



Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Le SOL | Enseignements des ateliers & des sessions du colloque

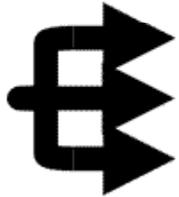
Principaux enseignement tirés des journées d'ateliers J3, J4, J6 et des sessions du colloque CPDT (J5).

Répartis en sept thématiques :

1. Pertinence de l'outil
2. Articulation avec les autres outils
3. Analyse contextuelle
4. Précision de l'outil
5. Objectifs et écarts
6. SOL et paysage
7. Anciens outils devenus SOL
8. Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE)

1. La pertinence du SOL

Pourquoi choisir de mettre en œuvre cet outil ?

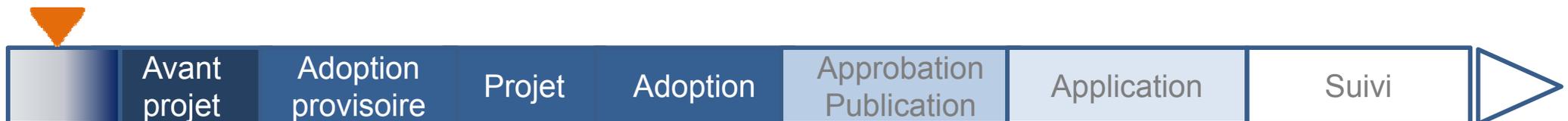


Le SOL est un passage obligé pour la mise en œuvre d'une ZACC (ou d'une ZACCE)

- Le SOL permet d'urbaniser (ou pas) les ZACC
- Mais on pourrait imaginer de revoir le plan de secteur et d'intégrer la ZACC dans un périmètre de révision à travers, par exemple une ZEC



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- DGO4



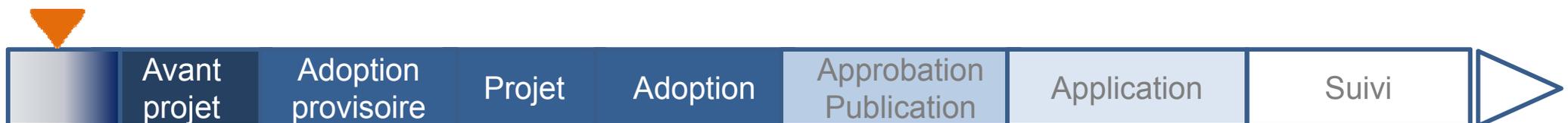


Le SOL permet un « assouplissement » du plan de secteur dans certaines zones particulières

- Le CoDT a recours au SOL pour le développement/assouplissement de certaines zones particulières : zones de loisirs, zones de parc, zones d'habitat vert...
- Mais les exemples cités par les CATUs restent relativement marginaux



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- DGO4



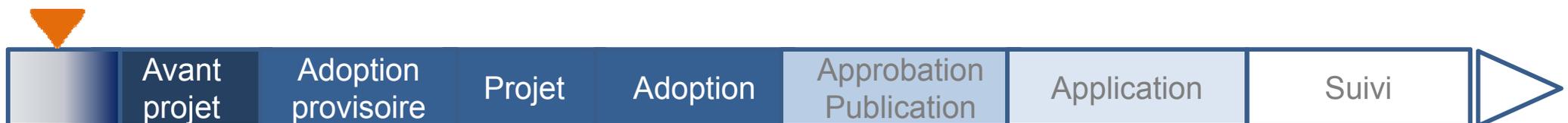


Le SOL ne remplacera pas le PCAR puisqu'il ne permet pas de réviser le plan de secteur

- S'il faut modifier le PS, on préférera recourir à d'autres outils, notamment une ZEC
- La ZEC paraît proche du SOL (même carte), mais moins contraignante (pas d'objectifs)
- Elle exigera néanmoins la justification de modification du PS
- Incertitudes des délais SOL / ZEC
- Incertitudes de localisation des ZEC (centralités ?)



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- DGO4





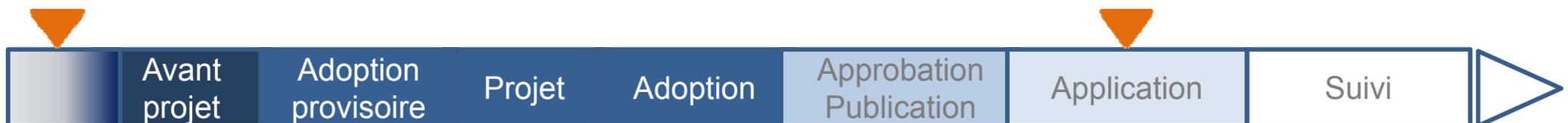
Enjeux procéduraux :

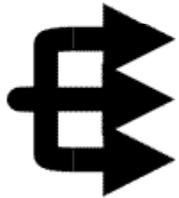
On ne choisit pas souvent le SOL pour faciliter la procédure

- Les avantages de la procédure SOL, tels que
 - accélération du traitement des permis
 - accès au droit de préemption, d'expropriation
 - subvention à l'élaboration
 - couplage avec permis d'urbanisation...ne sont pas évoqués par les CATUs comme facteurs favorisant le recours au SOL



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- DGO4





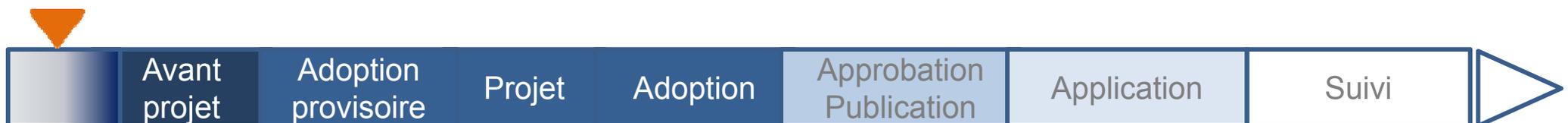
Enjeux procéduraux :

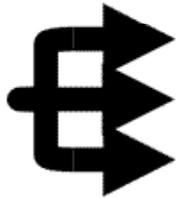
Par contre, le SOL est un outil de réflexion et de négociation (1/3)

- Le SOL est utilisé pour affirmer le projet communal et « garder la main »
- Le SOL est utilisé pour calmer le jeu et se donner le temps de la réflexion
- Le SOL est utilisé pour attirer le promoteur, rassurer l'investisseur...



