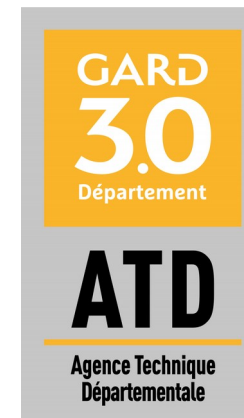


Urbanisme : présentation et cadre général

Élus communaux : les éléments fondamentaux de l'urbanisme (2/3)

Urbanisme opérationnel et d'aménagement : procédures, outils financiers, outils fonciers, modes de réalisation.



Cadre et orientations supérieurs

- Code de l'Urbanisme / Lois Montagne et Littoral
- Orientations de l'État (DTA, PIG, OIN)
- Autres documents et orientations (Sraddet ; Parcs Naturels ; PPRI ; SDAGE-SAGE...)

Cadre supérieur élaboré en collaboration avec les communes

- Schéma de Cohérence Territorial (SCOT)
- Politique intercommunale : PLUI / PLH / PDU / PCAET

Action des Communes

PLU / Carte communale

Mise en œuvre partagée entre communes et intercommunalités

- Urbanisme opérationnel / Opérations d'aménagement
- Action Foncière

- Autorisations d'urbanisme / Application du Droit des Sols
- Police de l'urbanisme

Objectif : Avoir une vision globale de l'urbanisme en France

I / Les règles de l'urbanisme : le cadre réglementaire et la place des communes

- Vue d'ensemble et cadre général
- L'esprit et les principes fondamentaux de l'urbanisme en France suite aux dernières évolutions législatives
- Les orientations et documents à prendre en compte
- Le SCOT, document intégrateur
- PLU, Carte Communale, RNU
- Évaluation environnementale et concertation

II / L'urbanisme en action

1 / L'Urbanisme opérationnel

- Opérations d'aménagement
- Action foncière
- Fiscalité et financement de l'urbanisme
- Modes de réalisation des opérations d'aménagement

2 / L'autorisation du droit des sols et la police de l'urbanisme

Aménagement et Urbanisme opérationnel

Définition du le Code de l'urbanisme : Art L 300-1

Ensemble des actes des **collectivités locales et EPCI** qui visent à **conduire, autoriser ou harmoniser des actions ou opérations d'aménagement** :

Action / Opération d'aménagement :

- Mise en œuvre d'un projet urbain
- Politique locale de l'habitat
- Organiser le maintien ou le développement d'activités économiques
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- Réaliser des équipements collectifs
- Lutter contre l'insalubrité
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti, non bâti et les espaces naturels

⇒ **Un champ large d'intervention**

⇒ **Une définition par les finalités pas par une procédure**

⇒ **Une habilitation de l'intervention des acteurs publics dans un champ ouvert aux initiatives privées**

Les critères d'une opération d'aménagement :

- ◆ Une action reliée à une stratégie : « mise en œuvre » d'une politique, d'objectifs...
- ◆ Un **projet d'ensemble**, d'une certaine **importance** en terme d'urbanisation (pas un simple programme immobilier ou d'équipement isolé – CE 28 juillet 1993, Cne Chamonix-Mont-Blanc)
- ◆ Un **programme** global de construction et d'équipements publics...
⇒ avec la possibilité d'inclure des équipements dépassant les besoins stricts de l'opération
- ◆ Un **périmètre**, une **localisation** défini (peut être multi-site)
- ◆ Un **parti d'aménagement** : conception spatiale du programme de construction dans le site
- ◆ **Des procédures** (à choisir selon le projet)
- ◆ **Des moyens** : financement, acquisition de foncier, adaptation du droit du sol, travaux...)

Les typologies d'opération : public / privé / mixte

- **Opération Publique :**

Initiée et définie par un acteur public : la collectivité définit la totalité du programme (équipements et constructions)

⇒ **Implique une vraie volonté d'intervention publique, de faire et maîtriser l'opération**

⇒ **Intervention dans un secteur concurrentiel et marchand qui doit être justifiée** : contraintes d'aménagements particulières ; défaut d'initiative privée ; objectif de faire « mieux » ou différemment que le privé (maîtrise des prix, objectifs qualitatifs ou de programme spécifique...) etc.

Ex : Lotissement communal - ZAC

- **Opération Privée :**

Initiée et définie par un acteur privée : l'opération ne contient que des équipements propres, et des constructions assumées par l'investisseur privé. Maîtrise d'ouvrage et financement privé

⇒ La collectivité ne souhaite pas intervenir sur le programme de l'opération : intervention publique limitée à l'application du PLU et à l'autorisation du droit des sols.

Ex : lotissement privé

Les typologies d'opération : public / privé / mixte

- **Opération Mixte :**

Double programmation publique et privée : programme d'équipements publics et programme de constructions privées (logements, commerces, activités...)

Répartition des rôles entre investisseurs publics et privés.

⇒ Opérations nécessitant une part d'intervention publique, en accompagnement de l'action privée, pour la bonne évolution du territoire (équipement...) mais ne nécessitant pas une maîtrise complète du programme ou du foncier

Ex : Lotissement réalisé par un opérateur privé, mais dépendant d'un programme d'équipement public (espace public, parc, école...)

A Retenir :

⇒ L'aménagement : **un secteur privé et concurrentiel au sein duquel la collectivité peut intervenir**, sous conditions et si nécessaire

⇒ **Des degrés de maîtrise et d'investissement public** à adapter selon les enjeux de chaque opération.

Document d'urbanisme : un cadre général

Opération d'aménagement : des objectifs et un programme

Des procédures d'urbanisme

- ZAC
- Lotissement
- Permis Valant Division
- ...

