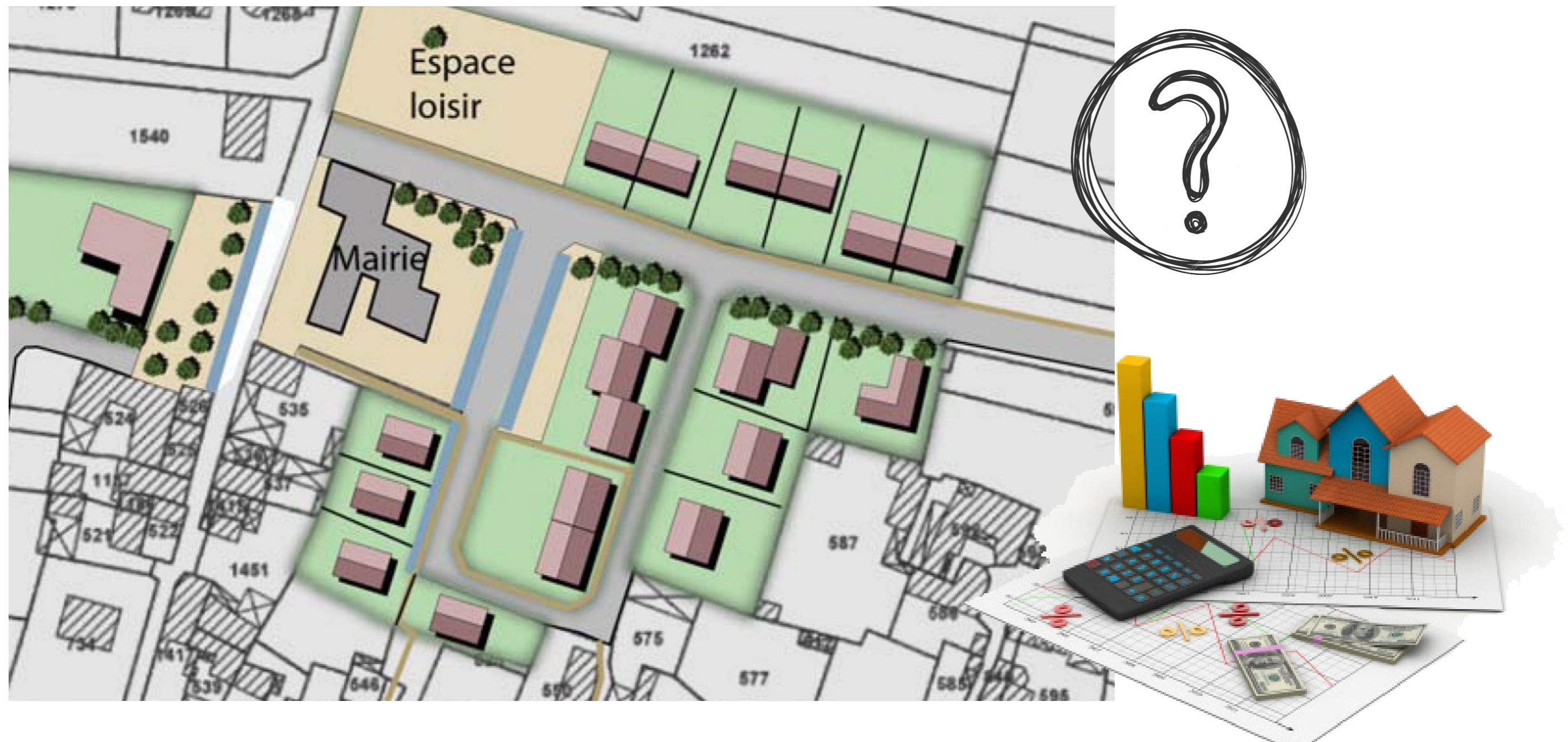


# URBA FLASH «LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET LES OUTILS OPÉRATIONNELS ET FISCAUX»



# INTRODUCTION A LA FORMATION

- > la question des OAP est primordiale
  - > les constats : beaucoup d'écueils, absences de «sorties de terre», «nonréalistes», «pas assez souples», des OAP sont retravaillées une fois le ou les porteurs de projet trouvés (coût supplémentaire), etc
  - > objectif : du document d'urbanisme aux opérations d'aménagement : comment mieux anticiper son projet de nouveau quartier ?
  - > Les points abordés :
    - définition et rôle des OAP : un outil du PLU à la charnière avec l'opérationnel
    - des points de vigilance et la complémentarité avec d'autres outils de l'urbanisme qu'il est préférable d'anticiper (outils fonciers et fiscaux de l'urbanisme)
- => 2 études de cas



# LES ÉTAPES DE RÉFLEXION D'UN NOUVEAU QUARTIER

>> UNE PHASE DE STRATÉGIE IMPORTANTE

*Tout projet de nouveau quartier doit passer par des outils de l'urbanisme*

Les étapes de création d'un nouveau quartier :