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- DGO4
- Population





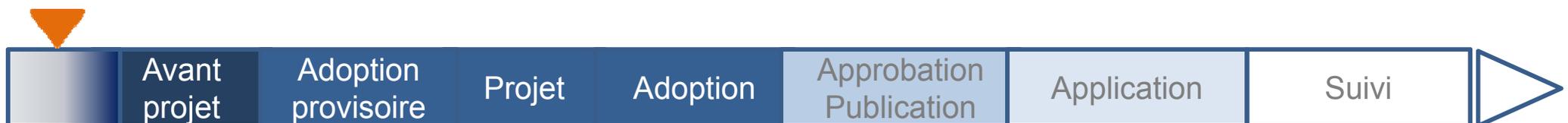
Enjeux procéduraux :

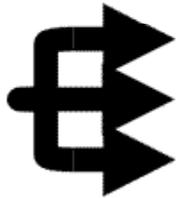
Par contre, le SOL est un outil de réflexion et de négociation (2/3)

- Le SOL peut être utilisé pour négocier avec le promoteur, les riverains...
- Certaines communes préfèrent néanmoins assurer ce rôle de réflexion-négociation via un outil « officieux » ou opérationnel
 - parce qu'il faut réviser le PS ou y déroger
 - parce qu'on ne veut pas attirer l'attention et « créer un appel d'air »
 - par peur de la lourdeur de l'outil, de sa durée, de ses étapes (RIE, CCATM...)



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- DGO4
- Population





Enjeux procéduraux :

Par contre, le SOL est un outil de réflexion et de négociation (3/3)



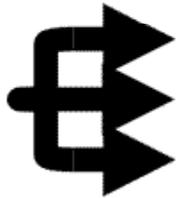
- Exemple :

Une commune veut mener une réflexion pour créer un nouveau cœur de village (bâtiments et place publique)

Mais il s'agit d'une zone agricole au PS

→ Schéma directeur officieux + réalisations via dérogations au PS





Des enjeux territoriaux motivent le plus souvent le recours au SOL (1/4)

- Le SOL est un outil logique pour **mettre en œuvre les objectifs d'une stratégie communale** sus-jacente (schéma de développement communal)
→ réflexion urbanistique sur un site à enjeux

Exemple :

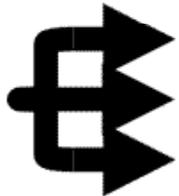
Une commune envisage le SOL comme un bon outil pour préciser les densités d'un SDC

Elle envisage de préserver certaines zones d'une trop forte densité



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- DGO4
- Bureau d'étude





Des enjeux territoriaux motivent le plus souvent le recours au SOL (2/4)



- **Mutation/urbanisation d'un site :**
Le SOL est souvent envisagé comme un outil pour développer l'urbanisation d'une zone, par ex. une ZACC
- **Evolution/accompagnement :**
Le SOL est moins perçu comme un outil pour accompagner l'évolution d'un site déjà urbanisé



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- DGO4
- Bureau d'étude





Des enjeux territoriaux motivent le plus souvent le recours au SOL (3/4)

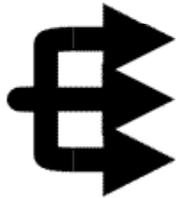


- **Préservation d'un site :**
Le SOL est souvent envisagé comme un outil pour préserver une partie d'un site
- Des exemples de protection de « fonctions faibles » :
 - *Une coulée verte à travers un quartier*
 - *Une fonction habitat par rapport à d'autres fonctions économiques et commerciales plus « fortes » à cet endroit*



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- DGO4
- Bureau d'étude
- Population





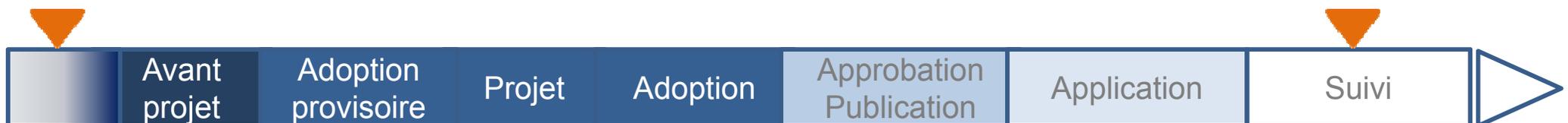
Des enjeux territoriaux motivent le plus souvent le recours au SOL 4/4)



- **Préservation d'un site :**
Le SOL est souvent envisagé comme un outil pour préserver une partie d'un site
- Un SOL peut être un outil qui affirme la volonté de ne pas urbaniser, en préservant le « potentiel de compensation » puisqu'il ne déclasse pas la zone



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- DGO4
- Bureau d'étude



Slide 14

AS1

Je ne suis pas sûre de cette interprétation du DII45§3 : la compensation porte sur sur zone urba ou une ZACC à transformer en zone non urba. C'est donc le classement de la ZACC en non urba qui fait compensation.

Anne Sinzot; 05/02/2018



Il est primordial d'identifier clairement les motivations pour l'élaboration du SOL

- De ces motivations dépendra le contenu du SOL, sa forme, les thèmes à approfondir



- CATU
- Collège communal
- DGO4
- Bureau d'étude



- Préciser dès le CSC les motivations du SOL et les thèmes à approfondir; ils seront différents d'un SOL à l'autre !