Des outils Financiers

- Taxe d'Aménagement
- PUP
- Participations en ZAC
- PEPE

Des outils Fonciers

- Droit de préemption
- ZAC
- Expropriation / DUP
- Emplacements réservés

Des modes de réalisation

- Régie
- Mandat
- Concession

Le lotissement

Division en propriété ou en jouissance **d'une unité foncière** ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour **objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.** (Art L.442-19 et 23 CU)

Deux procédures possibles :

- **Permis d'aménager**, si équipements communs (voies, espaces communs, équipements...) ou dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, site classé ou monument historique
⇒ *Recours obligatoire à un architecte au-delà de 2500m carrés (loi LCAP).*

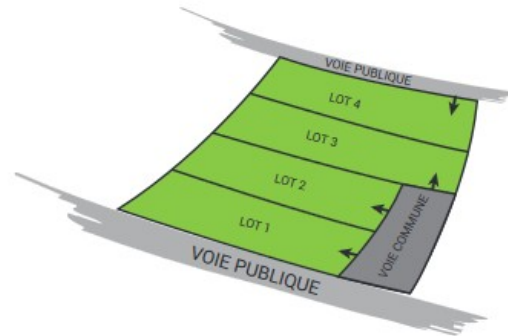
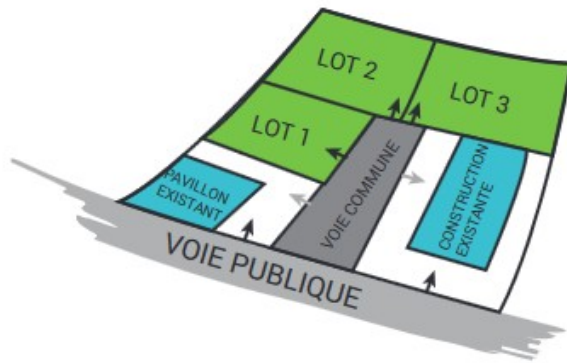
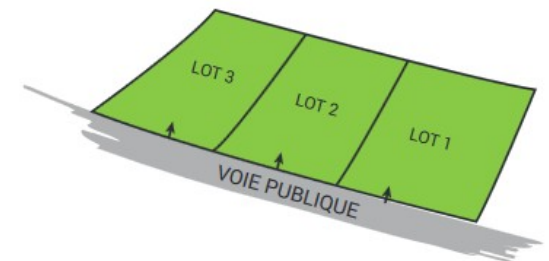


Illustration PA ou DP -
CAUE 33

- **Déclaration préalable** dans les autres cas

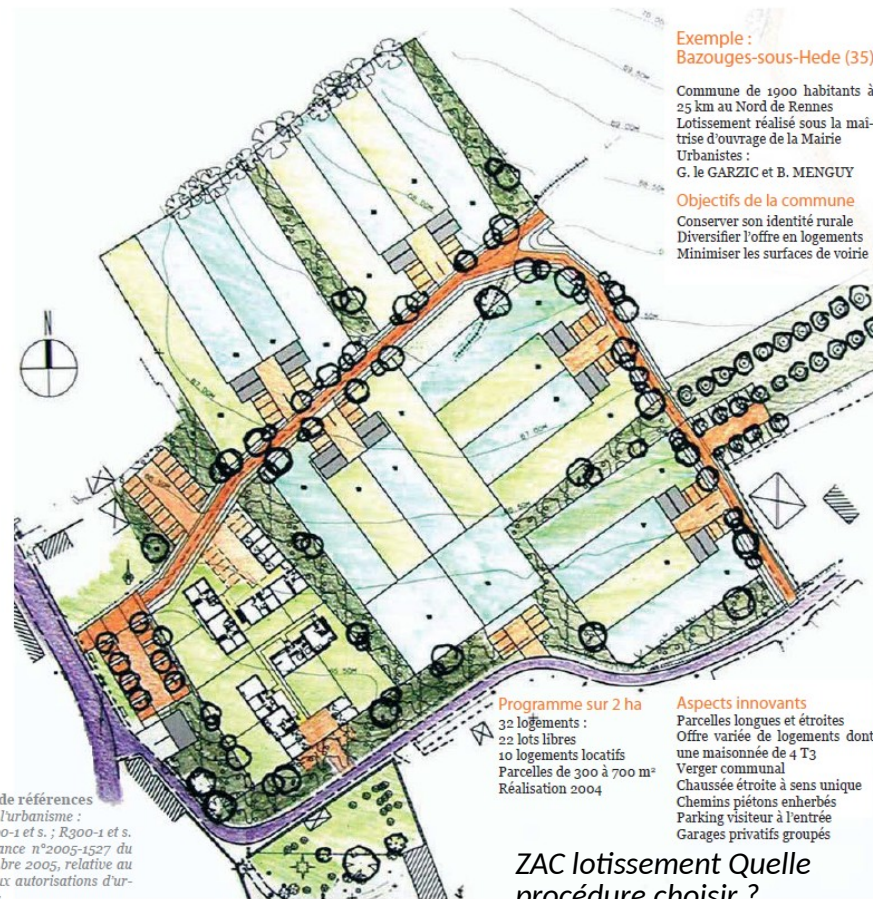
Pas d'outil d'encadrement qualitatif (règlement ou plan masse)



Le lotissement

Un outil qui permet :

- De réorganiser et découper le foncier, ainsi que de l'équiper (voirie et réseaux), en vue d'y déposer des permis de construire et de réaliser des constructions.
- **Un encadrement qualitatif minimum** (uniquement dans le cadre d'un Permis d'Aménager) :
 - ✓ **Projet Architectural, Paysager et Environnemental** : parti retenu pour l'insertion du projet dans l'environnement, plan de composition du projet, coupes, programme et plan des travaux, hypothèse d'implantation du bâti...
 - ✓ Possibilité de **Règlement** : uniquement dans un sens plus strict que le PLU



ZAC lotissement Quelle
procédure choisir ?
CAUE 27

Le lotissement

Un outil limité :

- Pas d'outils d'acquisition ou de maîtrise du foncier spécifiques
- Procédure peu souple : pas de modification de programme en cours de procédure
- Des contraintes pour le privé : pas de commercialisation avant obtention du Permis d'Aménager ; réalisation des équipements avant toute construction ; PC non délivrables si le lot n'est pas desservi.
- Contrainte d'étude impact (même que pour la ZAC)
- **Une maîtrise qualitative aléatoire :**
 - × Maîtrise complète dans la cas d'un lotissement public ou « communal »
 - × Maîtrise faible pour un lotissement privé ou mixte : cadre donné par le PLU (OAP et règlement), seul levier de contrainte...
 - × Très peu de maîtrise pour les lotissements en Déclaration Préalable



Atelier du Rouget – Simon Teyssou
Lotissement Ecobari – Merinhac-Lentou 46

⇒ Un outil adapté pour des petites opérations maîtrisées, avec du foncier disponible, une commercialisation aisée, sans besoin de modification de programme...

