

# L'armature territoriale d'Alès Agglomération



## Boîte à outils Dispositifs d'aides communaux



*Ce document est un recueil de fiches de synthèse des principaux outils de l'aménagement au service des collectivités, dans les domaines de la mobilisation foncière, de l'aménagement, de l'habitat, du commerce, des déplacements et des espaces agricoles.*

*Chaque fiche expose la définition de l'outil, son fonctionnement, à qui il est destiné et dans quelles conditions.*

## 1. Les outils de la mobilisation foncière

### 1. Les outils de l'acquisition et de la maîtrise foncière

Fiche n° 01 - La zone d'aménagement différé (ZAD)

Fiche n° 02 - Le droit de préemption urbain (DPU)

Fiche n° 03 - Le droit de préemption urbain renforcé

Fiche n° 04 - La dation

Fiche n° 05 - L'expropriation pour cause d'utilité publique ou déclaration d'utilité publique (DUP)

### 2. Les outils d'accès au foncier

Fiche n° 06 - La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)

Fiche n° 07 - Les baux de longue durée : le bail à construction  
le bail emphytéotique

### 3. Les outils de lutte contre la rétention foncière

Fiche n° 08 - La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)

### 4. Les acteurs de l'action foncière

Fiche n° 09 - L'établissement public foncier (EPF)

Fiche n° 10 - La société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

Fiche n° 11 - Les associations foncières urbaines (AFU)

## 2. Les outils de l'aménagement

### 1. Les procédures d'aménagement

Fiche n° 12 - La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

Fiche n° 13 - Le lotissement

Fiche n° 14 - Le permis d'aménager

### 2. Les outils fiscaux et financiers de l'aménagement

Fiche n° 15 - La taxe d'aménagement (TA)

Fiche n° 16 - Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Fiche n° 17 - La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)

Fiche n° 18 - Le Versement pour Sous-Densité (VSD)

### 3. Les outils opérationnels et réglementaires liés à l'habitat

#### 1. Les outils d'amélioration de l'habitat

- Fiche n° 19 - L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)
- Fiche n° 20 - L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)
- Fiche n° 21 - L'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
- Fiche n° 22 - La procédure de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)
- Fiche n° 23 - La vente d'Immeuble à Rénover (VIR)
- Fiche n° 24 - Le bail à réhabilitation
- Fiche n° 25 - La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

#### 2. Les outils de diversification de l'habitat

- Fiche n° 26 - Les secteurs de mixité sociale
- Fiche n° 27 - Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements

### 4. Les outils spécifiques d'action sur le commerce

#### 1. Les outils du maintien et de la diversité du commerce :

- Fiche n° 28 - Le Droit de Préemption pour les fonds commerciaux et artisanaux
- Fiche n° 29 - Le Fonds d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC)
- Fiche n° 30 - La préservation ou le développement de la diversité commerciale dans le PLU

#### 2. Les outils de la mise en valeur des espaces ou ensembles commerciaux :

- Fiche n° 31 - La restructuration des ensembles commerciaux
- Fiche n° 32 - Les études d'entrée de ville

### 5. Les outils spécifiques d'action sur les déplacements

#### 1. La définition d'une politique de déplacements :

- Fiche n° 33 - Le Plan Local de Déplacements (PLD)

#### 2. Traduction de la politique des déplacements dans les PLU :

- Fiche n° 34 - Les réservations d'emprises : emplacements réservés
- Fiche n° 35 - Les périmètres d'études ou de prise en considération d'un projet de travaux publics
- Fiche n° 36 - Les périmètres de localisation de voies et ouvrages publics
- Fiche n° 37 - Les principes de traitement de voies ou d'espaces publics dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Fiche n° 38 - Les obligations imposées en matière de stationnement (article 12 du règlement du PLU)

### 6. Les outils spécifiques d'action sur la préservation des espaces agricoles

- Fiche n° 39 - Les Zones d'Agriculture Protégée (ZAP)
- Fiche n° 40 - Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN)

**Qu'est-ce que c'est ?**

La ZAD est un secteur où une collectivité locale, une SEM ou une SPL dispose, pour une durée de 6 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers.

Elle permet de connaître les évolutions du marché et de s'assurer progressivement la maîtrise des terrains où une opération est projetée, sans que l'annonce du projet ne provoque un enchérissement de ces acquisitions.

**Pourquoi ?**

La ZAD est destinée à la réalisation ou à la constitution de réserves foncières en vue de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement suivantes :

- un projet urbain,
- une politique locale de l'habitat,
- le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation d'équipements collectifs,
- le renouvellement urbain et la lutte contre l'insalubrité,
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

**Intérêts**

Simplicité de la procédure.

Champ d'application large.

Stopper la spéculation foncière.

Possibilité de préempter en zones agricoles et naturelles.

Disposer d'une assiette foncière suffisante pour réaliser un projet d'ensemble d'intérêt communautaire.

**Qui ?**

La ZAD est créée par arrêté motivé du préfet de département, sur proposition de l'Etat ou suite à la transmission en préfecture d'une demande de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, exprimée par voie de délibération.

**Où ?**

Elle peut être utilisée dans les zones urbaines ou naturelles et dans toutes les communes, dotées ou non d'un document d'urbanisme.

**Comment ?**

L'acte de création de la ZAD fixe le périmètre et le titulaire du droit de préemption.

Il doit faire l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs, d'une insertion dans deux journaux locaux et d'un dépôt en mairie pour produire ses effets. Le titulaire du droit de préemption peut déléguer ce droit sur tout ou partie du secteur concerné.

Le droit de préemption peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.

**Bon à savoir**

A défaut d'accord amiable, la fixation judiciaire du prix est encadrée. Contrairement au Droit de Préemption Urbain, le prix de référence retenu est celui établi au moment de la signature de l'acte de création de la ZAD ou de son renouvellement.

**Précautions**

Définir une stratégie préétablie pour éviter la constitution d'un patrimoine diffus.

Envisager un recours à la procédure d'expropriation si nécessaire.

Disposer des fonds nécessaires pour anticiper le droit de délaissement qui protège les propriétaires.

**Qu'est-ce que c'est ?**

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire, pour réaliser une opération d'aménagement.

Ce droit ne peut toutefois être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain dans une zone qui a été préalablement définie et moyennant un prix d'acquisition.