Ambition

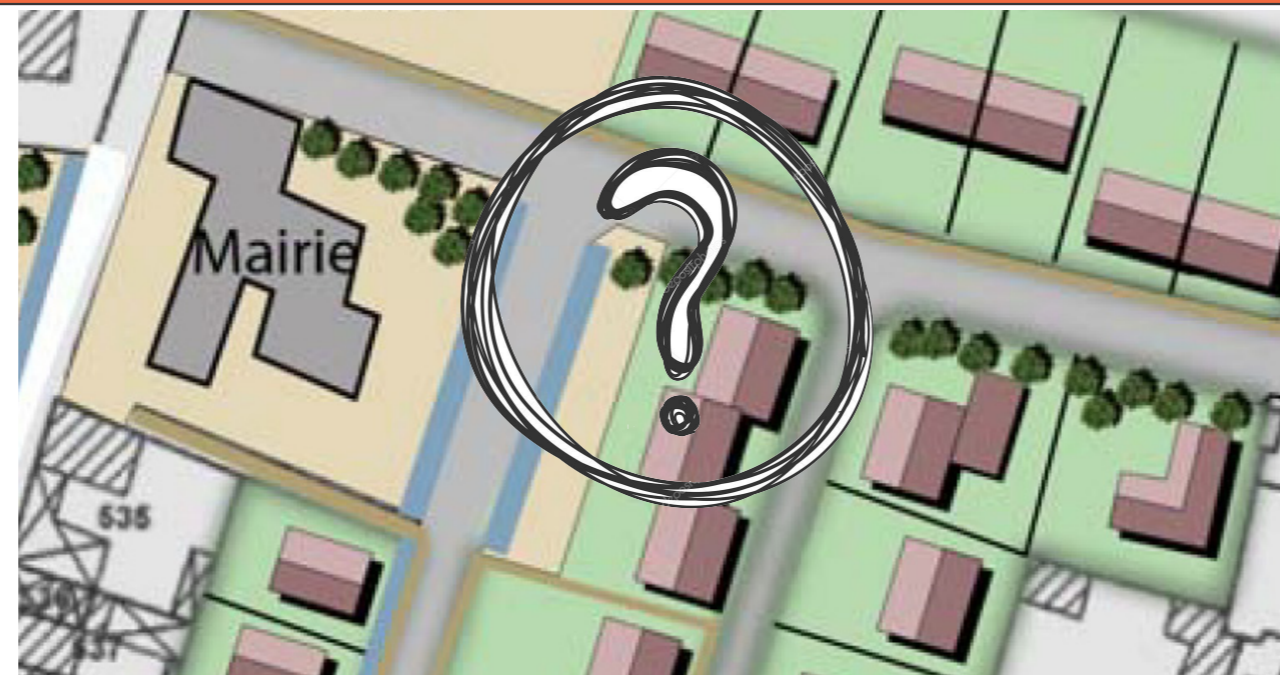
Stratégie

Réalisation

Partir de l'idée

Se projeter et encadrer

Aménager

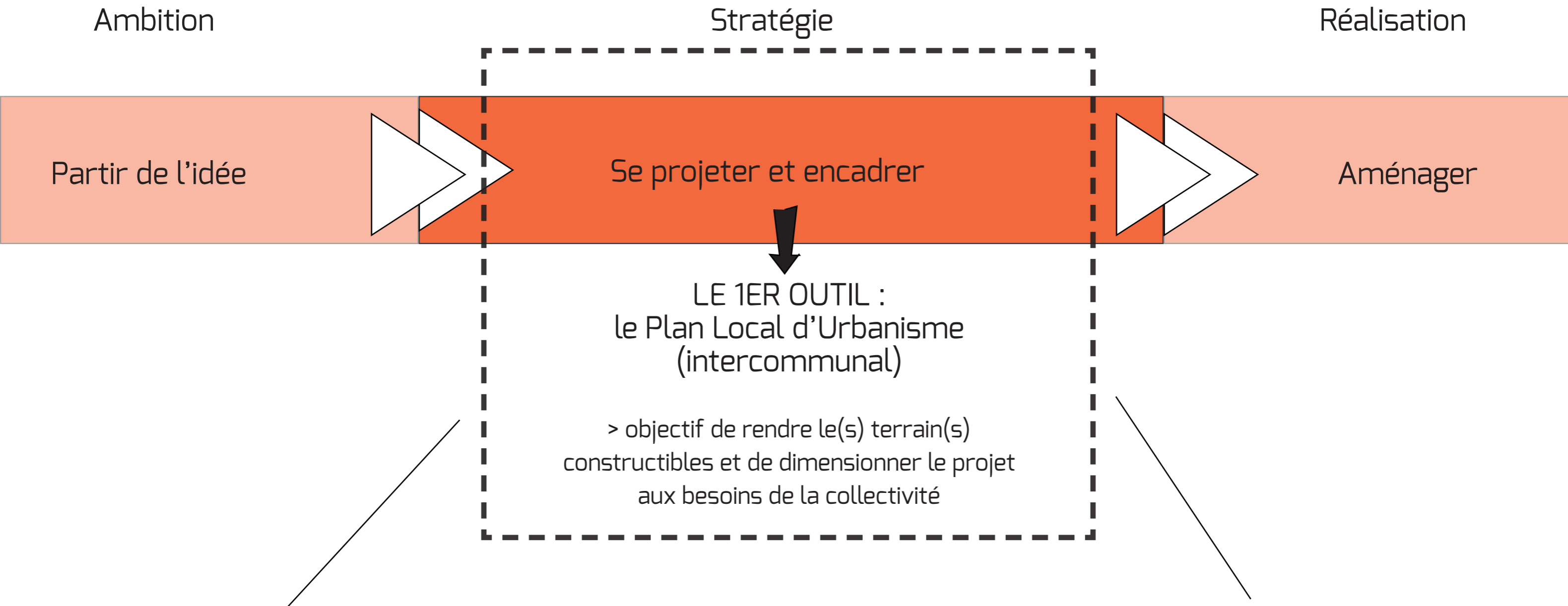


# LES ÉTAPES DE RÉFLEXION D'UN NOUVEAU QUARTIER

>> UNE PHASE DE STRATÉGIE IMPORTANTE

*Tout projet de nouveau quartier doit passer par des outils de l'urbanisme*

Les étapes de création d'un nouveau quartier :