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Procédure d'**initiative publique** qui permet de **réaliser ou faire réaliser des aménagements et l'équipement de terrain en vue de les céder à un tiers pour y bâtir** des constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie ou de service, ou des installations et équipements collectifs (*art. L 311-1 et ss CU*)

⇒ **Permet de produire du foncier prêt à bâtir** : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone, en vue de la cession des terrains.



ZAC Ste Catherine - Poussan
Artitra

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Une procédure plus complète et souple pour l'aménagement :

- Un outil complet pour les opérations complexes : découpage et regroupement de parcelles, viabilisation des terrains et création de surface à bâtir.
- Maîtrise du programme (Programme des Équipements Publics / Programme global de construction)
- Encadrement qualitatif : plan masse, cahier des charges de cession de terrains
- Pas de condition de maîtrise foncière (acquisition des terrains possibles après la création de la ZAC) et ouvre au droit de préemption et d'expropriation.
- Possibilité de faire évoluer les règles d'urbanisme du PLU à tout moment de la procédure
- Possibilité d'initier la ZAC avant de finaliser le programme de l'opération et possibilité de modification de programme.
- Un régime de financement ajusté (participations)



Servon-sur-Vilaine [08] : bien que l'opération soit développée sur une petite emprise, la densité, donc le niveau d'équipement, et la volonté de maîtrise ont amené la municipalité à choisir la Zone d'Aménagement Concertée [ZAC]*.

*Monter une opération d'urbanisme dense
PNR Chevreuse*

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Une procédure plus complexe nécessitant une ingénierie plus importante :

- Concertation obligatoire, avec bilan
- Évaluation environnementale
- Dossier de création et étude d'impact
- Mise en concurrence et choix de l'aménageur
- Dossier de réalisation (avec projet de programme des équipements publics, projet de programme global de construction, modalités prévisionnelles de l'opération échelonnées dans le temps...)
- Suivi financier (bilan)



Tremblay-en-France [05] : c'est une opération multisite qui induit la réalisation d'équipements publics d'infrastructures et de superstructures que seule une Zone d'Aménagement Concerté [ZAC]* Multisite permet de mettre en cohérence et de financer.

*Monter une opération d'urbanisme dense
PNR Chevreuse*

Le Permis de construire Valant division (PCVD)

Réalisation d'un ensemble de constructions avec ou avant division foncière (*art R. 431-24 du CU*)

Permis de construire qui tient lieu d'autorisation de viabiliser, de construire et de diviser.

Peut être utilisé à la place d'un Permis d'Aménager si la division est réalisée avant l'achèvement du projet.

Souvent utilisé par les lotisseurs pour contourner la procédure de Permis d'Aménager :

- Évite l'obligation de préfinancement des équipements
- Permet de céder aux particuliers des terrains à bâtir en reportant sur eux la charge de viabilisation
- Règles d'urbanisme en rapport avec l'unité foncière globale avant division (sauf opposition du PLU), sans prendre en compte les futures divisions
⇒ Risque de règles peu adaptées (implantations, prospect, emprises au sol...).

⇒ **Une procédure adaptée uniquement**

- Si la commune maîtrise le foncier et porte le projet
- Dans le cas d'un projet privé, avec un très bon encadrement du PLU (OAP et règlement très précis)



*Les Jardins de Montsauve
-
Sauveterre 30
Opération en PCVD*



Autres procédures plus ciblées

- **Association Foncière Urbaine**

Groupement de propriétaires permettant le remembrement parcellaire, l'aménagement et l'équipement de la zone en vue de la construction de logements ou de locaux d'activités.

- **Déclaration de projet**

Adaptation du plan (PLU SCOT) au projet, en approuvant le caractère d'intérêt général de l'opération et l'adaptation du document d'urbanisme.

- **Opération de Restauration Immobilière**

Remise en état, rénovation, démolition pour la transformation des conditions d'habitabilité.

- **Projet d'Intérêt Majeur**

Contrat entre collectivités et puissance publique pour la réalisation d'aménagement ou d'infrastructures

- **Opération de requalification des copropriétés dégradées**

- **Opération de requalification des quartiers anciens dégradés**

- **Réhabilitation d'ensembles commerciaux dégradés**

- **Contrat de revitalisation artisanal et commercial**

Nouveauté de la loi ELAN : faciliter les opérations d'envergure

- **Le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement**

Contrat entre l'État et les acteurs locaux (EPCI et ses communes membres ; Établissement public Territorial) pour encourager la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes, et permettant d'acter des engagements réciproques, notamment financiers.

⇒ Par un programme d'aménagement pour une série d'engagements contractuels visant à faciliter et accélérer la réalisation d 'opérations d'aménagement.

⇒ Ouvre le droit à :

- × La cession amiable par l'État de terrains à un EPCI
- × Le recours aux établissements publics d'aménagement de l'État pour la réalisation des études préalables
- × La définition d'un périmètre de Grande Opération d'Urbanisme (GOU)

Nouveauté de la loi ELAN : faciliter les opérations d'envergure

- **Grande Opération d'Urbanisme : remontée de la compétence vers l'intercommunalité**

Prévue au sein d'un PPA, le périmètre d'une GOU est délimité par un EPCI (avec avis conforme des communes), et ouvre le droit à des outils juridiques et compétences spécifiques :

- × L'autorité compétente de délivrance des Permis de Construire devient le Président de l'EPCI
- × Les opérations d'urbanisme dans le périmètre de la GOU sont d'intérêt communautaire
- × EPCI compétent pour la réalisation, construction, adaptation et gestion d'équipements publics relevant normalement de la compétence de la commune, mais nécessaire à la GOU
- × Droit de bénéficier du Permis d'Innover (dérogation aux règles d'urbanisme, sous conditions d'atteindre des résultats similaires).
- × Mise en place d'un PUP par l'EPCI
- × Instauration d'une Zone d'Aménagement Différée
- × Procédure Intégrée spécifique pour la mise en compatibilité avec le PLU et autres normes supérieures

Des outils fonciers pour préparer la politique d'aménagement

Pour une politique d'aménagement efficace ⇒ **nécessité d'une stratégie foncière anticipée.**

➤ Les emplacements réservés (PLU)

- × Servitude permettant de geler une emprise délimitée au PLU, en y assignant une affectation déterminée d'intérêt général : voies et ouvrages publics, espaces verts nécessaires aux continuités écologiques, programmes de logements sociaux, équipements publics.
- × Le terrain ne peut recevoir de travaux non conformes au projet de l'emplacement réservé.
- × Droit de délaissement en contrepartie.



