DU PLU(I) AU PROJET D'URBANISME

Pour des orientations d'aménagement et de programmation plus opérationnelles

SCoT Rives du Rhône

SOMMAIRE

OAP SUIVEZ LE GUIDE INTRODUCTION P.4

Page 4
D'un urbanisme règlementaire à un urbanisme de projet

Page 5
Vous avez dit OAP ? C'est quoi déjà ?

Page 6
Les OAP, une pièce quasi-obligatoire du PLU pour tout aménagement significatif.

Page 9
Pourquoi un guide de formalisation des OAP sous l'égide du Syndicat Mixte des Rives du Rhône ?

AVANT L'ÉLABORATION DU PLU P.12

Page 13 - Fiche 1.1
La consultation PLU, une étape décisive

Page 15 - Fiche 1.2
La qualité des OAP dépend des compétences mobilisées et du budget consacré

PENDANT L'ÉLABORATION DU PLU P.16

Page 17 - Fiche 2.1
Check-up stratégique : prévenir les difficultés, se poser les bonnes questions

Page 19 - Fiche 2.2
Apprécier finement la mutabilité des sites,

Page 21 - Fiche 2.3
Appuyer les OAP sur la composition foncière

Page 23 - Fiche 2.4
Définir le périmètre de faisabilité

Page 24 - Fiche 2.5
Adapter les coûts à la réalité de marché

Page 26 - Fiche 2.6
S'impliquer, s'entourer

Page 28 - Fiche 2.7
Adapter le programme au marché

Page 30 - Fiche 2.8
Equilibrer densité et qualité

Page 32 - Fiche 2.9
Bien positionner le curseur entre maîtrise et souplesse

Page 34 - Fiche 2.10
Inscrire le projet dans son sol et son environnement

BIEN FORMALISER ET TRADUIRE L'AOP P.36

Page 37 - Fiche 3.1
Des emplacements réservés pour réaliser les coutures du site à son environnement

Page 40 - Fiche 3.2
Se donner le temps d'aboutir avec le Périmètre de projet d'aménagement global (PAPAG)

Page 41 - Fiche 3.3
OAP ou servitude de mixité sociale (SMS), un arbitrage fonction des obligations SRU

Page 43 - Fiche 3.4
« Requestionner » l'OAP formalisée

APRÈS LE PLU, LA BOÎTE À OUTILS OPÉRATIONNELS P.44

Page 45 - Fiche 4.1
Outils fonciers – La concertation propriétaires

Page 47 - Fiche 4.2
Outils fonciers – Inciter, fédérer, maîtriser

Page 49 - Fiche 4.3
Outils financiers – Taxe d'Aménagement ou Projet Urbain Partenarial ?

Page 51 - Fiche 4.4
Outils opérationnels – Le permis d'aménager

Page 53 - Fiche 4.5
Outils opérationnels – Le permis de construire valant division

Page 54 - Fiche 4.6
Outils opérationnels – La division primaire

Page 56 - Fiche 4.7
Outils opérationnels – La convention d'objectifs

REMERCIEMENTS ET OUVERTURE P.58

ANNEXE RÈGLEMENTAIRE P.60

LEXIQUE P.65

OAP, SUIVEZ LE GUIDE !

D'UN URBANISME RÈGLEMENTAIRE À UN URBANISME DE PROJET

Créées par la loi SRU, confortées par les lois Grenelle et ALUR, les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent l'un des piliers du PLU(i).

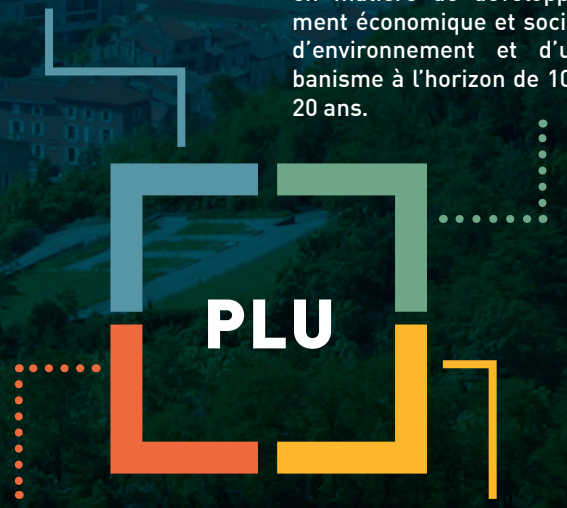
Elles sont l'une des « clés » données par le législateur aux territoires pour mettre en œuvre un véritable urbanisme de projet et définir dès l'étape du PLU(i) des grands principes d'aménagement sur les secteurs les plus stratégiques.

Depuis la loi Urbanisme et habitat, les éléments inscrits dans les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme et donc aux tiers, dans un rapport de compatibilité. Il est donc essentiel de porter une attention particulière à leur rédaction.

LES PRINCIPALES PIÈCES DU PLU

LE RAPPORT DE PRÉSENTATION
Il expose la situation existante, trace les perspectives d'évolution et précise le cadre réglementaire qui s'impose au PLU (SCoT...)

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
Il exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Les orientations d'aménagement et de programmation concernent les secteurs à enjeu bénéficiant de dispositions spécifiques.

LE RÈGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE
Ils déterminent les règles d'urbanisation et les droits à construire.

VOUS AVEZ DIT OAP ? C'EST QUOI DÉJÀ ?

EXPRIMER DES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT NON TRADUISIBLES DANS UN RÈGLEMENT

L'OAP dite « sectorielle* » permet aux collectivités d'exprimer leurs intentions d'aménagement sur un secteur donné dans un « langage » et un niveau d'expression variables, non traduisibles dans un règlement écrit et nécessitant de ne pas être trop précis, afin de laisser aux acteurs de la construction une certaine marge de manœuvre pour agir.

MAÎTRISER L'AMÉNAGEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Les OAP sectorielles traduisent en projets d'aménagement le projet politique du territoire, exprimé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles permettent à la collectivité, même en l'absence de maîtrise foncière ou de réalisation par elle-même de l'opération, de définir des intentions d'aménagement sur un secteur, quelle qu'en soit l'échelle ou la domanialité. C'est un outil privilégié pour les secteurs à enjeux dans les zones urbaines ou à urbaniser.

OAP, UN OUTIL SOUPLE ET ÉVOLUTIF

Les OAP ont vocation à permettre la stabilité du PLU face à la temporalité des projets. Elles apportent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement écrit : le rapport de « compatibilité » des projets aux OAP s'accompagne d'une tolérance dans l'application des dispositions quantitatives fixées.

OAP, L'ÉTAPE ULTIME AVANT LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET D'URBANISATION

L'OAP constitue la dernière étape avant la mise en œuvre d'un projet, mais elle n'est pas un outil opérationnel en soit comme le sont l'Association Foncière Urbaine (AFU) de projet, le Permis d'Aménager (PA) ou le Projet Urbain Partenarial (PUP)... (voir partie consacrée aux outils opérationnels du présent guide).

** A noter que ce guide n'aborde pas le cas des OAP sans dispositions règlementaires, ni des OAP thématiques et patrimoniales, mais porte uniquement sur les OAP sectorielles avec dispositions règlementaires*

LES OAP, UNE PIÈCE QUASI-OBLIGATOIRE DU PLU POUR TOUT AMÉNAGEMENT SIGNIFICATIF

LES OAP THÉMATIQUES

Les PLU peuvent intégrer des OAP thématiques ayant vocation à spatialiser les dispositions relatives à une politique particulière.

LES OAP THÉMATIQUES CLASSIQUES

LES OAP PATRIMONIALES

DANS QUEL CAS ?

Obligatoires pour les PLU intercommunaux valant PLH ou PDU – facultatives dans les autres cas.

Facultatives dans les PLU

QUEL CONTENU ?

- Pour les PLUI valant PLH ces OAP porteront sur les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs en matière d'habitat. L'OAP «habitat» relative à la programmation des logements tiendra lieu de Programme d'Orientation et d'Action (article L.151-46 du CU)
- Pour les PLUI valant PDU les OAP porteront sur le volet mobilité, en précisant les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs en matière de déplacements (article L.151-47 du CU)
- Il est également possible de créer des OAP thématiques qui ont pour vocation de fixer des orentations sur n'importe quelle thématique du PLU et peuvent concerner tout ou partie du territoire

Les OAP patrimoniales peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

LES OAP SECTORIELLES

Les OAP sectorielles s'appliquant sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD

LES OAP SECTORIELLES NON RÈGLEMENTÉES

DANS QUEL CAS ?

Obligatoires pour les zones U ou AU non règlementées du PLU ; facultatives dans les autres cas

QUEL CONTENU ?

Ces OAP portent au moins sur :

- 1/ La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2/ La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3/ La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4/ Les besoins en matière de stationnement ;
- 5/ La desserte par les transports en commun ;
- 6/ La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elles comportent obligatoirement un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. (Code de l'urbanisme R151-8)

A noter que l'usage de ce type d'OAP est à justifier dans le rapport de présentation (R151-2 du CU) et que les articles d'ordre public du RNU continuent à s'appliquer sur ces zones (R111 du CU)

LES OPÉRATIONS SECTORIELLES RÈGLEMENTÉES

DANS QUEL CAS ?

Obligatoires pour les zones à urbaniser « ouvertes » des PLU

QUEL CONTENU ?

« Les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » (Code de l'Urbanisme L151-6 & L151-7)

Elles «annoncent» et formulent des dispositions qui ne peuvent pas être traduites juridiquement dans le règlement écrit et qui s'imposent aux projets d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

OAP TRAITÉES DANS LE PRÉSENT DOCUMENT.

LES OAP, UNE PIÈCE QUASI-OBLIGATOIRE DU PLU POUR TOUT AMÉNAGEMENT SIGNIFICATIF

A noter : en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

UN RECOURS NON SYSTÉMATIQUE… A NÉGOCIER ?

D'aucuns tendent à considérer que tout PLU doit comporter au moins une, si ce n'est deux OAP, puisque le texte fait référence aux OAP au pluriel. Concernant les dents creuses en zone U, le recours à l'OAP sera étudié au cas par cas en fonction notamment de la taille du site. Il conviendra alors de déplacer la négociation sur le terrain du caractère stratégique ou non du site et de l'existence ou non d'un intérêt public à agir (cf. fiche n°2.1). Certains Scot arbitrent ce point en définissant la taille des dents creuses à partir de laquelle s'impose la mise en place d'une OAP.

DES MARGES DE MANŒUVRE SUR LE NIVEAU DE DÉTAIL DE L'OAP

Même lorsqu'une OAP (sectorielle réglementée) est obligatoire, les collectivités disposent d'une latitude d'action concernant son contenu. Elles peuvent faire le choix d'une OAP simplifiée lorsque le site apparaît peu stratégique, plutôt qu'une OAP « pré-opérationnelle » à réserver aux secteurs à forts enjeux.

→ POUR ALLER PLUS LOIN : VOIR EN ANNEXE L'INFINITÉ DES CONTENUS POSSIBLES POUR LES SECTEURS D'OAP !

POURQUOI UN GUIDE DE FORMALISATION DES OAP SOUS L'ÉGIDE DU SYNDICAT MIXTE ?

OAP, LES PIERRES ANGULAIRES DU SCOT

Les OAP sont un outil essentiel de traduction des orientations du Scot dans les PLU(i). Elles en cristallisent de nombreux enjeux, notamment la qualité et la mixité des opérations d'urbanisation ou encore le confortement des centralités...

Le législateur a laissé aux territoires une grande liberté dans la formalisation de leurs OAP. C'est une chance à saisir qui nécessite de bénéficier de quelques retours d'expérience et de s'adapter au contexte de marché dans lequel s'inscrivent les OAP. Et oui ! Les OAP sont des Orientations d'Aménagement et de Programmation et non des Orientations d'Aménagement et de Projet. Les OAP doivent guider les projets d'urbanisation sans les bloquer...

DES DIFFICULTÉS DE CONCRÉTISATION DE CERTAINES OAP DANS UN CONTEXTE DE RESSERREMENT DES POTENTIELS CONSTRUCTIBLES

Les documents de planification offrent désormais moins de possibilités de développement. Or les territoires et leurs élus font souvent le constat d'OAP bloquées, figées, dont l'urbanisation ne se concrétise pas. Cette difficulté à concrétiser les projets interroge entre autres, le choix des secteurs de projets.

POURQUOI UN GUIDE DE FORMALISATION DES OAP SOUS L'ÉGIDE DU SYNDICAT MIXTE ?

DANS CE CONTEXTE, LES ÉLUS DU SYNDICAT MIXTE ONT SOUHAITÉ MIEUX COMPRENDRE LES SITUATIONS DE BLOCAGES POUR MIEUX ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES DANS LA FORMALISATION DE LEURS OAP ET LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS...

UN MANQUE DE RELAIS OPÉRATIONNELS ET UN DÉFICIT D'INGÉNIERIE

Par ailleurs, les documents de planification sont des documents d'incitation qui nécessitent des relais opérationnels. Alors que les opérateurs immobiliers s'étaient inscrits avant 2008 dans une logique d'expansion géographique, la crise immobilière les a conduits à resserrer leur développement sur des localisations et des adresses avérées. La refonte du zonage fiscal* a par ailleurs conforté ce mouvement en soustrayant la zone C puis B2 de leur champ d'action La densification des projets bute ainsi sur la présence d'opérateurs et leur capacité à promouvoir de nouvelles offres en cohérence avec la demande client.

Enfin, il n'est pas rare de constater dans les plans locaux une transcription quasi intégrale du Scot, ainsi passé à l'épreuve directe de l'opérationnalité. Or si les Scot sont des documents cadres, ils n'ont pas été conçus pour valoir PLU...

* (NB. L'application des lois de défiscalisation qui soutiennent la production de logements neufs, dépend d'un zonage qui découpe le territoire en 5 zones A, Abis, B1, B2 et C).

EN PRÉAMBULE...

QUELQUES CLEFS POUR MIEUX FORMALISER LES OAP ET RÉUSSIR À LES METTRE EN ŒUVRE !

→ Ce guide ne prétend pas à l'exhaustivité. Il cherche simplement à donner aux élus des Rives du Rhône et des territoires similaires quelques clefs pour formaliser de manière appropriée leurs OAP. Le guide se circonscrit aux OAP sectorielles, les réflexions entreprises sur les OAP thématiques demandant à être approfondies et enrichies au gré des retours d'expériences. Dans une logique d'opérationnalité et à des fins de sensibilisation, le guide présente également quelques outils d'accompagnement et de mise en œuvre des OAP les plus couramment usités ou moins connus, mais méritant d'être découverts.

UN GUIDE POUR ABORDER LA FORMALISATION DES OAP EN « ACTEUR AVISÉ »

→ La lecture de ce guide, que nous souhaitons enrichissante, ne dispensera pas les collectivités d'appuyer leurs réflexions sur des études préalables permettant d'orienter leurs choix, de les motiver et de les décliner. Chaque projet d'urbanisation est unique.