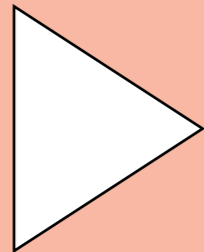
# Stratégie

Se projeter et encadrer

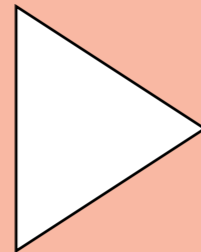
OUTIL n°1 : le PLU (i)

les 5 pièces :

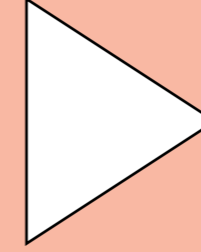
Diagnostic



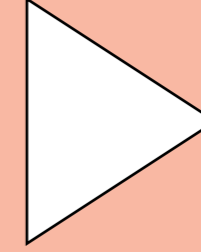
PADD



OAP



Règlement



Zonage

définition des futurs  
secteurs de développement

*projet politique*  
=> expression des besoins  
face aux enjeux du  
territoire  
  
=> définition des secteurs  
de développement futur

*réflexion amont de l'OAP*

*zoom sur secteur(s)*  
=> expression des  
aménagements  
nécessaires à réaliser  
par l'opérateur futur

*anticiper le «post-PLU»*

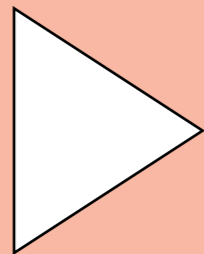
# Stratégie

Se projeter et encadrer

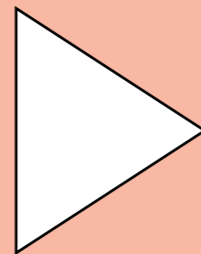
OUTIL n°1 : le PLU (i)

les 5 pièces :

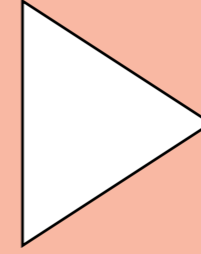
Diagnostic



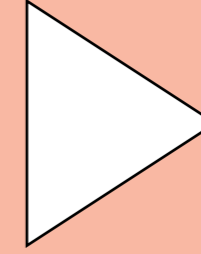
PADD



OAP

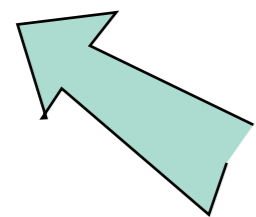


Règlement

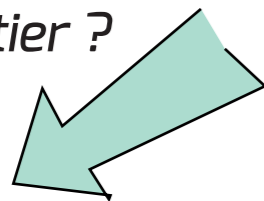


Zonage

Où développer ?  
Combien ?



Quel type d'habitat  
dans le quartier ?  
pour qui ?



définition des futurs  
secteurs de développement



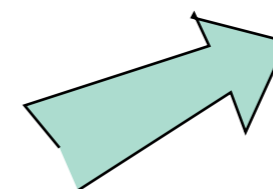
projet politique  
=> expression des besoins  
face aux enjeux du  
territoire

=> définition des secteurs  
de développement futur

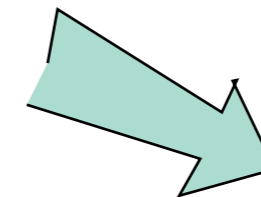
réflexion amont de l'OAP

zoom sur secteur(s)  
=> expression des  
aménagements  
nécessaires à réaliser  
par l'opérateur futur

anticiper le « post-PLU »



Qui va aménager ?  
intervention de la  
collectivité ou non ?



Y a t-il un équipement  
public à réaliser dans  
le futur quartier ?...

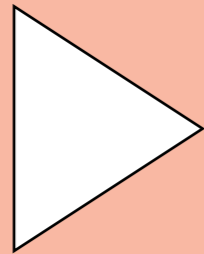
# Stratégie

Se projeter et encadrer

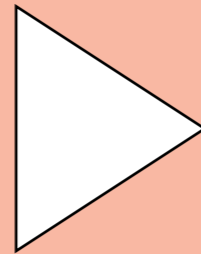
OUTIL n°1 : le PLU (i)

les 5 pièces :