Illustration emplacement réservé - CEREMA

➤ La voie amiable

➤ Le Droit de Préemption Urbain

Se substituer à l'acquéreur d'un bien ou d'un terrain lors de la vente, pour un motif d'intérêt général.

⇒ Uniquement pour les communes ayant un document d'urbanisme, et en zone U ou AU.



Périmètre DPU - Quédillac 35

Des outils fonciers pour préparer la politique d'aménagement

Pour une politique d'aménagement efficace ⇒ **nécessité d'une stratégie foncière anticipée.**

Des outils à disposition des communes :

➤ La Zone d'Aménagement Différée

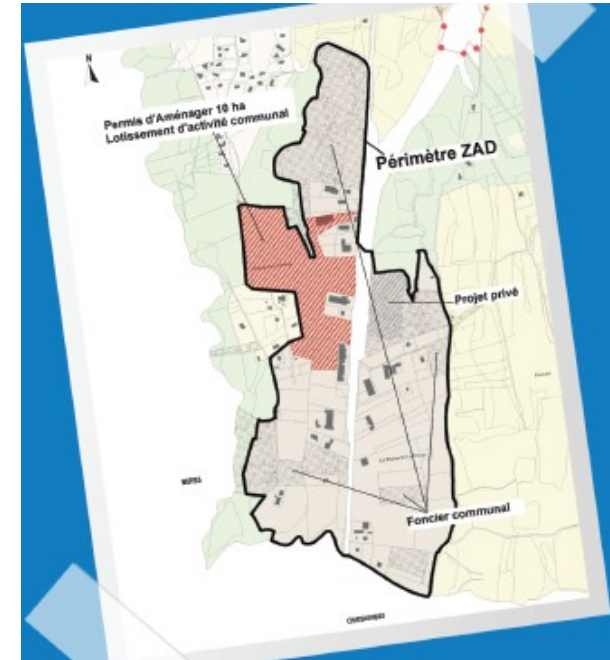
- × Secteur défini au sein duquel s'exerce le droit de préemption (également en zone N et pour les communes sans PLU)
- × Permet de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière d'un secteur
- × Gel des prix du foncier

➤ La Déclaration d'Utilité Publique et Expropriation

- × Affirmer l'intention de la collectivité de recourir à l'expropriation, dans le cadre d'une opération d'intérêt général
- × Déclaration d'Utilité Publique, constatation de l'intérêt public du projet après enquête publique
- × Fixation du prix à l'amiable ou via le juge de l'expropriation.

⇒ Procédure nécessairement exceptionnelle.

⇒ Risque de renchérissement du coût foncier.



ZAD Gap (05)

Les outils du foncier CAUE 05

⇒ **Soutien possible de l'Établissement Public Foncier (EPF) : Portage, ingénierie**

Les principes du financement de l'aménagement

Les opérations d'aménagement génèrent des besoins d'équipements, qui peuvent être :

- ✓ **Propres à l'opération** : voirie interne ; espace de stationnement ; réseaux (eau, électricité, assainissement, eaux pluviales) ; éclairage ; espaces collectifs de quartier, aires de jeux...

⇒ **Financement assuré par l'opération « en propre »** - Art 332-15 du Code de l'Urbanisme

« propres » à l'opération
(privatifs)

Financement propre

Art 332-15 du CU



CAUE 09

« publics » (collectifs)

Compétence publique

- ✓ **Publics ou Collectifs, excédant par leur dimension ou leurs caractéristiques le strict besoin de l'opération** : voie d'accès partagée avec un autre quartier ; carrefour ; école ; parc public de rayonnement communal... - Art 332-6 du Code de l'Urbanisme

✗ **Régime général** : la collectivité doit normalement à ses habitants équipements et réseaux
⇒ *Fiscalité générale ; subventions ; emprunts...*

✗ Toutefois il est possible de faire contribuer l'aménageur ou les constructeurs aux **besoins d'équipements publics nouveaux générés par un aménagement**

⇒ **Contributions d'urbanisme** : Taxe d'aménagement ; Projet Urbain Partenarial ; Participations en ZAC ; participations pour équipement public exceptionnel.

Les principes du financement de l'aménagement

Un régime de participation aux équipements publics strictement encadré :

- **Principe de lien direct** : une contribution ne peut être exigée que pour des équipements « rendus nécessaires » par l'opération (réponse aux besoins d'équipements des futurs habitants ou des constructions à édifier).
⇒ Pas pour les équipements propres financés par l'opération elle même.
- Principe de **proportionnalité** : une contribution ne peut être exigée qu'à la hauteur de la proportion dans laquelle les équipements seront utilisées dans l'opération.
(ex : une école de 10 classes ne peut être financée en totalité dans le cadre d'un lotissement de 30 logements).
- Principe de **non-cumul** : un même équipement ne peut être financé deux fois par deux participations différentes (Taxe Aménagement ou PUP ou Participation ZAC)

Les modes de financement des équipements publics

- ◆ Taxe d'aménagement
- ◆ Projet Urbain Partenarial
- ◆ Participations en ZAC
- ◆ Participation pour Équipement Public Exceptionnel
- + Participation pour assainissement collectif

Des modes de financement à sélectionner selon plusieurs critères :

- ✓ Champ d'application possible
- ✓ Rendement financement (capacité à couvrir plus ou moins le coût de revient des aménagements et équipements)
- ✓ Flexibilité
- ✓ Temporalité
- ✓ Bénéficiaire

