

La démarche EcoQuartier et la planification dans le contexte des petites communes rurales

Ou quand la planification aide à faire se rencontrer les logiques du privé et les exigences publiques et collectives

Une histoire d'urbanisme à Saint-Romain-en-Viennois dans le Vaucluse

La suite de l'histoire...

Après avoir vu, au cours de l'atelier consacré à la question foncière comment on pouvait infléchir un projet d'aménagement vers plus d'exigences publiques sans recours à la planification, reprenons...

L'histoire commençait mal : **LE CONTEXTE**

Mr. Le Maire d'une commune d'environ 850 habitants, hérite, dans le cadre de son nouveau mandat, d'un POS et d'une demande de permis de construire de 30 lots ! sur un terrain classé en UB...

Le propriétaire du terrain est une personnalité de la commune, de plus il est entrepreneur et pourrait être le promoteur de l'opération

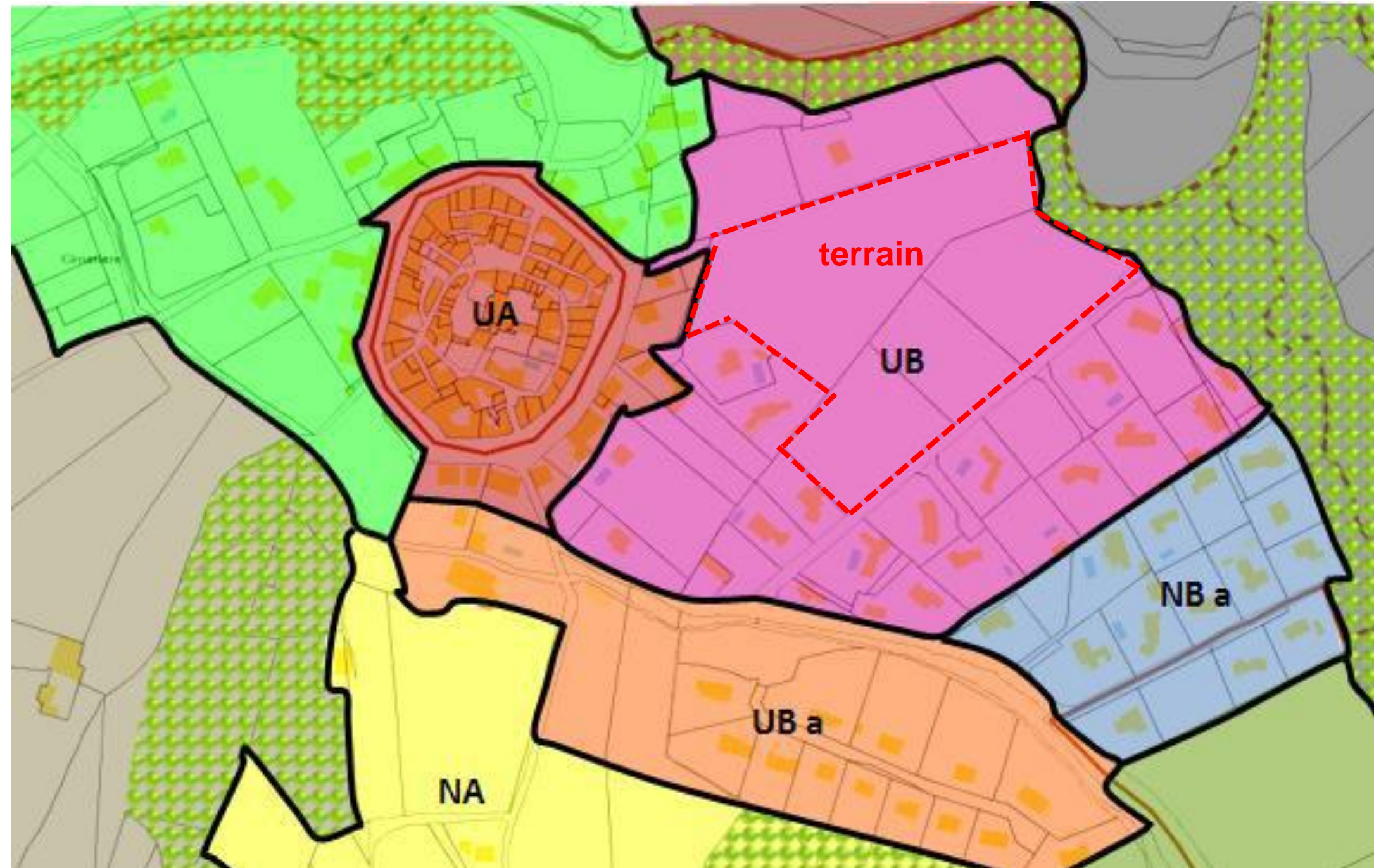
La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Un projet privé de lotissement « classique » qui par son importance pouvait « submerger » la commune en termes d'arrivée de population et de besoins nouveaux en équipements et services et qui plus est, investissait le terrain le plus stratégique de Saint-Romain...



La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Le POS en vigueur au moment du dépôt de permis laissait toute liberté au propriétaire/promoteur et donnait peu de moyens à la commune pour faire valoir des exigences publiques...



Outre une négociation...

Négociation et rapport de forces

La négociation à ce stade de l'opération ne peut plus se jouer que sur une capacité des élus à convaincre l'opérateur du bien public et jouer sur des marges d'inflexion du projet.

La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Négocier avec une proposition qui infléchit le projet vers plus de qualité sans remettre en question l'équilibre financier du promoteur



Revenons à l'histoire de Saint-Romain:

Finalelement le permis de construire est aujourd'hui caduque pour dépassement de délai, car le propriétaire l'avait, en fait, déposer pour assurer pour un temps sa constructibilité.

La commune souhaite aujourd'hui réviser son POS et élaborer un PLU...

