

# Aménagement opérationnel et Planification :

19 et 20  
novembre 2018

EcoQuartier et PLUi, deux  
démarches imbriquées





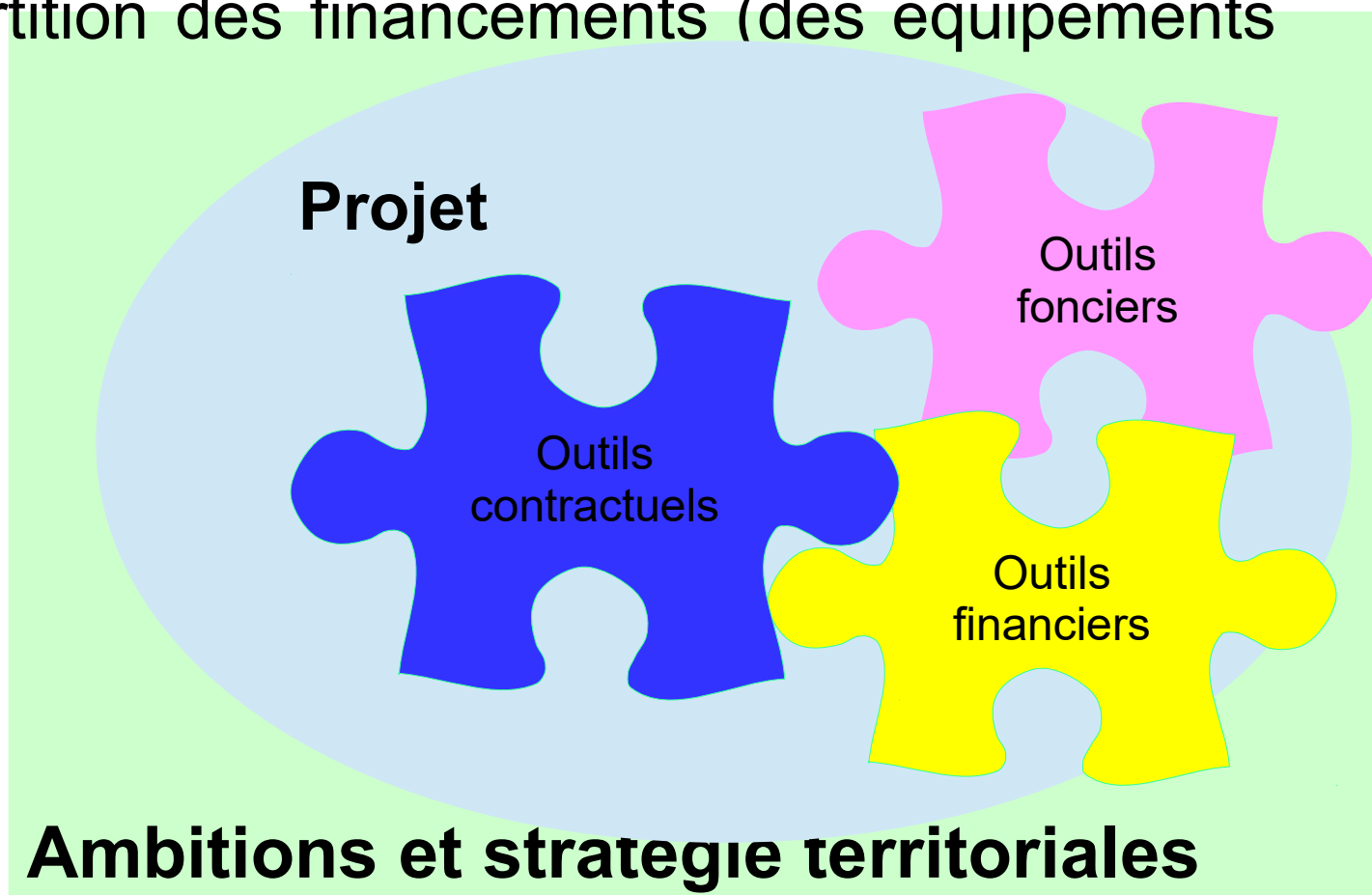
**Séquence 4:**  
*Les outils opérationnels et financiers, concrétisation  
du projet*