La Taxe d'Aménagement

Art L 331-1 et ss du Code de l'Urbanisme

✗ Part communale ou intercommunale instituée

- ✗ de plein droit pour les communes dotée d'un PLU
- ✗ Par délibération pour les communes en Carte Communale ou RNU
 - ⇒ Reversement d'une partie de la taxe perçue à l'agglomération
- ✗ De plein droit pour les Communautés urbaines/Métropoles
- ✗ par délibération, avec accord des communes, pour les autres EPCI compétents en matière de PLU
 - ⇒ Reversement d'une partie de la taxe perçue aux communes
 - ⇒ *Complexité et conflictualité potentielle des bénéficiaires*

+ **Part Départementale** de la Taxe d'Aménagement instituée par délibération du Conseil Départemental, affectée à la politique de protection des espaces naturels sensibles et au CAUE

✗ Taux fixé chaque année avant le 30 novembre, pour une application l'année suivante

⇒ *Rigidité calendaire et manque de flexibilité*

La Taxe d'Aménagement

Art L 331-1 et ss du Code de l'Urbanisme

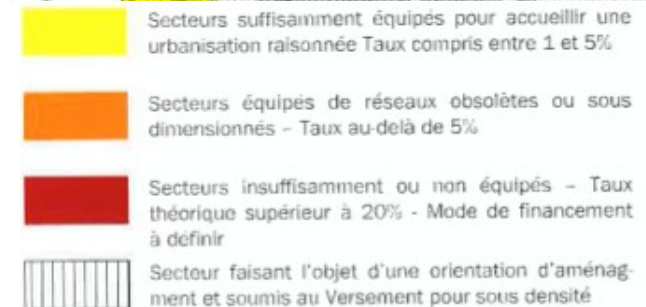
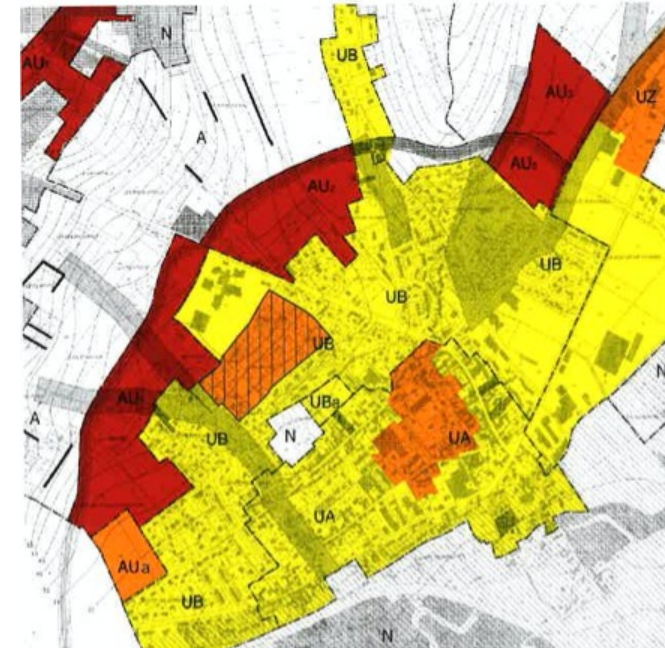
- ✗ **Taux de plein droit de 1 % à 5 %**, à adapter selon les secteurs et les aménagements à réaliser
- ✗ **Taux pouvant être porté de 5 % à 20 %**, par délibération motivée, pour des secteurs présentant des charges exceptionnelles d'équipements

⇒ Taux à déterminer et **justifier** selon le principe de proportionnalité et lien direct : calcul d'un taux théorique pour un équilibre et choix d'un taux effectif : estimer le potentiel d'urbanisation, l'assiette de la taxe, les travaux d'équipements nécessaires et la part d'utilisation des futurs habitants)

- ✗ **Taux à moduler selon les secteurs de la commune**

⇒ *Rendement correct si bien ajusté*

⇒ *Champ d'application large*



La Taxe d'Aménagement
FNCAUE

⇒ **Un mode de financement plutôt adapté pour la gestion de l'urbanisation diffuse**

Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Art L 332-11-3 et 4 du Code de l'Urbanisme

- ✗ Uniquement applicable en **zones U et AU des communes dotées de PLU**

- ✗ **Dispositif contractuel** entre les intervenants de l'aménagement (collectivité, aménageur, opérateur) pour la répartition du financement de l'opération.
La convention fixe un périmètre, les équipements à financer, le délai de réalisation des équipements, le montants et la nature des participations (financière ou en terrains), délais de paiement, durée d'exonération de la taxe d'aménagement
⇒ *Suppose le consentement des parties, pas de possibilité de l'imposer aux propriétaires ou opérateurs.*

- ✗ Financement des **équipements publics créés pour les habitants et usagers de la zone** couverte par le PUP, selon le principe de « fraction du coût proportionnel »
Équipements à financer : voirie, réseaux, équipements de superstructures (scolaires, sportifs, sociaux...)
⇒ *Bon rendement avec une adéquation du coût des équipements et de la participation dans la convention*

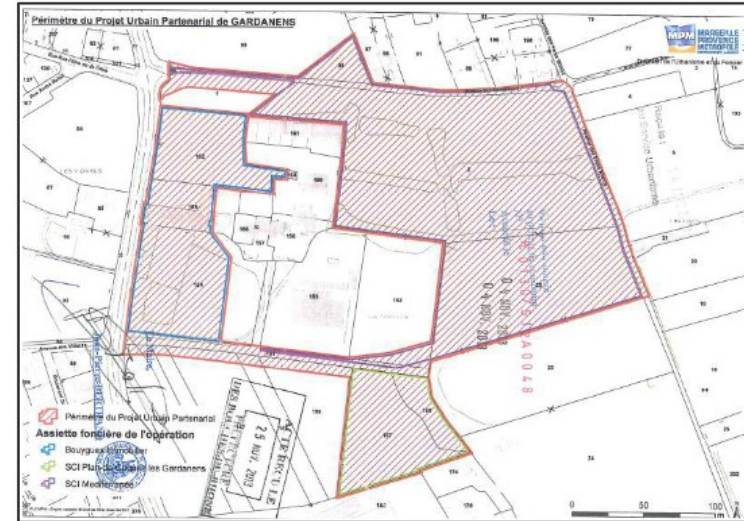
Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Art L 332-11-3 et 4 du Code de l'Urbanisme

Possibilité de complément de participation en cas d'évolution des charges / Clause de variation en cas d'évolution du programme immobilier et du coût de revient des équipements.