**Pourquoi ?**

Le droit de préemption est exercé pour réaliser des opérations d'aménagement ou constituer des réserves foncières pour ces opérations, dans l'intérêt général. Ces projets peuvent avoir pour objet la mise en oeuvre du PLH, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde du patrimoine, le maintien, l'accueil ou l'extension d'activités économiques...

**Qui ?**

Les communes dotées d'un document d'urbanisme approuvé et les EPCI compétents pour l'élaboration de documents d'urbanisme et la réalisation de ZAC.

Cette prérogative peut être déléguée à l'Etat, à un Etablissement Public Foncier (EPF), à une SEM à participation publique majoritaire bénéficiant d'une convention d'aménagement, ou encore à une chambre consulaire.

**Intérêts**

Outil très simple à mettre en place.

Stopper la spéculation foncière.

Connaître les prix et constituer des références par le biais des déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

« Droit de repentir » de la collectivité qui peut se retirer de la vente.

**Où ?**

Le DPU peut être institué dans tout ou partie des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des documents d'urbanisme, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinés à l'alimentation humaine, dans les périmètres couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou par un plan de prévention des risques technologiques. Il ne peut pas être créé si une ZAD existe déjà.

**Comment ?**

Le droit de préemption est institué par délibération de la collectivité compétente. Cette délibération précise le périmètre d'instauration du DPU. Lorsque la collectivité reçoit une DIA, elle a 2 mois pour se prononcer sur l'acquisition et le prix. Si elle décide de préempter, elle doit mentionner ce qui motive sa décision (cf Pourquoi?).

Si le propriétaire maintient la vente sans accord amiable, le prix est fixé par le juge de l'expropriation. Si le prix ne convient pas, la collectivité peut se retirer de la vente et le bien est rétrocédé au propriétaire qui peut le vendre librement pendant 5 ans.

**Bon à savoir**

Sont exclues du DPU les cessions à titre gratuit, les transferts de jouissance, les ventes dans le cadre de liquidation judiciaire, les immeubles des organismes HLM, les immeubles faisant l'objet d'un contrat de vente à construire ou cédés en crédit-bail immobilier et les terrains aliénés par l'Etat en vue de la réalisation de logements.

**Précautions**

Disposer des fonds nécessaires en cas d'utilisation du droit de délaissement par un propriétaire.

Définir une stratégie d'acquisition pour éviter la constitution d'un patrimoine diffus au gré des mises en vente.

**Textes de référence :** Loi n°2009-223 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris - art. 6. Modifié par ORDONNANCE n°2015-1324 du 22 octobre 2015 - art. 5

**Code de l'urbanisme :** Articles L210-1, L213-1 et suivants et R213-1 et s. (communs aux DPU et ZAD), articles L211-1 à L211-7 spécifiques aux DPU.

**Qu'est-ce que c'est ?**

Le droit de préemption urbain dit «renforcé» est l'extension du droit de préemption simple. Il s'applique sur des biens qui sont normalement exclus du droit de préemption.

Dans le cadre d'une intervention en quartier ancien, il est nécessaire de renforcer le droit de préemption urbain.

**Pourquoi ?**

Le DPU renforcé permet de soumettre à la préemption certains biens qui en sont en principe exclus :

- certains lots faisant partie d'une copropriété,
- immeubles bâtis depuis moins de 10 ans,
- parts ou actions de certaines sociétés de construction,
- majorité de parts d'une société civile immobilière quand le patrimoine de cette société est constitué par un immeuble déjà soumis au droit de préemption.

**Qui ?**

Les communes dotées d'un document d'urbanisme approuvé et les EPCI compétents pour l'élaboration de documents d'urbanisme et la réalisation de ZAC. Il peut être délégué aux mêmes personnes morales que le DPU.

**Intérêts**

Indispensable pour intervenir dans les copropriétés et plus généralement dans les quartiers anciens.

Outil adapté aux interventions lourdes (PRI, RHI) car ne faisant l'objet de quasiment aucune exception.

**Où ?**

Le renforcement du DPU s'applique sur des secteurs déjà soumis au droit de préemption urbain. Il peut donc s'appliquer sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal.

**Comment ?**

Le droit de préemption urbain renforcé est institué par délibération de la collectivité compétente. A la différence du DPU simple, une motivation générale ne suffit pas. Elle doit être motivée, c'est-à-dire qu'elle doit expliquer les raisons de ce choix au regard des spécificités du projet et des caractéristiques propres de la commune.

Pour produire ses effets, la délibération doit être affichée en mairie, publiée dans deux journaux diffusés dans le département et notifiée aux personnes mentionnées à l'article R211-3 du Code de l'urbanisme.

Dans les secteurs sauvegardés, les périmètres de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre, ce renforcement s'applique de plein droit.

**Bon à savoir**

La décision de préemption est très souvent attaquée par un recours dans le délai de 2 mois après la décision de préemption, généralement pour insuffisance de la motivation ou absence de compétence de la personne morale qui a préempté. Il s'agit donc de sécuriser juridiquement la délibération du Conseil Municipal et, le cas échéant, la délégation du droit de préemption.

**Précautions**

Avoir un projet suffisamment défini afin de motiver à la parcelle l'utilisation de l'outil.

Disposer des fonds nécessaires pour anticiper l'usage du droit de délaissement par un propriétaire.

**Textes de référence** : Loi n°2009-223 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion. Loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris - art. 6. Modifié par ORDONNANCE n°2015-1324 du 22 octobre 2015 - art. 5

**Code de l'urbanisme** : Articles L210-1, L213-1 et suivants et R213-1 et s. (communs aux DPU et ZAD), articles L211-1 à L211-7 spécifiques aux DPU.

### Qu'est-ce que c'est ?

La dation est un échange. C'est un moyen original d'acquisition foncière moyennant une contrepartie autre que le versement d'une somme d'argent.

Cette procédure peut venir débloquent une situation particulière, notamment lorsque le propriétaire ne veut pas quitter les lieux.

Elle est surtout utilisée entre un promoteur ou un lotisseur et un particulier.

### Pourquoi ?

Cette modalité est surtout utilisée lorsqu'un acquéreur (promoteur ou lotisseur généralement) est confronté à un propriétaire qui n'est pas vendeur de son terrain, dans le cadre d'un projet d'aménagement ou le plus souvent lors de la réalisation d'un lotissement. Elle permet ainsi de lutter contre la rétention foncière.

Il s'agit alors d'une transaction amiable qui s'exprime par une cession partielle de terrain.

### Intérêts

Eviter le financement de l'acquisition du terrain pour le promoteur.