# Une fois les documents d'urbanisme sécurisés, comment passer à l'opérationnel ?

... Les étapes ne se succèdent pas mais sont imbriquées : il faut réfléchir à l'opérationnel dès la planification pour bien articuler les outils

Pour la collectivité, il va s'agir d'indiquer ou d'encadrer le projet par des orientations ou des prescriptions :

- en termes de programmation (dont les équipements publics)
- en termes d'organisation foncière
- en termes de répartition des financements (des équipements publics)



# Les outils fonciers

*Association foncière urbaine*

*Préemption*

*Expropriation*

Degré  
d'intervention

-

+



# Les outils fonciers : Association foncière urbaine

## OBJECTIFS

Remembrer et viabiliser un parcellaire morcelé, enclavé, divisé entre plusieurs propriétaires, selon un plan cohérent (réalisant un maillage en évitant les impasses dans la mesure du possible).



# Les outils fonciers : AFU

## QUI

- l'AFU libre (AFUL) est constituée à l'unanimité des propriétaires concernés et prend ses décisions à l'unanimité.
- l'AFU autorisée (AFUA) sur décision du préfet est créée par au moins 2/3 des propriétaires détenant au moins les 2/3 des surfaces – oblige la puissance publique à encadrer le processus d'organisation des propriétaires. La loi ALUR a créé l'AFU de projet (AFUP)
- l'AFU constituée d'office par le préfet, dans des cas spécifiques

## OÙ

Quand PLUi approuvé : zones U et AU

En l'abs de PLUi ou de carte communale, il faut rester dans des « parties actuellement urbanisées » (article L111-1-2 du code de l'urbanisme)





# Les outils fonciers : AFU

## EFFETS

Les propriétaires d'origine retrouvent des parcelles remembrées et viabilisées dans l'AFU : pas de transfert de propriété.

La surface des nouvelles parcelles est à proportion des valeurs des anciennes parcelles apportées par les propriétaires, après prélèvement pour les voies et espaces publics, les équipements publics et communs et pour les logements locatifs sociaux.

## COMMENT

AFUL : permis d'aménager ou lotissement

AFUA : pas soumise au permis d'aménager, le plan de remembrement approuvé par la collectivité en faisant office (! SDP constructibles = celles du PLUi)





# Les outils fonciers : AFU



Périmètre de la pré-étude

l'opération de Kleinwitz à Spicheren (57) :  
une AFU autorisée avec un PUP



# Les outils fonciers : DPU, DPU renforcé, ZAD

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel lors d'une transaction sur un bien foncier ou immobilier.

## OBJECTIFS

- Permettre à la collectivité de se porter acquéreur d'un bien immobilier ou foncier mis en vente sans recourir à l'expropriation.
- Contrôler les prix sur le marché foncier.





# Les outils fonciers : DPU, DPU renforcé, ZAD



PLU, POS approuvé, ou carte communale :

- **DPU simple** : sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser. Son institution n'a pas à être motivée, mais chaque préemption ponctuelle doit être justifiée par un projet d'intérêt public.

- **DPU renforcé** : institué par délibération motivée permet de préempter les biens en copropriété, les biens construits depuis moins de 10 ans, ou les parts de sociétés civiles immobilières

pas de document d'urbanisme approuvé, ou préemption en dehors des zones U ou AU : **Zone d'aménagement différé (ZAD)**, créée par un arrêté préfectoral sur proposition de la collectivité. Chaque préemption doit être justifiée par l'objet général de la ZAD

# Les outils fonciers : DPU, DPU renforcé, ZAD



## EFFETS

Les transactions font l'objet d'une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) transmise au titulaire du droit de préemption et comportant des informations sur la consistance du bien et son prix.

## QUI

collectivité publique, un établissement public, ou aménageur à qui a été concédé une opération d'aménagement

EPCI quand compétent pour les documents d'urbanisme et les Zones d'aménagement concerté (ZAC).

# Les outils fonciers : DPU, DPU renforcé, ZAD

OÙ

DPU simple : sur tout ou partie des zones U et AU

DPU renforcé : idem mais ne peut couvrir qu'un périmètre destiné à être aménagé ou restructuré.