2. Articulation des outils

La place du SOL dans la boîte à outils du CoDT



SOL et plan de secteur

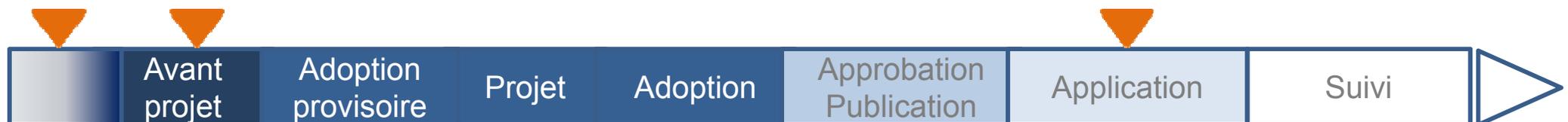
Le SOL peut préciser les affectations mais ne les change pas (1/2)

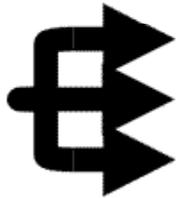
Le PCAR n'a plus d'équivalent

- Le SOL est adapté pour la mise en œuvre de certaines zones :
 - ZACC, ZACCe, zone de loisirs*, zone de parc*, ZHV, (légal)
 - zones non affectées (blanches -mais permis délivrés par le FD), ...
 - accompagner **l'évolution** d'une zone affectée (cf : ateliers choix de l'outil)



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- DGO4 - DAL
- DGO4 - FD
- Bureau d'étude
- Instance avis
- Population





SOL et plan de secteur

Le SOL peut préciser les affectations mais ne les change pas (2/2)

Cas particulier d'évolution = la **protection** (cf : ateliers choix de l'outil) où

- les effets des précisions peuvent être déterminants
- évite les moins-values et plus-values

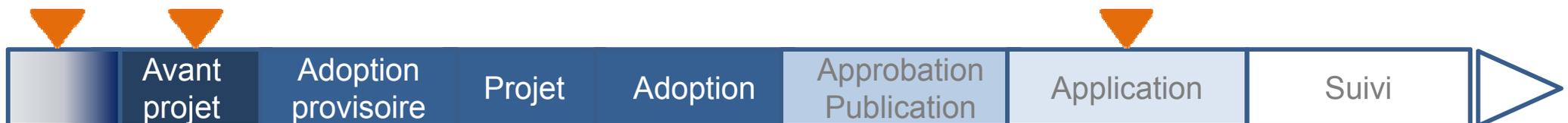
Cas de la ZACC affectée en zone non destinée à l'urbanisation (> sert de compensation)



- Préciser l'enjeu spécifique sur certaines zones



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- DGO4 - DAL
- DGO4 - FD
- Bureau d'étude
- Instance avis
- Population





SOL et ZEC : deux outils souvent mis en balance

Question à se poser : changement d'affectation au plan de secteur ou pas ?

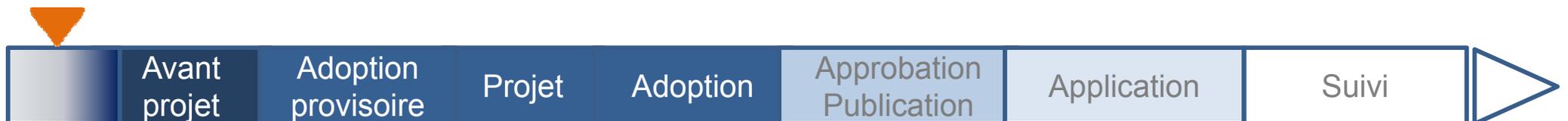
Mais aussi ...

- Notion de centralité propre à la ZEC (non définie)
- Pas d'objectifs dans la ZEC
- La ZEC peut engendrer des compensations



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- DGO4 - DAL
- DGO4
- DGO4 - FD
- Bureau d'étude

La ZEC = zone du PS (important dossier de justification - D.II.52) mais pas un outil de projet urbanistique





L'articulation SOL/outils opérationnels pose question

Planification (livre II) >< Outils opérationnels (livre V)

- Dans un périmètre **SAR, PRU**
 - le FD délivre les permis
 - on **peut** déroger au Plan de Secteur

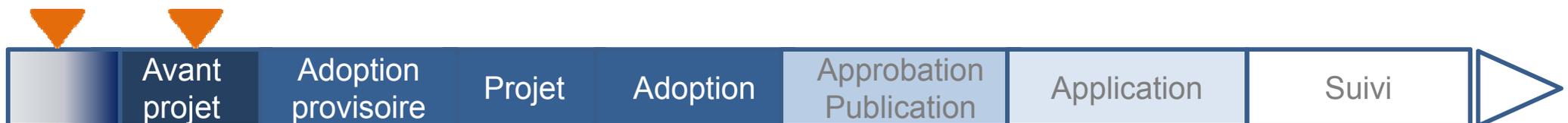
Parfois utile de fixer un cadre / un projet d'AdT et d'urbanisme mais procédure paraît lourde

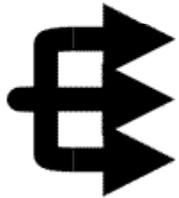
Gestion SAR ou PRU dans un SOL (?)



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- DGO4 - DAL
- DGO4 - FD

- L'articulation avec le périmètre de **REVI** plus adéquate ?





En pratique : SOL ou permis d'urbanisation ?

Pour certains ensembles, le PUR semble être une solution pragmatique (délai, etc.) adaptée si :

- porteur de projet : titulaire d'un droit réel
- objectifs déjà définis à une échelle supérieure
- dialogue constructif et mise en œuvre « garantie »

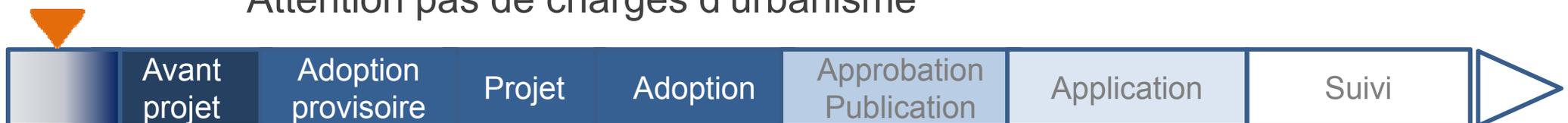
VERSUS un SOL pour

- Solution au morcellement du foncier
- Objectifs en amont du projet de construction, planification urbanistique à plus long terme
- Intégration proactive des éléments d'incidence sur l'environnement (RIE)

Attention pas de charges d'urbanisme



- CATU
- Collège communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- DGO4 - DAL
- DGO4 - FD
- Bureau d'étude



3. L'analyse contextuelle

Pourquoi ? Comment ?