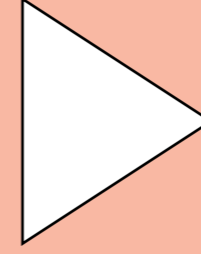
Diagnostic



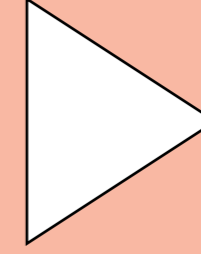
PADD



OAP



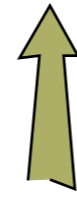
Règlement



Zonage



définition des futurs  
secteurs de développement

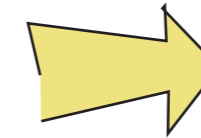


*projet politique*  
=> expression des besoins  
face aux enjeux du  
territoire  
  
=> définition des secteurs  
de développement futur

*réflexion amont de l'OAP*

*zoom sur secteur(s)*  
=> expression des  
aménagements  
nécessaires à réaliser  
par l'opérateur futur

*anticiper le «post-PLU»*



*Des objectifs  
quantitatifs et  
qualitatifs*

*Toutefois, attention !*



# Stratégie

Se projeter et encadrer

OUTIL n°1 : le PLU (i)

les 5 pièces :

Diagnostic

PADD

OAP

Règlement

Zonage

*notion de compatibilité*

*notion de conformité*

*Que souhaite t-on pour le futur quartier ?  
Savoir jauger entre le réglementaire strict et la souplesse des différentes pièces d'un PLU-i*

permis d'aménager

Opérations  
d'aménagement



Étude de cas n°1 : quelques  
éléments de contexte

Point de départ : Souhait d'une petite extension en greffe du village  
=> quel projet de développement sans que cela impacte le paysage ?

Illustration non diffusable

Étude de cas n°1 : Les OAP  
sont-elles adaptées au  
marché de l'immobilier ?  
Existe t-il des opérateurs ?

Illustration non diffusable

Illustration non diffusable

- > un projet qui respecte bien le site (densité, environnement,...) rendu possible grâce à un schéma détaillé (fortement conseillé) pour illustrer à titre d'exemple

Étude de cas n°1 : jusqu'à  
quel niveau de détail faut-il  
aller dans les OAP ?

Illustration non diffusable

Illustration non diffusable

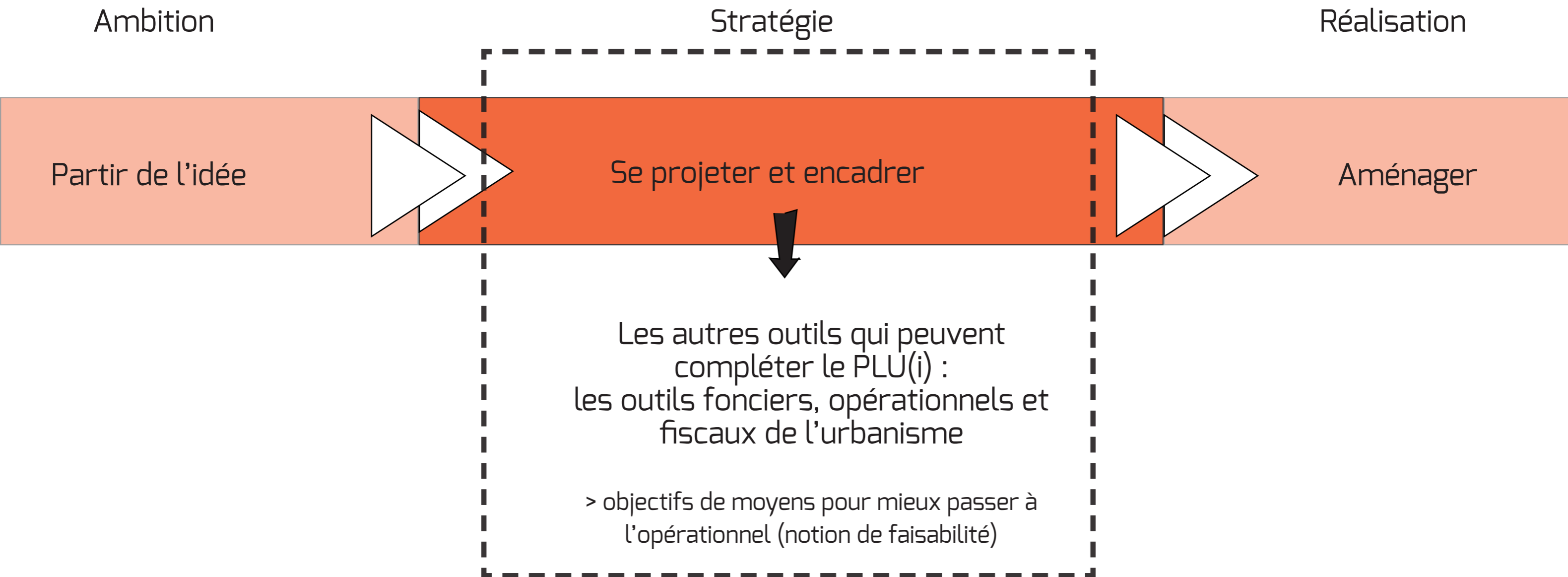
- > mais malgré la simplification du schéma, l'OAP paraît encore trop précise
- > lien entre budget/échéance/planification et étude de marché à faire  
(cf. URBA FLASH «Faisabilité des projets d'habitat en milieu rural»)