- ✗ Pas d'obligation de restitution des participations en cas de désengagement d'un membre
⇒ *Bonne flexibilité*
- ✗ Possibilité de demande de **préfinancement** à l'opérateur
⇒ *Bonne temporalité*
- ✗ Revient directement à la collectivité concernée
⇒ *Pas de conflit entre des bénéficiaires potentiels*
- ✗ Un besoin d'ingénierie adapté pour déterminer et négocier le contenu du PUP

⇒ **Un outil flexible adapté pour un financement ajusté et rapide des opérations d'aménagement ... nécessitant un minimum d'ingénierie.**



Périmètre de PUP Plan de Cuques (13)
Le PUP Cerema

TA / TA majorée / PUP ⇒ Définir une stratégie communale en fonction du projet de développement de la commune

× Par sécurité, couvrir le territoire communal par la Taxe d'Aménagement

- × Pour les secteurs suffisamment équipés : taux de 1 % à 5 %
- × Pour les secteurs insuffisamment équipés ; aux réseaux obsolètes ou sous dimensionnés ; susceptibles de densification importante ; de développement urbain : définir un taux au-delà de 5 %
⇒ *Nécessité d'une étude sur les recettes potentielles et les coûts d'équipements publics pour justifier ce taux*

× Au cas par cas, sur les zones AU d'extension urbaine ou de renouvellement urbain

- × Mener une comparaison TA majorée / PUP
- × Si les dépenses ne sont pas couvertes par une TA à 20 % ⇒ possibilité de conclure un PUP plus ajusté.
- × Si la collectivité souhaite des contributions plus rapides et directes ⇒ PUP
⇒ *Besoin d'étude et d'ingénierie pour faire les bons choix*

Les participations en ZAC

Art L 311-4 du Code de l'Urbanisme

- ✗ Régime automatique en ZAC : participations aux équipements publics versées par l'aménageur ou les propriétaires constructeurs
- ✗ Prise en charge uniquement des équipements pour les habitants et usagers de la zone
- ✗ Notion de fraction du coût proportionnel des équipements publics profitant aux habitants au-delà de l'opération
- ✗ Possibilité de participation de la collectivité publique

Les participations pour équipement public exceptionnel (PEPE)

Art L 332-8 du Code de l'Urbanisme

- ✗ Participation ajustée pour des équipements au caractère exceptionnel, générés par une construction à caractère industriel, commercial, artisanal ou agricole.

+ Participation pour Assainissement Collectif

Redevable lors du raccordement

Les modes de réalisation des opérations d'aménagement : un choix selon la volonté de maîtrise et les capacités de la commune.

⇒ L'Aménagement Direct

- **La Régie**

Réalisation par la collectivité et ses services, en ayant recours à des marchés publics, le cas échéant avec l'accompagnement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

⇒ **Nécessite une bonne ingénierie et des capacités financières suffisantes.**

- **Le Mandat**

La collectivité délègue certaines missions de l'opération d'aménagement à un tiers qui agit « au nom pour le compte »

⇒ **Le mandataire ne dispose pas de pouvoir de décision ou de responsabilité financière, mais est soumis aux obligations du mandant (marchés publics, contrôle de légalité...)**

⇒ **AMO renforcée**

Mode d'aménagement direct peu utilisé du fait de la complexité des projets nécessitant une forte ingénierie ; ainsi que des capacités financières élevées pour les acquisitions foncières et l'aménagement.

Les modes de réalisation des opérations d'aménagement : un choix selon la volonté de maîtrise et les capacités de la commune.

⇒ L'Aménagement délégué : la concession d'aménagement

- Contrat par lequel la collectivité confie l'étude et la réalisation d'une opération à un aménageur public ou privé. Elle se caractérise par les éléments suivants :
 - Des modalités de publicité et concurrence spécifiques
 - Porte sur l'étude et la réalisation du projet, mais pas les études préalables et la conception (marchés spécifiques)
 - Transfert de Maitrise d'ouvrage des équipements et des aménagements
 - Possibilité de transfert de la responsabilité des acquisitions foncières, avec les droits de préemption et d'expropriation

⇒ **Attention : concession ne doit pas signifier une perte de contrôle sur l'opération : conserver un pouvoir de direction et de modification du contrat.**

Les modes de réalisation des opérations d'aménagement : un choix selon la volonté de maîtrise et les capacités de la commune.

⇒ L'Aménagement délégué : la concession d'aménagement

- Différents niveaux de prise en charge du risque et des aléas
 - **Si l'aléa financier pèse sur la collectivité** : Concession passée selon les règles de marché public (appel d'offre ou dialogue compétitif)
 - **Si l'aléa financier est à la charge de l'opérateur** : Procédure spécifique de passation des concessions adaptées selon le montant des travaux
N'exclut pas pour autant une participation financière de la collectivité à l'aménagement
 - ⇒ Possibilité de « risques et périls partagés » pour ne pas imputer la faute entièrement à l'aménageur en cas de décrochage financier de l'opération.
- **Concession d'aménagement aux Sociétés Publiques Locales : quasi-régie**
 - caractérisée par le fait de réaliser l'essentiel de son activité pour le compte de la collectivité, la collectivité exerçant un contrôle comparable à celui qu'elle a sur ses services.
 - compétente pour réaliser, sans mise en concurrence, toute opération d'aménagement, les études préalables, cession et acquisitions foncières et immobilières.

Document d'urbanisme : un cadre général

Opération d'aménagement : des objectifs et un programme

Des procédures d'urbanisme

- ZAC
- Lotissement
- Permis Valant Division
- ...