Passer d'une « situation existante » à une « analyse contextuelle »

- Analytique : aboutir à des enjeux
- L'identification des enjeux conditionne la définition des objectifs et la précision de l'outil
- Synthétique : contraintes, potentialités, cartes transversales
- Un véritable outil de travail au service du projet



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- DGO4
- Bureau d'étude
- Instance avis



- A préciser dans le cahier des charges





Aborder les thèmes selon leur pertinence au regard du contexte

- Ne pas se contenter d'un relevé des données facilement disponibles
se poser les questions en fonction du terrain et avoir une vision transversale
- Danger d'une check-list : aide mémoire et pas table des matières



- Ne pas surcharger le CSC, cibler les thèmes, éviter les copier-coller d'une étude à l'autre !



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- DGO4
- Bureau d'étude
- Instance avis





Partir d'une analyse globale, puis approfondir ce qui est pertinent et nécessaire

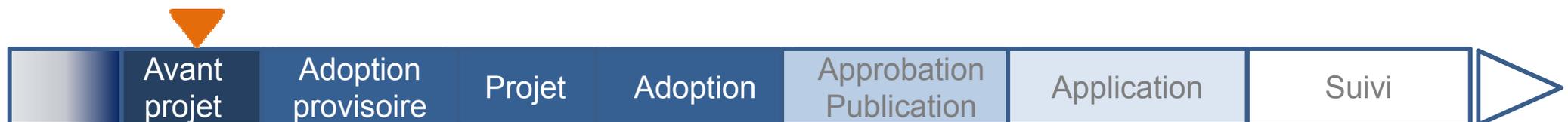
- Très vite, identifier des enjeux et orienter les investigations pour vérifier et approfondir
- Démarche non plus linéaire mais itérative : un travail « d'enquêteur » et nécessitant des compétences en analyse territoriale



- CATU
- Collège communal
- DGO4
- Bureau d'étude



- Un équilibre à trouver entre complétude et pertinence ! Exemple : validation rapide d'un "prédiagnostic" pour définir les éléments pertinents





Des approfondissements indispensables :

- Approfondir la **notion de paysage**, car elle sera indispensable pour l'examen des demandes de permis (deux conditions pour motiver les écarts)
- ZACC (voire autre zone) : **justifier la nécessité d'urbaniser** cette zone, surtout en l'absence de SDC



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- DGO4
- Bureau d'étude
- Instance avis



- A préciser dans le CSC





Ne pas négliger l'importance de la participation citoyenne dès l'amont du processus

- Les habitants du quartier peuvent enrichir le diagnostic par leur vécu et leurs compétences dans certains domaines
- La concertation citoyenne constitue souvent un gage d'acceptation et d'appropriation d'un projet



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Bureau d'étude
- Instance d'avis(CCATM)
- Habitants du quartier



- Inscrire, si nécessaire, cette concertation citoyenne dans le CSC





Périmètre d'étude vs périmètre de projet

- Le périmètre d'étude est plus large que celui du projet :
 - intégration dans le contexte proche,
 - intégration dans la structure urbanistique,
 - prise en compte des périmètres pertinents en fonction des thématiques traitées
 - en lien avec les thématiques abordées dans le RIE



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- DGO4
- Bureau d'étude



- Attirer l'attention de l'auteur de projet à travers le CSC





Comment procéder sur une zone étendue et de complexité variable?

- Trouver le bon équilibre entre une taille acceptable pour la gestion du SOL et une cohérence d'ensemble des différents sites à enjeux
- Plusieurs propositions:
 - un SOL décliné en différentes sous zones avec des objectifs spécifiques à chaque sous zone
 - une étude globale en amont puis plusieurs SOLs



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- DGO4
- Bureau d'étude



4. Précision de l'outil

Enseignements / idées à retenir / questions



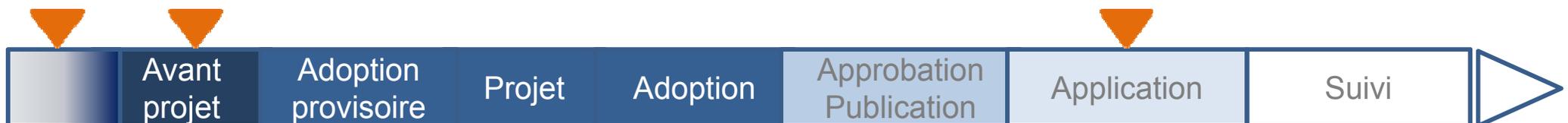
Une précision variable mais encadrée par des principes

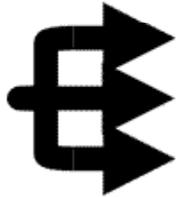
- Préciser le plan de secteur
- Respecter le contenu obligatoire
- S'appliquer à la délivrance de permis
- Rester dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
- Une partie du territoire communal

Grande marge de manœuvre en matière de précision.



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Bureau d'étude





La précision de l'outil est fonction des enjeux et des raisons qui ont motivé le choix de l'outil SOL

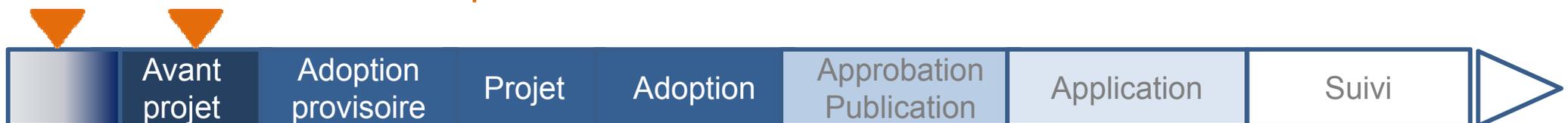
- Temporalité de la mise en œuvre
- Tissu concerné et enjeux de transformation de ce tissu (terrain vierge, tissu urbanisé et restructuration, tissu urbanisé et mutation)
- Enjeux et contraintes environnementales
- Outils existants et procédures subséquentes