# LES ÉTAPES DE RÉFLEXION D'UN NOUVEAU QUARTIER

>> UNE PHASE DE STRATÉGIE IMPORTANTE

*Tout projet de nouveau quartier doit passer par des outils de l'urbanisme*

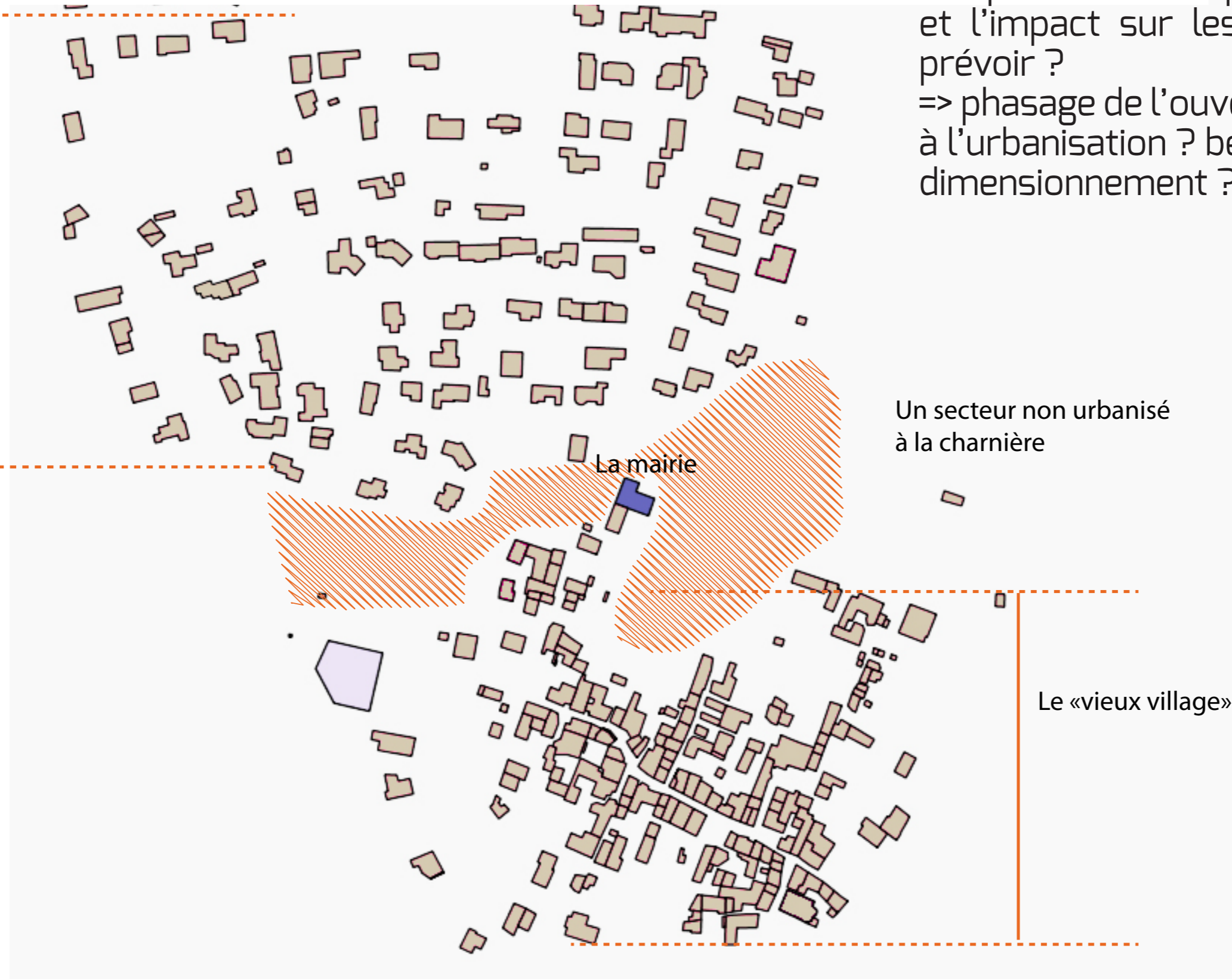
Les étapes de création d'un nouveau quartier :





Étude de cas n°2 : quelques éléments de contexte

Le «quartier pavillonnaire»