→ Soyons conscients de l'importance des OAP sur le devenir de nos territoires, enthousiastes des possibilités qu'elles nous offrent de rendre visible un projet de territoire et n'oublions pas qu'un beau projet est avant tout une opération que nous avons accompagnée et qui se réalise.

IL N'EXISTE PAS D'OAP MODÈLE !

Avant de vous lancer dans la lecture des fiches-conseil, sachez que vous ne trouverez dans ce guide aucune OAP modèle, elle n'existe pas. C'est pourquoi le législateur a laissé aux collectivités leur libre-arbitre quand à la formalisation des OAP. Chaque projet est unique et appelle un cadre d'orientations sur-mesure. Ne cherchons pas à « normer » là où le législateur a laissé de la souplesse.

NB : Un lexique des sigles se trouve à la fin du guide

MÉTHODOLOGIE D'ÉLABORATION DU GUIDE !

UN GROUPEMENT D'ÉTUDES
réunissant des experts de la programmation immobilière, du montage opérationnel, du foncier et de la planification : Citéliance, Techni-Cité Consultants, Foncéo & l'Agence des Territoires.

15 PLU ET LEURS OAP
passés à la loupe pour s'appuyer sur des cas concrets.

13 ACTEURS INTERROGÉS
pour identifier les obstacles et des solutions de contournement.

UN SÉMINAIRE
réunissant une trentaine d'acteurs publics et privés, des opérateurs, des élus et techniciens des collectivités.

AVANT L'ÉLABORATION DU PLU

FICHE 1.1 LA CONSULTATION PLU(i), UNE ÉTAPE DÉCISIVE

DOCUMENTER LE CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION POUR LE PLU(i)

L'OAP commence bien avant que l'urbaniste ne lève son stylo, dès l'élaboration du cahier des charges de la consultation PLU. Le nombre et la nature des OAP sont trop rarement identifiés au cahier des charges. De la même manière, les enjeux des territoires ne sont pas toujours explicités. Or il s'agit d'informations capitales pour apporter une réponse adaptée ! La pré-identification du nombre d'OAP permettra à la commune ou à l'EPCI de bénéficier d'un chiffrage forfaitaire donc de sécuriser son budget PLU.

PENSER LE PROJET DE TERRITOIRE EN PRÉPARATION DE LA CONSULTATION

La réflexion sur les secteurs stratégiques de développement devra inévitablement être conduite lors du PLU. C'est une réflexion importante et de longue haleine. Pourquoi ne pas l'amorcer au moment de la préparation de la consultation PLU ? Une démarche de PLU devrait commencer par l'élaboration d'un projet de territoire. Cette démarche n'implique pas nécessairement de faire appel à des prestataires. Elle implique que les élus réfléchissent au devenir de leur territoire et à la manière dont ils souhaitent le voir évoluer. Ce travail sera par ailleurs utile pour étayer la délibération de prescription du PLU et sécuriser juridiquement la démarche de révision.

La réflexion sur les secteurs stratégiques de développement commence dès l'élaboration du cahier des charges.

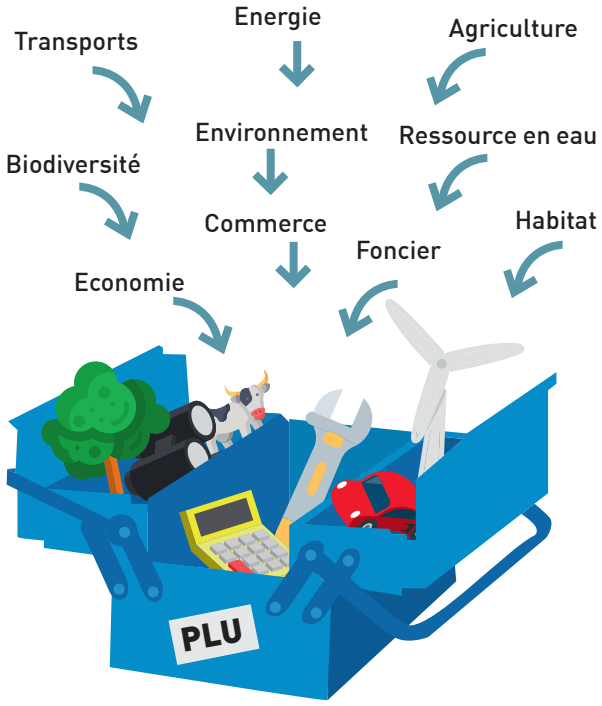
FICHE 1.1 LA CONSULTATION PLU, UNE ÉTAPE DÉCISIVE

REQUÉRIR LES COMPÉTENCES ADÉQUATES

→ Lors de l'organisation de la consultation PLU se pose la question : « qui peut accompagner le territoire ? ». Les compétences urbanisme, habitat et environnement sont les plus demandées mais le foncier, les réseaux, le paysage et le juridique, peuvent s'avérer utiles selon la situation territoriale. Dans un contexte de fabrique des PLU très concurrentiel, les compétences non demandées ne sont tout simplement pas présentées!

→ Parmi les compétences demandées, il n'est pas rare que figure la compétence « habitat ». Mais attention, une compétence « habitat » s'assimile rarement à une compétence « marché immobilier ». Si vous souhaitez bénéficier de cette compétence pour la programmation des OAP mentionnez le spécifiquement au cahier des charges, voire prévoyez un lot spécifique pour cette intervention.

→ Par ailleurs, la compétence foncière est rarement demandée alors même que le foncier est identifié par les collectivités comme le facteur de blocage numéro un.



PISTES D'ACTIONS

- Donner de la visibilité sur l'importance et la consistance des OAP dans les documents de consultation PLU.
- Essayez d'indiquer le nombre d'OAP prévues. En pratique, un PLU comporte rarement moins de 3 OAP et le nombre d'OAP final est quasi systématiquement supérieur au nombre initialement prévu.
- Pensez-bien que les grosses dents creuses nécessiteront elles aussi la réalisation d'une OAP.
- Si possible, détaillez la nature des OAP souhaitées (thématiques ou sectorielles) et précisez si vous attendez une OAP « simplifiée » ou « pré-opérationnelle », règlementée ou non règlementée. Les renseignements sur la surface potentielle et la localisation des sites seront bienvenus.
- Pour les secteurs à vocation pré-opérationnelle immédiate, si la commune (ou l'EPCI) en a les moyens techniques et financiers, lancer simultanément au PLU un marché spécifique ou allotir le marché PLU.

CONSEIL

- Syndicat Mixte des Rives du Rhône, EPCI, CAUE, Parc du Pilat... peuvent vous accompagner dans l'élaboration de votre cahier des charges.

FICHE 1.2 LA QUALITÉ DES OAP DÉPEND DES COMPÉTENCES MOBILISÉES ET DU BUDGET CONSACRÉ

CONSACRER LES MOYENS NÉCESSAIRES À L'ÉLABORATION D'UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

Un PLU coûte-t-il cher ? Le PLU(i) est souvent vécu comme une obligation légale et moins comme un outil permettant d'orienter l'avenir du territoire. Ne sous-estimez pas la portée du PLU sur la bonne gestion sociale, économique et environnementale du développement de votre territoire. Avec la transformation des POS en PLU, nombre d'entre vous ont déjà fait le plus dur ! Un contexte très concurrentiel ne doit pas nous laisser oublier que les exigences liées aux dernières évolutions législatives impliquent un niveau de pertinence et de cohérence élevé pour les PLU, induisant un niveau d'études lui-même élevé et donc coûteux.

PLACE A LA CONCERTATION !

La concertation est un élément déterminant de la démarche de PLU. Elle permet de faire passer des messages aux propriétaires fonciers, ainsi qu'aux riverains des projets de développement. Dans une recherche d'optimisation des budgets, la concertation peut subir quelque coupes franches. Or c'est un moment clef du PLU sur lequel les élus peuvent se sentir livrés à eux-mêmes.

CHIFFRAGE DES OAP

Le budget consacré aux études urbaines et pré-opérationnelles ne représente, dans la majorité des cas, qu'un quart, voire un cinquième du coût des études générales. Or souvent des études plus abouties, et donc plus coûteuses, auraient dû être engagées afin de mieux évaluer les incidences, notamment économiques et financières, des projets d'OAP. Dès le stade du PLU il est primordial de pouvoir répondre à la question suivante : la collectivité-a-telle les moyens de porter de tels projets ?

CONSEIL

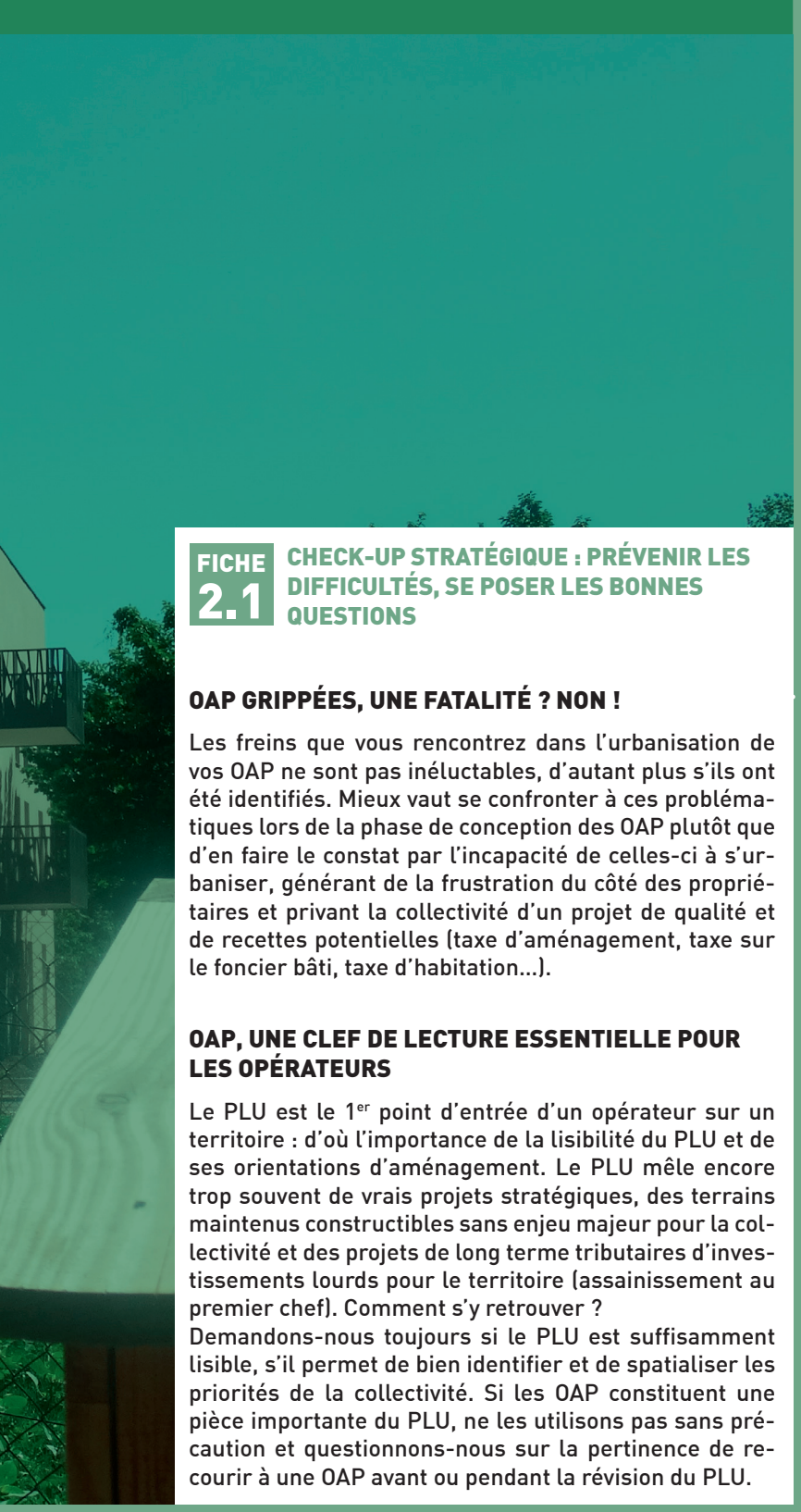
- Demandez un chiffrage distinct des volets concertation, OAP et reprographie. Si vous souhaitez être accompagné sur la concertation avec les propriétaires, mentionnez-le dans le cahier des charges.
- En cas de difficulté à pré-identifier un nombre d'OAP, préférez un chiffrage à l'unité.
- Afin de disposer d'un chiffrage adapté, il est utile de signaler si la collectivité attend une OAP simplifiée ou pré-opérationnelle (demandez également le budget pour une OAP supplémentaire).

REPÈRES

A moins de 30 K€, il est compliqué de faire un PLU incluant reprographie et concertation (les principaux éléments de variation du budget avec l'évaluation environnementale). Les prix du panel de PLU analysés dans le cadre de cette étude s'établissent plutôt entre 33.000 et 55.000 € HT pour des communes de 700 à 4 500 habitants.

Le vrai budget pour les OAP sectorielles « standard » est évalué par les praticiens entre 2.000 et 3.000 € HT, ce qui ne s'apparente en aucun cas à une étude pré-opérationnelle chiffrée le plus souvent à 20.000 voire 30.000 € HT minimum.

PENDANT L'ÉLABORATION DU PLU



FICHE 2.1 CHECK-UP STRATÉGIQUE : PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS, SE POSER LES BONNES QUESTIONS

OAP GRIPPÉES, UNE FATALITÉ ? NON !

Les freins que vous rencontrez dans l'urbanisation de vos OAP ne sont pas inéluctables, d'autant plus s'ils ont été identifiés. Mieux vaut se confronter à ces problématiques lors de la phase de conception des OAP plutôt que d'en faire le constat par l'incapacité de celles-ci à s'urbaniser, générant de la frustration du côté des propriétaires et privant la collectivité d'un projet de qualité et de recettes potentielles (taxe d'aménagement, taxe sur le foncier bâti, taxe d'habitation...).

OAP, UNE CLEF DE LECTURE ESSENTIELLE POUR LES OPÉRATEURS

Le PLU est le 1er point d'entrée d'un opérateur sur un territoire : d'où l'importance de la lisibilité du PLU et de ses orientations d'aménagement. Le PLU mêle encore trop souvent de vrais projets stratégiques, des terrains maintenus constructibles sans enjeu majeur pour la collectivité et des projets de long terme tributaires d'investissements lourds pour le territoire (assainissement au premier chef). Comment s'y retrouver ?
Demandons-nous toujours si le PLU est suffisamment lisible, s'il permet de bien identifier et de spatialiser les priorités de la collectivité. Si les OAP constituent une pièce importante du PLU, ne les utilisons pas sans précaution et questionnons-nous sur la pertinence de recourir à une OAP avant ou pendant la révision du PLU.