ZAD couvre aussi un périmètre destiné à être aménagé ou restructuré en zone U, AU, A ou N

## COMMENT

Le DPU simple ou renforcé est institué par délibération de la collectivité locale concernée.

La ZAD est créée par une décision motivée du préfet qui désigne également le titulaire du droit de préemption.



# Les outils fonciers : expropriation



## OBJECTIFS

L'expropriation pour cause d'utilité publique permet à une collectivité publique d'obtenir à son profit le transfert de la propriété d'un bien foncier ou immobilier.

## EFFETS

- L'expropriant devient propriétaire des biens expropriés
- Les droits réels immobiliers attachés au bien (baux) sont supprimés.
- indemnisation de l'exproprié et des titulaires de droits réels

## QUI

- collectivités territoriales pour l'exercice de leurs compétences
- concessionnaires d'opérations d'aménagement

## OÙ

non limité à une zone du PLUi, dès qu'il y a utilité publique.

# Les outils fiscaux

*Taxe d'aménagement*

*Versement sous densité*

*Projet urbain partenarial*

Degré  
d'incitation

-

+

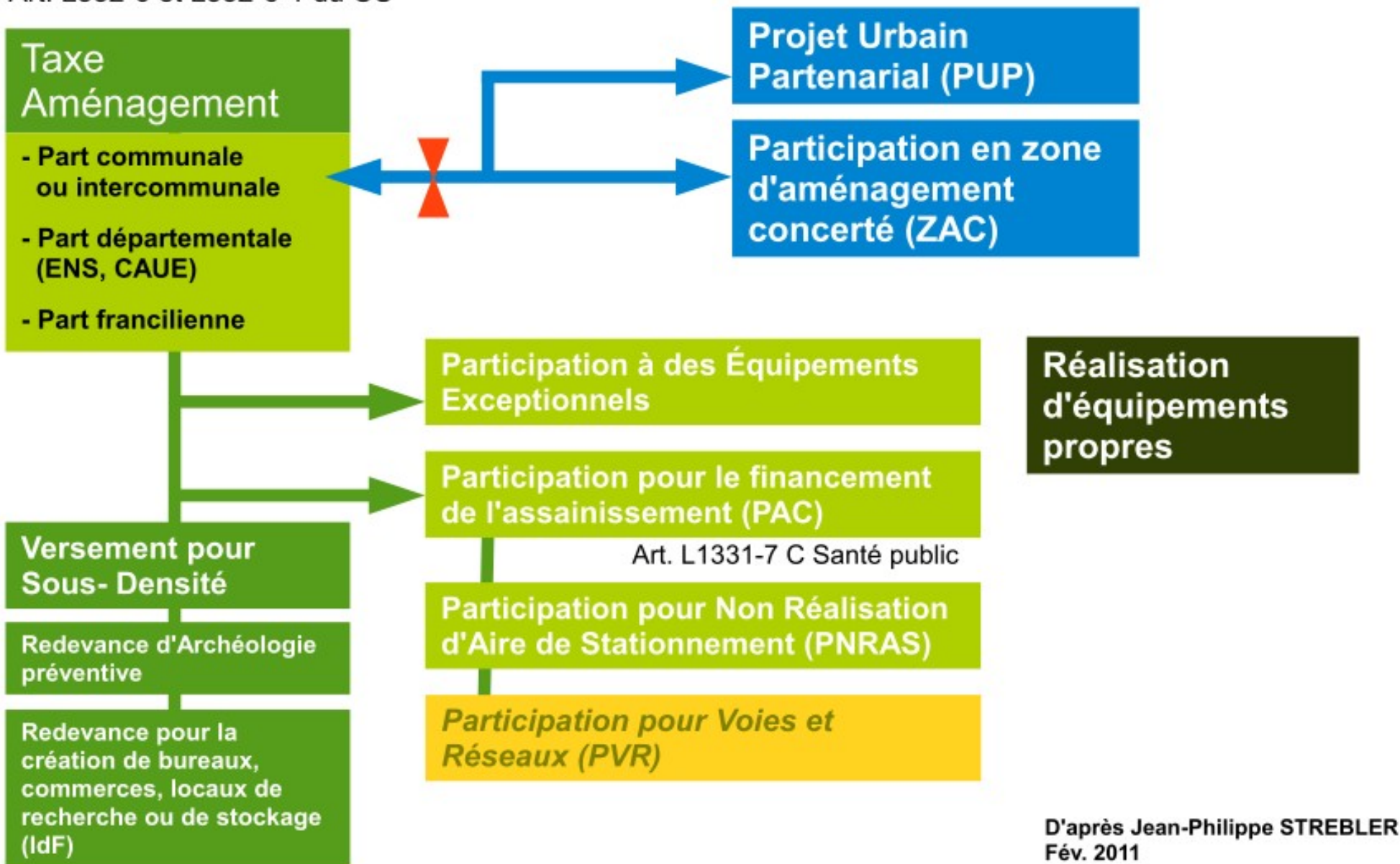




# Réforme de la fiscalité de l'aménagement

Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010

Art. L332-6 et L332-6-1 du CU



D'après Jean-Philippe STREBLER  
Fév. 2011

# Les outils fiscaux : taxe d'aménagement

La TA constitue une imposition sur l'acte de construire due par les bénéficiaires de permis de construire et de certains permis d'aménager.

## QUI

Elle comporte trois parts :

- la part intercommunale ou communale
- la part départementale
- la part régionale uniquement en Île-de-France



# Les outils fiscaux : taxe d'aménagement



## OBJECTIFS

Le produit de chaque part de la TA doit être utilisé pour :

- financer des équipements publics nécessaires au développement urbain ;