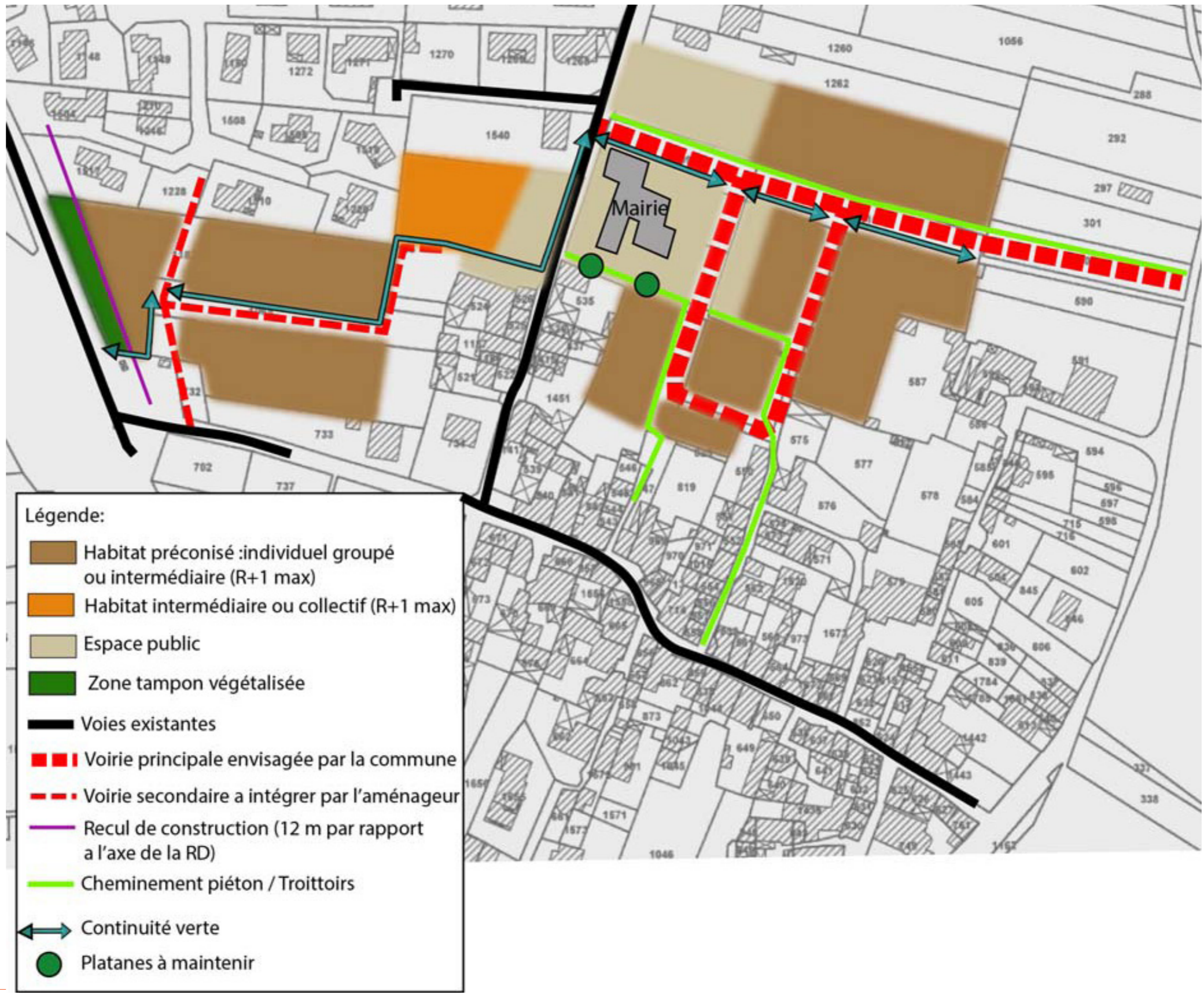
Point de départ : Un secteur de développement potentiel important  
=> quels besoins pour la collectivité et l'impact sur les aménagements à prévoir ?  
=> phasage de l'ouverture des secteurs à l'urbanisation ? besoin de foncier ? dimensionnement ?



Étude de cas n°2 : comment réaliser un projet avec un parcellaire morcelé ?

L'orientation d'aménagement et de programmation retenue

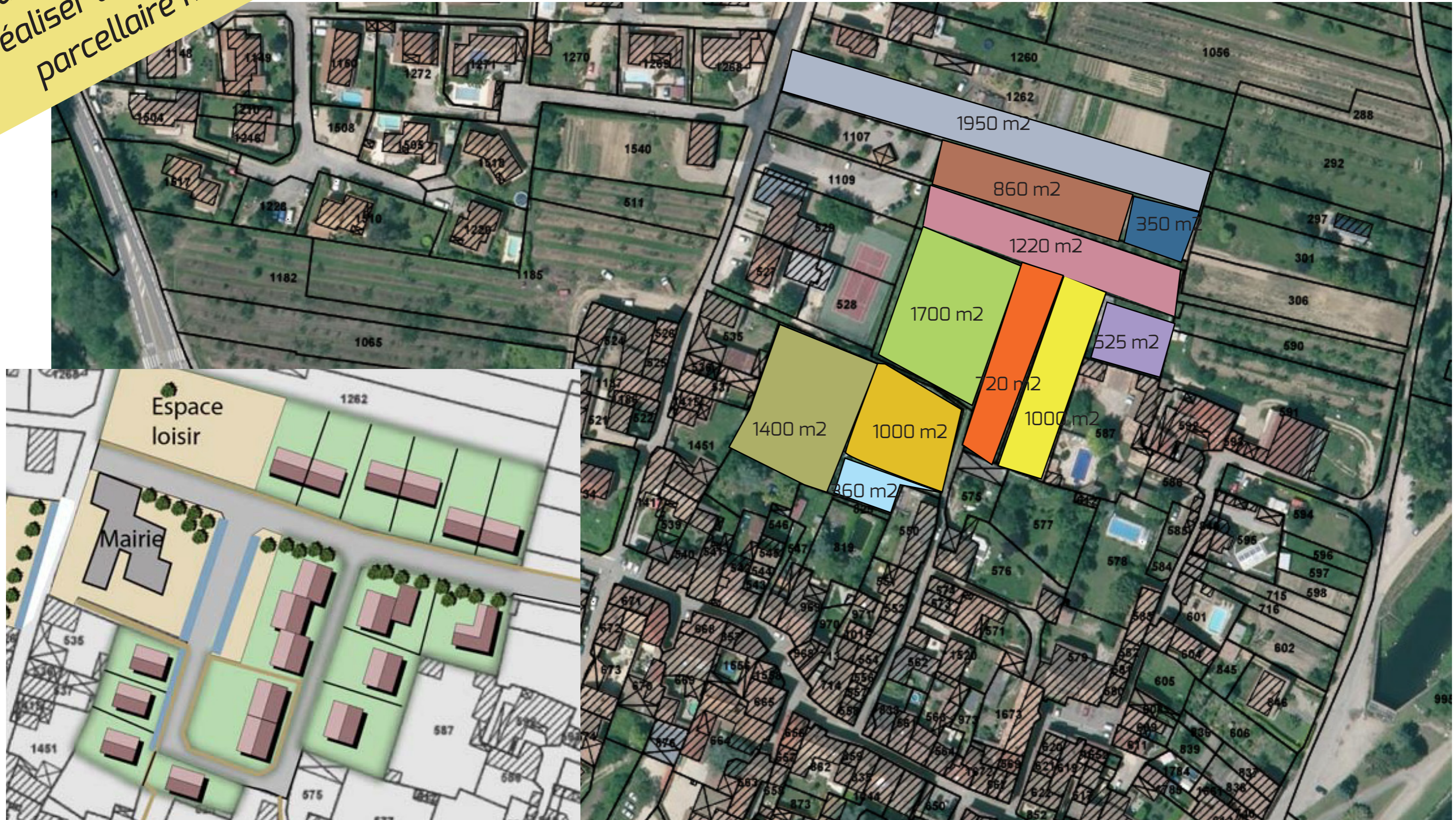
Les questions de maîtrise foncière s'impose... mais sur quel choix se positionner ?