Des outils Financiers

- Taxe d'Aménagement
- PUP
- Participations en ZAC
- PEPE

Des outils Fonciers

- Droit de préemption
- ZAC
- Expropriation / DUP
- Emplacements réservés

Des modes de réalisation

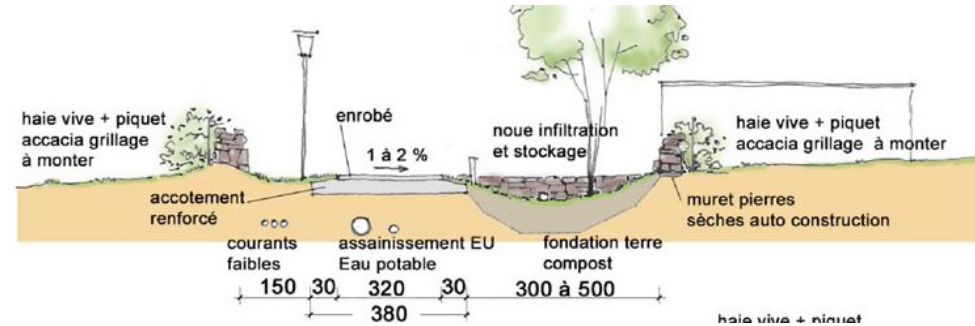
- Régie
- Mandat
- Concession

Laguiole (12) Eco-lotissement du Frêne : un lotissement communal en régie

⇒ 16 logements + 2 lots d'activité

- Opération d'aménagement publique
- Procédure de lotissement / permis d'aménager
- Foncier acquis par la commune
- Régie directe de la commune, avec assistance et suivi de travaux de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- Construction libre par les acquéreurs
- Financement équipements publics : taxe d'aménagement

⇒ **Une opération maîtrisée qui permet de mettre en œuvre des ambitions qualitatives importantes**



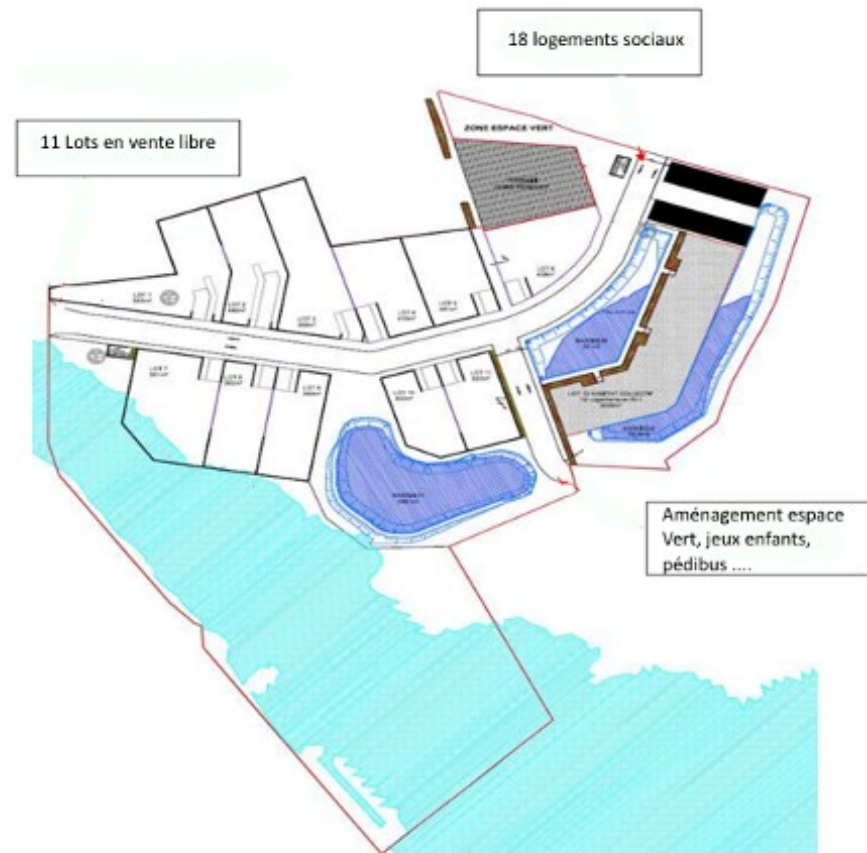
St Côme et Maruéjols (30) La Condamine : un lotissement communal en concession d'aménagement

⇒ 11 logements individuels / 18 logements collectifs sociaux

- Procédure de lotissement / permis d'aménager
- Foncier privé : acquisition par l'EPF Occitanie
- Réalisation en concession d'aménagement
- Financement équipements publics : taxe aménagement



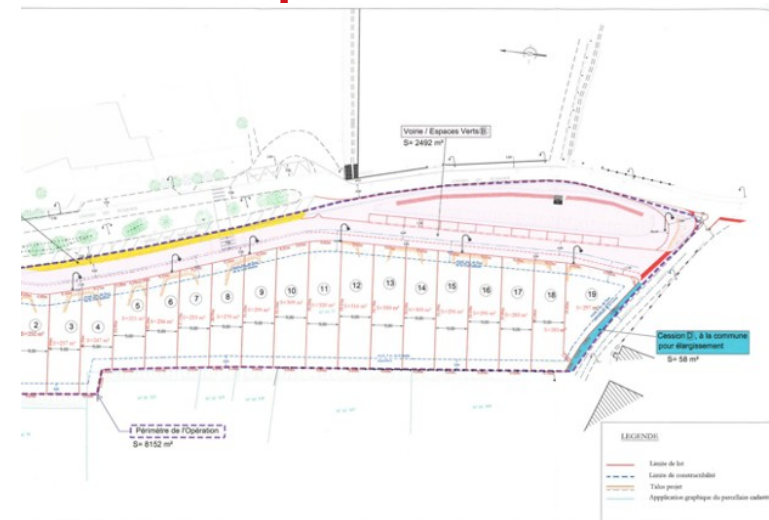
⇒ Une opération plus complexe (financièrement et techniquement) rendue possible par l'intervention de l'EPF pour la stratégie foncière et un aménageur pour la réalisation



Saze (30) – Les chênes de la Coste : un lotissement privé

⇒ 19 logements individuels

- Procédure de lotissement / permis d'aménager
- Foncier privé
- Réalisation par un aménageur privé (vente de terrains avec PC et constructeur)
- Financement des équipements publics : PUP pour l'agrandissement de l'école et la voirie



⇒ Une opération privée dont la qualité a été permise par le suivi de la maire (négociation avec le promoteur sur la composition du permis d'aménager, et suivi des conformités).