- réaliser les actions ou opérations contribuant aux objectifs définis à l'article L 121-1 CU

La part départementale contribue à financer :

- la politique de protection des espaces naturels sensibles (ENS)
- les actions destinées à la préservation de la ressource en eau et/ou des continuités écologiques
- le CAUE

# Les outils fiscaux : taxe d'aménagement



## COMMENT

Chaque collectivité bénéficiaire à la liberté d'instituer ou de renoncer à sa part de la taxe.

La part communale ou intercommunale est instituée :

- de plein droit dans les communes ayant un PLUi ou un POS approuvé (sauf renonciation par délibération) ;
- de façon facultative et par délibération dans les autres communes et EPCI.

La part départementale est instituée par délibération du conseil départemental et s'applique à toutes les communes du département.

Dans tous les cas, la délibération doit être prise avant le 30 novembre pour une application l'année suivante.

# Les outils fiscaux : taxe d'aménagement



## QUOI

Opérations concernées :

Toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme, et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Fait générateur :

La délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, ou du permis modificatif.



# Les outils fiscaux : taxe d'aménagement



## COMBIEN

$$TA = \text{Surface de construction} * \text{valeur forfaitaire} * \text{taux}$$

Le taux d'imposition résulte du choix de la collectivité et fait l'objet d'une délibération.

Des taux différents selon les secteurs sont possibles :

- de 1 à 5 %,
- au delà de 5 % et jusqu'à 20 % si le secteur considéré nécessite des travaux d'équipements publics substantiels.

L'institution d'un taux > 5 % annule toute autre participation d'urbanisme sur le secteur.