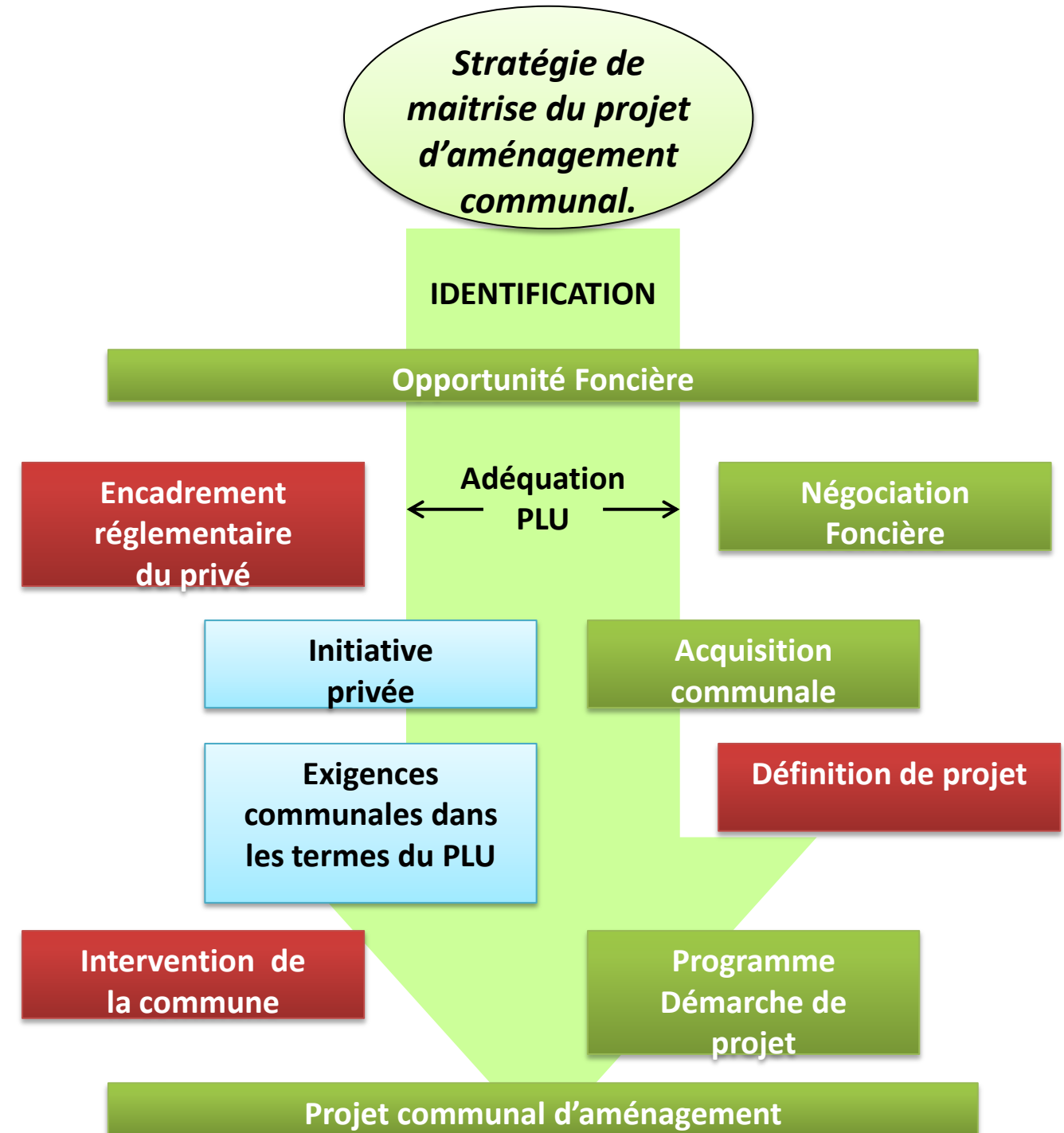
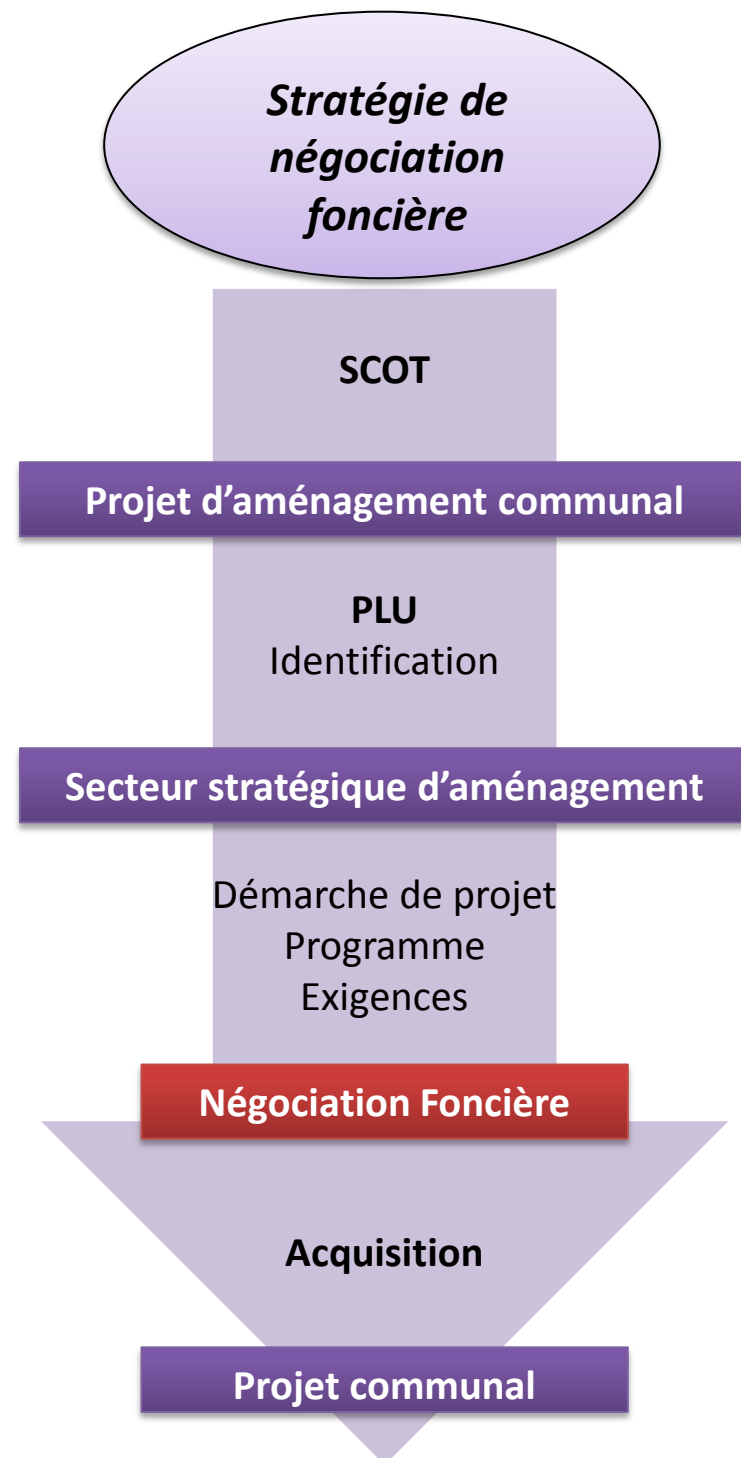
De la question :

Comment intervenir sur l'opération privée ? Comment accompagner les opérations immobilières afin d'orienter le projet privé vers le projet d'aménagement communal et d'être en condition de fixer des exigences de programme et de qualité ?

La commune se pose alors cette question :

Comment anticiper sur des potentielles opérations immobilières afin de les maîtriser au mieux vers le projet d'aménagement communal ? Quels sont les différents moyens et outils disponibles pour une commune afin de maîtriser un projet d'aménagement en AMONT de l'opération ?

Car les communes se trouvent en permanence entre deux types de stratégie :
En action ou **En réaction**



Comment faire du P.L.U. un document de stratégie communale donnant un maximum de leviers pour servir un projet collectif défini à 10-15 ans?

Il ne s'agit plus de savoir « combien » on va construire (encadrement des droits à construire) mais « pourquoi et comment » on fait évoluer le territoire communal.

Une évolution dans l'esprit de la planification (SRU et « urbanisme de projet ») qui pose des questions particulières dans le contexte des petites et moyennes communes

En connaissant et utilisant au mieux les outils de l'urbanisme :

De nombreux outils
à disposition :
quand, comment,
pourquoi faire?

Les inscrire dans
une stratégie
communale

Anticiper

Acquérir ou
Maîtriser le foncier

Négocier

Intervenir sur l'existant

OUTILS	AMONT	AVAL
Planification	SCOT PLU POS carte communale PLH PDU PLD PSMV	
Acquisition foncière	Amiable DPU ZAD DUP Dation Procédure de biens vacants et sans maître	
Maîtrise foncière	AFU	VEFA AFU Baux de longue durée
Aménagement Opé.		ZAC Lotissement communal Permis groupé
Fiscaux et financiers En cours de réforme		(PVR) (PAE) <u>PUP</u> (TLE) (TF) Taxe d'aménagement
Dispositifs liés à l'habitat		OPAH PRI RHI
Autre		ZPPAUP et AVAP

En connaissant et utilisant au mieux les étapes réglementaires de la démarche de PLU et les inscrire dans une stratégie communale:

1. Le diagnostic

Prendre le temps et du recul sur les spécificités communales et bien définir les enjeux collectifs : programme, objectifs d'évolution et les secteurs stratégiques pour lesquels la collectivité doit fixer des exigences.