Possibilité de reconstituer des grandes parcelles et d'opérer un remembrement.

Avantages fiscaux pour le propriétaire par l'annulation des droits de mutation.

Plus-value du patrimoine du propriétaire.

### Qui ?

Toute personne physique ou morale souhaitant acquérir un terrain. Cette modalité est peu utilisée au sein d'une collectivité publique, d'une SEM ou d'une SPL.

Elle peut cependant aider à débloquent une situation.

### Où ?

La loi ne limite pas les secteurs d'intervention de la dation. Elle est toutefois mise en oeuvre la plupart du temps sur des terrains constructibles non viabilisés faisant l'objet d'un projet d'aménagement.

### Comment ?

Il s'agit d'un échange à travers lequel le promoteur ou le lotisseur prend en charge les travaux de viabilisation en contrepartie de la cession à son profit d'une partie des terrains constructibles du particulier, propriétaire des terrains.

### Bon à savoir

La dation est inscrite dans le Code Civil depuis sa création par Napoléon le 17 mars 1804. L'article de loi 1702 stipule :

«L'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.»

### Précautions

Outil très peu utilisé dont il faut maîtriser les avantages et risques à éviter en matière de taxes et de fiscalité.

Code civil : Article 1702 du Code Civil.

**Qu'est-ce que c'est ?**

La procédure d'expropriation permet à une collectivité territoriale d'imposer à un propriétaire la cession de biens immobiliers pour une cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité.

La déclaration d'utilité publique est l'acte par lequel la collectivité affirme son intention de recourir à l'expropriation.

**Pourquoi ?**

L'expropriation n'est possible que dans un but d'utilité publique. Elle peut être mise en oeuvre notamment en vue de :

- la construction de routes et d'espaces publics,
- la construction d'ensembles immobiliers à usage d'habitation,
- la création de lotissements,
- la création d'opérations dans les ZAC (art. L21-1 Code de l'Expropriation),

Une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients sociaux ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

**Qui ?**

L'Etat, les collectivités territoriales, les établissements publics d'aménagement habilités et les concessionnaires d'une opération d'aménagement.

Le titulaire du droit d'exproprier est l'Etat qui est le seul habilité à déclarer un projet d'utilité publique. Il peut exproprier ensuite au travers de ses représentants locaux.

**Intérêts**

Seul moyen d'action foncière lorsque les propriétaires privés refusent de vendre.

**Où ?**

Les biens expropriés peuvent être des immeubles ou des droits réels immobiliers, dans le périmètre géographique de compétence de l'expropriant.

**Comment ?**

La procédure d'expropriation se décompose en deux phases :

- La phase administrative, destinée à vérifier le caractère d'utilité publique du projet. Une enquête d'utilité publique est ouverte par arrêté préfectoral suite à la demande de la collectivité d'user de son droit d'expropriation. Quand l'enquête publique est favorable, une déclaration d'utilité publique est prononcée, valable pour une durée de 5 ans maximum. Puis le préfet ouvre une enquête parcellaire au terme de laquelle il peut décider de prendre un arrêté de cessibilité qui désigne les parcelles et l'identité des propriétaires concernés. L'arrêté leur est notifié et transmis au juge de l'expropriation.
- La phase judiciaire permet d'organiser le transfert de propriété. Après avoir été saisi, le juge a huit jours pour prononcer l'ordonnance d'expropriation qui fixe le montant de l'indemnité. La collectivité ne peut prendre possession des lieux qu'un mois après avoir versé l'indemnité à l'exproprié.

**Bon à savoir**

Après l'expropriation, les anciens propriétaires disposent pendant trente ans d'un droit de rétrocession si, dans un délai de cinq ans, les immeubles expropriés n'ont toujours pas reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique ou ont cessé de la recevoir.

**Précautions**

Procédure lourde, longue et complexe.  
Procédure souffrant d'une mauvaise image, le propriétaire se sent spolié.  
Fixation de l'indemnité très délicate pour le juge, qui ne satisfait que rarement les deux parties.

Code civil : Art.545. Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : Art. L11-1 à L16-9 et L121-1.

Code de l'urbanisme : Art. L122-15, L123-16, L221-1, L300-4 et dispositions spécifiques au DPU : Art. A211-1, L211-1 et suivants et R211-1 et s.



**Qu'est-ce que c'est ?**

La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est un contrat d'acquisition, conclu entre un promoteur-constructeur et un acquéreur, d'un bien immobilier qui n'existe pas encore.

L'acquéreur devient propriétaire et doit payer le bien à mesure que les travaux avancent. Le vendeur reste quant à lui le maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

**Pourquoi ?**

La VEFA permet au promoteur de financer son projet en amont et de s'assurer qu'il aura des acquéreurs. Ces derniers sont protégés par la loi, qui oblige les vendeurs à livrer l'immeuble, tel qu'il a été présenté dans les plans, dans un temps déterminé.

Les bailleurs sociaux qui acquièrent des logements en VEFA peuvent recourir au financement PLUS et PLA-I ou PLS. Pour ce faire ils doivent assurer la mixité sociale, ne pas être à l'origine de la construction et ne pas acheter l'intégralité d'une résidence à l'opérateur privé.

**Qui ?**

Toute personne, physique ou morale, souhaitant vendre ou se porter acquéreur d'un bien immobilier.

**Intérêts****Pour les acquéreurs :**

Echelonnement des paiements.  
Acquérir un logement dans le neuf.

**Pour les vendeurs :**

Bénéficier d'un apport immédiat de trésorerie.

**Où ?**

La loi ne limite pas les secteurs dans lesquels peuvent s'établir des VEFA. Pour les bailleurs sociaux, la VEFA est cependant bien adaptée aux territoires où le marché foncier est très concurrentiel, car elle permet de produire du logement social dans des secteurs où le foncier n'était pas accessible directement.

**Comment ?**

Le vendeur et l'acquéreur commencent par établir un contrat de réservation ; contrat par lequel un vendeur s'engage à réserver un logement à un acquéreur en échange d'une contrepartie financière. Il doit comporter la description du logement, le prix prévisionnel, et la date à laquelle la vente sera conclue. Quand le projet immobilier est confirmé, les titulaires d'un contrat de réservation reçoivent un contrat de vente, qui précise le prix définitif, les modalités de paiement, les délais de livraison, ainsi que la description de l'immeuble. Pour finir le promoteur livre le logement à l'acquéreur au moment de la remise des clés. L'acquéreur dispose de trente jours pour signaler les points litigieux.