LES 10 PRINCIPAUX OBSTACLES À L'URBANISATION DES OAP

- L'OAP n'est pas le bon outil
- Les propriétaires ne sont pas vendeurs (même au prix proposé)
- Le foncier est morcelé
- Le périmètre de projet n'est pas adapté
- L'aménagement du site est trop coûteux
- La collectivité n'a pas les ressources techniques (temps et expertises) pour porter le projet
- Le programme ne correspond pas au marché immobilier
- Le projet est trop ou pas assez dense
- Le projet est trop ou pas assez cadré
- Le projet est « hors sol »

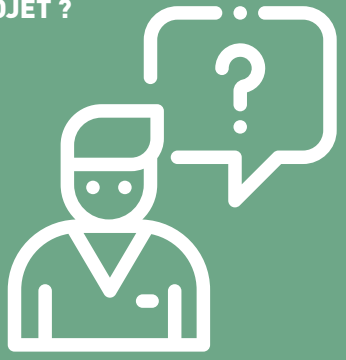
FICHE 2.1

CHECK-UP STRATÉGIQUE : PRÉVENIR LES DIFFICULTÉS, SE POSER LES BONNES QUESTIONS

SE POSER LES BONNES QUESTIONS !

- Il ne devrait pas y avoir d'OAP sans volonté de faire (ou de laisser-faire) et d'accueillir. Avant de s'engager complètement dans la formalisation d'une OAP, il est utile de se poser quelques questions pour éprouver la volonté de se développer…
- Si les réponses à ces questions ne sont pas satisfaisantes, peut-être que l'OAP n'est pas l'outil approprié. C'est le 1er frein à l'urbanisation des secteurs visés…
- La question de l'implication de la collectivité dans le projet est très importante, elle influera fortement sur le dessin et le contenu de l'OAP.

QU'EST-CE QUE LA COLLECTIVITÉ ATTEND DE CE PROJET ?



QUELLE IMPLICATION DE LA COLLECTIVITÉ DANS CE PROJET ? DE QUELS MOYENS TECHNIQUES ET FINANCIERS LE TERRITOIRE DISPOSE-T-IL POUR CONDUIRE LE PROJET ?

EXISTE-T-IL DES SORTIES OPÉRATIONNELLES POSSIBLES (COMPTE-TENU DES CARACTÉRISTIQUES DE LA PROPRIÉTÉ, DU MARCHÉ, DES OPÉRATEURS…) ?

A QUEL INTÉRÊT PUBLIC RÉPOND LE PROJET ? LE SITE EST-IL STRATÉGIQUE POUR LA MISE EN OEUVRE DU PROJET DE TERRITOIRE OU DES ORIENTATIONS DU SCOT ?

FICHE 2.2 APPRÉCIER FINEMENT LA MUTABILITÉ DES SITES

LES PROPRIÉTAIRES NE SONT PAS VENDEURS !

Lors de la formalisation des OAP, les intentions des propriétaires sont souvent méconnues : souhaitent-ils construire ou préserver leurs parcelles ? Sont-ils vendeurs ou pas vendeurs ? Mais lorsqu'il s'agit de passer à l'opérationnel, à la question « pourquoi l'OAP est-elle bloquée ? », la première réponse est souvent que les propriétaires ne sont pas vendeurs...

Par ailleurs, leurs prétentions sont souvent calées sur le prix du terrain à bâtir en diffus, qui n'a pas à payer sa voirie et profite des investissements déjà réalisés. Il existe une méconnaissance du prix du foncier économiquement admissible pour un projet faisable. L'OAP, un « Jackpot » pour les propriétaires ? Certainement pas. L'outil pose un nouveau mode de faire qui vise à mieux intégrer les coûts d'aménagement.

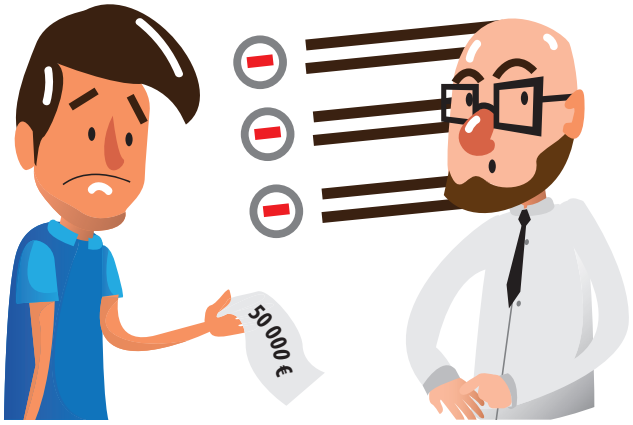
PORTER UN MINIMUM D'ANALYSE SUR LA «DURETÉ» FONCIÈRE DU SECTEUR D'OAP ET SENSIBILISEZ LES PROPRIÉTAIRES

Il est important d'approcher les propriétaires pour évaluer si tout ou partie ont la volonté d'agir et s'ils sont en capacité de répondre au programme, pour déceler leurs prétentions et les engagements auxquels ils auraient déjà consenti.

Rappelez aux propriétaires que les règles d'urbanisation ont changé : elles ne permettent plus d'ouvrir à l'urbanisation de vastes zones pour des durées indéterminées. Un PLU est désormais conçu à durée déterminée, si bien qu'au-delà de 9 ans, les zones à urbaniser fermées seront re-questionnées si aucune procédure n'a été engagée pour les ouvrir à l'urbanisation. Or, les territoires doivent pouvoir compter sur ces zones : il en va de la vie des équipements, notamment des écoles. Aussi la collectivité pourra s'autoriser à réviser ses priorités de développement en cas de blocage d'une zone. Les volontés des propriétaires peuvent changer, celles des territoires aussi ! Par ailleurs en cas de blocage les collectivités peuvent se saisir de certains outils coercitifs (Déclaration d'Utilité Publique, fiscalité...) pour faciliter la sortie des projets.

DU FANTASME...

À LA RÉALITÉ



CONSEIL

- Identifiez les propriétaires, leurs intentions, prétentions et engagements : allez à leur rencontre ou engagez une étude foncière.
- Donnez-vous une visibilité sur le prix d'acquisition foncière supportable par le projet en réalisant ou faisant réaliser une pré-faisabilité pour les sites stratégiques (évaluation des coûts fonciers, de viabilisation et d'ingénierie, rapportée à la surface cessible).

FICHE 2.2

APPRÉCIER FINEMENT LA MUTABILITÉ DES SITES

NE PAS FAIRE RÊVER

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler aux propriétaires que l'urbanisation d'une nouvelle zone de développement induit des coûts pour construire de nouvelles voiries, étendre les réseaux, participer à l'extension des écoles... et que ces coûts sont à déduire de la valorisation du foncier. Si les propriétaires fonciers n'en sont pas convaincus, laissez-les se confronter aux opérateurs immobiliers. Ceux-ci achètent généralement moins chers que les collectivités car ils évaluent le prix du foncier de manière dynamique (prix foncier admissible pour que le projet soit possible) et ne sont pas tenus aux évaluations des Domaines établies sur des comparaisons.

LA RÉALITÉ DES PRIX ADMISSIBLES

Dernier point, les opérations de petite taille sont souvent « anti-économiques » et dans les territoires où le terrain à bâtir est dominant, promouvoir des offres collectives ou clefs en main tend à amoindrir la valeur du foncier. Il ne s'agit pas de définir des opérations plus grosses que le marché ne saurait les absorber, mais d'entendre que la destination des sols a un impact sur leur valorisation.

REPÈRES

Dans les territoires détendus, le foncier à aménager se valorise le plus souvent dans une fourchette maximum de 20 à 40 €/ m². Sur des secteurs particulièrement détendus et coûteux à aménager, des propositions encore moins disantes peuvent être formulées.

Une opération de moins de 10, voire moins de 20 logements, impacte souvent fortement le prix du foncier à la baisse (opérations plus coûteuses à réaliser nécessitant en contrepartie que l'opérateur achète le foncier moins cher).

FICHE 2.3

APPUYER LES OAP SUR LA COMPOSITION FONCIÈRE

LE FONCIER EST MORCELÉ !

Les OAP s'appuient rarement sur une seule propriété foncière. Dans les cas extrêmes, elles peuvent compter 20 à 30 propriétaires ! Faire de l'urbanisme de projet ne signifie aucunement faire abstraction du morcellement foncier.

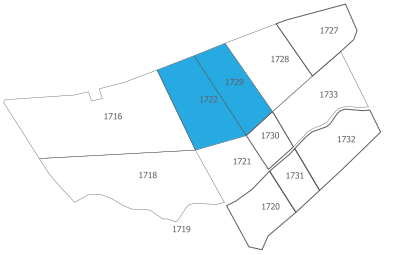
POSSIBILITÉ D'OPÉRATIONS INDÉPENDANTES OU OBLIGATION DE MUTUALISATION ?

La 1re question à se poser est de savoir si la taille des propriétés est suffisante pour supporter des projets autonomes. Dans ce cas, le projet devra veiller à équilibrer les possibilités de développement entre les différentes propriétés, schématiquement, en marché détendu, ne pas mettre tout le collectif d'un côté parce qu'il est 100 m plus proche du centre et tout le pavillonnaire de l'autre avec le risque de figer une partie du projet.

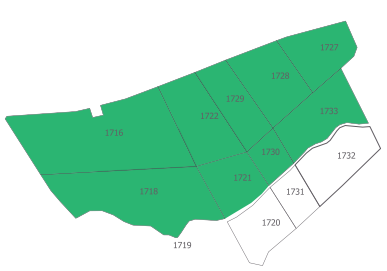
SI CE N'EST PAS LE CAS, LE FONCIER DEVRA ÊTRE REMEMBRÉ, CE QUI AMÈNE LES QUESTIONS SUIVANTES :

Les propriétaires peuvent-ils s'entendre ?
Il ne s'agit pas de savoir si tous les propriétaires peuvent s'entendre mais au moins un nombre suffisant pour constituer une tranche opérationnelle. Les opérations ont souvent avantage à être «phasées» à la fois pour faciliter leur acceptation sociale, s'adapter au marché et trouver un périmètre de cohérence foncière. Attention, lorsque les propriétaires sont vraiment nombreux, le passage par l'AFUP (l'Association Foncière Urbaine de Projet) de sera quasi inévitable.

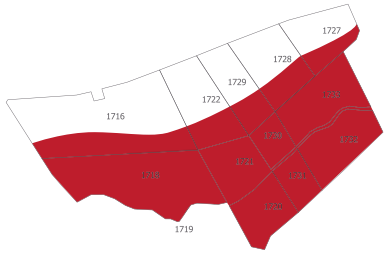
EXEMPLES DE PÉRIMÈTRES D'OAP



Périmètre calé sur un petit nombre de propriété foncières



Périmètre calé sur une multitude de parcelles



Périmètre étendu qui vient scinder des parcelles

FICHE 2.3

APPUYER LES OAP SUR LA COMPOSITION FONCIÈRE

LE NOMBRE DE PROPRIÉTÉS À REMEMBRER EST-IL SUSCEPTIBLE D'INTÉRESSER LES OPÉRATEURS ?

Les opérateurs peuvent faire l'acquisition de grosses propriétés immobilières, mais n'ont pas vocation à effectuer un remembrement fin qui nécessiterait un portage sur plusieurs années.

LA COLLECTIVITÉ A-T-ELLE L'INTENTION D'ACQUÉRIR LE FONCIER ?

Si le foncier doit être mutualisé avec un découpage trop fin pour intéresser un opérateur et une mésentente des propriétaires foncier, le passage par la maîtrise foncière publique sera inévitable. Attention : acquérir ne signifie pas tout acquérir. Ce peut être seulement un moyen de prendre pied dans une opération, d'avoir un droit de regard direct sur sa définition opérationnelle ou de la purger des propriétaires bloquants. Par ailleurs, l'appel à un établissement public foncier impliquera le plus souvent un rachat par la collectivité pour cession à opérateur. La collectivité supportera ainsi le différentiel positif comme négatif entre le prix d'achat et de revente. Dans tous les cas il convient de tenter une négociation à l'amiable avant de passer en force.

APPUYER LES OAP SUR LA COMPOSITION FONCIÈRE

In fine, plus le dessin tiendra compte de la consistance du foncier et des intentions qui lui sont attachées et plus il gagnera en opérationnalité.

CONSEIL

Se doter d'une stratégie foncière et se donner les moyens d'une maîtrise publique ciblée.

FICHE 2.4

DÉFINIR LE PÉRIMÈTRE DE FAISABILITÉ

LE PÉRIMÈTRE DE PROJET EST INADAPTÉ !

L'analyse des OAP et les entretiens acteurs ont révélé que les périmètres de projet sont souvent inadaptés et ce pour plusieurs raisons :

PÉRIMÈTRES XXL

Tout d'abord, demeurent encore des périmètres surdimensionnés pour lesquels il n'a pas été prévu de phasage. Ils induisent un triple écueil : des coûts d'urbanisation (trop) importants, une incapacité du marché à absorber un tel volume et une mise à l'épreuve de la capacité du territoire à admettre socialement autant de nouveaux habitants. Or, le volume de logements d'un projet demeure l'un des points les plus sensible. Au moment du passage à l'opérationnalité, le verdict tombera : il faudra réduire le périmètre, créant de la frustration du côté des propriétaires.

EXTENSION AUX DENTS CREUSES

La question de l'extension du périmètre à des propriétés voisines faiblement bâties constitue également un questionnement récurrent. Exclues, elles seront libres de s'urbaniser indépendamment du projet et pourront profiter des améliorations induites sans participer financièrement. Incluses, elles pourront conduire à majorer la constructibilité du reste du projet.

DÉLIMITER UN PÉRIMÈTRE PERMETTANT DE DÉBLOQUER LE FONCIER

Lorsqu'un propriétaire bloque, il peut être pertinent (si cela est possible) de réaliser une tranche opérationnelle sans lui, puis de le laisser affronter seul le marché.

En conclusion, il ne faut pas rechercher le périmètre parfait, mais plutôt celui qui permettra de débloquer le foncier, d'engager le projet, pour créer de la valeur et donner de l'envie.

CONSEIL

- Délimiter un périmètre cohérent avec les capacités d'absorption du marché.
- Prendre en compte le périmètre « d'acceptabilité sociale ».
- Accepter des réalisations par tranches, de la simple mention par l'OAP de la possibilité d'un phasage opérationnel (à préférer à la possibilité d'une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone) au fractionnement de l'OAP en sous-secteurs.

FICHE 2.5

ADAPTER LES COÛTS À LA RÉALITÉ DU MARCHÉ

L'INVESTISSEMENT EST (TROP) IMPORTANT !