Servon sur Vilaine (35) - ZAC des Vignes : une ZAC pour permettre un projet de renouvellement urbain

⇒ 93 logements (5 individuels, 15 intermédiaires, 58 collectifs) + commerces

- ZAC avec aménageur
- Acquisition du foncier par l'aménageur
- Réalisation et portage financier par l'aménageur
- Financement des équipements publics via les participations de ZAC



Unités résidentielles



Lot 2 coté cour



Lot 2 coté rue



Lot 3

⇒ Une opération d'envergure pour une petite ville (3500 habitants) nécessitant les outils fonciers, financiers et l'ingénierie d'une ZAC en concession



Sauveterre (30) Les jardins de Montsauve : une opération privée en Permis valant Division

⇒ 40 maisons et 12 logements sociaux

- Permis Valant Division
- Foncier communal revendu à un aménageur sous conditions (programme, qualité d'aménagement, prix de sortie)
- Réalisation privée par un aménageur
- Financement des équipements publics par la mairie



⇒ *Une opération privée dont la qualité a été rendue possible par les conditions de revente du foncier communal*

D'autres actions et politiques liées à l'urbanisme

- **Habitat** : Plan Local de l'Habitat (PLH) ; Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ; opération ANRU...
- **Patrimoine et paysage** :
 - Sites patrimoniaux remarquables ⇒ Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) / Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP)
 - Plan de paysage ; Chartes paysagères et architecturales
 - Opération de rénovation des façades
- **Cadre de Vie** : aménagements d'espaces publics, aménagements paysagers
- **Mobilité et déplacements** : Plan Local de Déplacement ; aménagements cyclables et piétons ; aires de covoiturage...
- **Etc...**

Bibliographie

Documents généraux et droit de l'urbanisme

- M. François Braud, *Droit de l'Urbanisme : les règles fondamentales*, dossier pédagogique, Elegia Formation, Paris, 2019
- Code de l'Urbanisme, version consolidée au 1^{er} mars 2020 ; Disponible à <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006074075>
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Hiérarchie des normes*, 02/07/2019. Disponible à <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/hierarchie-des-normes>
- Direction générale des Collectivités locales, *Les permis de construire et autres autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol*, 29/09/2016. Disponible à <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/permis-construire-et-autres-autorisations-et-actes-relatifs-a-loccupation-ou-a-lutilis-ation-sol>
- CEREMA, *Les autorisations d'urbanisme*, octobre 2017. Disponible à <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-autorisations-d-urbanisme-r118.html>
- Université d'été Union Régionale des CAUE Languedoc Roussillon, *CAUE & Concertation... pour une vraie participation ! 7 au 9 septembre 2011*, Pont du Gard
- France Stratégie, *Objectif Zero Artificialisation Nette » : Quels leviers pour protéger les Sols ?*, 23 juillet 2019
- CEREMA, *La rationalisation de la hiérarchie des normes opposables aux documents d'urbanisme*, juin 2020. Disponible à : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/rationalisation-hierarchie-normes-opposables-aux-documents>

Documents d'urbanisme

- Agence d'urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, *L'intégration des dispositions de la loi ALUR dans les PLU* Juin 2014
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Guide sur les dispositions opposables du PLU*, Mars 2020
- Ministère du logement et de l'habitat durable, *Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme*, Avril 2017
- Conseil général de la Moselle, *Elaboration d'un document d'urbanisme communal Guide Méthodologique et pratique*
- Mairie Conseil, *Le PLU Intercommunal, un outil pour dessiner son projet de territoire*, Juin 2015
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Fiches Méthodologiques Club PLUI*. Disponible à <http://www.club-plui.logement.gouv.fr/fiches-methodologiques-r132.html>
- SCoT Châlonnais, *Rôle et origine du SCoT dans l'urbanisme de planification*. Disponible à <https://www.scotchallonais.fr/role-et-origine-du-scot>
- Scot Sud Gard, *Qu'est ce qu'un SCoT*. Disponible à https://www.scot-sud-gard.fr/definition_du_scot.html
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Le SCoT : un projet stratégique partagé pour le développement de l'aménagement d'un territoire*, 02/07/2019. Disponible à <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/le-scot-un-projet-strategique-partage-pour-le-developpement-de-lamenagement-d-un-territoire>
- Ministère de l'égalité des territoires et du logement, *Le schéma de cohérence territoriale Un projet stratégique partagé pour l'aménagement durable d'un territoire*, Juin 2013.
- Agence d'urbanisme de l'agglomération de Besançon, *Comprendre les relations entre les documents d'urbanisme Explication et conseils*, Février 2015
- CEREMA, *La modernisation du schéma de cohérence territoriale (SCoT)*, juillet 2020. Disponible à <https://www.cerema.fr/fr/actualites/modernisation-du-schema-coherence-territoriale-scot>

Aménagement / Foncier

- M. Laurent Ducroux DL Avocats, *Les critères de choix des outils de l'aménagement*, Formation CNFPT Midi-Pyrénées Décembre 2017
- PNR de la Haute Vallée de la Chevreuse, *Monter une opération d'urbanisme dense -Guide méthodologique et exemple*, Avril 2010
- CERTU, *Les Outils de l'action foncière*, Août 2006
- CEREMA, les Outils de l'aménagement, <http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Autres documents

- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *Montagne et Urbanisme Fiches Techniques*, 12 octobre 2018
- CEREMA, *La directive territoriale d'aménagement et de développement durable*, 10/04/2020. Disponible à <http://outil2amenagement.cerema.fr/la-directive-territoriale-d-amenagement-et-de-r401.html>
- CEREMA, *Les directives territoriales d'aménagement existantes*, 10/04/2020. Disponible à <http://outil2amenagement.cerema.fr/les-directives-territoriales-d-amenagement-r569.html>
- Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, *SRADDET : un schéma stratégique, prescriptif et intégrateur pour les régions*, 02/07/2019. Disponible à <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sraddet-un-schema-strategique-prescriptif-et-integrateur-pour-les-regions>
- Gest'Eau, *Qu'est ce qu'un SAGE*, 12/02/2020. Disponible à <https://www.gesteau.fr/presentation/sage>
- Gest'eau, *Qu'est ce qu'un SDAGE*, 19/02/2019. Disponible à <https://www.gesteau.fr/presentation/sdage>
- Préfecture du Gard, *Contenu, élaboration et portée d'un PPRI*, 08/07/2014. Disponible à http://www.gard.gouv.fr/layout/set/print/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques/Gestion-du-risque-inondation/Plans-de-Prevention-des-Risques-Inondation-PPRI/node_4927