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Bureau d'étude



- Préciser l'ambition communale
- Différencier ambition, besoins et objectifs
- Identifier les acteurs en présence
- Exprimer les liens avec autres outils



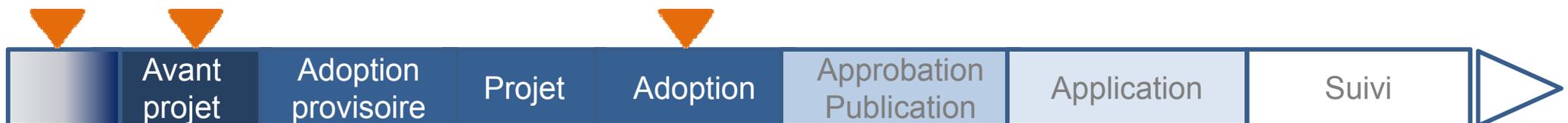


Mise en œuvre à long terme : des balises fortes mais générales

- Les objectifs sont à priori pertinents pour une **durée de vie de 18 ans**
- Éléments prégnants : affectations, accessibilité distribution générale du site, trame verte et bleue, éléments déterminants de l'infrastructure et contraintes à l'urbanisation
- Articulation avec les sites adjacents



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Population





Mise en œuvre à court terme : accompagner le développement du site

- Le(s) développeur(s) connu(s)-opérationnalité
- Libellé des objectifs, carte d'orientation (et indications littérales) plus précises ≠ figer
- Importance de la troisième dimension et de certains espaces
- Ne pas figer le projet urbanistique



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL



- Nommer les projets connus et leur état d'avancement, les éventuels avis préalables émis





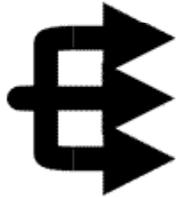
Mise en œuvre avec des temporalités différenciées : tronc commun et précision variable

- Balises fortes assurant une cohérence pour l'ensemble
- Pour partie du périmètre : vision opérationnelle court terme
- Pour partie : une visée moyen ou long terme
- Niveau de précision différencié selon les parties du site



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Demandeur (permis)
- DGO4 – FD
- Population



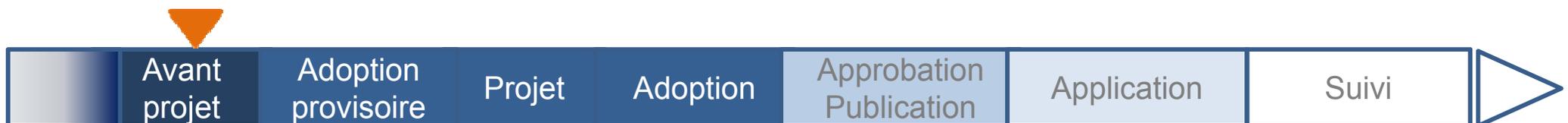


La précision du SOL va dépendre du tissu concerné et des enjeux de transformation de ce tissu

- Terrain vierge (en extension de tissu): précisions sur l'organisation du nouveau tissu (et sur sa transition avec l'ancien)
- Terrain urbanisé et restructuration : précisions sur les éléments qui accompagnent cette évolution (affectation détaillée, critères d'intégration)
- Terrain urbanisé et mutation : précisions sur les contraintes, les affectations et les éléments qui structurent et organisent le nouveau tissu.



- CATU
- Collège communal
- Bureau d'étude





La précision du SOL va dépendre des enjeux et contraintes environnementales du site à l'étude

- Une zone inondable, un talus, une zone polluée, un massif boisé d'intérêt, un arbre remarquable... vont déterminer le projet d'urbanisation.
- L'importance et le niveau de connaissance des enjeux environnementaux conditionnent la précision.



- CATU
- Collège communal
- Initiateur SOL
- Bureau d'étude



- Préciser les éléments de contexte prégnants qui conditionneront le projet



Slide 37

VB2

Articulation avec RIE

Vincent Bottieau; 05/02/2018

v5

ajouter dans les notes et j'ai ajouté le projet.

verelst.simon@gmail.com; 05/02/2018



Le niveau de précision des objectifs est un point essentiel du SOL

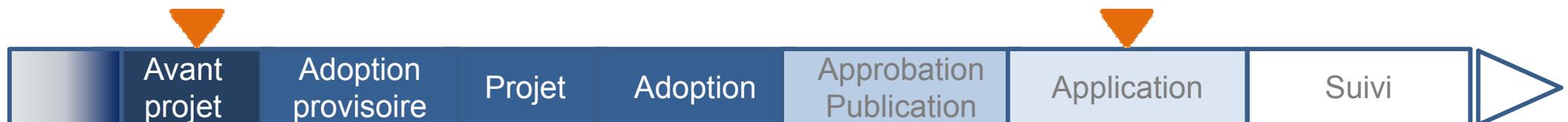
- Arbitrage entre précision et cadrage
- Objectifs peu précis => SOL peu cadrant
- Objectifs trop précis, trop nombreux => risque de contradiction et impossibilité de ne pas les compromettre



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Bureau d'étude



- Prévoir un atelier ou à *minima* une réunion de travail pour tester le niveau de précision des objectifs





Un objectif implique une vision, un but à atteindre. Il décrit les points essentiels de la vision communale.

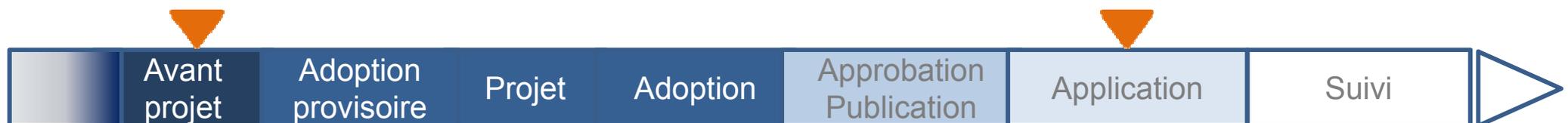
- Un chiffre n'est pas un objectif en soi
- Il est possible d'avoir des objectifs précis et cadrants sans chiffre.
- Pas de négation, d'interdiction.
- Pas de hiérarchie entre objectifs.
- Objectifs sur tout ou partie du périmètre.