Nombre de territoires craignent les coûts d'équipements induits pour la commune (écoles, infrastructures…). Qu'on se le dise, un projet d'aménagement mobilise souvent des financements publics…

UN PROJET, ENTRE ACTIFS MATÉRIELS ET IMMATÉRIELS

Cela dit, une opération d'aménagement n'est pas condamnable en soi parce qu'elle n'est pas équilibrée financièrement : à la sortie, la commune récupère des infrastructures (voiries, réseaux) qui sont autant d'actifs économiques. Si ces actifs sont nécessaires à son développement (= répondre aux besoins de la population, améliorer le cadre de vie, développer les espaces verts, augmenter l'attractivité de la commune, améliorer son image, maintenir la fréquentation des écoles et commerces), il n'est pas anormal qu'elle en supporte pour partie le coût, avec un retour fiscal à long terme (taxe d'aménagement, taxe sur le foncier bâti)…

DISTINGUER ÉQUIPEMENTS PROPRES ET ANNEXES

Un autre constat fréquent est la méconnaissance des aménagements supportables par le projet et la confusion entre équipements propres et équipements annexes. Vouloir mettre à la charge d'un projet l'entière réfection des voies périmétrales ou des espaces / équipements de rayonnement communal est souvent illusoire. Cela dit, au stade de l'OAP, les coûts d'urbanisation sont rarement connus.

REPÈRES

À plus de 30 % d'espaces publics ou non cessibles, il est souvent difficile d'équilibrer un projet.

FICHE 2.5

ADAPTER LES COÛTS À LA RÉALITÉ DU MARCHÉ

QUELQUES REPÈRES POUR NE PAS S'EMBARQUER DANS DES IMAGES SANS PERSPECTIVE

Portez une vigilance particulière au linéaire de voie développée, facteur de coûts majeurs et au caractère « productif » de la voie : les portions de linéaires qui ne desservent pas de lot cessible ou d'un seul côté sont des facteurs de surcoûts.

Des économies sont possibles en adaptant finement la configuration et le traitement des espaces à leur fonction : une cour urbaine coûte beaucoup moins cher qu'une voie de transit. Globalement il s'agit d'être raisonnable sur la définition des espaces collectifs. En marché détendu, les recettes dégagées par le projet seront directement proportionnelles au nombre de logements produits.

EVALUER LES COÛTS D'ÉQUIPEMENTS

Concernant le coût des équipements impactant l'OAP, il convient de souligner que les PLU (pour diverses raisons...) ne vont pas le plus souvent au bout de la démarche, c'est à dire le chiffrage des équipements nécessaires à leur mise en œuvre. Dans l'esprit du propriétaire, il convient de participer au financement des équipements, ce qui, pour lui, se traduit par la taxe d'aménagement. Or il est de plus en plus clair que le coût réel de l'équipement du territoire est loin d'être financé par la taxe d'aménagement. Si vous souhaitez une évaluation du coûts induits pour la commune, demandez le explicitement au cahier des charges, quitte à en faire une tranche conditionnelle ou un lot à part.

CONSEIL

Donner suffisamment de visibilité pour permettre aux opérateurs d'acheter le foncier à un prix adapté au projet.

FICHE 2.6 **S'IMPLIQUER, S'ENTOURER, PERSISTER**

LA COMMUNE N'A PAS LES RESSOURCES TECHNIQUES (TEMPS ET EXPERTISES) POUR PORTER LE PROJET

Les OAP étudiées et les élus rencontrés ont souligné un déficit fréquent de ressources techniques pour porter les projets et une mobilisation variable d'expertises.

LE PROJET, UN OBJET CHRONOPHAGE ET MOBILISATEUR D'ÉNERGIE

Un projet demande du temps et de la compétence. Même si la collectivité ne le porte pas directement et qu'un opérateur s'est positionné, il est nécessaire de le suivre pour s'assurer qu'il avance dans la bonne direction ! Pas de démarche de projet sans chef de projet. Faites le tour des compétences en interne et évaluez bien votre capacité à porter ou à accompagner la démarche.

SE FORMER ET/OU S'ENTOURER ? FAIRE OU FAIRE FAIRE ?

De nombreux élus mettent en avant la nécessité d'acquérir une culture de l'urbanisme pour bien mesurer les enjeux.

Vous avez des ressources disponibles mais un déficit de compétences ? « Pensez formation », beaucoup d'élu(e)s se félicitent de l'avoir fait !

REPÈRES

En phase opérationnelle, prévoyez de mobiliser au moins 1 jour homme par semaine pour porter votre projet.

FICHE 2.6

S'IMPLIQUER, S'ENTOURER, PERSISTER

S'APPUYER SUR UNE INGÉNIERIE EXTERNE

Vous avez des difficultés à identifier les expertises ad hoc ? Parlez-en au Syndicat Mixte du Scot, à votre EPCI, votre CAUE ou le Parc du Pilat (pour les communes concernées) qui pourront vous conseiller sur les contacts à nouer.

L'importance, c'est la cohérence entre : le coût lié à la mobilisation d'expertises externes et l'importance stratégique du projet, voire le niveau de risque financier induit lorsque le territoire s'implique directement dans le projet.

RECOURS DIRECT AUX OPÉRATEURS

Vous n'avez pas les moyens de financer une ingénierie externe ? Vous pouvez essayer de vous rapprocher directement d'un opérateur, avec le confort d'une délégation, mais aussi moins de prise sur votre projet, d'autant plus si vous ne l'avez pas suffisamment réfléchi avant.

ANTICIPER LES DÉLAIS DE MISE EN ŒUVRE DES OAP

Un projet se porte sur le temps long : persistez et ne vous découragez pas !

CONSEIL

Le Syndicat Mixte peut vous aider à identifier les expertises techniques dont vous avez besoin.

FICHE 2.7

ADAPTER LE PROGRAMME AU MARCHÉ

LE PROGRAMME NE CORRESPOND PAS AU MARCHÉ !

La programmation des OAP s'inscrit souvent en décalage avec le marché immobilier. Pour cause, elle est souvent établie par des urbanistes dont ce n'est pas la compétence. Demandons-leur de composer, ne leur demandons pas de programmer !

LAISSER DE LA SOUPLESSE AU PROGRAMME

En l'absence d'expertise marché, il est recommandé de s'en tenir au code de l'urbanisme et au rappel du cadre minimum posé par le Scot (densité et répartition locatif social / accession abordable / accession libre).

AVOIR UNE VISION DE MARCHÉ

Avant de se lancer dans une programmation de projet, il peut être judicieux de regarder les types d'opérations qui se réalisent alentours et d'identifier les acteurs qui les promeuvent.
Une diversification de l'offre s'entreprend pas après pas, raisonnablement, en considération de la qualité du site, du projet et surtout de l'état actuel du marché. Caricaturalement, on ne passe pas du lotissement en raquette avec parcelles de 1000 m² à l'opération de maisons en bande clefs en main du jour au lendemain.

Positionnons justement le curseur pour diversifier l'offre de logements sans perde de vue ce que la demande peut accepter.

FICHE 2.7 ADAPTER LE PROGRAMME AU MARCHÉ

ECOUTER L'EXPERTISE DES ÉLU(E)S ET DES OPÉRATEURS

Entendre les opérateurs sur leurs retours d'expériences de projets réalisés sur des communes similaires peut permettre de définir justement le projet. Rappelons-nous que le critère premier reste la proximité et la facilité d'accès à l'emploi.

PRÉCAUTIONS D'USAGE

Soyons vigilants aux équilibres entre collectif et individuel, offres « clefs en mains » et terrains à bâtir. Ne vous bloquez pas : le terrain à bâtir n'est qu'une procédure, pas une forme urbaine.
Tout l'enjeu de la programmation consiste à bien évaluer la pertinence du collectif, faute de quoi l'offre en accession, qui pourrait être souhaitée, évoluera souvent vers du logement locatif social en secteur peu tendu. Manions également les logements dits « intermédiaires » avec précaution (logements superposés ou mitoyens sur chaque pignon). Loin d'être une offre standardisée, elle reste encore essentiellement produite par les bailleurs.

Enfin, soyons soucieux de la gestion spatiale de la mixité : ventiler 1,2,3... logements locatifs sociaux sur chaque OAP sera de nature à bloquer chacune d'elle. Lorsque le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser est faible, mieux vaut concentrer la programmation sur une OAP ou un emplacement réservé pour dégager un petit programme de taille acceptable et soulager les autres projets.

In fine, demandez-vous si la collectivité est en mesure de compenser (effort sur le foncier, participation à l'investissement) les contraintes de programmation... Car sans équilibre économique, pas de portage privé du projet.

Ecoquartier « Le Cours des Champenois » à Champagne (07) : création d'un espace public structurant Nord/Sud autour duquel s'articulent un équipement public (crèche), un commerce de proximité, ainsi que des logements locatifs en petit collectif.

CONSEIL

Soyez prudents sur la demande en logements collectifs et n'allez pas trop loin dans la « spatialisation » au sein de l'OAP.

FICHE 2.8

EQUILIBRER DENSITÉ ET QUALITÉ

Anneyron

LE PROJET EST TROP OU PAS ASSEZ DENSE !

Le nombre de logements à développer au sein d'un projet constitue sans aucun doute le nœud gordien du projet. Trop dense, le projet se heurte souvent à l'opposition des riverains et risque de pêcher en qualité. Pas assez dense, son équilibre économique est fortement compromis.

ADAPTER LA DENSITÉ SELON LA LOCALISATION

Si le Scot impose une densité moyenne par commune pour les nouveaux projets d'ensemble, celle-ci devra fatalement varier entre un secteur central et un site périphérique : ne cherchons pas à avoir partout la même densité. Plus globalement, dans les territoires en déficit d'attractivité, la densification doit être approchée avec prudence. De la même manière, la densification d'un site doit tenir compte du gabarit des constructions alentour (travailler sur l'insertion du projet) sous peine de recours contentieux.

CONCERTATION PUBLIQUE

Il est également important d'évaluer l'ouverture de la population à l'accueil d'une nouvelle opération, et de nouveaux habitants. Quel est le niveau de densité politiquement soutenable (quitte à resserrer le périmètre de projet) ? Comment travailler avec la population à l'acceptation de ce projet ?

Par ailleurs, il convient de rappeler aux propriétaires que si le droit de propriété est dans notre constitution, la destination du sol doit être guidée par l'intérêt général. C'est un principe fondamental, qui vient atténuer le schisme : d'un côté du trait c'est constructible, de l'autre ça ne l'est pas !

CONSEIL

Définir le niveau de densité politiquement et économiquement supportable pour chaque OAP.

FICHE 2.8 **EQUILIBREZ DENSITÉ ET QUALITÉ**

SE DOTER DE RÉFÉRENCES TANGIBLES SUR LA DENSITÉ

Visiter des opérations de densité équivalente à celle projetée, dans un territoire comparable, constitue un bon moyen pour apprécier le niveau de densité « défendable » selon le secteur de projet.

LA DENSITÉ EN ELLE-MÊME N'EST PAS UN PROJET !

Ne posons pas une OAP en zone U au seul prétexte de maîtriser la densité. Une OAP est une démarche de projet. Il faut réfléchir à la qualité de vie au sein du projet, aux contreparties de la densité, à l'équilibre des espaces communs et cessibles. Par ailleurs, la densité et la composition du projet dans son ensemble, ne doivent pas obérer l'avenir. Attention à ne pas commettre certaines erreurs, comme positionner un bâti dans l'axe d'une liaison possible avec un autre quartier ou un futur espace de développement. La qualité consiste aussi à ménager l'avenir, par opposition aux opérations d'urbanisation fonctionnant sur elles-mêmes.

PROPOSER UNE DENSITÉ QUI SOIT ATTRACTIVE AU REGARD DE L'OFFRE EXISTANTE

Lorsqu'on fixe des objectifs de densité en secteurs ruraux, il faut se demander s'il existe une alternative dans le parc ancien, première cible d'acquisition des jeunes. Existe-t-il des gisements importants de logements anciens ? Quelle sera la plus-value de l'offre nouvelle (prix au regard de la qualité du projet) en comparaison des logements existants ?

LA QUALITÉ C'EST QUOI POUR VOUS ?

La qualité est une notion vaste, pouvant s'étendre à de nombreux champs : le vivre-ensemble, l'intimité, l'écologie, l'esthétisme, le durable, la mixité fonctionnelle... Pour une opération de qualité, commencer par prioriser ce qui définit pour vous la qualité et ce que vous attendez du projet. Densité et qualité sont loin d'être incompatibles, bien au contraire, à condition que le projet ait été convenablement étudié !

SCoT Rives du Rhône

INFO

- Le SMRR a réalisé un guide de l'habitat intermédiaire dans le cadre de la démarche inter-Scot.
- Il a également réalisé une étude sur les marchés immobiliers, disponible en téléchargement sur son site Internet.

FICHE 2.9

BIEN POSITIONNER LE CURSEUR ENTRE MAÎTRISE ET SOUPLESSE

LE PROJET EST TROP OU PAS ASSEZ CADRÉ

Le niveau de cadrage d'un projet est l'un des réglages les plus subtils d'une OAP. Il constitue un critère essentiel pour les opérateurs. Un cadrage trop serré se traduit souvent par l'impossibilité de mettre en œuvre le projet en l'état. Dans des marchés détendus ou peu actifs, il dissuade clairement les opérateurs. A contrario, dans des marchés immobiliers où l'appétence est plus forte, un cadrage trop succinct peut aboutir à des opérations en décalage sensible par rapport aux attentes des élus.

BIEN EXPRIMER LES INVARIANTS

Dessiner jusqu'à la « couleur des tuiles » n'est pas une garantie de réalisation. Le projet ne tient pas dans une image, mais dans un processus. Poser un dessin est moins important que poser les principes qui doivent présider au trait de crayon. Les OAP doivent exprimer ce qui est important pour le territoire et ne pas tout niveler.

UN OUTIL POUR ENTRER EN NÉGOCIATION

Derrière le sigle, n'oublions pas les termes : orientation et non prescription, programmation et non composition. Il s'agit avant tout d'affirmer une philosophie au travers des OAP, de favoriser les échanges avec les opérateurs et les propriétaires

FICHE 2.9 BIEN POSITIONNER LE CURSEUR ENTRE MAÎTRISE ET SOUPLESSE

LAISSER LA SOUPLESSE NÉCESSAIRE À L'EXPRESSION DU PROJET

Certaines OAP sont tellement taillées sur-mesure à des projets non poursuivis ensuite par l'opérateur pré-fléché, que la modification du PLU(i) devient obligatoire pour redonner de l'opérationnalité à ces OAP trop cadrées. Inversement, certains opérateurs apportent des réponses très différentes à un même projet, montrant que les projets peuvent s'exprimer, dans nombre de contextes, de manière plus souple. Un bon projet contient en lui des marges d'évolution et d'adaptation. Il est suffisamment souple pour que les maîtrises d'ouvrage puissent s'exprimer.

Ce besoin de souplesse s'exprime tout particulièrement sur la spatialisation des voiries et des formes urbaines.

DYNAMISME OU STABILITÉ DU PLU

Le niveau de cadrage d'une OAP dépend également de l'acceptation des élus à modifier le PLU(i). Plus le cadrage est serré, plus le territoire s'expose à modifier son document d'urbanisme. Si cela reste dissuasif pour certains, c'est aussi, pour d'autres, une condition pour ne pas vider les OAP de leur sens.