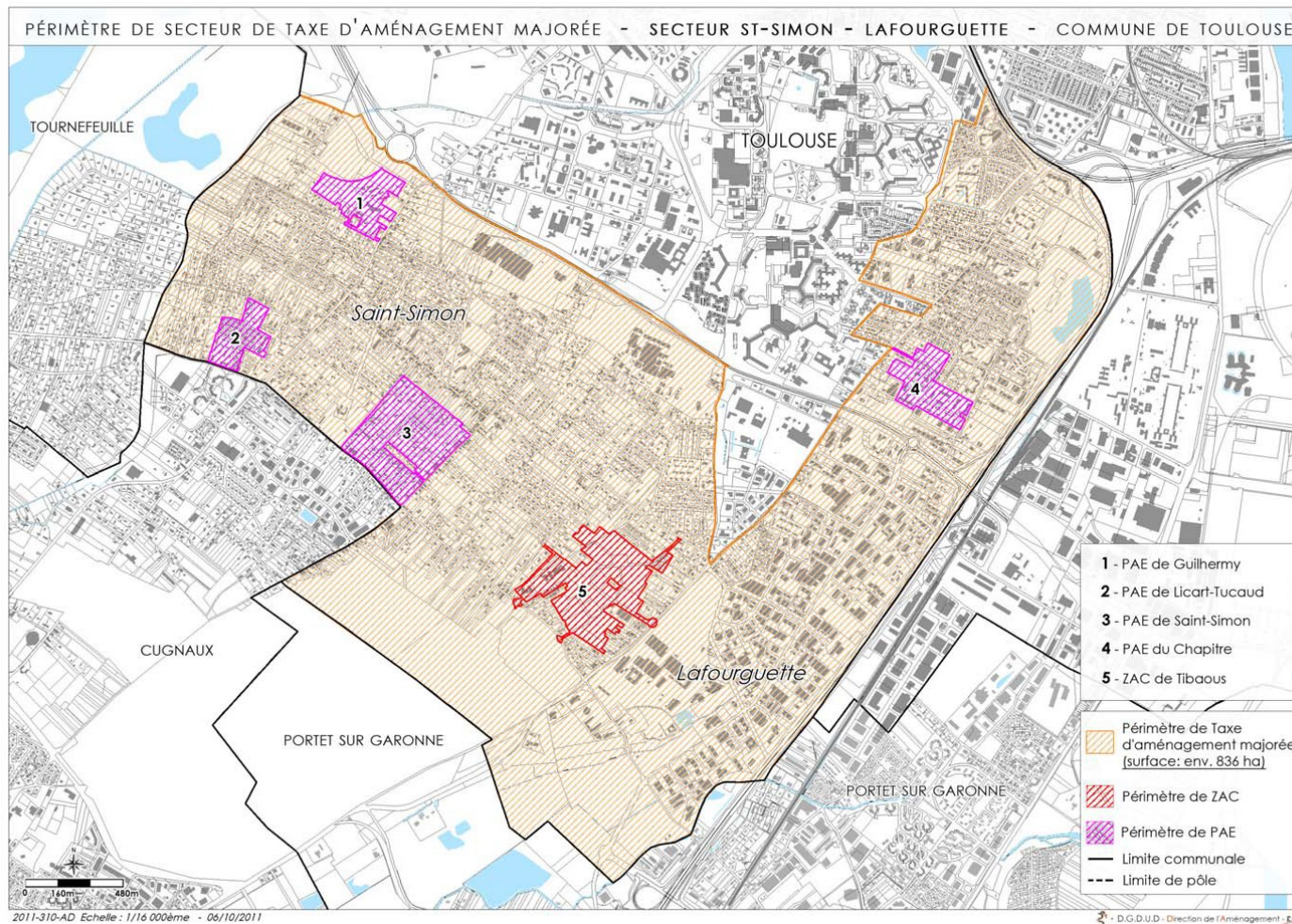
Valeurs forfaitaires : valeurs fixées par la loi et révisées au 1er janvier de chaque année

# Les outils fiscaux : taxe d'aménagement



## Commune de Toulouse (31)

Instauration de 6 secteurs de TA majorée à 16 % sur la commune





# Les outils fiscaux : versement sous densité



## OBJECTIFS

Le VSD a une vocation incitative.

Il vise à encourager les constructeurs ou aménageurs à consommer les droits à bâtir de leurs terrains, c'est-à-dire à optimiser la rentabilité du foncier.

## EFFETS

Lorsque la densité des projets de construction n'atteint pas le SMD, les bénéficiaires des permis de construire sont redevables du VSD.

# Les outils fiscaux : versement sous densité



## QUI

Seules les communes ou EPCI dotées d'un PLUi ou d'un POS approuvé peuvent instaurer le VSD.

## OÙ

Le régime du VSD ne peut être mis en œuvre que dans les zones U et AU, NA des POS, des PLUi ou des Plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

# Les outils fiscaux : versement sous densité



## COMMENT

Le SMD est fixé entre 50 et 75 % de la densité maximale reconnue au terrain d'assiette des constructions en projet.