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Bureau d'étude



- Exprimer les objectifs d'aménagement qui seraient d'ores et déjà acquis et constituent une base de travail





L'objectif doit être simple, concis et clair, et il doit traduire les enjeux de l'analyse contextuelle (1/2)

- La rédaction de l'objectif conditionnera son interprétation pour justifier un écart
- La rédaction de l'objectif ne comprend pas sa justification
- Pas de termes généraux



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)





L'objectif doit être simple, concis et clair, et il doit traduire les enjeux de l'analyse contextuelle (2/2)

Pas de termes généraux

Paysage

Harmonie

Bon aménagement

...

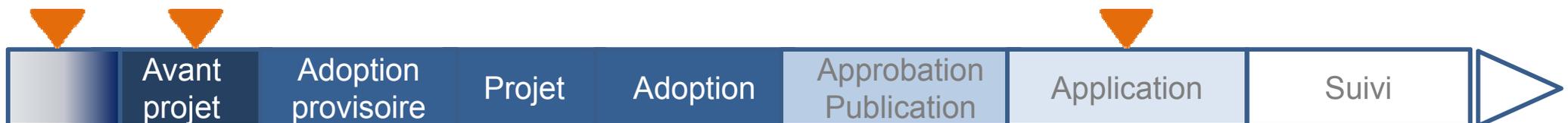


Articulation objectifs et carte d'orientation

- Les objectifs doivent asseoir les éléments de la carte d'orientation du SOL
- La carte d'orientation du SOL = objectif



- CATU
- Bureau d'étude
- Collège communal
- DGO4-DAL





Le fond de plan représente le relief et place le site dans son contexte

- Comprendre l'implantation du site et pouvoir localiser les éléments du projet
- Deux fonds de plan mis en avant lors des ateliers : le cadastre ou les orthophotoplans
- Le fond de plan influence le niveau de précision



- CATU
- DGO4 - DAL
- Bureau d'étude



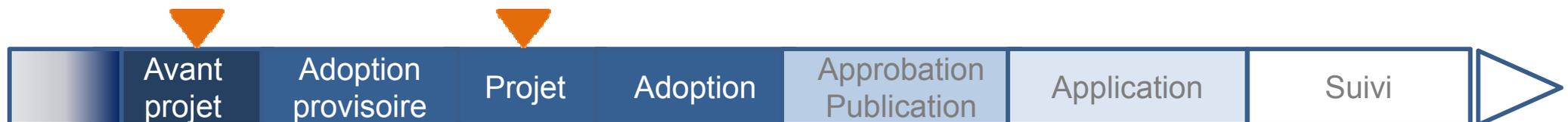


Le fond de plan : quel rôle pour le cadastre ?

- Le cadastre une source de donnée essentielle pour le SOL
- Pour certains : fond de plan = cadastre
- Pour d'autres : rôle variable
 - Analyse contextuelle
 - Support à la première esquisse
 - Après la première esquisse
- Attention : pas conçu pour de la planification



- CATU
- DGO4 - DAL
- Bureau d'étude





Quelle forme pour la carte d'orientation?

- Faut-il plusieurs cartes pour décliner le document ou tout regrouper dans une vision globale ?
 - une seule carte,
 - plusieurs cartes détaillées et une carte synthétique simplifiée,
 - plusieurs cartes et une carte transversale reprenant toutes les thématiques par superposition.



- CATU
- DGO4 - DAL
- Bureau d'étude



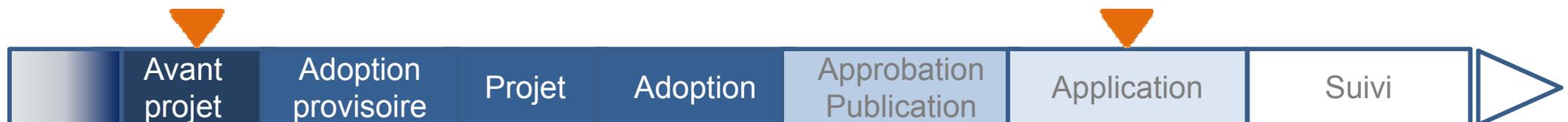


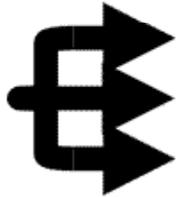
Quelle représentation du caractère indicatif et quelles précisions littérales ?

- Dessin aux contours nets
- De la « flèche » à de la « zone aedificandi », en fonction de l'objet du SOL
- Une légende détaillée ou des indications littérales plus fournies?
- Quelle place pour les représentations tierces?
 - Plan masse
 - Coupe
 - 3D



- CATU
- Collège communal
- DGO4 - DAL
- Bureau d'étude
- Population



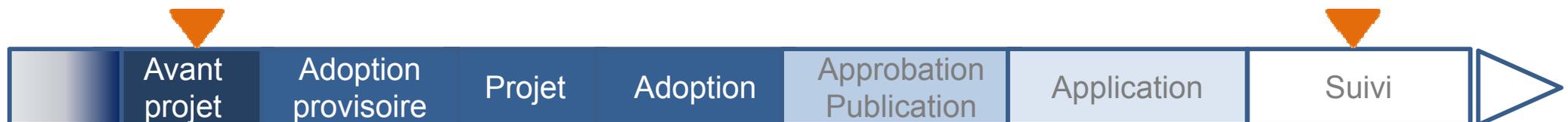


Les indications des éléments de mise en œuvre en lien avec les objectifs

- Les indications non obligatoires (sauf D.II.11.3°)
- Le phasage :
 - Exprimer une idée de phasage dans les objectifs
 - Préciser ce phasage dans les indications :
 - Appliquer sur domaine public ou privé si négocié
 - Définir les critères pour commencer une nouvelle phase



- CATU
- Collège communal
- DGO4 - DAL
- Bureau d'étude





Conclusions : points d'attention

- Quelle est l'ambition communale?
Quels sont les acteurs en présence?
- Quel tissu?
- Un outil d'AT et d'urbanisme
- Objet: délivrance PU
- Assurer la faisabilité économique des projets
- Souplesse dans la méthode de travail
(défi et opportunité)