**Bon à savoir**

Les collectivités publiques ne peuvent pas acquérir de bien en VEFA si l'immeuble est destiné à devenir entièrement leur propriété et s'il a été conçu en fonction de leurs besoins propres. Dans ces cas, la personne publique doit passer par un marché public.

**Précautions****Pour les acquéreurs :**

S'assurer que le logement livré corresponde à celui décrit.

**Pour les vendeurs :**

Les promoteurs privés craignent souvent que l'insertion de logements sociaux en VEFA dévalorise leur immeuble et fasse baisser les prix des autres logements. Il est donc nécessaire de réfléchir à la stratégie de location.

**Textes de référence :** loi n° 67-3 du 3 janvier 1967, Loi n° 2009-179 du 17 février 2009, Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

**Code civil :** Articles L1601-1 à L1601-4. **Code de la Construction et de l'Habitation :** Articles L261-1 à L261-22 et décret R331-1.

### Qu'est-ce que c'est ?

Les baux de longue durée permettent au bénéficiaire d'obtenir des droits immobiliers sur le terrain qu'il loue, sans avoir à l'acquérir, puisqu'il reste propriété du bailleur.

Ce type de bail permet, pour une durée moyenne de 60 ans, au propriétaire d'un terrain de garder la propriété du sol tout en autorisant le bénéficiaire de construire et de gérer les ouvrages édifiés.

On évoquera ici le bail emphytéotique et le bail à construction.

### Pourquoi ?

Lorsqu'une collectivité veut construire des logements aidés sans réaliser elle-même l'opération.

### Qui ?

Tout type de preneur.

### Où ?

Tout type d'usage, sur des terrains vierges ou déjà bâtis.

### Comment ?

Le bail emphytéotique est le plus ancien. Créé à l'origine pour la mise en valeur et l'entretien d'espaces ruraux, il est actuellement le plus utilisé pour sa souplesse. Lorsqu'il est conclu sur un terrain appartenant au domaine public en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général, il s'agit d'un bail emphytéotique administratif. Il ne peut alors être consenti qu'à une personne privée.

Le bail à construction, instauré en 1964, est presque identique au bail emphytéotique mais le bénéficiaire s'engage obligatoirement à édifier, puis à maintenir les constructions en bon état toute la durée du bail, sur le terrain du propriétaire en échange d'un loyer. Ce bail vise à inciter les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché sans en perdre la propriété.

### Intérêts

Pour le preneur, éviter les frais de trésorerie dus à l'achat du terrain.

Avantages fiscaux pour le preneur (pas d'imposition sur le revenu) si la durée du bail est supérieure à 30 ans.

Pour la collectivité, faire réaliser une opération d'aménagement ainsi que les missions d'entretien et de gestion tout en gardant la maîtrise foncière.

### Bon à savoir

Trois hypothèses de sortie de bail :

- le déconventionnement,
- le mandat de gestion à un opérateur de logement aidé,
- le rachat du terrain par l'opérateur.

### Précautions

Prévoir une durée de bail plus longue que la durée de l'amortissement de l'opération.

Anticiper, dès l'ouverture du bail, la question de la sortie du bail et de l'entretien des bâtiments par la suite.

**Textes de référence** : Loi n°2011-267 du 14 mars 2011 d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure. Décret n°2011-2065 du 30 décembre 2011 relatif aux règles de passation des baux emphytéotiques administratifs.

**Code rural et de la pêche maritime** : Art. L451-1 à L451-6. **Code général des collectivités territoriales** : Art. L1311-2 et suivants (BEA)

**Code de la Construction et de l'Habitation** : Art. L251-1 à 9 et R251-1 à 3.

**Qu'est-ce que c'est ?**

La taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB) est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés, sous déduction de 20% de son montant. Le produit de cette taxe revient aux collectivités locales.

Instituée par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement la majoration de la TFPNB est un outil permettant de majorer la taxe foncière sur les propriétés constructibles mais non bâties. La valeur locative cadastrale de ces terrains peut être majorée d'une valeur forfaitaire comprise entre 0 et 3 € par mètre carré. La superficie retenue pour le calcul est réduite de 200 mètres carrés. La majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique.

**Pourquoi ?**

Ce dispositif permet d'éviter la stérilisation et la rétention foncière de certaines parcelles. La majoration, car elle fait supporter un impôt plus important aux propriétaires de terrains situés en zone constructible, incite les propriétaires à construire sur leur parcelle ou à vendre leur terrain au profit de personnes ayant l'intention de construire. A défaut, ces ressources supplémentaires aideront les maires à mettre en oeuvre la politique d'urbanisation souhaitée pour leur commune.

**Qui ?**

Le Conseil municipal doit prendre une délibération motivée pour pouvoir mettre en place cette majoration.

Les bénéficiaires de la majoration sur la TFPNB sont les collectivités locales.

**Intérêts**

Action ciblée sur les zones urbaines, les plus propices à une densification.

Outil simple à mettre en place.

Avantage financier pour les collectivités qui voient leurs recettes augmenter.

**Où ?**

Les terrains concernés sont les terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un PLU, ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

La majoration n'est pas applicable aux terrains appartenant aux EPF, ou classés depuis moins d'un an dans une zone urbaine, ou compris dans le périmètre d'une ZAC, ou aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation.

**Comment ?**

Le Conseil municipal prescrit par délibération la majoration de la valeur locative des terrains constructibles situés dans les zones urbaines. Cette délibération doit indiquer la valeur forfaitaire par mètre carré de la majoration. La liste des terrains constructibles concernés est dressée par le maire. Cette liste, ainsi que les modifications qui y sont apportées, sont communiquées à l'administration des impôts avant le 1er octobre de l'année qui précède l'année d'imposition. En cas d'inscription erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune.

**Bon à savoir**

A partir du 1er janvier 2014, la majoration de la TFPNB sera plus importante dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. La liste de ces terrains sera dressée par l'autorité compétente en matière de PLU.

**Précautions**

Majoration forfaitaire peu importante et limitée.

Les erreurs commises dans la liste des propriétés concernées seront imputées financièrement à la commune.

Les taxes foncières sont toujours calculées sur la base de valeurs locatives cadastrales anciennes, qui n'ont pas été actualisées depuis 1980.