2. Le PADD

Elaborer et énoncer le programme politique qui argumente les décisions réglementaires. L'accompagner de schémas stratégiques (qui permettent une spatialisation sans localisation précise)

3. Les OAP

Sur les secteurs stratégiques établir un projet qui permettent d'inscrire les volontés collectives et cadrent le projet privé à venir (bonne définition des espaces publics et intégration d'un phasage adapté aux objectifs d'évolution et aux capacités de financement)

4. Le zonage et le règlement

Le zonage doit être simplifié et exprimer la stratégie communale y compris en termes de phasage. Le règlement doit être considéré comme un outil de gestion et de communication.

La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Une commune qui superpose deux réalités :

- 1/ *Un petit village provençal fortifié, accroché au flanc d'une colline et vivant encore en partie de la vigne...*
- 2/ *Une commune périurbaine de Vaison La Romaine avec un développement résidentiel uniforme et une zone d'activités en contrebas*



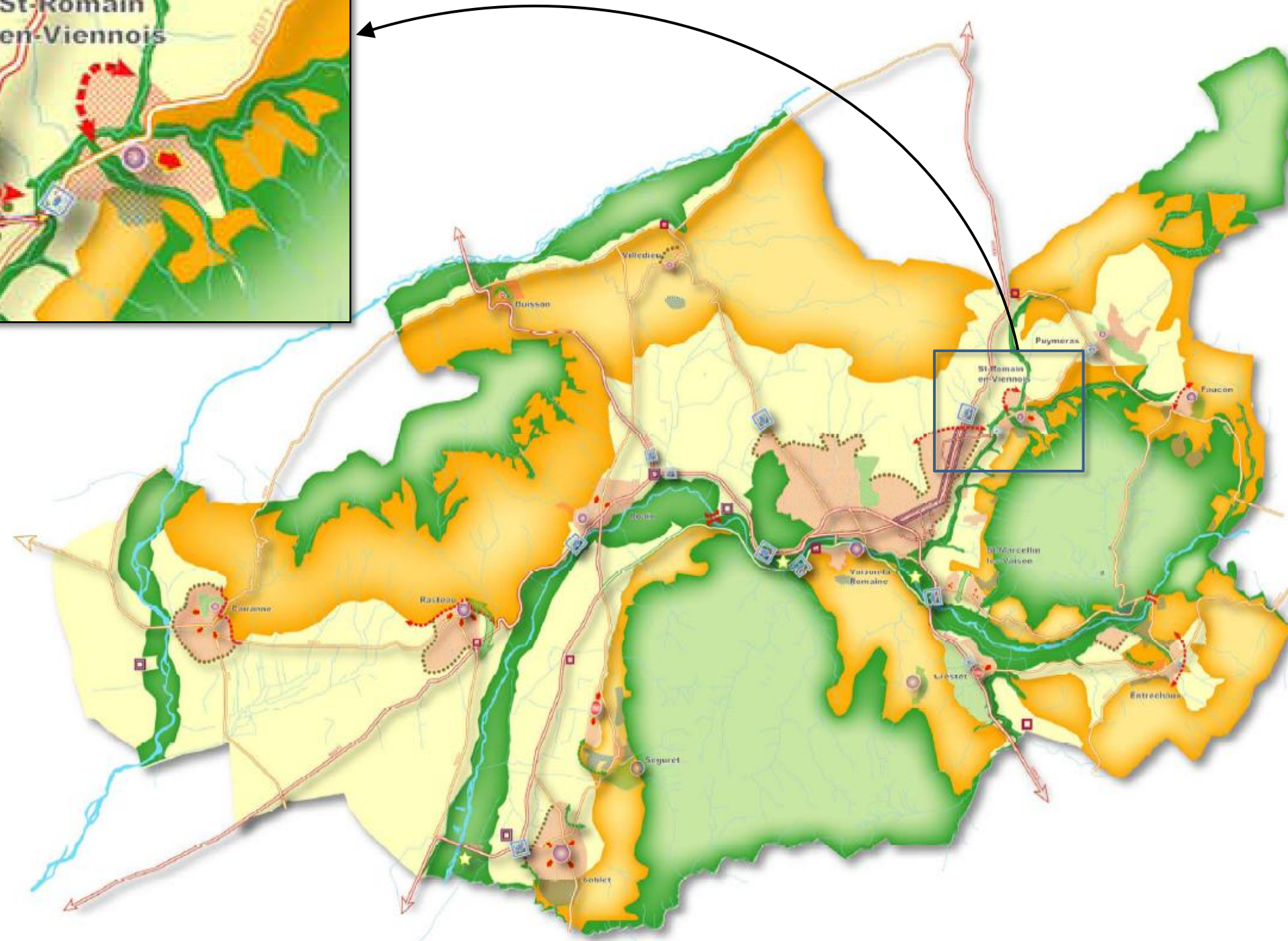
- RD proche du centre bourg
- Population : 833 habitants en 2007
- Superficie : 9 km²
- Densité : 92,6 hab/km²
- Altitude : 260 m
- Activité : Agriculture et services principalement (1 Ets pour 11 à 15 habitants (60 Ets sur la communes))
- Quelques équipements présents (école et sportif)
- Faible accroissement et vieillissement de la population
- Composition urbaine de 2 types :
 - Centre **bourg historique** (rempart) situé sur le coteau
 - **développement résidentiel diffus** récent localisé de l'autre côté de la départementale et à l'Ouest du bourg.
- Essentiellement des résidences principales, quelques résidences secondaires et quelques logements vacants (anciens !)

Bilan du POS

Disponibilité foncière : entre 20 et 50 Ha en zone U ou AU

La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

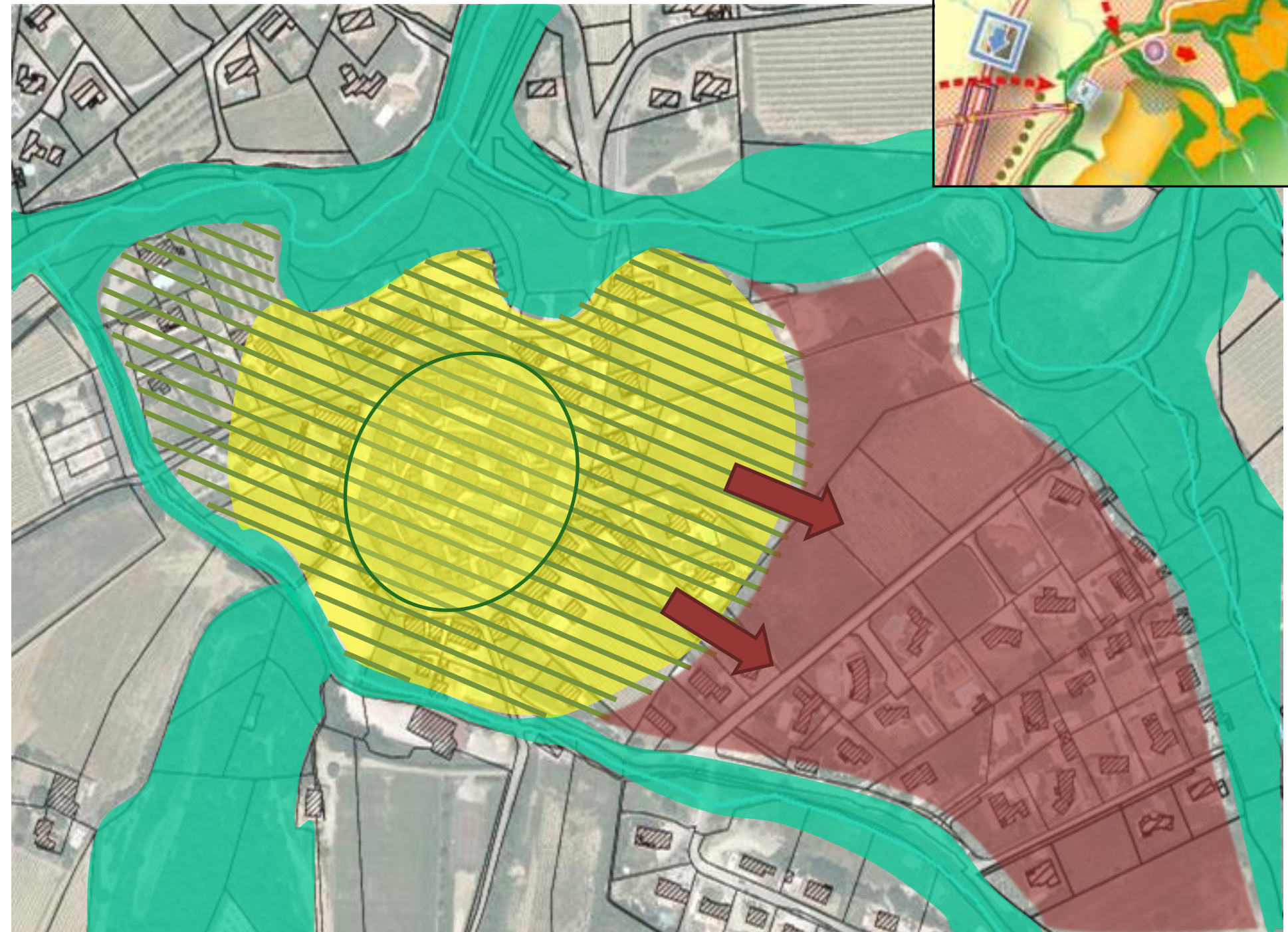
La communauté de communes du Pays de Voconces a élaboré un SCOT qui a permis à chacune des 17 communes de réfléchir ensemble sur une identité historique et géographique à l'échelle du Pays. Un SCOT qui définit les secteurs préférentiels d'urbanisation dans une stratégie de préservation des terrains agricoles de la plaine.