In fine, le degré de précision nécessaire est celui qui évite le mauvais projet sans « normer » ni « gabariser ».

CONSEIL

Proportionner le cadrage du projet à l'importance stratégique du secteur : plus l'importance stratégique du projet est élevée, plus le cadrage mérite d'être resserré.

FICHE 2.10

INSCRIRE LE PROJET DANS SON SOL ET SON ENVIRONNEMENT

LE PROJET EST « HORS-SOL » !

Les opérateurs font souvent le constat de projets hors-sol, qui semblent dessinés sans prise en compte des contraintes du site, ni des caractéristiques de leur environnement. Un constat qui rappelle l'importance de ne pas sous-estimer le budget consacré aux OAP, au moins pour les plus stratégiques, et l'enjeu de mettre en face les compétences adaptées. Un projet d'urbanisation, c'est d'abord de la matière grise incorporée…

INTÉGRER LES CONTRAINTES DE SITE, LA VOLUMÉTRIE…

Une bonne OAP commence par l'analyse du site et de son environnement. Un projet réaliste et porteur de valeur ajoutée tient compte, tant des contraintes propres au site (topographie, hydrographie, perméabilité des sols…) que de l'environnement dans lequel il s'inscrit (dégagements et éléments de valorisation, possibilités de coutures avec l'existant…). Sur un site en pente sensible, par exemple, pas de vrai projet sans levé topographique !

CONSTRUIRE DANS LA PENTE : UNE VARIÉTÉ DE SOLUTIONS

« Construire dans le Pilat »
(Parc naturel régional du pilat)

FICHE 2.10

INSCRIRE LE PROJET DANS SON SOL ET SON ENVIRONNEMENT

DU VOISINAGE TU TE SOUCIERAS...

Les opérateurs soulignent l'importance fondamentale du gabarit et de la disposition des constructions alentours. Ne pas prendre en compte son voisin conduit à s'exposer à un risque de contentieux qui induit lui-même un risque d'abandon du projet. Un projet est une œuvre d'intégration à laquelle il convient néanmoins de laisser une latitude de réinterprétation de l'environnement existant, permettant de ne pas le reproduire à l'identique. Car c'est aussi une œuvre de transformation !

DÉTERMINER CE QUI EST BIEN POUR LA COMMUNE ET ACCEPTABLE PAR LA POPULATION

« Prêts à accueillir ? Qui ? Quoi ? » Tant que cette question n'a pas trouvé réponse, un projet ne saurait déboucher et se concrétiser. A cette question, les bureaux d'études ne sauraient répondre. Les souhaits de la commune et les besoins des habitants doivent s'exprimer clairement, nécessitant un positionnement pro-actif des collectivités dans l'ensemble des démarches de planification (Scot – PLH – PLU(i)).

Opération
à Beausemblant (26)

CONSEIL

S'intégrer à l'environnement existant tout en le réinterprétant, un équilibre subtil !

BIEN FORMALISER ET TRADUIRE L'OAP

FICHE 3.1 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR RÉALISER LES COUTURES DU SITE À SON ENVIRONNEMENT

JUXTAPOSITION ENTRE EMPLACEMENT RÉSERVÉ ET OAP

L'emplacement réservé est une servitude permettant de geler (sans limite dans le temps) un site, une ou plusieurs propriétés, en vue d'une affectation prédéterminée : équipement, voirie ou programme de logements.
Il n'est pas rare de rencontrer un emplacement réservé au sein ou en continuité d'une OAP. Dans quels cas cette association est-elle utile ?
Avant de « poser » un emplacement réservé, les questions suivantes se posent :

→ Les infrastructures à réaliser sont-elles stratégiques pour le fonctionnement du secteur et de la commune? Si oui, alors l'emplacement réservé est l'outil pertinent.

→ L'achat des terrains concernés par l'emplacement réservé peut-il être négocié à l'amiable ? Si non, une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) devra être engagée pour acquérir le foncier nécessaire à la mise en œuvre des infrastructures.

UN BON OUTIL POUR ASSURER LA COUTURE DU SITE À SON ENVIRONNEMENT

→ Les emplacements réservés sont intéressants pour faire la couture du site d'OAP avec les voies existantes hors périmètre, au travers de fonciers déjà bâtis et peu mutables, qu'un opérateur n'a ni intérêt ni nécessité à acquérir pour la réalisation de l'opération.

CONSEIL

Adapter le choix des outils à la situation foncière.

FICHE 3.1 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) POUR RÉALISER LES COUTURES DU SITE À SON ENVIRONNEMENT

→ A contrario, la superposition d'un l'emplacement réservé pour voirie ou espace public à l'intérieur du périmètre d'OAP nécessite des études approfondies pour que le tracé de la voirie et des espaces publics, n'obère pas la constructibilité du site et assure une desserte optimum des emprises constructibles. A défaut l'emplacement réservé risque d'ajouter de la contrainte au projet.

L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POSE LE PRINCIPE QUE LA COLLECTIVITÉ ACHÈTE

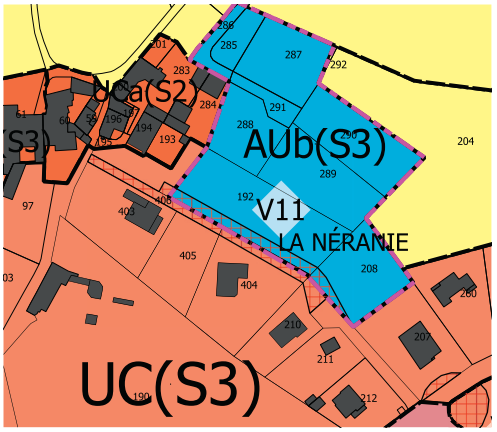
L'emplacement réservé induit un droit de délaissement permettant au propriétaire foncier d'exiger de la collectivité qu'elle acquière tout ou partie du foncier. Si l'unité fonctionnelle de la parcelle impactée par l'emplacement réservé est mise en cause, le propriétaire sera en droit de demander l'acquisition intégrale de sa propriété

LA COLLECTIVITÉ A-T-ELLE LES MOYENS DE SES AMBITIONS ?

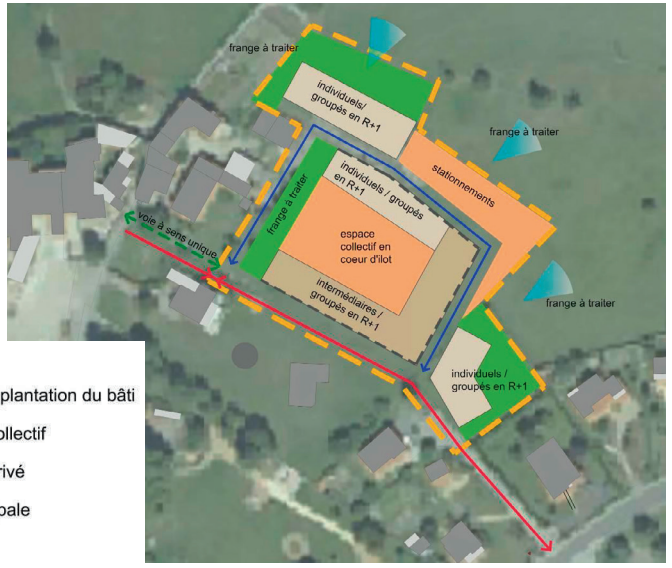
Avant de définir un emplacement réservé la collectivité doit s'assurer qu'elle dispose des moyens financiers pour acheter les secteurs d'emplacements réservés. Les ER doivent impérativement être programmés dans leur réalisation, afin que la collectivité puisse répondre aux opportunités qui pourraient se présenter à court terme. Pour mémoire, le cadre législatif permet aux collectivités de mettre en place un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP, afin d'être en phase avec leur capacité de financement des équipements.

EXEMPLE D'EMPLACEMENT RÉSERVÉ « COMPLÉMENTAIRE » DE L'OAP

L'emplacement réservé « V11 », inscrit au plan de zonage du PLU, permet de relier deux voiries existantes et de desservir le secteur de projet classé en zone AUb.



En complément, l'OAP impose un principe de bouclage pour la desserte interne de l'opération, qui s'imposera au porteur de projet dans un rapport de « compatibilité ».



Légende

- zone d'implantation du bâti
- espace collectif
- espace privé
- rue principale
- desserte
- maillage piétonnier
- percée visuelle
- périmètre d'OAP

Extraits du plan de zonage et des OAP du PLU de Pélussin

FICHE 3.1 DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) POUR RÉALISER LES COUTURES DU SITE À SON ENVIRONNEMENT

L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ POSE LE PRINCIPE QUE LA COLLECTIVITÉ RÉALISE

Lorsqu'un emplacement réservé pour voirie est situé sur le terrain d'assiette du projet d'un opérateur, celui-ci ne peut pas réaliser lui-même cette voirie. Il rétrocède le foncier acquis non aménagé à la collectivité, moyennant un prix à convenir. L'autre effet induit de la réalisation de la voirie par la collectivité est souvent la mise en place d'un PUP (projet urbain partenarial), à moins que la collectivité n'ait prévu une taxe d'aménagement majorée.

PRÉVENIR LE CONTENTIEUX AUTOUR DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les ER mal justifiés sont souvent sources de contentieux dans les PLU(i). Ils doivent être, d'une part, justifiés par une orientation du PADD, d'autre part, parfaitement définis et délimités dans leur emprise, ce qui nécessite un minimum d'études.

Attention, en cas d'engagement d'une procédure, le juge de l'expropriation devra être saisi sans quoi l'emplacement réservé deviendra définitivement inopposable, même en cas de nouveau document d'urbanisme.

L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ, UN OUTIL COMPLÉMENTAIRE À L'OAP PLUS QU'UN OUTIL DE FORMALISATION DE L'OAP

In fine, OAP et emplacements réservés sont le plus souvent des outils complémentaires, à articuler ensemble plutôt qu'à superposer. Les emplacements réservés sont à utiliser lorsque la commune est sûre de s'engager, et que les modalités techniques sont parfaitement définies.

FICHE 3.2

SE DONNER LE TEMPS DE LA RÉFLEXION AVEC LE « PÉRIMÈTRE DE PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL » (PAPAG)

PAPAG : UN GEL DE LA CONSTRUCTIBILITÉ À DURÉE DÉTERMINÉE

Le périmètre d'attente de projet gèle la constructibilité des parcelles délimitées en zone U ou AU du PLU(i), pour une durée de cinq ans, dans l'attente d'un projet d'aménagement global.
Attention, le délai de 5 ans est rapidement échu, surtout dans des contextes de renouvellement urbain, qui nécessitent des acquisitions foncières sur le temps long !

SE DONNER PLUS DE TEMPS POUR ABOUTIR LA RÉFLEXION DES PROJETS

Le périmètre de projet est recommandé pour les projets qui ne sont pas matures et ne peuvent pas être intégrés dans les délais de la procédure PLU(i), tout en ayant un caractère stratégique, puisque le PAPAG est un outil engageant. Il s'agit de geler le foncier pour préparer l'action et pas seulement pour temporiser une urbanisation.

PAPAG ET « OAP PARAPLUIE »

Le PAPAG se doublera utilement d'une OAP au cas où le délai de 5 ans arriverait à échéance, surtout pour un secteur stratégique en zone U où la collectivité aurait déjà investi. L'OAP pourra ensuite être précisée lors d'une modification de PLU, une fois la réflexion de projet aboutie.

INFO

La levée du périmètre d'attente de projet implique une modification ou une révision du PLU(i).

CONSEIL

Comme l'emplacement réservé, le PAPAG pose le principe que la collectivité achète. Attention donc à ne pas utiliser le PAPAG pour les zones AU strictes, insuffisamment équipées : le PAPAG ouvre un droit de délaissement !

FICHE 3.3 OAP OU SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE, UN ARBITRAGE FONCTION DES OBLIGATIONS SRU

SPÉCIFICITÉ DE LA SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

La servitude de mixité sociale consiste à délimiter des secteurs dans lesquels la réalisation d'un programme de logements induira l'affectation d'un certain pourcentage de logements à des catégories pré-définies.

Par contraste avec l'emplacement réservé pour logement, la servitude de mixité sociale :
→ s'applique à l'intérieur de secteurs étendus ;
→ ne concerne généralement qu'une partie du programme de logements, selon le pourcentage défini par la servitude de mixité sociale et peut cibler différents segments de marché (locatif social, intermédiaire, accession sociale, PSLA, accession abordable…) ;
→ ne s'applique qu'en cas de réalisation de logements (et non d'immobilier d'entreprises ou de commerces) ;
→ n'emporte pas l'obligation d'acquérir pour la collectivité

DIFFÉRENCES ET CONVERGENCES ENTRE OAP ET SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE

La servitude de mixité sociale s'impose dans un rapport de conformité : l'opérateur doit très exactement respecter le pourcentage et les catégories définies dans le règlement, tandis que l'OAP s'impose dans un rapport de compatibilité : « tendre vers », « ne pas aller à l'encontre de … ». L'opérateur peut adapter, à la marge, le programme pré-fléché par l'OAP. Il devra justifier de la production des catégories de logements définies dans un volume proche de celui attendu.

CONSEIL

Employer la servitude de mixité sociale pour imposer de manière stricte des obligations de mixité, sinon préférer l'OAP qui permet d'imposer la production de logements locatifs sociaux dans un rapport de compatibilité.

FICHE 3.3

OAP OU SERVITUDE DE MIXITÉ SOCIALE, UN ARBITRAGE FONCTION DES OBLIGATIONS SRU

SECTEURS EN DÉFICIT DE MIXITÉ OU À FAIBLES BESOINS ?

Dans les secteurs où l'offre de logements locatifs sociaux est insuffisante, on tendra à privilégier la servitude de mixité sociale et à élargir son périmètre au-delà de l'OAP, de sorte à éviter les effets de bord (développement d'opérations en limite extérieure du projet, lorsque la mutabilité foncière le permet, permettant de profiter des nouveaux équipements et de la nouvelle dynamique de territoire sans participer au financement ni subir les « contraintes » de projet, en l'occurrence la mixité).

A contrario, dans les secteurs détendus où les besoins en logements locatifs sociaux peuvent être plus mesurés, l'OAP constituera un outil suffisant de cadrage de la programmation logement, si les élus souhaitent favoriser la production de ce type d'offre.

FICHE 3.4

«REQUESTIONNER» L'OAP FORMALISÉE

SE POSER LA QUESTION DE LA PERTINENCE DE L'OAP

Une fois l'OAP formalisée, interrogeons-nous sur la cohérence entre la volonté d'agir, les intentions des propriétaires et le niveau de contrainte posé par l'OAP. Ne considérons pas l'OAP comme un projet clefs en main à livrer par les bureaux d'étude, mais bien comme l'expression de la volonté de développement de la collectivité. Une lecture comparative des OAP est un bon outil pour juger de leur pertinence : si toutes les OAP posent le même niveau de contrainte, alors qu'elles n'ont pas la même importance stratégique, un ajustement s'impose !