**Textes de référence** : Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, décret d'application n° 2007-1788 du 19 décembre 2009.  
**Code Général des Impôts** : Article L1396 (Modifié par LOI n°2017-257 du 28 février 2017- art. 50)

**Qu'est-ce que c'est ?**

L'objet et la forme des Etablissements publics fonciers d'Etat (EPF) sont définis par les articles L321-1 et suivants du Code de l'urbanisme modifiés par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005.

L'EPF est un établissement à caractère industriel et commercial, qui dispose d'une autonomie juridique et financière. Il s'agit d'un opérateur public foncier dont la mission est de mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Il existe également des EPF locaux, qui ne sont pas traités dans cette fiche.

**Pourquoi ?**

Solliciter l'EPF permet d'être accompagné dans la maîtrise du foncier (achat, portage, gestion, remise en état, dépollution, réalisation d'études et de travaux portant sur le foncier) nécessaire à l'émergence de projets d'aménagement, dans la mesure où ils rentrent dans le champ d'intervention de l'EPF (habitat, développement économique, protection de l'environnement et prévention des risques, grandes politiques d'aménagement et de développement du territoire régional). L'EPF est également compétent pour réaliser des réserves foncières.

Lorsque l'EPF intervient, il assure le portage technique et financier de l'opération, permettant ainsi aux collectivités locales de maîtriser leur foncier sans avoir à en supporter le coût d'acquisition.

**Qui ?**

L'EPF peut être sollicité par l'Etat, une collectivité, ou un établissement public.

**Intérêts**

Champ de compétence très large: possibilité d'intervention sur des terrains nus ou bâtis.

Facilite l'intermédiation, l'acquisition et le portage foncier que les collectivités ne peuvent assumer.

Importantes capacités financières et humaines.

Meilleure connaissance et maîtrise des prix du marché immobilier.

**Où ?**

Comme c'est le cas en Languedoc-Roussillon (EPF-LR), la plupart des EPF d'Etat ont un périmètre d'intervention limité à la région.

L'EPF acquiert des terrains situés en zones U et AU des POS et PLU, ainsi que dans les secteurs classés en ZAD. Il peut intervenir sur les terrains de n'importe quelle taille, qu'ils soient occupés ou non.

**Comment ?**

L'EPF intervient toujours dans le cadre de conventions (d'une durée de 3, 5 ou 8 ans) élaborées avec les collectivités publiques. Il peut s'agir d'une convention cadre (pour réaliser des réserves foncières à long terme) ou d'une convention opérationnelle (en vue de réaliser les acquisitions nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement à court et moyen terme).

Suite à la signature d'une convention, l'EPF acquiert des terrains pour le compte des communes et de leur groupements, pour l'Etat et ses établissements publics. Il peut procéder par acquisition amiable, expropriation (DUP), ou exercer les droits de préemption par délégation de leur titulaire.

Une fois les terrains acquis, et éventuellement requalifiés, l'EPF cède les biens à la collectivité, à l'aménageur ou au bailleur social porteur du projet.

**Bon à savoir**

Pour que l'EPF-LR intervienne, il est nécessaire que les projets des collectivités comportent au moins 25% de logements locatifs aidés (financements PLAI, PLUS) et aient une densité minimale de 25 logements à l'hectare pour utiliser au mieux la ressource foncière.

**Précautions**

La mission de l'EPF doit être additionnelle à celle des collectivités territoriales.

Champ de compétence limitée à l'action foncière.

**Textes de référence :** Loi n°2005-32 du 18 janvier 2005, loi de programmation pour la cohésion sociale

**Code de l'urbanisme :** Articles L321-1 à L321-9 et article L300-1. Modifiés par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 102 (V)

**Qu'est-ce que c'est ?**

Issues des lois d'orientation agricole de 1960 et de 1962, les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) sont des sociétés anonymes investies d'une mission d'intérêt général, sans but lucratif. Elles sont sous la tutelle des ministères de l'agriculture et des finances.

Les SAFER sont des opérateurs fonciers ruraux, qui ont aujourd'hui pour missions de dynamiser l'agriculture et les espaces forestiers, de protéger l'environnement, les paysages, les ressources naturelles, et d'accompagner le développement de l'économie locale.

**Pourquoi ?**

En sollicitant une SAFER, les collectivités bénéficient d'un accompagnement dans la mise en oeuvre de leur politique de maintien des terres agricoles et de protection de l'environnement.

Etant donné qu'elle dispose d'une connaissance exhaustive du foncier rural et qu'elle peut exercer le droit de préemption, la SAFER peut aider les collectivités pour toutes les opérations qui nécessitent la maîtrise, la libération, ou le transfert du foncier.

**Qui ?**

Les conseils régionaux et généraux, les communes et leurs groupements.

**Où ?**

Les SAFER interviennent exclusivement en milieu rural.

**Intérêts**

La SAFER a une totale connaissance du marché foncier agricole.

Les champs d'intervention de la SAFER sont larges.

En utilisant son droit de préemption, la SAFER peut empêcher l'envol des prix.

**Comment ?**

Après qu'une collectivité ait fait appel à la SAFER, une convention, qui détermine les acteurs, leurs objectifs et leurs rôles, est signée entre les deux parties. Les coûts versés par la collectivité dépendent des prestations demandées.

La SAFER dispose des moyens et données nécessaires pour réaliser des études foncières. Elle travaille avec le Service des Domaines et la Chambre d'agriculture, et reçoit l'ensemble des DIA lors de la mise en vente de biens fonciers ruraux ; ce qui lui permet de connaître l'évolution des prix du marché, d'observer les mutations foncières en cours, de contrer les évolutions de l'occupation spatiale (mitage, dégradation paysagère notamment), et d'étudier les impacts de projets menés par la collectivité.

Elle mène également des actions d'achat, de vente, de gestion, et d'aménagement qui consistent à : acheter des terrains et les revendre à des personnes physiques ou morales dont les projets répondent aux objectifs de la SAFER, stocker des terrains et les louer temporairement, réaliser des travaux d'aménagement pour améliorer les conditions d'exploitation et entretenir les paysages, ou pour constituer des réserves foncières. Pour ce faire, elle peut procéder par voie amiable ou exercer son droit de préemption. Elle est aussi en mesure conclure des conventions pour gérer temporairement des terres (convention de mise à disposition) ou pour assurer l'intermédiation locative (convention d'occupation précaire).

**Bon à savoir**

La SAFER intervient également auprès des jeunes agriculteurs, afin de favoriser leur installation hors du cadre familial.

**Précautions**

La SAFER n'intervient qu'en milieu rural.