La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

La stratégie communale décline les orientations définies par le Scot et identifie les secteurs :

- **à protéger** : risque, environnement, agriculture, etc.
- **fortement stratégiques** : comment les maîtriser, voire les acquérir ?
(le centre du village et une couronne d'équipements communaux, dont on veut conserver la dimension verte)
- **de développement potentiel** : comment fixer des exigences communales ?
(avec possible densification)



Le projet communal définit ses besoins et les objectifs à atteindre :

QUELLE SITUATION AUJOURD'HUI ?

POPULATION :

- Profil de la population attendue (âge, taille des familles, etc.)
- Nombre d'habitants à horizon 10-15 ans,

LOGEMENTS :

- Type de logements (taille)
- Forme urbaine préférentielle
- Accueil des nouveaux habitants, rénovation urbaine, desserrement de la population

EQUIPEMENTS et SERVICES :

- Dimensionnement des équipements existants (scolaires, sportifs, etc.)
- Quels nouveaux équipements faut-il prévoir (attentes des nouveaux arrivants)

ACTIVITES et EMPLOI

- Les besoins
- Diversification des secteurs d'activités
- Circulation et stationnement

Quel rythme d'évolution ?

Identité et appartenance : une évolution trop rapide ou par à-coup peut signifier un manque d'implication des nouveaux habitants dans la collectivité, d'où un affaiblissement de l'identité de celle-ci.

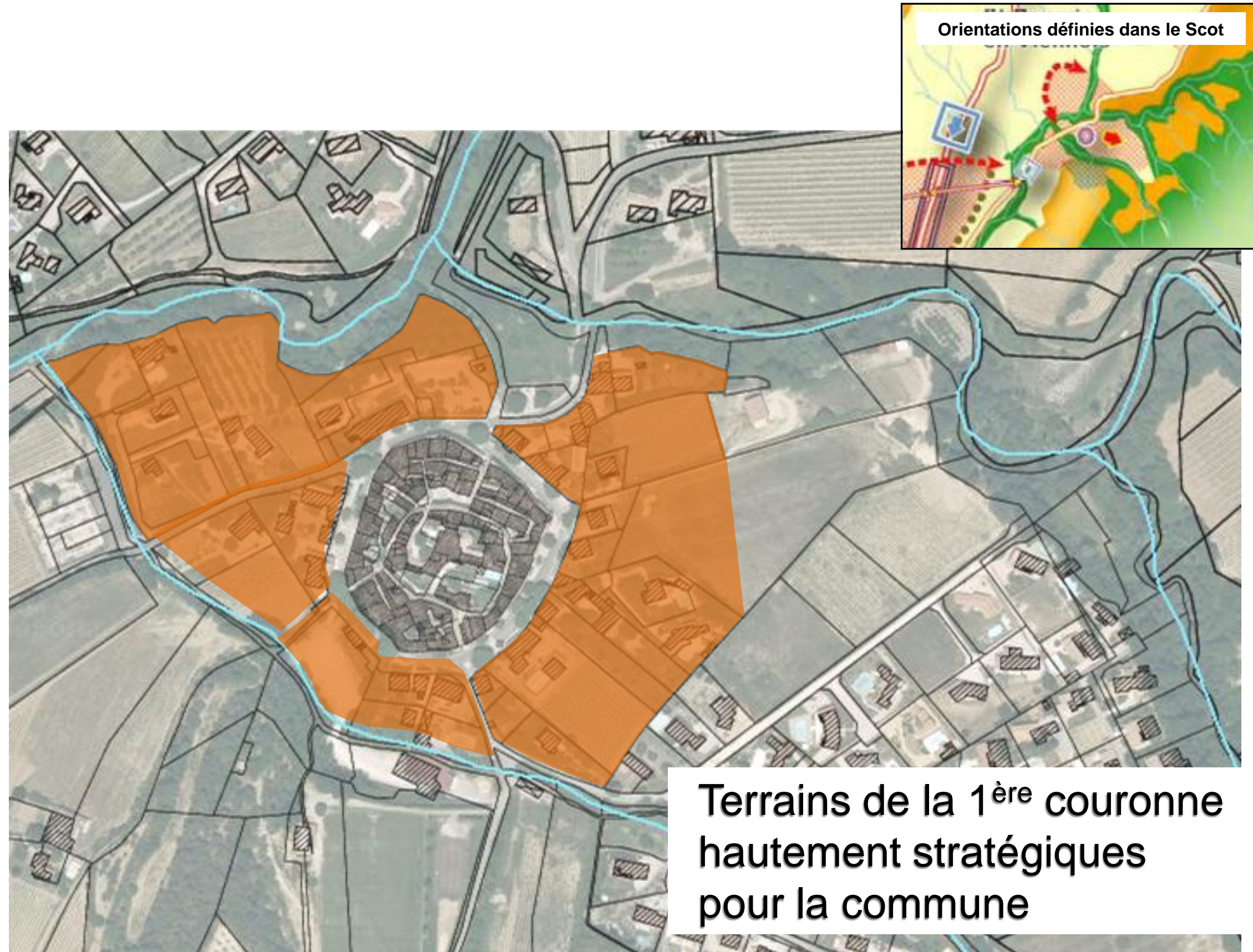
Quelle localisation ?

Attention à ne pas étouffer les terres agricoles.

QUELS OBJECTIFS A 10 OU 15 ANS ?