Étude de cas n°2 : comment réaliser un projet avec un parcellaire morcelé ?

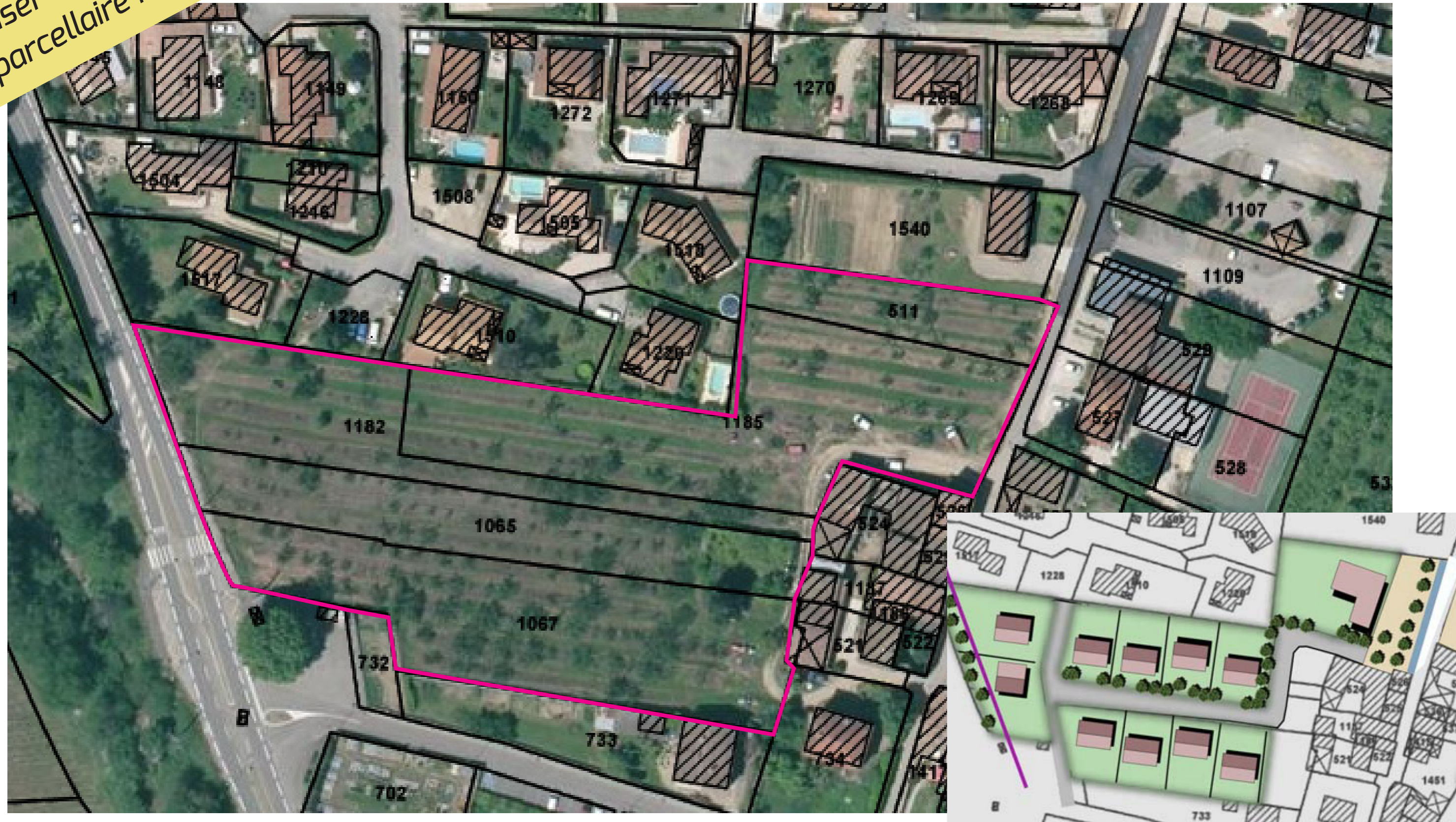
Il existe une multitude de propriétaires qui empêche le projet  
=> Association Foncière Urbaine (AFU) pour remembrer les parcelles





Étude de cas n°2 : comment réaliser un projet avec un parcellaire morcelé ?