L'implication de la SAFER en milieu périurbain est difficile.

Certaines opérations échappent au droit de préemption de la SAFER, en raison des biens ou des personnes qui participent à l'opération.

**Textes de référence :** Loi relative au développement des territoires ruraux du 23 février 2005.

**Code rural et de la pêche maritime :** Articles L111-2, L141-1 à L143-15, et R141-1 à R143-18. Modifié par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014- art. 29

### Qu'est-ce que c'est ?

Les associations foncières urbaines (AFU) sont des associations syndicales, constituées entre propriétaires intéressés, dans le but de réaliser un aménagement commun et maîtrisé.

Une AFU est constituée en vue de réaliser des opérations (article L322-2 du CU) de :

- remembrement de parcelles, modification de l'assiette des droits de propriété, réalisation des travaux d'équipement ou d'aménagement ;
- groupement de parcelles en vue d'en conférer l'usage à un tiers ou d'en faire la vente à un établissement public ou à une société de construction ou d'aménagement ;
- construction, entretien et gestion d'ouvrages d'intérêt collectif ;
- conservation et restauration des secteurs sauvegardés ainsi que leur restauration immobilière ;
- remembrement foncier ou groupement de parcelles, en vue de la restructuration urbaine des grands ensembles et des quartiers d'habitat dégradé.

### Pourquoi ?

Dans certaines situations où les propriétaires sont nombreux, les opérateurs publics ou privés rencontrent des difficultés pour acquérir les terrains sur lesquels ils souhaitent intervenir. Par l'association des propriétaires, l'AFU est un moyen d'agir sur ces terrains.

### Où ?

Le périmètre de l'AFU est celui des propriétés foncières qui en font partie.

### Intérêts

#### Pour la commune :

Prise en charge des coûts d'aménagement liés à la construction des nouveaux équipements par les propriétaires.

Eviter le recours à des procédés contraignants.

#### Pour les propriétaires :

Valeur des terrains revue à la hausse.

Le propriétaire peut rester en pleine propriété de ses biens et peut vendre à tout moment de la procédure.

Etre partie prenante du projet d'aménagement.

### Qui ?

Les bénéficiaires sont l'ensemble des propriétaires adhérents à l'association. Il peut aussi bien s'agir d'une collectivité que de propriétaires privés.

### Comment ?

Il existe trois types d'AFU.

L'AFU libre est un organisme privé, créé à l'initiative et avec le consentement unanime des propriétaires. C'est une personne de droit privé.

L'AFU autorisée (par l'autorité administrative) est un établissement public administratif qui est créé à l'initiative des propriétaires intéressés ou, le cas échéant, d'une collectivité territoriale, ou d'un groupement de collectivités territoriales, ou de l'autorité administrative. Elle est dotée de prérogatives de puissance publique : collecte des taxes syndicales, expropriation pour cause d'utilité publique, réalisation de travaux pour la viabilisation. Elle est aussi soumise aux règles du code des marchés publics. L'AFU autorisée est contrôlée par le préfet.

A défaut d'accord amiable entre les propriétaires et d'existence d'une AFU, une AFU forcée peut être constituée d'office par l'autorité administrative. Les AFU forcées ont les mêmes statuts que les AFU autorisées.

### Bon à savoir

La commune peut exercer un contrôle sur les projets des associations foncières urbaines : droit de veto sur la création de l'association, participation possible à l'AFU (avec le statut de propriétaire), le projet de l'AFU doit être conforme au POS ou PLU.

### Précautions

L'AFU doit se limiter à un nombre raisonnable de propriétaires.

Il est souhaitable que la commune effectue un bilan des économies et des coûts supplémentaires qu'engendrera la création de l'AFU autorisée.

Cette procédure est encore peu utilisée et peu connue.

**Textes de référence** : Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 (LOF), ordonnance n° 2004-727 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires, ordonnance n° 2005-727 du 30 juin 2005 relative à la simplification des commissions administratives, décret n° 2006-504 du 3 mai 2006 portant application de l'ordonnance n° 2004-632. **Code de l'urbanisme** : Art. L322-1 à L322-11 et R322-1 à R322-40.

**Qu'est-ce que c'est ?**

La ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel initiée par une personne publique, en vue de la réalisation de constructions de toute nature.

Elle permet à une collectivité ou à un établissement public y ayant vocation de produire du foncier à bâtir à travers l'aménagement et l'équipement de terrains: réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement de la zone.

La ZAC est susceptible de concerner la construction neuve comme le renouvellement urbain de zones sous-utilisées ou en friche.

**Pourquoi ?**

La ZAC permet à une collectivité qui souhaite urbaniser ou réaménager un secteur de dimension importante de :

- bénéficier de l'expertise technique d'une SEM ou d'une SPL,
- maîtriser le projet grâce à la définition d'un cahier des charges, approuvé par le maire, lors de chaque cession de terrains à l'intérieur de la ZAC à un constructeur.

**Où ?**

La ZAC peut être créée dans toutes les communes, dotées ou non d'un document d'urbanisme. Pour les communes disposant d'un PLU, d'un POS ou d'une carte communale, la ZAC peut être créée sur toutes les parties du territoire. Elle peut aussi être créée sur plusieurs emplacements distincts. On parle de «ZAC multi-sites».

**Intérêts**

Possession préalable des terrains non obligatoire.

Fixer le cadre général d'une opération d'envergure.

Connaître en amont l'impact global du projet (bilan financier, équipements à réaliser, étude environnementale).

Faire reposer sur l'opération le financement de tout ou partie des équipements publics.

**Qui ?**

Une ZAC est toujours à l'initiative d'une personne publique : Etat, collectivité locale ou EPCI compétent.

**Comment ?**

Le dossier de création définit le périmètre et le programme de la ZAC, le mode de réalisation (régie ou concession d'aménagement à une SEM, une SPL ou un promoteur avec possibilité de délégation du droit de préemption), ainsi que les constructions et aménagements mis à la charge des aménageurs ou constructeurs, et exonérés de taxe d'aménagement. Il est approuvé par l'initiateur de la ZAC (commune, EPCI ou Etat).

Ensuite, le dossier de réalisation définit le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, et décrit le bilan financier de l'opération.

La ZAC est réalisée généralement en plusieurs phases par l'intermédiaire de cessions de terrains aux constructeurs ou aménageurs retenus suite à un concours ou une consultation du maître d'ouvrage. Cette cession est accompagnée d'un cahier des charges, approuvé par l'initiateur de la ZAC.