DIAGNOSTIC et PADD

La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)



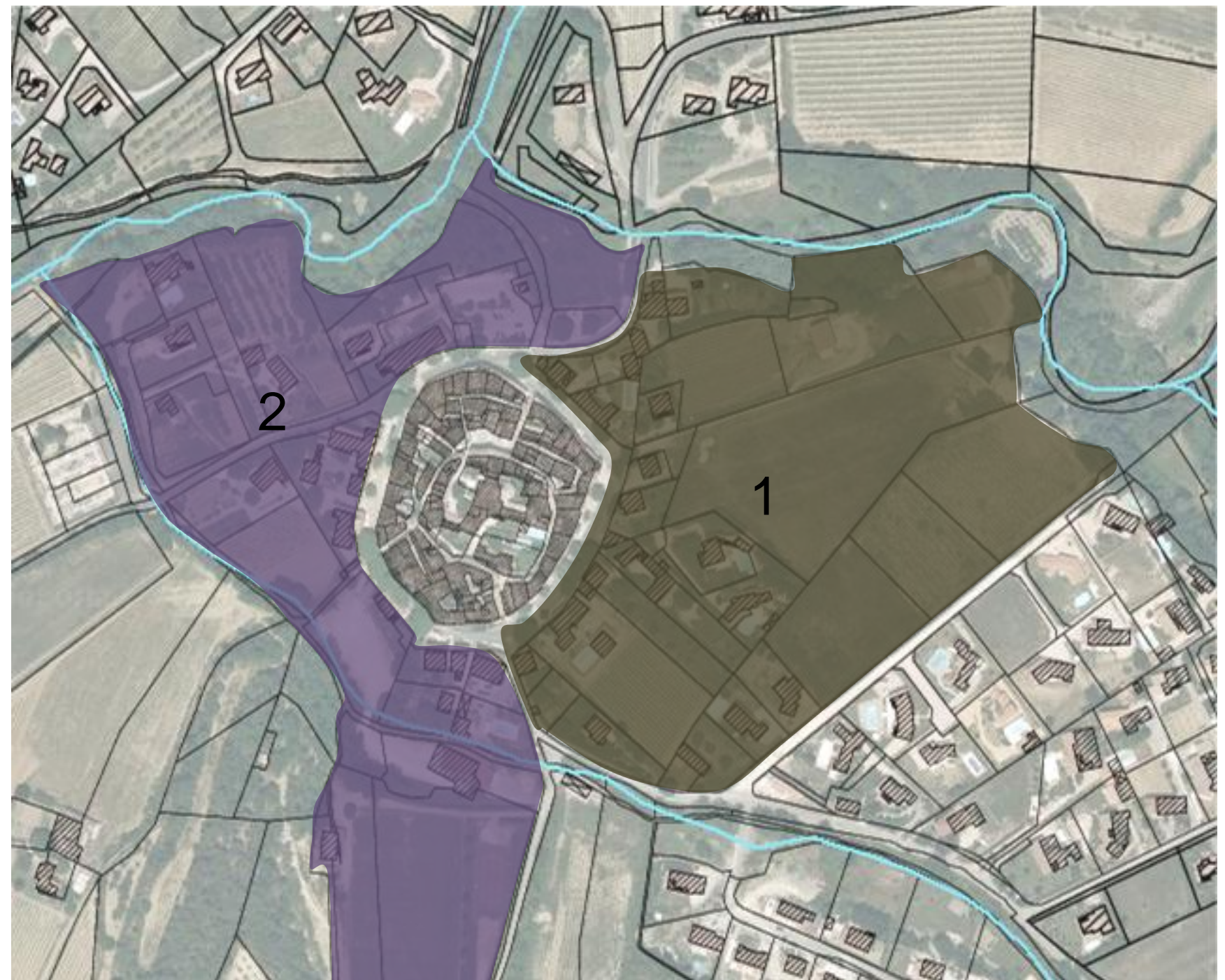
La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

1. Traduire le projet communal en stratégie de planification avec le PLU :

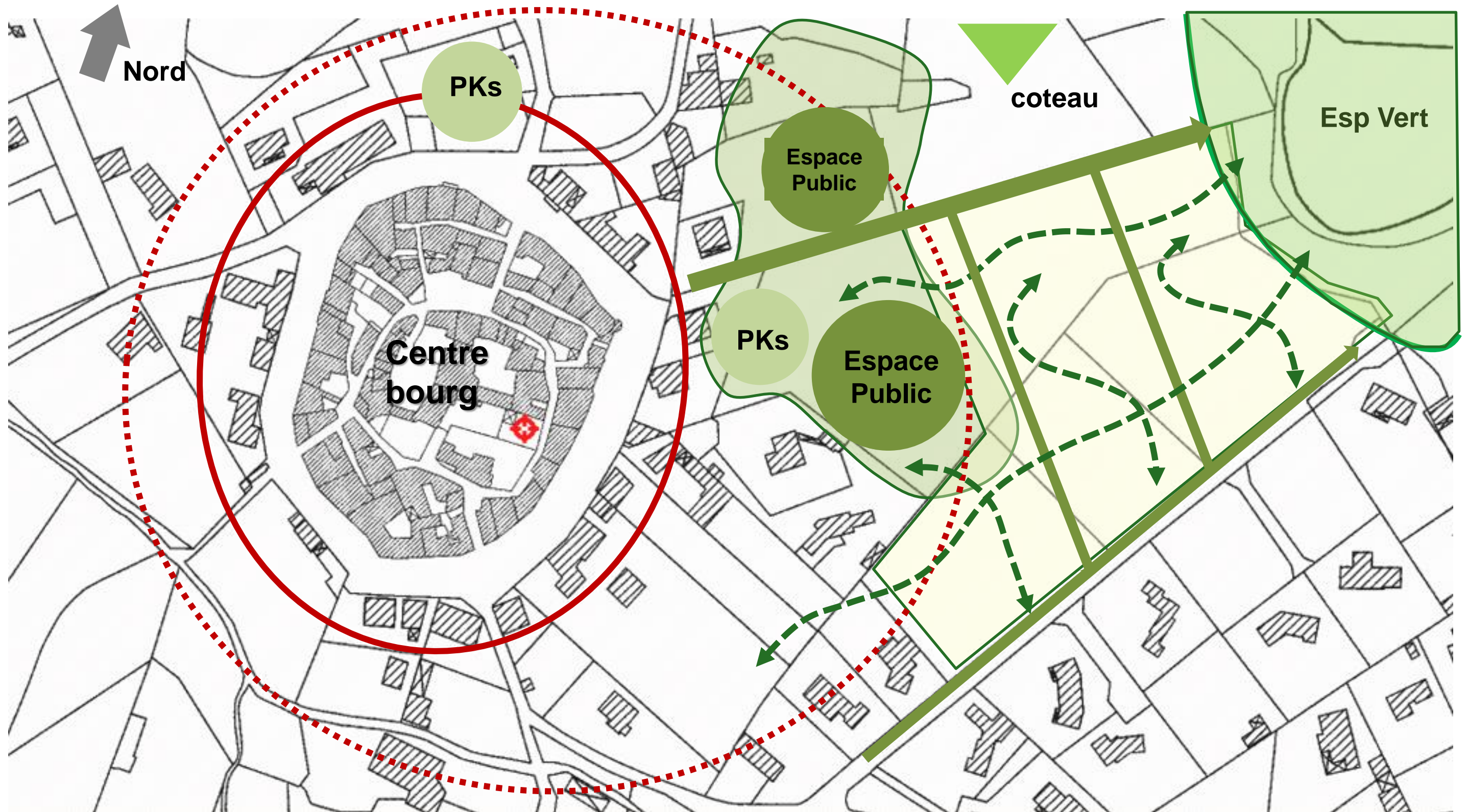
Nécessité de définir des **orientations d'aménagements** et de programmation sur les secteurs fortement stratégiques.

Ces orientations précisent les conditions d'aménagement de ces secteurs (quels projets ?).

Ex : les orientations d'aménagement de la zone n°1 doivent définir les modalités de création d'un réseau viaire devant permettre de desservir les parcelles.