- CATU
- Bureau d'étude
- Collège communal
- DGO4-DAL

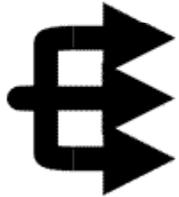


- Calibrer les ambitions et le budget/temps,
rendre réaliste la demande formulée



5. Objectifs et écarts

Enseignements / idées à retenir / questions

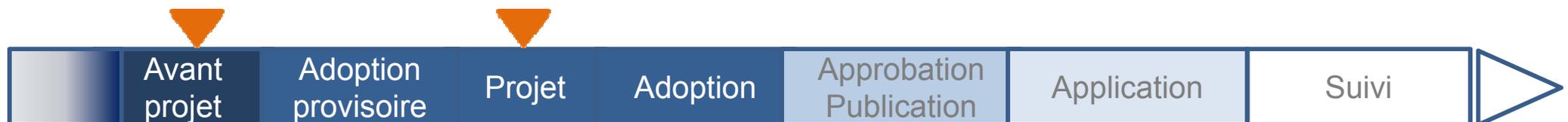


Les objectifs expriment une vision, un but à atteindre par rapport à une situation projetée

- Traduction du choix communal
- Opérationnels (délivrance de permis)
- Temporalité limitée (avec phasage possible)
- Cadrer le type d'habitat (typologie, +gabarit), espaces verts / espaces publics, structure de mobilité, voire intégrer le paysage
- Echelle spatiale et articulation avec les outils (conformité au PDS)
- J5 : plus-value d'une concertation préalable



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- DGO4 - DAL
- Bureau d'étude
- Instance avis
- Population



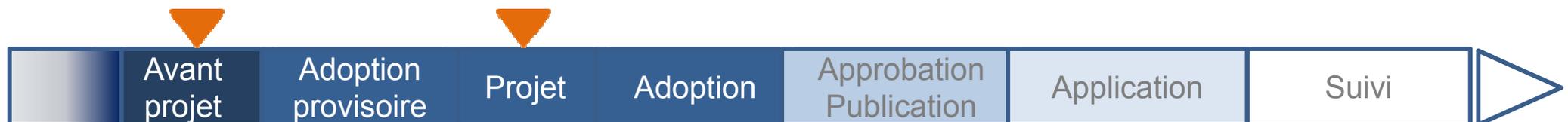


Les objectifs sont issus des enjeux de l'analyse contextuelle et des stratégies définies aux échelles supérieures

- Objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme (termes non précisés)
 - ➔ Pas de "développement territorial" - stratégie (ex : attirer des jeunes ménages dans la commune)
 - ➔ Pas de précisions architecturales
- Spécifiques à la partie du territoire concernée
- Cadrer le type d'habitat, espaces verts / espaces publics, structure de mobilité, etc.
- Plus-value d'une concertation préalable



- CATU
- Collège communal
- Initiateur SOL
- Bureau d'étude
- Instance avis
- Population





Un objectif implique une vision, un but à atteindre. Il décrit les points essentiels de la vision communale.

Développer une offre résidentielle diversifiée à proximité du centre-ville avec une homogénéité urbanistique par type de zone

Grader la densité en logement en fonction de la hiérarchie des voiries et des espaces publics



La compréhension de certains objectifs peut être améliorée par un « schéma d'intention »

- Permet de préciser la structure globale du périmètre et de spatialiser certains objectifs
- Statut juridique : fait partie des objectifs ou intégré à la carte d'orientation ?



- CATU
- Collège communal
- Initiateur SOL
- Bureau d'étude



- La commune peut ainsi préciser ses objectifs au bureau d'étude





Gestion des écarts : l'adhésion au SOL doit rester le principe majeur

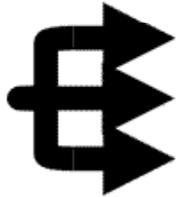


- Ecart : concernent la carte d'orientation et les indications
- Jusqu'où peut-on s'écarter des indications et de la carte sans que cela compromette les objectifs ?



- CATU
- Collège communal
- Bureau d'étude
- Demandeur (permis)
- DGO4 - FD





Le relevé des écarts et leur justification doit être réalisé par le demandeur

- Formulaire de demande (annexe 4) - Liste et motivation des dérogations et écarts (Case 7)
 - Si vide → incomplétude
 - Si incomplet ou écarts insuffisamment / non justifiés → refus ou demande complétée et instruite



- CATU
- Collège communal
- Demandeur (permis)
- DGO4 - FD



6. Paysage

Enseignements / idées à retenir / questions



Le paysage acquiert une force juridique particulière dans le nouveau CoDT (1/2)

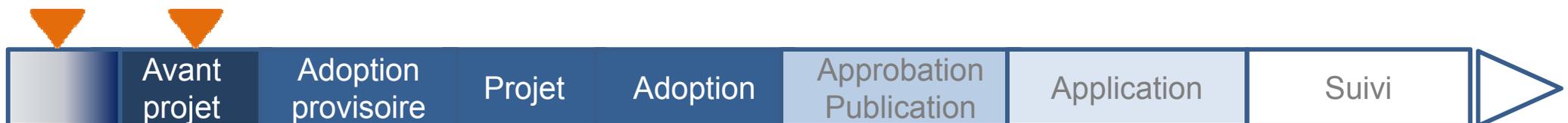
- Élément d'appréciation du SOL et de sa place dans la hiérarchie des schémas
- → Nourrir le point « paysages » pour ne pas laisser une boîte de pandore ouverte
- → Hiérarchie des outils et approche paysagère : une notion à approfondir



- CATU
- DGO4 /DAL
- GW



- Points d'attention « paysagers » dans le cahier des charges des outils supérieurs
- Guidelines pour aider à la déclinaison des lignes de forces du paysage et des enjeux paysagers à différentes échelles





Le paysage acquiert une force juridique particulière dans le nouveau CoDT (2/2)