Les contraintes doivent être proportionnées aux objectifs. En ce sens, il peut être utile de travailler en amont les OAP avec les opérateurs.

Plus le projet est mature, stratégique et doublé d'une volonté de passer à l'opérationnel, plus l'OAP pourra être précise et enrichie. Au contraire lorsque le projet n'est pas suffisamment mature il conviendra d'avoir « la main légère » sur le contenu de l'OAP ou de mettre en place un périmètre d'attente de projet (cf. fiche n°3.2)

VEILLER À LA RÉDACTION DES OAP ET À LEUR JUSTIFICATION

Les OAP compilent souvent plans, textes et images de référence. La partie textuelle mérite d'être la plus soignée possible, car c'est elle qui permettra le mieux d'exprimer les intentions dans un langage préhensible par tous.

Le degré de précision dans la rédaction de l'OAP est déterminant pour apprécier la compatibilité des autorisations d'urbanisme avec le contenu de l'OAP ou des OAP. Si la rédaction des dispositions des OAP s'apparente à celle de normes ou de règles, plutôt qu'à des principes ou des orientations, le juge pourrait alors considérer qu'il existe un lien de conformité, et non plus de compatibilité.

JUSTIFIER ET EXPLICITER LES CHOIX

Les choix exprimés dans les OAP doivent être impérativement justifiés, notamment dans le rapport de présentation du PLU(i).

NE PAS S'ARRÊTER APRÈS LE PLU !

L'OAP est un outil d'incitation et d'accompagnement des projets. Il s'agit de l'étape ultime avant leur mise en œuvre. Pour autant l'OAP n'est pas un outil opérationnel en soit, comme le sont l'Association Foncière Urbaine (AFU)* de projet, le Permis d'Aménager (PA)*, le Projet Urbain Partenarial (PUP)* ou encore la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)*.

PENSER OUTILS ET MISE EN ŒUVRE

Réfléchir à une OAP c'est aussi anticiper les outils de mise en œuvre. Les fiches qui suivent présentent quelques outils à disposition des territoires pour concrétiser les OAP.

CONSEIL

Proportionner les contraintes aux objectifs.

APRÈS LE PLU, LA BOÎTE À OUTILS OPÉRATIONNELS

FICHE 4.1

OUTILS FONCIERS – LA CONCERTATION AVEC LES PROPRIÉTAIRES

CONCERTATION AUTOUR DU PRIX DU FONCIER

Il y a parfois une grande méconnaissance, voire une confusion chez les propriétaires au sujet du prix du foncier.

Pour le propriétaire il correspond au prix du marché, c'est-à-dire à ce qu'il a pu observer dans les vitrines des agences immobilières, ce qu'il a pu entendre de bouche à oreille, ou encore ce que lui a conseillé son notaire, dont l'intérêt est de vendre au meilleur prix. Ainsi, son prix attendu est souvent celui d'une parcelle libre, viabilisée pour de la maison individuelle.

Pour un promoteur, ce qui va déterminer le prix, c'est ce qu'il pourra réellement construire sur le terrain concerné, le programme imposé (exemple : exige-t-on une part de logement social ?) et le coût des viabilités à réaliser.

LES COÛTS RÉELS D'UN PROJET

Il importe ainsi d'expliquer aux propriétaires que le prix d'une parcelle viabilisée pour de la maison individuelle constitue une référence haute à laquelle ils ne pourront en aucun cas prétendre. Car de ce prix de référence doivent être déduits pour réalisation d'une opération d'aménagement :

→ les travaux d'aménagement et de viabilisation, généralement pas moins de 20.000 € par lot
→ les honoraires de tous les professionnels qui vont concourir à la réalisation du projet (géomètre, urbaniste, ingénieurs, promoteur ou lotisseur, notaire) ;
→ les frais financiers (l'opérateur emprunte pour réaliser l'opération) et d'assurance (pour s'assurer de la bonne exécution et de l'achèvement des travaux) ;

FICHE 4.1

OUTILS FONCIERS – LA CONCERTATION AVEC LES PROPRIÉTAIRES

→ le cas échéant, la participation aux coûts induits du projet pour la collectivité (réaménagement de voies mitoyennes, redimensionnement des réseaux, impact sur les équipements ...) à travers la participation en PUP ;
→ la rémunération du risque pris par les investisseurs qui apportent les fonds propres nécessaire à l'opération ;

Ainsi, le plus souvent, l'achat du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération représentera moins du 1/3 de la valeur de référence. En cas d'opération de promotion immobilière, seront également déduites la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) sur le prix de vente des futurs logements (20 %) et la taxe d'aménagement.

Il importe également de souligner que la valorisation du foncier dépend très étroitement de la surface de plancher constructible, autrement dit le plus souvent, du nombre de logements, auquel le voisinage est particulièrement attentif : le processus de projet pourra ainsi conduire à une densification en deçà de ce que permet le règlement du PLU.

LA DÉMONSTRATION PAR LA PREUVE

Il peut être utile de laisser des propriétaires dubitatifs se confronter au marché, voire de provoquer cette confrontation. L'une des communes rencontrées dans le cadre de l'étude a ainsi pris à sa charge l'organisation d'une consultation pour objectiver/ démystifier le prix du foncier.

LE « COMPTE À REBOURS OPÉRATEUR » (CAS D'UN LOTISSEMENT) :

FICHE 4.2 **OUTILS FONCIERS : INCITER, FÉDÉRER, MAÎTRISER...**

INCITER LES OPÉRATEURS À ACQUÉRIR

L'acquisition par les opérateurs constitue la solution la moins coûteuse pour le territoire, sachant qu'ils sont aussi les mieux armés pour négocier des prix cohérents avec la faisabilité économique. Pour motiver l'intervention d'un opérateur, le sujet gagnera à avoir été préparé (nombre raisonnable de propriétaires, intentions connues, absence de risques identifiés). Le site du projet devra aussi bénéficier de quelques atouts, notamment une localisation relativement centrale.

FÉDÉRER LES PROPRIÉTAIRES DANS UNE ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE DE PROJET (AFUP)

L'AFUP est un excellent outil permettant de s'appuyer sur la puissance privée pour mettre en œuvre un projet dans l'intérêt d'un aménagement cohérent et concerté. Ceci étant, les exemples d'opérations qui ont pu être mises en œuvre dans le cadre de cette procédure ne sont pas légion. En effet l'AFUP suppose un très petit nombre de propriétaires très fortement motivés (implication financière personnelle), une maturité suffisante pour pouvoir comprendre les mécanismes économiques de l'aménagement, et une entente suffisante pour traiter sereinement la répartition des charges, conditions rarement réunies.

L'AFUP permet une implication de la commune en apport d'ingénierie et de financements (autres que foncier).

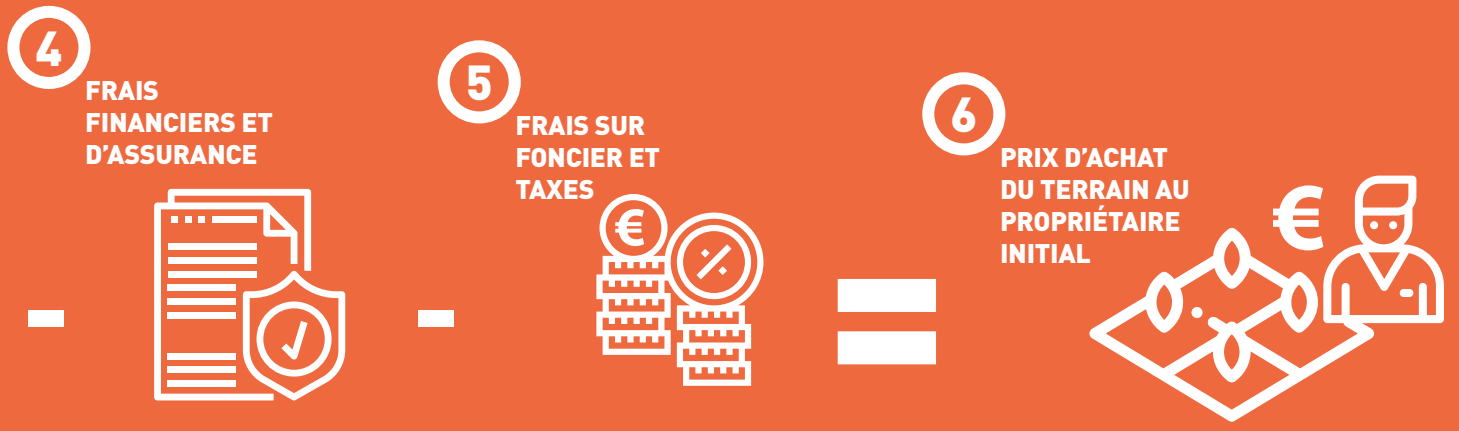
Sauf cas exceptionnel d'entente directe entre les propriétaires, la collectivité doit être en mesure de jouer un rôle moteur et fédérateur dans l'AFUP :

→ information et formation des propriétaires sur les tenants et aboutissants de la procédure,
→ insister sur la nécessité de prévoir le financement des infrastructures,
→ intérêt de trouver une maîtrise d'œuvre commune en capacité de formaliser le projet.

CONSEIL

→ La maitrise foncière, qu'elle soit publique ou privée (AFUP) est un levier majeur d'attractivité pour les opérateurs.

→ Dans le cas des AFUP, la collectivité peut avoir intérêt à acquérir du foncier dans le périmètre de l'AFUP pour la dynamiser et avoir une meilleure maîtrise du projet.



FICHE 4.2

OUTILS FONCIERS : INCITER, FÉDÉRER, MAÎTRISER...

LA MAÎTRISE FONCIÈRE PUBLIQUE

La maîtrise foncière publique ne devrait pas induire systématiquement l'achat de la totalité du foncier (NB : les nouvelles zones d'aménagement concerté sont de plus en plus fréquemment à maîtrise foncière partielle). Dans le contexte actuel d'économie de moyens, la maîtrise publique pourra se concentrer sur les emplacements stratégiques (passage d'une voie, réalisation d'un espace public) et/ou bloqués : rétention foncière, propriété complexe (copropriété, indivision, propriétaire non vendeur...).

Attention, en cas de recours à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), l'intérêt de la collectivité à agir nécessite de démontrer fortement le caractère d'intérêt général du projet (exemple : programme de logement social, armature d'espaces publics essentielle au fonctionnement du secteur,...).

LA MAÎTRISE FONCIÈRE DÉLÉGUÉE : FAIRE ACQUÉRIR PAR UN ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF)

→ Intérêts : l'EPF peut être « patient » : c'est lui qui fait le portage, il peut prendre en charge certains coûts et peut – selon ses statuts - se charger directement de la sortie auprès d'un opérateur.
→ Inconvénients : l'EPF peut être conduit à acheter plus cher qu'un opérateur privé et la garantie financière de l'opération (acquisitions / revente) est à la charge de la commune.

FICHE 4.3 OUTILS FINANCIERS : TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE (TAM) OU PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP) ?

UN CHOIX APPUYÉ SUR UNE ÉVALUATION DES COÛTS D'ÉQUIPEMENTS

Lors de l'évaluation des coûts d'un projet, il est nécessaire de bien distinguer les équipements propres (= à l'intérieur de l'opération et au seul usage des nouveaux occupants) des équipements d'intérêt général (= viabilité périphérique, équipements publics intéressant également la population et les entreprises à l'extérieur du projet).

FAIRE CONNAÎTRE LA CHARGE DES ÉQUIPEMENTS PROPRES AUX PROPRIÉTAIRES FONCIERS

S'agissant des équipements propres, il convient de procéder à minima à une évaluation sommaire par ratios du bilan d'aménagement. Un entretien avec les concessionnaires permettra de fiabiliser les coûts des réseaux. Ces charges sont à faire connaître aux propriétaires.

EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Faire une évaluation des coûts d'équipements induits pour la commune (= à l'extérieur de l'opération) et décider formellement (= le faire savoir) qu'ils seront mis à la charge de l'opération (via une taxe d'aménagement majorée ou un secteur de PUP, Projet Urbain Partenarial).

Dans tous les cas, il faut préalablement vérifier l'acceptabilité du montant de la participation attendue (T.A.M. ou PUP) par rapport au marché, sous peine de faire fuir a priori les opérateurs.

FICHE 4.3 OUTILS FINANCIERS : TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE (TAM) OU PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

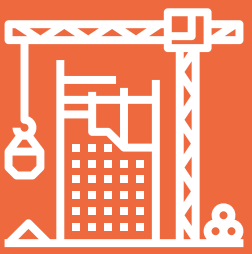
LA TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE

→Processus simple, parfaitement rôdé et peu susceptible de recours.

→ La décision doit être prise avant le 30 novembre de l'année N pour une applicabilité l'année N+1. La Taxe d'Aménagement Majorée doit être en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

→ Paiement différé (50 % six mois après le permis de construire et le solde 12 mois plus tard) ‹› préfinancement complet des équipements publics par la collectivité.

→ Paiement par le constructeur (= le bénéficiaire du permis de construire) et non par l'aménageur ‹› incertitude sur la réalisation effective des programmes, donc sur la perception des recettes escomptées.



LE PROJET URBAIN PARTENARIAL

→ Processus plus complexe, plus long, et réclamant de grandes précautions juridiques.

→ La gestion devient complexe s'il y a plusieurs maîtres d'ouvrage publics.

→ Le PUP permet d'obtenir des contributions (beaucoup) plus élevées que la Taxe d'Aménagement au taux maximum (à condition que le programme d'équipement le justifie). Il existe un risque de recours sur le taux de participation aux équipements.

→ Calendrier de paiement négocié ; il peut être calé sur le rythme des dépenses de la collectivité.

→ Le paiement peut être pour partie réalisé par apport de terrains ou de bâtiments pré-existants.

→ Bien que le Projet Urbain Partenarial soit un outil purement financier, il permet de peser sur le contenu du projet en conditionnant la réalisation des équipements publics à un projet précis.

→ Attention le PUP est limité dans le temps. Il peut être multi-sites.

TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE OU PROJET URBAIN PARTENARIAL ?

→ Le choix entre les deux outils est une question d'appréciation au cas par cas en considération de tous ces critères.

FICHE 4.4

OUTILS OPÉRATIONNELS : LE PERMIS D'AMÉNAGER

UNE PROCÉDURE POUR DIVISER ET VIABILISER UN TÈNEMENT (ARTICLES R421-19, R-441-1 À R441-8 DU CODE DE L'URBANISME)

Le permis d'aménager est une procédure de morcellement (délimitation de chaque lot du terrain aménagé) et de viabilisation. Le permis d'aménager porte sur les travaux d'aménagement du sol (viabilité). Toutefois, si le lotisseur a prévu de réaliser lui-même tout ou partie des constructions, le permis d'aménager est complété par un volet correspondant au permis de construire.