La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)



La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Intégrer des objectifs et des exigences publiques qualifiantes et durables

Paysage → protéger l'identité du bourg historique dans ses « remparts » par la préservation d'une couronne « verte »

Mobilité → Favoriser les déplacements piétons entre le projet d'aménagement et le centre bourg.

Circulation → Tisser des voies permettant une circulation aisée mais de faible emprise (visuel) et limiter les surfaces imperméables.

Bio diversité → Gestion des espaces verts (continuité biologique) – récupération des eaux de pluie ?

Réseaux → Gestion des EP – limiter l'éclairage public (ex balisage / candélabre solaire / cellule ...)

Déchets → Mise en place d'un espace de tri ... de composte collectif

Nuisances → limiter les pollutions sonores et lumineuses (éclairage public)

Energies → mutualiser le chauffage → collectif (associé aux ERP voisins ?)

Mixité → créer une offre diversifiée de logements proche **des équipements** et commerces. Offrir des logements à des primo accédants ...



La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

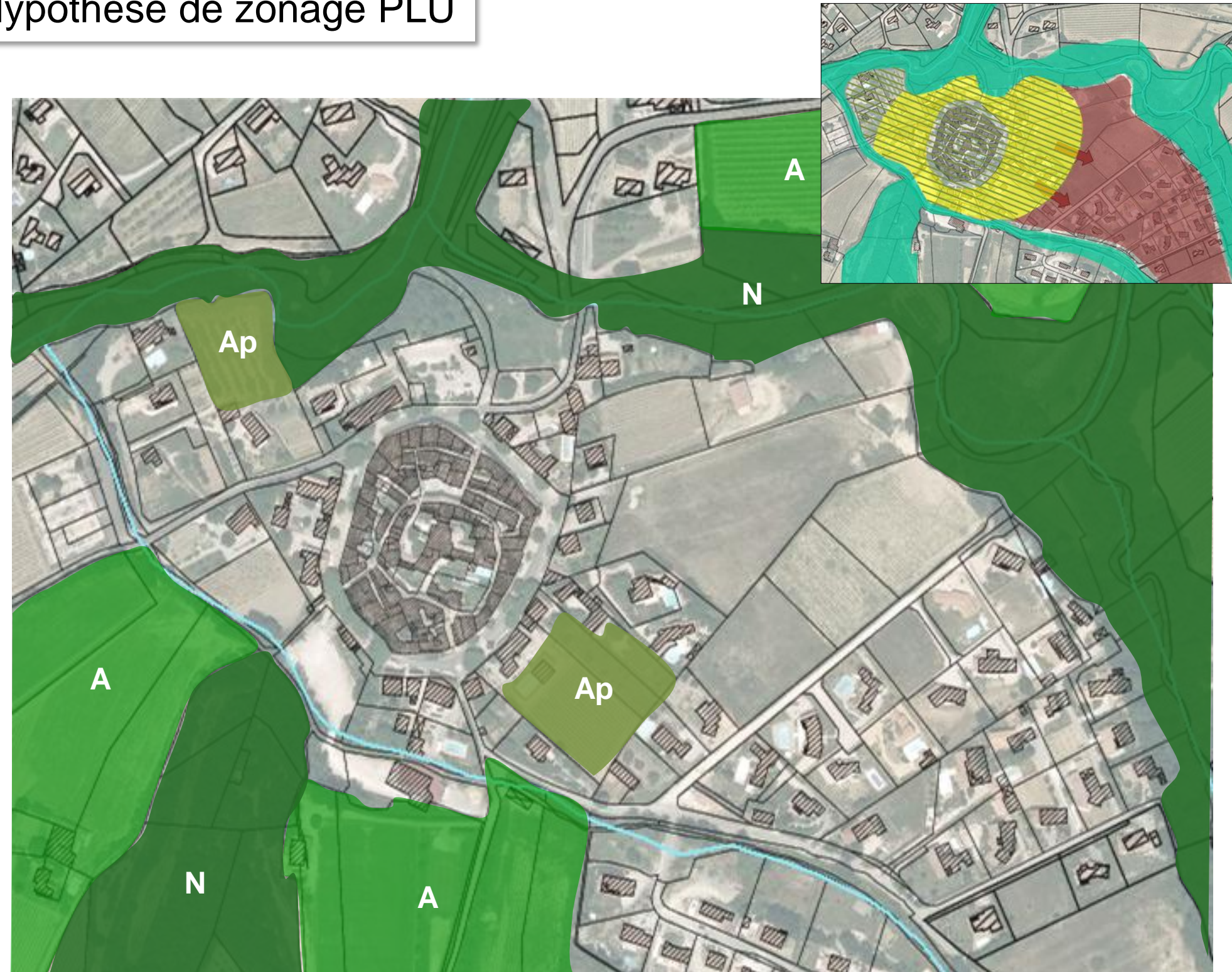
Stratégie d'anticipation par le PLU - Hypothèse de zonage PLU

LES ZONES A et NLa zone A :

Conforter le vocation agricole à proximité du centre du village qui fait l'écrin et préserve l'environnement du bourg. Des zones Ap qui consolident des petits terrains agricoles en y joignant une vocation paysagère.

La zone N :

Protéger la couronne verte et les espaces à vocation écologique (SCOT et classement) dans une logique de continuité et de maillage.



Stratégie d'anticipation par le PLU - Hypothèse de zonage PLU

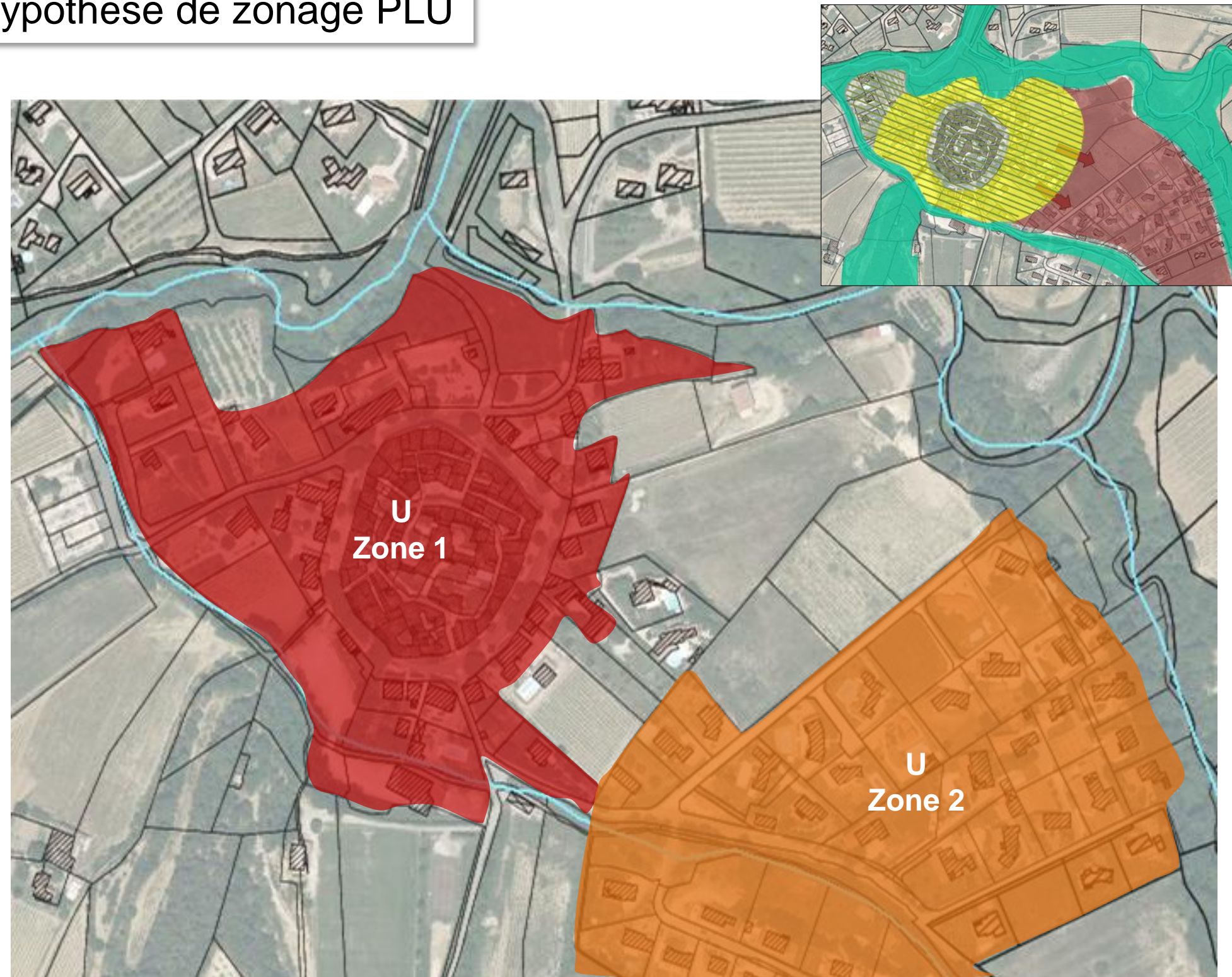
LES ZONES ULa zone n°1 :

