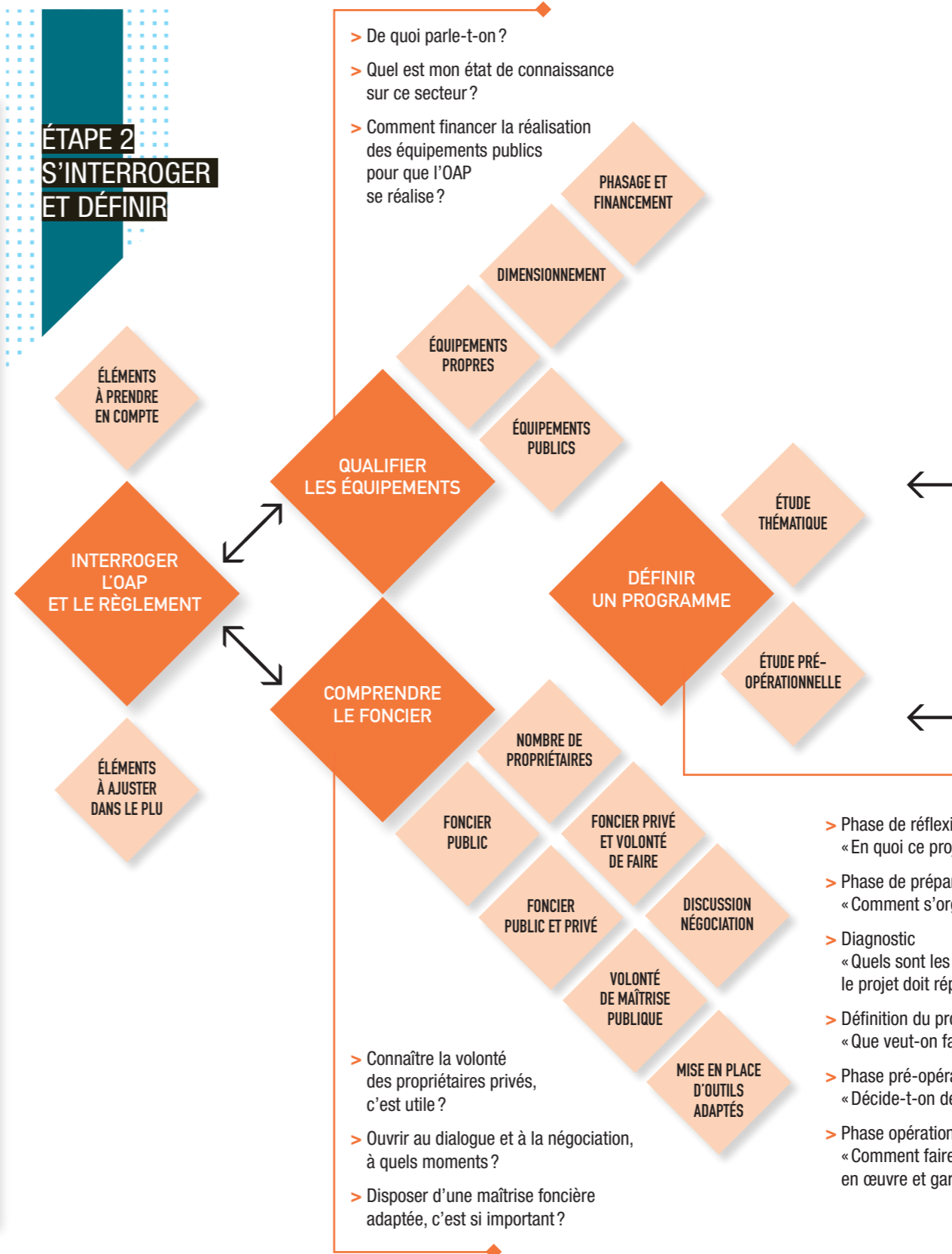
- > S'approprier le document et échanger pour avancer c'est utile ?
- > Quels paramètres peuvent faire que le projet d'une OAP soit une réussite ?
 - > La taille du projet influence-t-elle les besoins de la commune ?



- > Le choix d'une OAP sur ce secteur, est-ce le bon outil ?
- > Le périmètre de l'OAP est-il pertinent ?
- > Les dispositions réglementaires envisagées sont-elles bien complémentaires à cette OAP ?

- > Être en capacité d'affirmer les invariants du projet, à quoi ça sert ?
- > Partager et acculturer la population, mais pourquoi ?
- > Entrer en dialogue avec les porteurs de projets, une opportunité à saisir ?

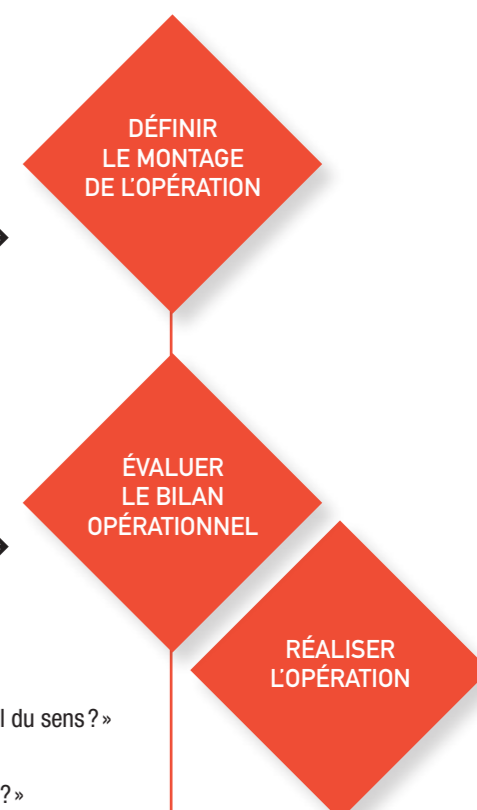
ÉTAPE 2 S'INTERROGER ET DÉFINIR



- > De quoi parle-t-on ?
- > Quel est mon état de connaissance sur ce secteur ?
- > Comment financer la réalisation des 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 ?

ÉTAPE 3 VÉRIFIER, AJUSTER ET RÉALISER



- > Phase de réflexion « En quoi ce projet a-t-il du sens ? »
- > Phase de préparation « Comment s'organiser ? »
- > Diagnostic « Quels sont les enjeux auxquels le projet doit répondre ? »
- > Définition du programme préalable « Que veut-on faire ? »
- > Phase pré-opérationnelle « Décide-t-on de le faire ? »
- > Phase opérationnelle « Comment faire pour mettre en œuvre et garder le cap ? »

EXEMPLE DE RÉALISATION

LA COURBASSIÈRE COUBLEVIE

De la planification à la réalisation

Vue aérienne en 2009



L'OAP issue du PLU



Vue aérienne en 2022



Vue de la réalisation du quartier