LE RECOURS AU PERMIS D'AMÉNAGER S'IMPOSE, NOTAMMENT, EN CAS :

- de remembrements effectués par une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)*
- de lotissement (division d'un terrain conduisant à créer au moins deux lots à bâtir) s'il y a création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs propres au lotissement.

AVANTAGES DU PERMIS D'AMÉNAGER

→ Rapide et simple.

→ Valorise au maximum le foncier en secteur détendu (pour la production pavillonnaire).

→ Peut porter sur une partie de l'unité foncière.

INCONVÉNIENTS DU PERMIS D'AMÉNAGER

→ Pas de pré-commercialisation avant obtention du permis d'aménager.

→ Dépôt des permis de construire de maisons individuelles subordonné à l'achèvement des travaux de viabilité.

→ Pas de permis d'aménager multi-sites.

→ Ne concerne que les équipements propres à l'opération.

FICHE 4.4

OUTILS OPÉRATIONNELS : LE PERMIS D'AMÉNAGER

LA TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

→ Un professionnel signe un compromis de vente, sous condition d'obtention du permis d'aménager, portant sur toute ou partie d'une entité foncière.

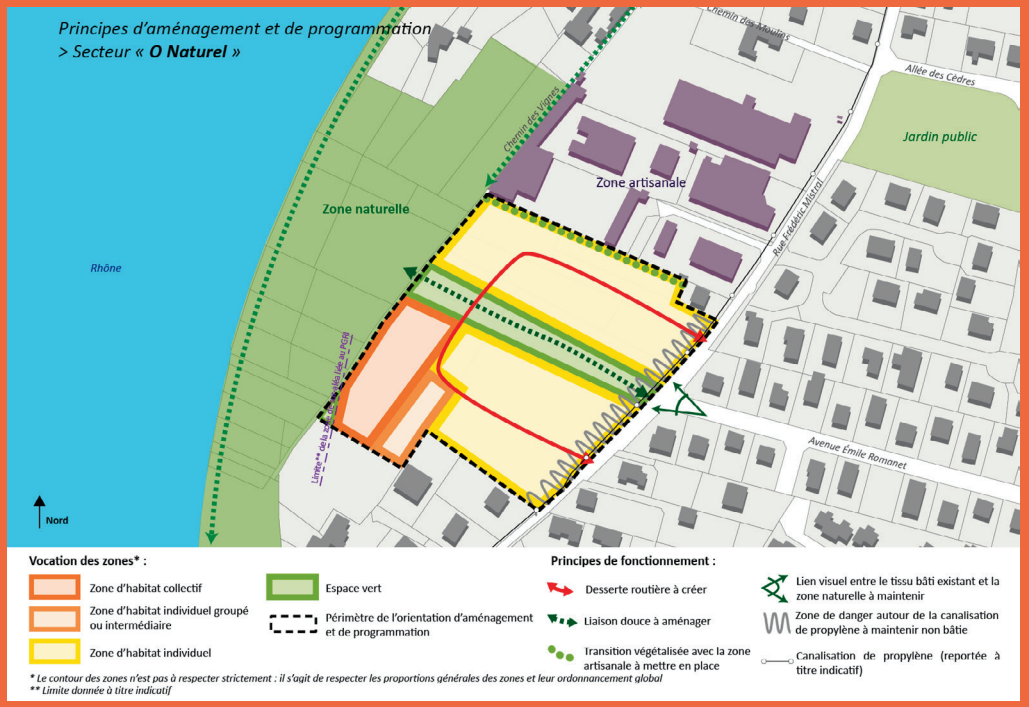
→ Il dépose une demande de permis d'aménager, qui précise le nombre de lots et la surface de plancher maximum, la répartition entre terrains privatifs et terrains à usage collectif.

→ Lorsque le lotissement ne porte que sur une partie de l'unité foncière, c'est le permis d'aménager qui permet de diviser le terrain entre les deux parties.

→ L'obtention du permis d'aménager permet de conclure l'achat du foncier et de pré-commercialiser les futurs lots, mais uniquement par des promesses unilatérales de vente.

→ L'engagement de l'acquéreur (compromis) ou la réitération par acte authentique ne peut intervenir qu'après réalisation des travaux (conformité) ou obtention de la garantie d'achèvement.

DE L'OAP AU PLAN D'AMÉNAGEMENT



Extrait de l'OAP du PLU de la commune des Roches de Condrieu (38)

Plan d'aménagement du projet « O Naturel »

- 10 Maisons individuelles et 16 lots à bâtir libres de constructeurs
- 12 Logements collectifs
- Locatif social : 12 logements collectifs et 7 maisons individuelles
- Signature par le promoteur immobilier de la « charte pour une biodiversité positive » portée par le Syndicat Mixte des Rives du Rhône

FICHE 4.5

OUTILS OPÉRATIONNELS : PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

UNE PROCÉDURE POUR CONSTRUIRE UN TÈNEMENT TOUT EN LE DIVISANT (ARTICLE R. 431-24 DU CODE DE L'URBANISME)

Le permis de construire valant division (ou permis groupé), permet de réaliser une opération associant plusieurs constructeurs (promoteurs et/ou particuliers) sur une même unité foncière sans passer par l'étape intermédiaire du permis d'aménager.

Il vise à autoriser les constructions en même temps qu'il emporte division préalable entre leurs différents maîtres d'ouvrage, grâce à l'apport de deux pièces complémentaires au permis de construire usuel :

- un plan de division
- les modalités de gestion des voies et espaces communs (copropriété, ASL, ou remise à la commune).

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

La demande de permis est déposée par un ou plusieurs des constructeurs. Une fois le permis obtenu, le terrain est divisé entre les différents constructeurs et chacun construit son propre lot.

INTÉRÊT DU RECOURS AU PERMIS VALANT DIVISION

En évitant le recours au permis d'aménager, le permis valant division économise, d'une part une procédure administrative et son délai et permet d'autre part de commercialiser l'ensemble du projet dès le départ (ce que ne permet pas le permis d'aménager).

AVANTAGES DU PERMIS VALANT DIVISION

- → **Rapide et simple.**
- → **Maîtrise de la forme et de la qualité du projet.**
- → **Pas d'étude obligatoire.**

INCONVÉNIENTS DU PERMIS VALANT DIVISION

- → **Nécessite une maîtrise foncière préalable.**
- → **Pas d'encadrement de la commercialisation.**
- → **Mobilisation d'investissements lourds.**
- → **Limitation aux zones urbaines et à urbaniser.**

FICHE 4.6

OUTILS OPÉRATIONNELS : DIVISION PRIMAIRE

UNE « NON-PROCÉDURE » POUR DIVISER ET CONSTRUIRE UN TÈNEMENT (À L'EXCLUSION DE LA MAISON INDIVIDUELLE), ARTICLE R 442-1-A DU CODE DE L'URBANISME

Le détachement d'une partie d'un terrain en vue de sa construction (autre qu'une maison individuelle) ne nécessite pas de permis d'aménager si le projet a obtenu un permis de construire.

TRADUCTION OPÉRATIONNELLE

→ Un professionnel signe un compromis de vente (sous condition d'obtention de son permis de construire) portant sur une partie d'une entité foncière

→ Il dépose une demande de permis de construire, qui précise la division future

→ Le permis de construire obtenu, la vente – qui emporte la division du terrain - peut être conclue sans aucune autre procédure

SCHÉMA 1.
1RE DIVISION PRIMAIRE D'UNE PROPRIÉTÉ

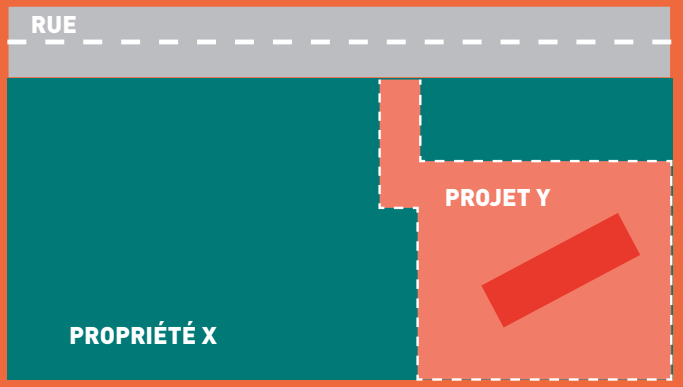
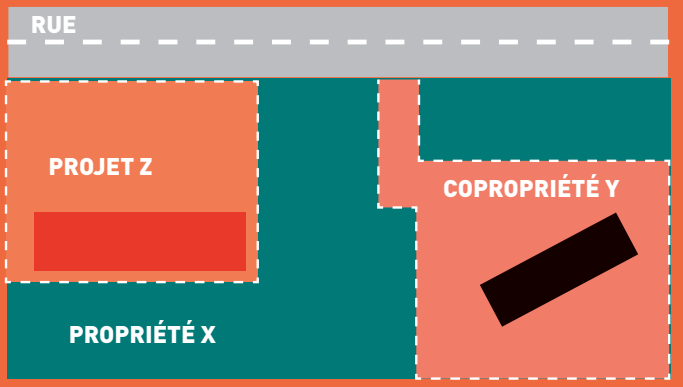


SCHÉMA 2.
SECONDE DIVISION PRIMAIRE DE LA PROPRIÉTÉ



FICHE 4.6

OUTILS OPÉRATIONNELS : LA DIVISION PRIMAIRE

CONDITION DE FAIT

Pour que le permis de construire soit délivré, la construction projetée doit bénéficier de toutes les viabilités règlementaires ou prévoir le raccordement aux infrastructures publiques (cf. schéma 1).

Il ne s'agit pas d'un permis de construire valant division (il peut n'y avoir qu'une seule construction).

La solution peut être répétée jusqu'à consommation intégrale du terrain (schéma 2).

INTÉRÊT DU RECOURS À LA DIVISION PRIMAIRE

La division primaire est la solution la plus simple lorsqu'il n'y a qu'une construction à réaliser et que le terrain est déjà viabilisé.

Elle perd progressivement de son intérêt (au profit du permis valant division) au fur et à mesure de la multiplication du nombre de détachements à opérer et de l'apparition d'équipements communs.

AVANTAGES DE LA DIVISION PRIMAIRE

→ Rapide et simple.

INCONVÉNIENTS DE LA DIVISION PRIMAIRE

→ Limitation aux fonciers viabilisés ne nécessitant pas la réalisation d'équipements communs.

→ Exclut la réalisation de maisons individuelles.

FICHE 4.7

OUTILS OPÉRATIONNELS : LA CONVENTION D'OBJECTIFS

PROCESSUS EXCLUSIVEMENT CONTRACTUEL PERMETTANT À LA COLLECTIVITÉ DE PARTICIPER À LA DÉFINITION D'UN PROJET PRIVÉ

→ Scénario : Un opérateur privé projette une opération ; la collectivité détient un élément déterminant : foncier, nécessité de modifier le PLU…

→ Principe : L'opérateur et la collectivité passent une convention, dont l'objectif est de parvenir à un projet précis, agréé par les deux parties, avant de « lever l'atout » de la collectivité. La collectivité s'engage à lever « son atout » si les objectifs fixés ont été remplis au terme de la convention.

→ Traduction opérationnelle

Le point de départ est un « projet-cible » au stade d'esquisse, sur lequel les deux parties sont d'accord.

La convention :

- acte le projet-cible, ses invariants, la nature et le champ des précisions à lui apporter
- définit le niveau de précision du projet à atteindre (généralement le niveau permis de construire) et fixe un délai d'étude
- réserve l'exclusivité du projet à l'opérateur pendant la durée de la convention (la collectivité ne prendra pas d'engagement concurrent)
- précise la nature exacte de la levée d'atout
- explicite les critères permettant de considérer que les objectifs ont été atteints ou non.

AVANTAGES DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS

→ Permet de participer à la définition d'un projet privé sans implication financière.

→ Permet de maîtriser la forme et la qualité du projet.

INCONVÉNIENTS DE LA CONVENTION D'OBJECTIFS

→ Nécessité de détenir des clefs de négociation.

→ Rédaction sensible de la convention.

FICHE 4.7 OUTILS OPÉRATIONNELS : LA CONVENTION D'OBJECTIFS

CONDITIONS

→ Le processus permet à la collectivité de s'assurer que le projet final sera bien conforme aux annonces, et ce sans s'impliquer financièrement.

→ Il permet à l'opérateur d'engager des dépenses d'études avec une perspective raisonnable de valorisation.

→ Il oblige les deux parties à se concerter régulièrement sur le projet.

À noter : la rédaction est à établir avec précaution pour éviter que la convention ne soit requalifiée en promesse de vente (l'objectif de la convention est justement de ne pas s'engager dans un compromis avant d'avoir la certitude que le projet final soit conforme) et/ ou en marché public. Pour parer à ce risque, il faut au minimum que dans la formulation de la convention le projet résulte clairement d'une initiative du partenaire privé et non d'une sollicitation de la collectivité. Il faut aussi que la convention ne comporte pas de prescriptions de la part de la collectivité (prescription publique = marché), mais uniquement des conditions liées au respect du projet initial.

INFO : ARTICULATION ENTRE LA CONVENTION D'OBJECTIFS ET L'OAP

La convention d'objectifs concerne tout type de secteur, couvert ou non par une OAP, dès lors que la réalisation du projet est conditionnée à la modification du PLU (ouverture à l'urbanisation, modification de l'OAP), que le projet nécessite des investissements publics ou impacte une propriété publique.

Elle porte sur un projet au stade d'esquisse bien plus précis qu'une OAP et permet une maîtrise du projet jusqu'au stade du permis de construire. La convention d'objectifs peut dès lors se superposer à une OAP «light» ou à une OAP nécessitant une modification de PLU au regard du projet porté par l'opérateur.

REMERCIEMENTS ET OUVERTURE

Faire une OAP demande du temps, pas seulement celui des bureaux d'études, mais aussi celui des élu(e)s. Faire une "bonne" OAP c'est finalement répondre à une dizaine de questions (cf. encart ci-contre). Il se peut que vous ne soyez pas en mesure de répondre à chacune de ces questions : sans gravité à condition de savoir laisser au projet des marges d'adaptation et d'évolution !

DE L'OAP AU PROCESSUS DE PROJET

Investissez-vous dans les processus, les OAP ne sont pas des produits finis, auto-réalisateurs. La vertu première d'une OAP est de vous donner la motivation pour porter et faire avancer un projet inévitablement appelé à évoluer entre sa conception initiale et sa traduction concrète. Définissez l'essentiel, posez les garde-fous et motivez les acteurs à greffer leur matière et à apporter leur savoir faire. Apprêtez-vous à composer…

LA QUALITÉ AU CŒUR DU PROJET

Le présent guide s'est concentré sur le volet opérationnel des OAP et les sources de blocage dans leur mise en œuvre. N'en oublions pas pour autant les enjeux de qualité, de préservation de l'environnement, des paysages et d'insertion urbaine des projets, qui doivent être un préalable à toute réflexion en matière de projet urbain.