Des SMD distincts peuvent être définis pour les différents secteurs où le dispositif d'incitation fiscale est institué.

$$\text{VSD} = (\text{Valeur déclarée du terrain} / 2) \times [ (\text{Surface résultant du SMD} - \text{Surface construite}) / (\text{Surface résultant du SMD}) ]$$

→ *attention, bien que générateur de recettes potentielles, la vocation première de cet outil est l'optimisation foncière*

# Les outils fiscaux : projet urbain partenarial



Le PUP est un outil d'urbanisme opérationnel relativement souple.

Il permet le financement, par les bénéficiaires d'une opération d'aménagement, des équipements publics rendus nécessaires par l'opération en question.

## OBJECTIFS

Associer de manière contractuelle les propriétaires fonciers, les aménageurs et les constructeurs au financement des équipements publics rendus nécessaires par leurs projets.

## EFFETS

Le montant du financement est librement négocié.

L'échéancier des versements est librement négocié, permettant ainsi le pré-financement des équipements.

# Les outils fiscaux : projet urbain partenarial



## OÙ

Les PUP ne s'appliquent que dans communes dotées d'un PLUi ou d'un POS approuvé.

Les conventions PUP ne peuvent être signées que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (NA ou AU) de ces communes ou EPCI.

## QUI

La commune ou l'EPCI compétent en matière de planification (le préfet pour les OIN) sont seuls compétents pour signer des conventions de PUP, avec les aménageurs, constructeurs ou propriétaires fonciers.



# Les outils fiscaux : projet urbain partenarial



## COMMENT

Le PUP doit respecter les principes :

- de causalité
- de proportionnalité
- de non-cumul : le PUP exonère de la TA

Il porte sur le financement des équipements publics :

- d'infrastructures (voies, réseaux...)
- de superstructures (collège, salle des fêtes...)

→ *Attention, les équipements propres (article L 332-15 CU) en sont exclus*

# Les outils fiscaux : projet urbain partenarial



A minima, la convention contiendra :

- Le périmètre du PUP
- La liste des équipements publics, leur MO, leur coût prévisionnel
- Les montants, la nature et les délais de règlement des participations
- La durée d'exonération de la TA

Autres points de discussion possibles :

- La description du projet d'opération
- Le calendrier opérationnel
- Les éventuelles actualisations du montant des participations
- Les éventuelles sanctions et pénalités
- .....



# Les outils fiscaux : projet urbain partenarial



## Évolutions Loi ALUR (art 78)

Instauration possible d'un « périmètre » de PUP :

- la zone de PUP est inscrite au PLU ;
- les propriétaires, aménageurs et constructeurs situés dans la zone de PUP et souhaitant réaliser un projet doivent signer la convention PUP ;
- le financement pourra concerner des équipements déjà réalisés ;
- durée maximale de 15 ans.

# Les outils fiscaux : projet urbain partenarial



## EcoQuartier de Volonne (04)



Avant



Après



un nouveau cœur de ville  
pour vivre ensemble

Un partenariat exemplaire avec H2P

- Rachat des baux
- 22 logements neufs à haute qualité environnementale
- Groupement de commande pour l'aménagement
- PUP pour les aménagements des espaces publics



# Les outils contractuels et opérationnels

*PIG, OPAH, RHI,  
Lotissement  
ZAC*

# Les outils contractuels : programme d'intérêt général



## OBJECTIFS

Améliorer les conditions d'habitat, tant dans le champ social que technique, dans des ensembles d'immeubles ou de logements d'un territoire qui peut être plus vaste que celui d'une OPAH, et qui ne rencontre pas de dysfonctionnement nécessitant un projet global.

Le programme peut comprendre des mesures de nature technique et sociale.

## EFFETS

Les propriétaires occupants (sous conditions de ressources) ou bailleurs bénéficient pour la réalisation des travaux d'amélioration de leur logement d'une assistance administrative, de conseils techniques gratuits et d'aides financières.

# Les outils contractuels : PIG



## QUI

Peuvent être maître d'ouvrage d'un PIG :

- La ou les commune(s) ou l'EPCI compétent en matière d'habitat et délégataire des aides à la pierre ;
- Les EPCI non délégataires ou leurs groupements.