**Bon à savoir**

Le cahier des charges indique le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisé sur la parcelle cédée. Il peut fixer des prescriptions techniques, urbaines et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone. Il peut être plus contraignant que le PLU, qui intègre le projet d'urbanisme de la ZAC dans son règlement (localisation des espaces publics, etc...).

**Précautions**

S'assurer de la compatibilité du projet avec le SCoT.

Réviser ou modifier le PLU si cela est nécessaire.

Evaluer en amont avec précision tous les paramètres et notamment la charge foncière supportable pour l'opération.

**Textes de référence** : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, de Solidarité et de Renouvellement Urbains. Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat. Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives. Décrets n°2001-261 du 27 mars 2001, n°2011-2054 du 29 décembre 2011, et n°2012-87 du 25 janvier 2012. Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher.

**Code de l'urbanisme** : Art. L311 et suivants, R311-1 et s.

**Qu'est-ce que c'est ?**

Le lotissement est une procédure d'aménagement opérationnel qui consiste en une opération de division foncière réalisée en vue de construire.

La notion de lotissement a été clarifiée et simplifiée par une réforme entrée en vigueur le 1er juillet 2012. Le lotissement est désormais défini comme une division en propriété ou en jouissance d'une ou plusieurs unités foncières contiguës, en vue de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**Pourquoi ?**

Le lotissement se définit toujours comme une division. En revanche, la nouvelle définition du lotissement ne comporte plus de critère de durée. L'obligation de prendre en compte les divisions intervenues sur une période de moins de dix ans a été supprimée. Le critère du nombre de lots a également été supprimé puisque désormais le lotissement est constitué dès le premier détachement de parcelle et il y a lotissement dès la première division en vue de construire (lotissement uni-lot).

Le Code de l'urbanisme (art. L.442-1-1) énumère les divisions qui ne sont pas constitutives de lotissement, même si elles sont faites en vue de bâtir, en raison de leur objet particulier ou de leur contrôle au titre d'une autre procédure : sont concernées, par exemple, les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine, les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté, les divisions prévues par un permis valant division...

**Qui ?**

L'initiative d'un lotissement peut aussi bien être privée (particuliers, lotisseurs...) que publique (commune, EPCI,...).

**Intérêts**

Le recours au lotissement peut s'envisager comme une alternative à la ZAC, notamment pour des petites opérations qui le permettent.

**Où ?**

Un lotissement doit être situé en zone constructible ou ouverte à l'urbanisation.

Il peut-être réalisé sur plusieurs unités foncières, dès lors qu'elles sont contiguës (ce qui exclu les lotissements multi-sites). Le périmètre du lotissement doit inclure les lots à bâtir, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots mais peut également inclure, au choix du lotisseur, tout ou partie du reliquat bâti de l'unité ou des unités foncières. Cette dernière disposition laisse la possibilité au lotisseur de gérer de manière souple les droits à construire dans le lotissement et de faciliter les projets denses.

**Comment ?**

Un lotissement peut être réalisé selon deux procédures : le permis d'aménager est requis pour les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé. La notion d'espaces communs renvoie à la création ou l'aménagement pour les besoins du lotissement de voies de circulation, d'accès, d'aires de stationnement, d'aires de jeux, d'espaces verts.... La déclaration préalable est requise dans les autres cas.

Les propriétaires de lots d'un lotissement bénéficient d'une stabilisation des droits de construire pendant 5 ans à compter de la constatation de l'achèvement du lotissement. Pendant cette période, le permis de construire sera accordé en fonction des règles d'urbanisme qui étaient applicables au moment où a été délivrée l'autorisation de lotir.

**Bon à savoir**

Il est désormais possible de régulariser un lotissement qui aurait dû faire l'objet d'une déclaration préalable à l'occasion du permis de construire.

**Précautions**

Sollicitation fréquente pour que la commune accepte de classer dans son domaine public les voies et réseaux internes au lotissement exigeant des précautions préalables (ex : recensement des réseaux).

**Textes de référence** : ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, décret d'application n°2012-274 du 28 février 2012

**Code de l'Urbanisme** : Art. L.442-1 à L.442-14 ; R.442-1 à R.442-25



**Qu'est-ce que c'est ?**

Le permis d'aménager est une nouvelle catégorie d'autorisation d'urbanisme, issue de la grande réforme des autorisations d'urbanisme initiée en 2005 et entrée en vigueur en 2007.

La création ex-nihilo d'un « permis d'aménager » était destinée à entraîner une réduction du nombre d'autorisations d'urbanisme. Il rassemble en effet sous une même appellation plusieurs autorisations antérieures comme l'autorisation de lotir, celle d'aménager des terrains de camping ou un parc résidentiel de loisirs, l'autorisation de stationner des caravanes ou encore l'autorisation de réaliser des installations et travaux divers.

**Pourquoi ?**

Les travaux, installations et aménagements devant être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager sont précisés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme. Il est possible de regrouper les aménagements soumis à permis d'aménager en 4 catégories : les divisions foncières, puis les aménagements de terrains pour l'hébergement touristique, les aires de loisirs et les aménagements divers d'une certaine importance.

Parmi les divisions foncières, sont concernés :

- les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement, et les lotissements situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé ;
- les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs.

**Intérêts**

Un outil globalisant qui pourra autoriser tout à la fois la division, mais aussi les démolitions et constructions impliquées par les travaux d'aménagement.

Un outil complet permettant l'expression des choix d'aménagement et l'appréciation de l'impact du projet sur le milieu environnant.

**Qui ?**

La demande de permis d'aménager est instruite par l'autorité compétente pour statuer, à savoir le maire s'il en a pris la compétence à l'occasion de l'élaboration d'un document d'urbanisme ou la DDTM au nom du préfet.

Lorsqu'une commune fait partie d'un EPCI, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer la compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement.

**Où ?**

La demande se fait à la mairie de la commune où se trouve le terrain.

**Comment ?**

La demande de permis d'aménager donne lieu à la constitution d'un dossier qui doit comprendre un plan de situation du terrain à l'intérieur de la commune, une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement, un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords, un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions pour donner un aperçu du terrain après réalisation du projet.

A réception de la demande, le service instructeur dispose d'un délai de 3 mois pour instruire le dossier si celui-ci est complet.

La durée de validité du permis d'aménager est de 2 ans.