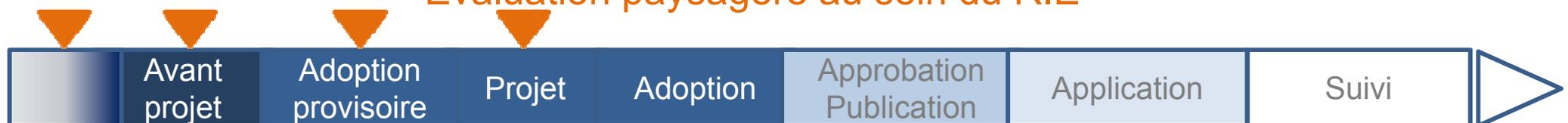
- **Élément d'appréciation lors de la procédure de délivrance de permis**
- → Nourrir le point « paysages » pour ne pas laisser une boîte de pandore ouverte : prise en compte du paysage dès l'analyse contextuelle, définir des objectifs paysagers, dessiner les lignes de force du paysage projetées au sein de la carte d'orientation



- CATU
- DGO4 - DAL
- Bureau d'étude SOL
- Bureau d'étude RIE



- Analyse paysagère du territoire (vues depuis le site et vers le périmètre) reprenant le périmètre de visibilité du SOL, les lignes de force existantes, les enjeux paysagers (PGA)
- Evaluation paysagère au sein du RIE





Choix de l'outil

- Le SOL peut être le moyen de traduire la position communale concernant certaines thématiques, telles que la protection du paysage



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal



7. Anciens outils

Enseignements / idées à retenir / questions



Traitement des permis: ...des motivations attaquables : un risque connu !

- Peu / pas de changement de méthode dans le traitement des permis par manque de ligne directrice, en attente de jurisprudence et au nom de l'équité de traitement
 - Motivation sur base de l'ancien outil (p.ex. plan d'affectation, options / prescriptions)
 - Communes se calquent sur approche de la Dir. extérieure et développent leur propre approche quant à la valeur indicative
 - Maintenir une cohérence / équité au sein du périmètre via les anciennes « règles » (p. ex. pour les logements unifamiliaux)



- CATU
- Collège communal
- FD
- Architectes
- Particuliers
- Avocats





...mais!, l'application sous CoDT soulève en effet des questionnements

- Comment extraire / définir des objectifs?
 - La majorité des communes ne le font pas en amont mais au cas par cas
 - Le plan d'affectation a-t-il valeur d'objectif (affectations vs. précision)?
- Comment utiliser et interpréter les informations contenues dans les anciens outils?
 - Plan-options-prescriptions (objectifs vs. moyens)?



- CATU
- (Collège communal)
- FD
- Auteur de projet (en cas de révision)





Appliquer la valeur indicative, gérer les écarts : les points de blocage (1/2)

- Difficulté de définir les objectifs sans balise
- Nécessité d'une validation des objectifs par le politique, en amont et hors contexte de demande...réalisme de l'exercice?
- Qui arbitre? Une collaboration avec la Région (FD?) est elle nécessaire?
- Trop peu de ressources humaines disponibles
- Demandeurs ne sont pas formés à la lecture / l'interprétation des anciens outils avec nouvelle approche indicative



- CATU
- Collège communal
- FD
- Auteur de projet
- Architectes
- Particuliers



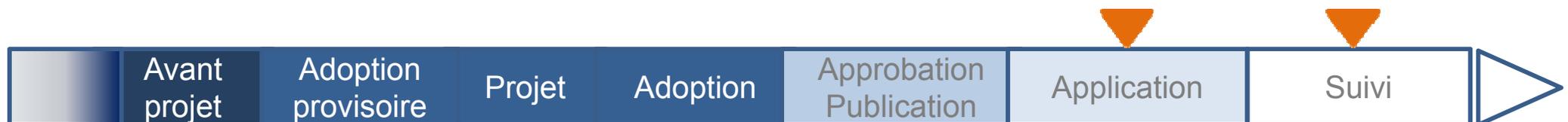


Appliquer la valeur indicative, gérer les écarts : les points de blocage (2/2)

- Interprétation des objectifs au cas par cas pose la question de l'égalité de traitement et de l'indépendance de l'autorité délivrante
 - Porte ouverte aux interprétations multiples à régler par voie juridique
 - Les communes ont tout intérêt à se saisir de cette problématique et se faire leur ligne de conduite en amont (gain de temps, équité)
 - Quid des actes et travaux soumis à permis avant et dispensés de permis maintenant?



- CATU
- Collège
- FD
- Auteur de projet
- Architectes
- Particuliers





Opportunité du maintien, de la révision

- Comment juger de l'opportunité du maintien des anciens outils
 - Robustesse/efficacité des objectifs?
 - Pourcentage de mise en œuvre?
- En cas d'abrogation, comment gérer le solde non mis en œuvre?



Définir les enjeux de la révision: l'évolution du contexte, les facteurs bloquants de l'outil ancien et les éléments à retenir dans la mouture révisée

→ ce travail d'évaluation peut être fait avec l'auteur de projet



- CATU
- Collège communal
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- Demandeur (permis)
- Auteur de projet
- Population



8. Evaluation environnementale

Rapport sur les incidences environnementales (RIE)



L'évaluation environnementale du SOL relève d'une procédure plutôt complexe

- Définition du contenu en amont
- Possibilité d'exemption si démonstration d'incidences négligeables sur l'environnement
- Réalisation du RIE
- Déclaration environnementale, suivi des incidences...
- Nombreux passages au Conseil communal et avis d'instances
- Procédure parallèle au SOL lui-même (marché de services, subventions...)



- CATU
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- DGO4 - DAL
- Bureau d'étude SOL
- Bureau d'étude RIE
- Instance avis





Impact potentiel sur la durée de la procédure

- Une des réponses possibles: coupler les procédures SOL – RIE (RUE sous CWATUP)
- Avantages: gain de temps, échange de vue entre les équipes RIE et SOL (travail itératif), étalement dans le temps des relevés....



- **Marché par lot**
- **2 équipes différentes si même auteur pour SOL et RIE**



- CATU
- Conseil communal
- Initiateur SOL
- DGO4 - DAL
- Bureau d'étude SOL
- Bureau d'étude RIE
- Instance avis





Conférence Permanente
du Développement
Territorial

Merci pour votre attention...