Centrée sur le village et sa couronne d'équipements.

Un règlement qui favorise et encourage la forme urbaine dense qui permet l'installation d'équipements et le stationnement

La zone n°2 :

Centrée sur un secteur pavillonnaire. Un règlement qui vise la densification de la zone et des formes urbaines à définir. Veiller aux stationnements complémentaires et à la nature des espaces publics créés.



La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Stratégie d'anticipation par le PLU - Hypothèse de zonage PLU

LES ZONES AU

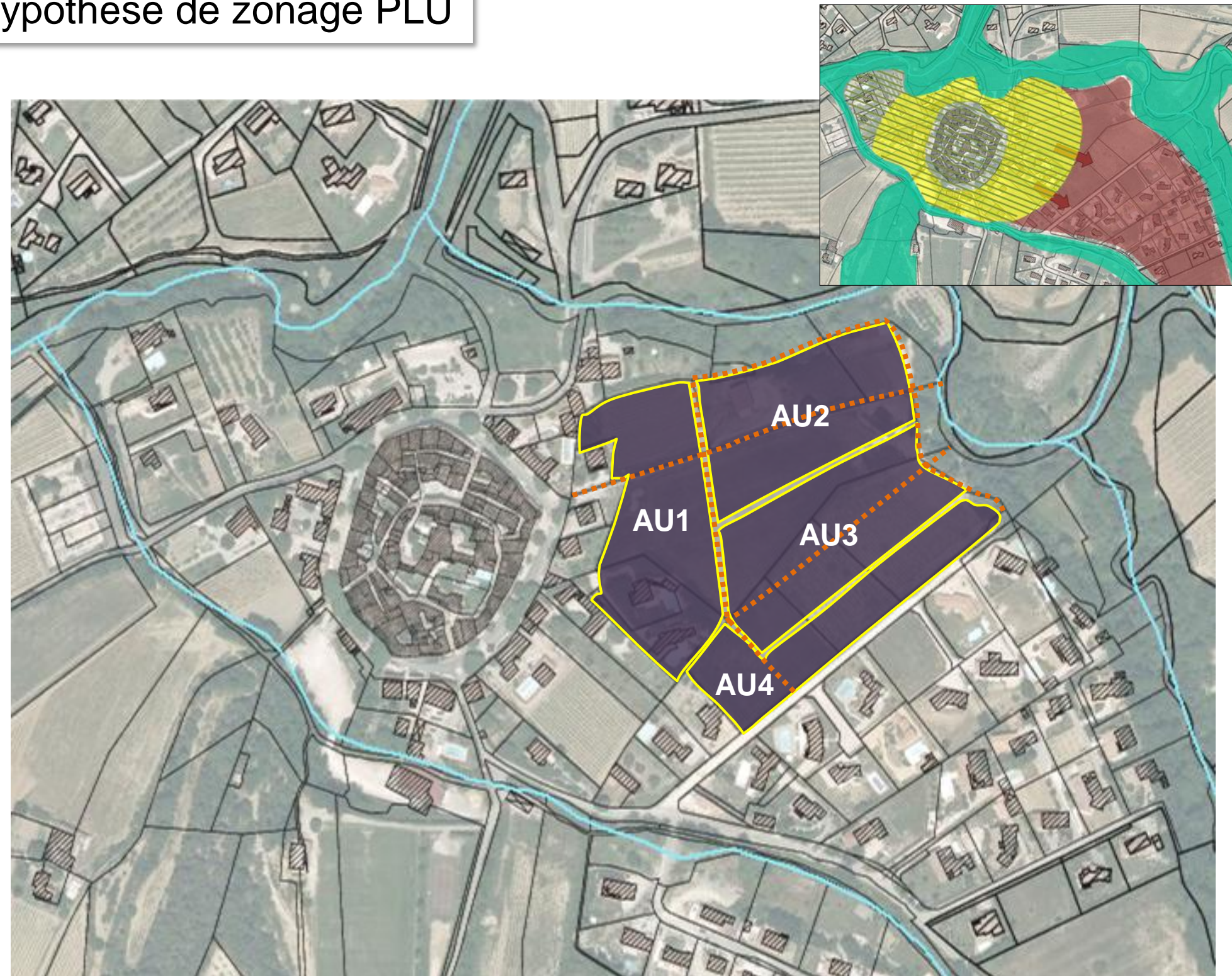
Stratégie : permettre un phasage de l'urbanisation dans le temps. Ce zonage est associé à l'OAP.

La zone n°1 :

Fait partie de la couronne d'équipements communaux et du besoin d'espaces verts. Classement en **AU** ou en **emplacement réservé** si la commune a déjà un projet. Ce secteur peut faire l'objet d'une procédure d'achat ou d'une contractualisation type PUP.







Les zones n°2, 3 et 4 :