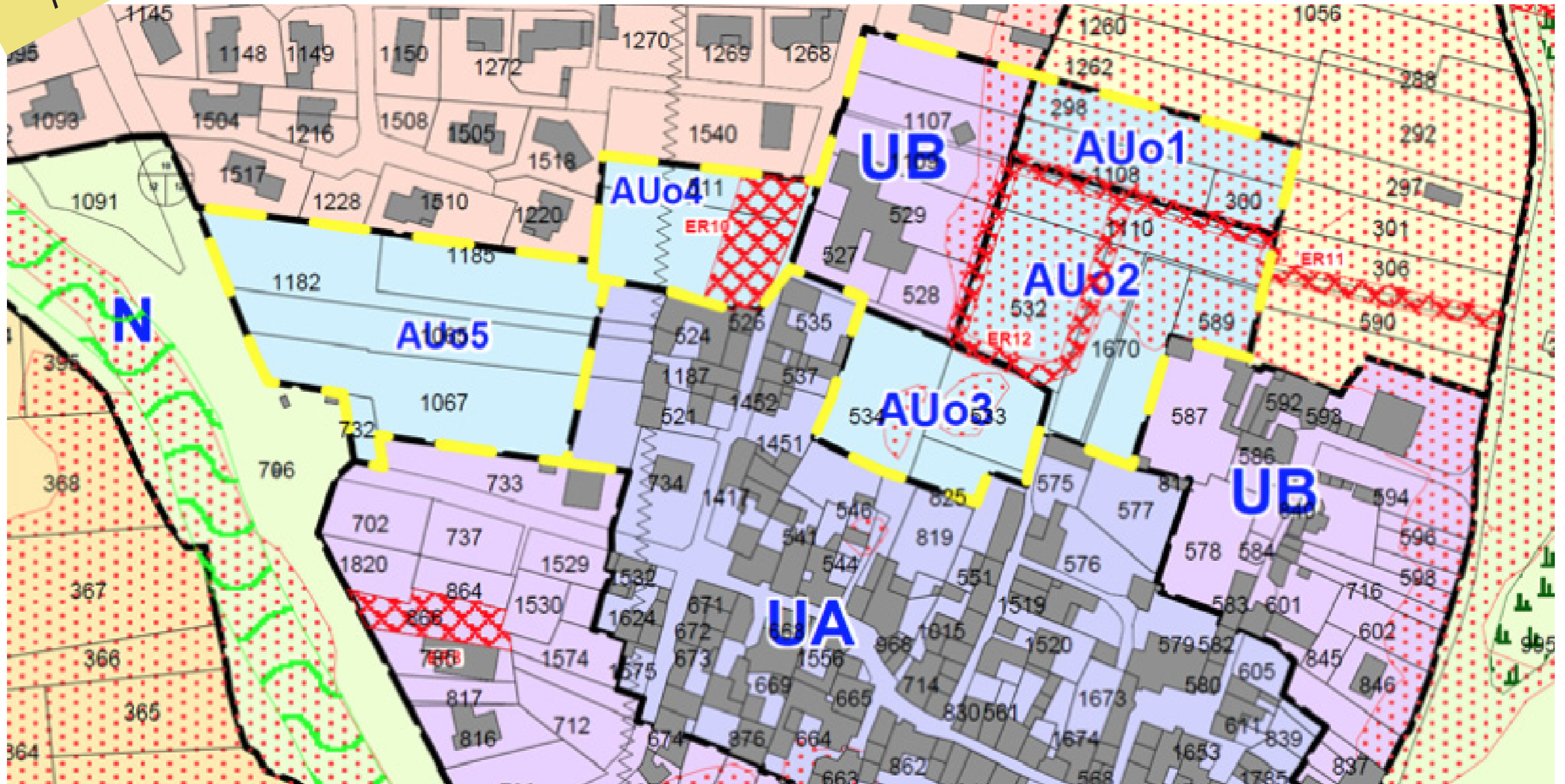
Le tènement appartient à un seul propriétaire  
=> est-ce que la commune souhaite réaliser le projet => le droit de préemption urbain (DPU)





Étude de cas n°2 : comment réaliser un projet avec un parcellaire morcelé ?

Outils fonciers : besoin pour la création d'espace public ou de logement sociaux => les Emplacements Réservés = opposabilité et conformité



Étude de cas n°2 : y a t-il un risque de blocage des propriétaires ?

Démarrer par la concertation avec les propriétaires concernés par le projet

Vous n'arrivez pas à entrer en contact avec le propriétaire ou à réaliser la négociation :

=> appel à l'EPORA possible dans certains cas (négociation)

=> expropriation