REMERCIEMENTS

Un grand merci à tous les interlocuteurs (élus, techniciens, opérateurs, bureaux d'études), qui ont donné de leur temps et sont venus alimenter le guide en évoquant leurs projets, leurs difficultés et facteurs de réussite.

10 QUESTIONS À SE POSER !

→ Quel intérêt public à agir ? Quelle importance stratégique de l'opération ?

→ La collectivité a-t-elle l'intention d'acquérir le foncier ?

→ Quel prix d'acquisition foncière pour un projet « faisable » ?

→ Quel périmètre d'acceptabilité sociale et de marché ?

→ Quelle capacité d'investissement à consacrer au projet ? Quels équipements à mettre à la charge de l'opération ?

→ Faire ou faire faire ?

→ Quel est l'état du marché immobilier ? Les contraintes de programmation de l'OAP sont-elles adaptées ?

→ Quel niveau de densité politiquement et économiquement « supportable » ?

→ Quelle volonté de développement ? Accélérer ou freiner ?

→ Le projet prend-il en compte le site et son environnement ? Aurais-je envie d'y habiter ?

ANNEXE RÈGLEMENTAIRE... ET CONTENUS POSSIBLES DES OAP

UNE INFINITÉ DE CONTENUS POSSIBLES - LA TRADUCTION PRATIQUE

I. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PEUVENT NOTAMMENT :

1/ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2/ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3/ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4/ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5/ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6/ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. EN ZONE DE MONTAGNE, CES ORIENTATIONS DÉFINISSENT LA LOCALISATION, LA NATURE ET LA CAPACITÉ GLOBALE D'ACCUEIL ET D'ÉQUIPEMENT DES UNITÉS TOURISTIQUES NOUVELLES LOCALES. »

VOICI DES INFORMATIONS FACULTATIVES DANS LES OAP, MAIS QUI PEUVENT ÊTRE UTILES AUX FUTURS OPÉRATEURS POUR MIEUX CONNAÎTRE LES SECTEURS CONCERNÉS ET S'APPROPRIER LES OAP :

- l'analyse foncière (identification des propriétés concernées par l'OAP).
- l'analyse des atouts et contraintes de site : topographie, hydrographie, risques, bruits...
- l'insertion environnementale : dégagements et éléments de valorisation (patrimoine naturel et bâti), gabarit et disposition des constructions alentours, cheminements et possibilités de coutures...
- la situation des réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.
- l'analyse de la desserte et des flux.
- le développement durable : sensibilités environnementales et potentiel de recours aux énergies renouvelables.

RAPPELER LES DISPOSITIONS DU PADD DÉCLINÉES PAR L'OAP

- Un rappel de ces dispositions participe à la sécurisation juridique de l'OAP, en soulignant la cohérence PADD-OAP.

DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMÉNAGEMENT (DES POSSIBILITÉS DE CONTENUS NON EXHAUSTIVES) :

Selon le budget consacré à l'OAP, celle-ci pourra intégrer tout ou partie des items classiquement abordés dans une réflexion de projet urbain et à minima ceux faisant écho aux dispositions du Scot :

- Vocation du site (à bien articuler avec les articles du règlement qui définissent les occupations du sol interdites et soumises à conditions, d'autant plus si l'OAP prévoit des sous-secteurs faisant varier la programmation) : habitat, commerce, services, activités, équipements... Attention, la construction d'un immeuble de bureaux n'est pas compatible avec une OAP prévoyant un « habitat individuel groupé ».
- Conditions d'insertion urbaine et de desserte (routière et transports en commun) avec des pratiques variées, du marquage des accès autorisés/ interdits à la matérialisation plus ou moins précise de la voie de desserte.

UNE INFINITÉ DE CONTENUS POSSIBLES - LA TRADUCTION PRATIQUE

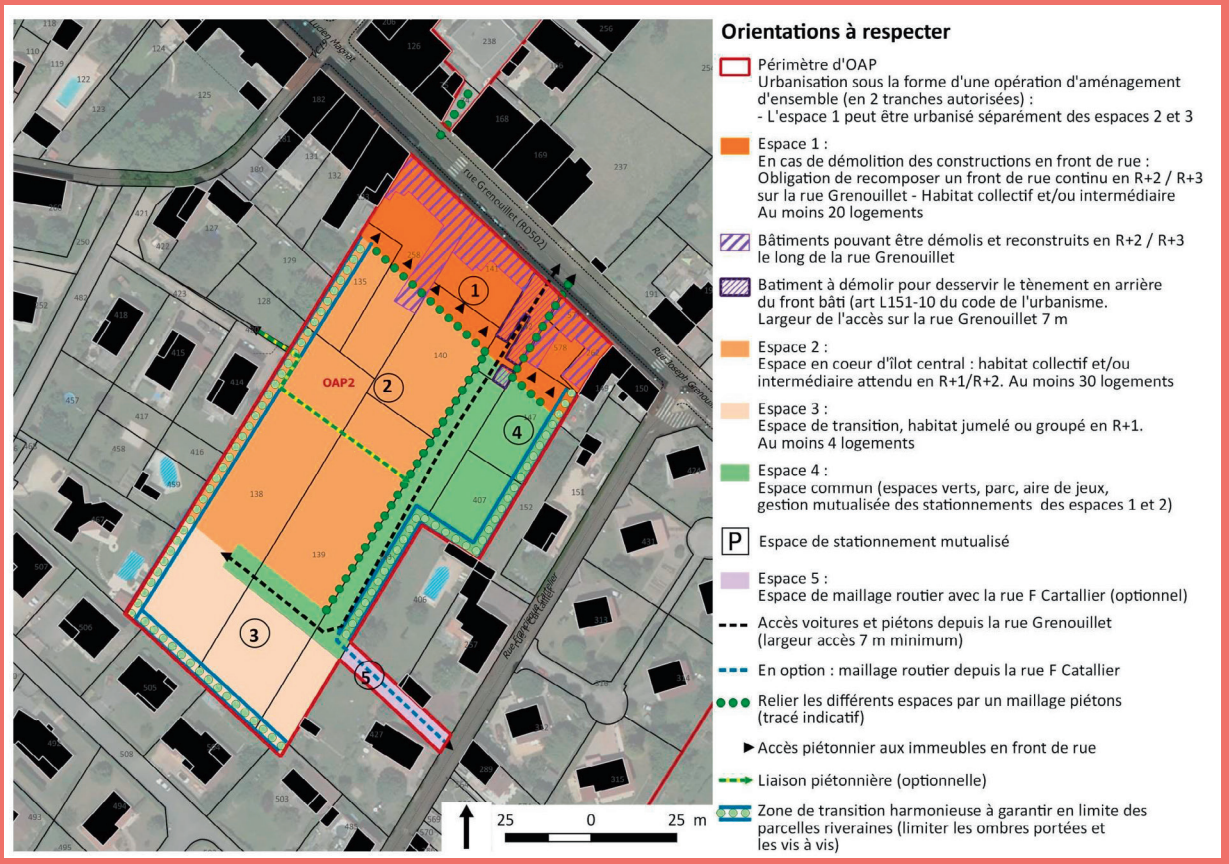
• Traitement paysager : valorisation des perspectives paysagères structurantes, éléments paysagers à préserver, valoriser ou créer, traitement des limites.

• Espace public : principes d'implantation, de traitement et statut des voiries (existantes ou à requalifier), cheminements doux & espaces publics, fonctionnement viaire, raccordements réseaux.

• Composition urbaine : formes urbaines admissibles (en étant très prudent sur l'emploi du collectif dans des marchés détendus ou peu actifs), densité globalement recherchée, principes d'implantation du bâti sur rue et entre constructions ou de restructuration et de réorganisation et éléments à détruire en renouvellement urbain (conformément aux secteurs du règlement et documents graphiques où cela est possible), orientation des faîtages. Attention si l'OAP définit des gabarits, des bâtiments s'élevant à R+3 ne sont pas compatibles avec une OAP qui prévoit des bâtiments de « R+1/R+2 maximum » ;

• Traitement des places de stationnement et besoins en stationnement (avec la possibilité d'une différenciation selon les formes urbaines).

• Développement durable : implantation du bâti pour économiser l'énergie, tri sélectif, valorisation & traitement des eaux de pluie, imperméabilisation des sols, biodiversité (nombre de strates, diversité des essences).



Extrait de l'OAP du PLU de Pont Evêque (38)

DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT (POSSIBILITÉS DE CONTENUS NON EXHAUSTIVES)

- Si l'équipe PLU ne bénéficie pas d'une compétence marché immobilier, elle s'en tiendra de préférence au rappel des obligations du SCoT en matière de densité et de mixité sociale, complétées pas les besoins en mixité fonctionnelle.
- Dans la cas contraire, l'OAP pourra décrire plus précisément les objectifs (privilégier les fourchettes) de répartition du programme entre les différents segments de marché (locatif social, intermédiaire, accession sociale, PSLA, accession libre...) et les affecter aux différentes formes urbaines prévues au sein de l'opération, en veillant à ce que les lots ainsi constitués correspondent aux contraintes opérationnelles des acteurs.
- Dans tous les cas, il est déconseillé de figer précisement un nombre de logements tant que les coûts d'opérations ne sont pas connus. Il est politiquement difficile de revenir sur un volume annoncé eu égard aux propriétaires fonciers, au voisinage et à la population locale.

LEXIQUE

AFUL : Association Foncière Urbaine Libre
AFUP : Association Foncière Urbaine de Projet
ASL : Association Syndicale Libre
DUP : Déclaration d'utilité publique
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
ER : Emplacement Réservé
OAP : Orientation d'aménagement et de Programmation
Papag : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
PA : Permis d'Aménager
PC : Permis de Construire
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan local d'Urbanisme intercommunal
POS : Plan d'Occupation des Sols
PSLA : Prêt Social Location-Accession
PUP : Projet Urbain Partenarial
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SMS : Servitude de Mixité Sociale
SRU : Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains
TA : Taxe d'Aménagement
TAM : Taxe d'Aménagement Majorée

Ce guide est une publication éditée par

le Syndicat Mixte des Rives du Rhône

Directeur de publication : Philippe Delaplacette

Rédaction des textes : Foncéo - Citéliance

Création graphique : Ligne Ovale 38300 Bourgoin Jallieu

Mise en page : www.ligneovale.fr

Crédits photos : Mairie de Boulieu-les-Annonay // Syndicat Mixte des Rives du Rhône // Lucas Pesche, Parc Naturel Régional du Pilat // Communauté de communes Porte de DromArdèche // Bureau d'études AUA - Ville de Pélussin // Guillaume Perret, photographe // Bureau d'études Interstice – Commune des Roches de Condrieu // Bouygues Immobilier

300 exemplaires

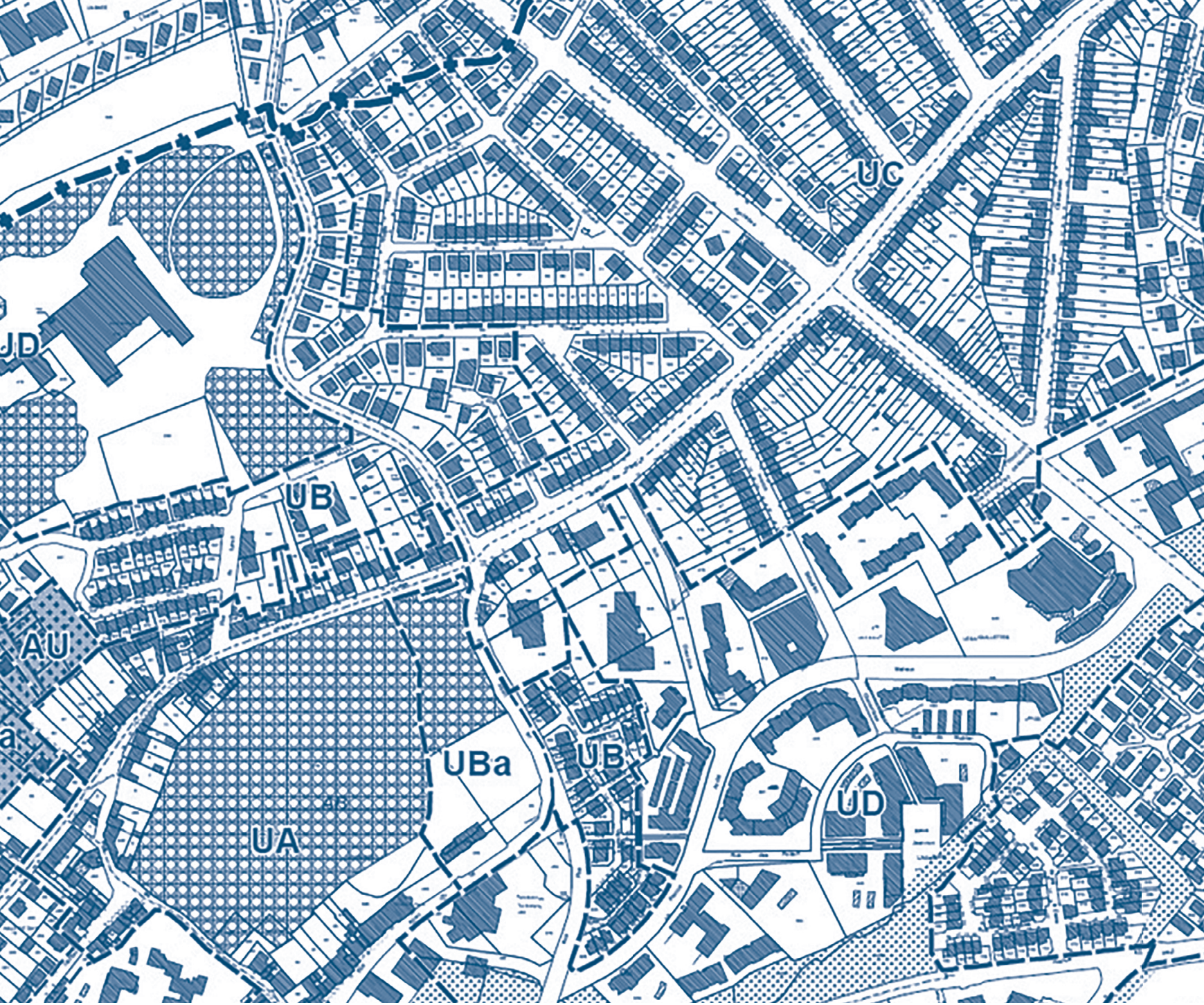
Imprimeur : Fouquet-Simonet

Mai 2019

foncéo · Citéliance

TCC

territoires _demain



SCoT Rives du Rhône

Syndicat Mixte des Rives du Rhône
Espace Saint-Germain, bâtiment L'Orion
30, Avenue Général Leclerc
38200 VIENNE
04 74 48 64 71 / contact@scot-rivesdurhone.com
www.scot-rivesdurhone.com

MAI 2019