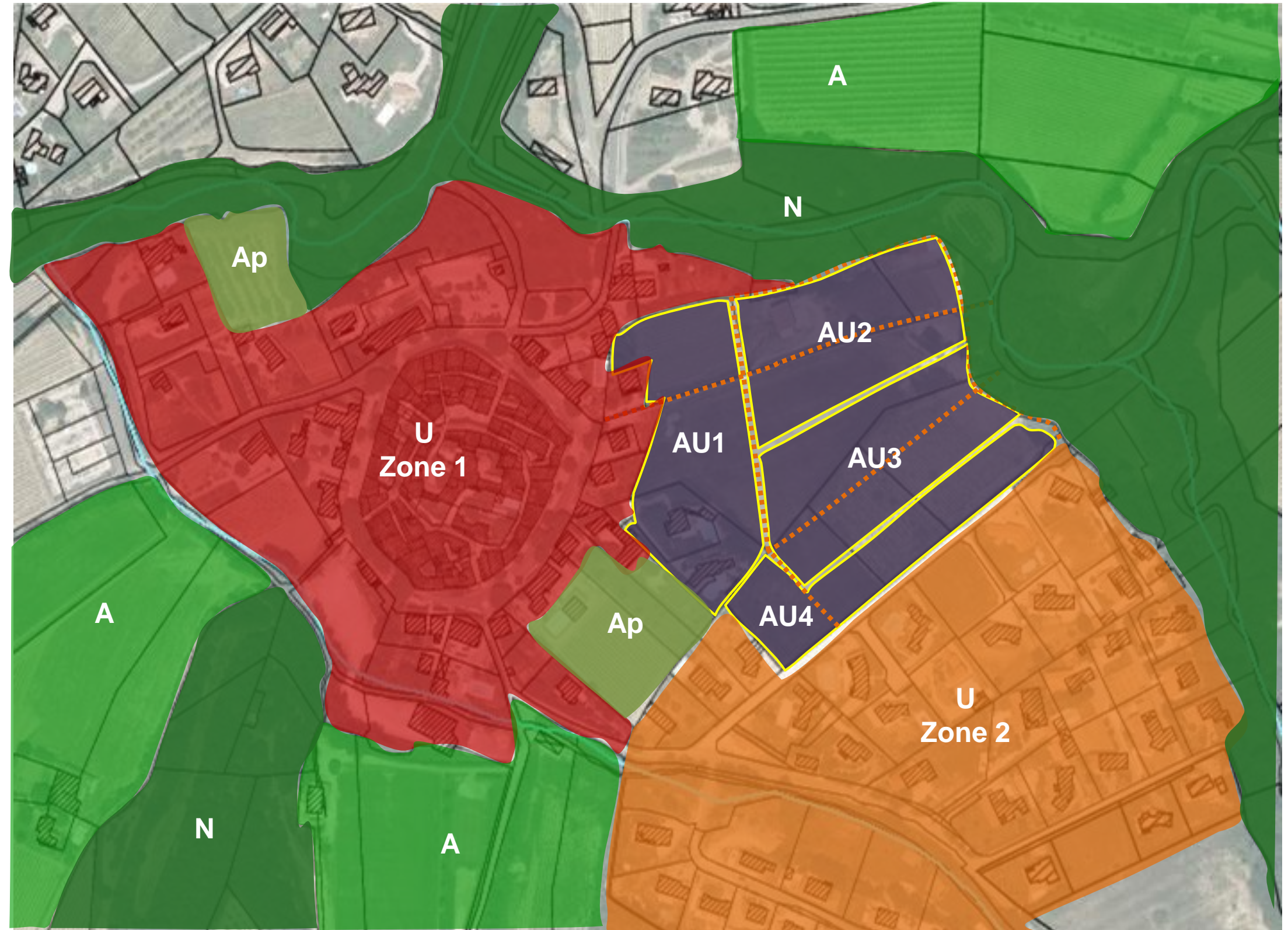
Classement en AU avec un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation en lien avec les objectifs d'évolution. Il prend en compte le réseau viaire défini dans les orientations d'aménagement.



La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

Schéma global

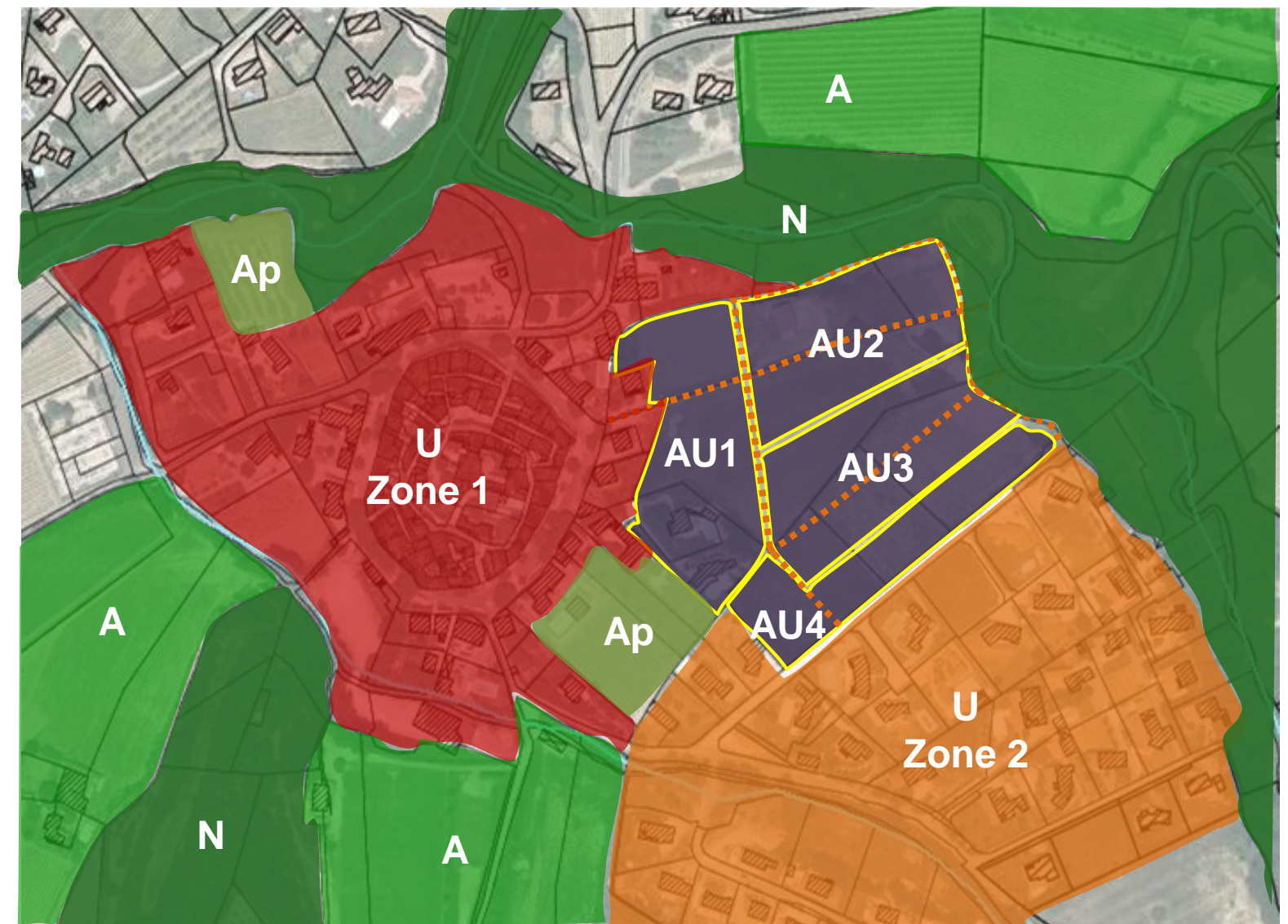
-   **Zone U**
-  **Zone AU**
-   **Zone A**
-  **Zone N**



La planification au service du projet communal - SAINT ROMAIN en VIENNOIS (84)

La stratégie communale sur les secteurs AU dépend de la volonté d'implication de la commune et ses capacités techniques, politiques et/ou financières.

L'objectif est de trouver le juste équilibre entre la dynamique privée et les besoins du collectif dans un encadrement réglementaire plus ou moins contraignant dans le temps et dans l'espace.



L' « urbanisme de projet » est un préalable des démarches de type écoquartier.

Dans le contexte des petites communes rurales et périurbaines qui ont peu de moyens de préemption foncière et peu de soutien technique, l'objectif des démarches d'urbanisme est d'assurer une rencontre entre :

- la dynamique privée (de court terme)***
- le projet collectif (à long terme)***

Par un encadrement réglementaire permettant d'inscrire des exigences publiques dans le « jeu du privé »

L'exercice de planification devient un projet de stratégie communale qui nécessite :

- 1. Du temps : réflexion des élus, association avec les institutions, concertation avec la population, ...***
- 2. Des moyens : dans la collaboration technique à mettre en place***
- 3. De la confiance entre le BE et les élus...***

Les missions d'élaboration des PLU dans les petites et moyennes communes est à valoriser à la hauteur des nouveaux attendus de l' « urbanisme de projet ». Cette valorisation entrainera la qualification des professionnels de l'urbanisme.