## COMMENT

Convention entre l'État, l'Anah et une ou plusieurs collectivités territoriales ou EPCI compétent en matière d'habitat.

Un opérateur doit être désigné ou recruté pour animer le dispositif de suivi.

# Les outils contractuels : OPAH

## OBJECTIFS

OPAH de droit commun :

réhabilitation du parc immobilier bâti, copro  
amélioration de l'offre de logements  
notamment locatifs



L'OPAH de revitalisation rurale vise à traiter spécifiquement les problématiques des territoires ruraux confrontés aux phénomènes de dévitalisation, marqués par des déséquilibres démographiques, niveau des revenus, conditions d'habitat inadaptées aux besoins et des conditions de vie difficiles.

L'OPAH de renouvellement urbain vise à reconquérir un centre ville/bourg en traitant toutes les problématiques qui l'affectent (vacance, habitat indigne, précarité énergétique, perte de dynamique commerciale...)

# Les outils contractuels : RHI

Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sont des opérations publiques sous maîtrise d'ouvrage locale.

## OBJECTIFS

Éradiquer l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux de terrains ou d'immeubles habités, reloger les occupants et améliorer leurs conditions de vie et leur insertion sociale.

## EFFETS

- acquisition publique des biens concernés, puis leur démolition ou réhabilitation.
- la production de logements locatifs sociaux est une priorité
- création d'équipements collectifs si nécessaires à l'amélioration des conditions de vie du quartier





# Les outils contractuels : Zone d'aménagement concerté

La ZAC est une opération globale et complète d'aménagement dans laquelle s'exprime une forte volonté politique.

## OBJECTIFS

La ZAC a pour objet l'aménagement ou l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de :

- constructions à usage d'habitation, de loisir, de commerce, d'industrie ou de service ;
- installations et équipements collectifs publics ou privés



# Les outils contractuels : Zone d'aménagement concerté



## QUI

Les collectivités territoriales, les établissements publics en ayant vocation de par la loi ou leurs statuts, et l'État peuvent être à l'initiative d'une ZAC.

## OÙ

- Pour les communes disposant d'un PLUi, la ZAC peut être créée sur toutes les parties du territoire
- En l'absence de document d'urbanisme, la ZAC ne peut être créée que dans les espaces déjà urbanisés

# Les outils contractuels : Zone d'aménagement concerté



## COMMENT

2 modes de réalisation :

- en régie
- par le biais d'une concession d'aménagement

Dossier de création (art. R. 311-2 du CU) :

- un rapport de présentation : objet et justification de l'opération, description de l'état du site, de son environnement, programme prévisionnel des constructions à édifier, faisabilité financière...
- un plan de situation
- un plan de délimitation du périmètre de ZAC
- l'étude d'impact

# Les outils contractuels : Zone d'aménagement concerté



## Dossier de réalisation (art. R. 311-7 du CU)

- programme définitif des constructions à réaliser
- programme des équipements publics à réaliser
- modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps
- complément, en tant que de besoin, du contenu de l'étude d'impact
- ...



# Les outils contractuels : Zone d'aménagement concerté

## ZAC Joly Jean à Avignon





# Les outils opérationnels : lotissement

## OBJECTIFS

Diviser un terrain ou une unité foncière en plusieurs lots destinés à être bâtis et, le cas échéant, à les aménager et les équiper en vue de les céder à des utilisateurs futurs.

Les lotissements sont soumis à l'obtention d'un permis d'aménager.

## Règlement de lotissement :

- Signé entre l'aménageur et l'autorité administrative
- Il s'impose lors de l'aménagement et de la construction des parcelles
- Il doit être en conformité avec les règles du PLUi en vigueur sur le secteur. Il est en général plus contraignant que le PLUi.
- Il devient caduque au bout de 10 ans à partir de l'autorisation de lotir

# Les outils opérationnels : lotissement

## Eco-lotissement du Frêne, Laguiolle (12)

### INTÉGRATION AU CONTEXTE : CONCEVOIR AUTREMENT



étude de faisabilité géomètre 2008



éco-lotissement le frêne 2009

# Bien articuler stratégie et outils