**Bon à savoir**

Le champ d'application du permis d'aménager est renforcé dans les secteurs sauvegardés, sites classés et réserves naturelles. La création d'un espace public, d'un parc d'attractions, d'aires de jeux et de sports, de terrains de golf, les dépôts de véhicules et les garages collectifs y sont assujettis quelle que soit leur importance.

**Précautions**

Une traduction technique du permis d'aménager (dossier de dépôt) complexe nécessitant de faire appel à des professionnels compétents.

**Textes de référence** : Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, décret d'application n° 2007-18 du 5 janvier 2007

**Code de l'urbanisme** : Articles L.421-2, L.441-1 à L.441-2, R.421-19 à R.421-22, R.441-1 à R.441-8

**Qu'est-ce que c'est ?**

La Taxe d'Aménagement se substitue depuis le 1er mars 2012 à la Taxe Locale d'Équipement (TLE), à la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS), à la Taxe Départementale pour le Financement des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (TD/CAUE) et au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE).

En partie affectée au financement des équipements publics, elle s'applique aux constructions et aménagements.

**Pourquoi ?**

La taxe comprend une part communale ou intercommunale et une part départementale. La part destinée aux communes et intercommunalités sert au financement des infrastructures et équipements communaux générés par l'urbanisation et l'apport de populations induit.

Sont soumises à la taxe d'aménagement les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation prévu par le Code de l'urbanisme. Sont redevables de la taxe les bénéficiaires de ces autorisations

**Qui ?**

La part communale ou intercommunale de la taxe est instaurée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS, sauf renonciation expresse par délibération, et par délibération du Conseil Municipal dans les autres communes. Les communes peuvent déléguer, à la majorité qualifiée, cette compétence à l'EPCI lorsqu'il est compétent en matière de PLU.

**Où ?**

Elle s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'EPCI, lors de toute opération de construction ou d'aménagement.

**Comment ?**

Pour le calcul du montant de la taxe, il convient d'appliquer un taux à l'assiette de la taxe. L'assiette de la taxe correspond à la multiplication de la surface de construction (ou de l'aménagement) par une valeur forfaitaire au m<sup>2</sup>, actualisée chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction.

Le taux d'imposition résulte d'un choix de la collectivité fixé par délibération avant le 30 novembre et reconduite tacitement d'année en année.

La fourchette des taux est fixée entre 1 et 5%.

**Bon à savoir**

Entre 1 et 5%, le taux de la taxe pourra être différencié et sectorisé pour tenir compte du coût réel de l'urbanisation. Il pourra même être porté jusqu'à 20%, sous réserve de justifications particulières dans certains secteurs nécessitant de réaliser des travaux substantiels d'équipements publics.

**Intérêts**

Liberté de fixation du ou des taux.

Sectorisation et modulation des taux selon les besoins en équipements publics.

Diminution du nombre de taxes et participations exigibles.

**Précautions**

Il est indispensable de motiver le choix du niveau du taux d'imposition.

Avoir une bonne connaissance et assurer le suivi du projet pour adapter au mieux les taux.

**Textes de référence** : Loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finance rectificative pour 2010 - art.28. Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 sur la mise en oeuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

**Code de l'urbanisme** : Articles L.331-1 à L.331-34. Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 5

**Qu'est-ce que c'est ?**

Le projet urbain partenarial (PUP) est une nouvelle forme de participation au financement des équipements publics.

Il s'agit d'un dispositif contractuel entre une collectivité compétente en matière d'urbanisme (commune ou EPCI) et des acteurs privés (propriétaires fonciers, constructeurs, aménageurs) pour assurer le co-financement des équipements publics rendus nécessaires par une ou des opérations.

**Pourquoi ?**

Le PUP permet aux propriétaires de terrains, aménageurs ou constructeurs concernés par une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction de signer une convention avec la commune, fixant le programme des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins de cette ou de ces opérations, ainsi que les conditions de leur prise en charge.

Il organise, par convention, le financement des équipements publics de viabilisation de la zone (voirie, réseaux publics...) mais aussi tout équipement public nouveau rendu nécessaire par l'urbanisation nouvelle (école ou crèche par exemple).

Les objectifs et modalités de financement sont arrêtés dans la convention.

**Qui ?**

Le PUP peut être proposé :

- soit par un ou des propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs pour faciliter la réalisation de leurs projets d'opération ;
- soit par la commune pour associer des acteurs privés aux projets d'aménagement dont elle souhaite la réalisation sur son territoire.

**Où ?**

Le dispositif ne peut s'appliquer que dans les zones urbaines ou à urbaniser délimitées par les PLU ou les documents en tenant lieu (hors carte communale).

**Comment ?**

Le Conseil municipal délibère pour autoriser le maire à signer la convention. La convention décrit l'opération de construction projetée et le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération. Elle détermine le périmètre qu'elle couvre, le montant de la participation à la charge du constructeur ou de l'aménageur (dans la limite de ce qui est strictement nécessaire et proportionnel aux besoins des futurs habitants), les délais de paiement ainsi que les modalités de règlement (contribution financière ou apport de terrain).

**Bon à savoir**

La plus grande liberté est accordée aux contractants pour déterminer les délais de paiement. La participation pourra, notamment, être versée avant l'engagement des travaux ou échelonnée pendant leur réalisation.

**Intérêts**

- Souplesse de la procédure.
- Souplesse du contrat fixé entre les deux parties.
- Possibilité pour la collectivité de faire pré-financer des équipements publics.

**Précautions**

Le PUP n'est qu'un mode de financement des équipements publics, et pas une ZAC. La collectivité doit être maître d'ouvrage de leurs réalisations.

Le PUP entraîne une exonération de la part communale de la taxe d'aménagement.

Textes de référence : Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art.43.

Code de l'urbanisme : Articles L.332-11-3 et L.332-11-4. Abrogé par LOI n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44 (V)

### Qu'est-ce que c'est ?

La Participation pour Voirie et Réseaux (PVR) permet aux communes de financer au moins partiellement les travaux d'aménagement d'une voie et des réseaux correspondants, par le biais d'une participation versée par les propriétaires riverains, qui bénéficient ou bénéficieront des travaux.

Elle consiste à faire participer les propriétaires à la réalisation de travaux de voiries et réseaux, que les terrains desservis soient déjà construits ou non.

### Pourquoi ?

La PVR permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.

Les travaux concernés sont :

- la réalisation ou l'aménagement d'une voie (acquisition des terrains, travaux de voirie, éclairage public, dispositif d'écoulement des eaux pluviales et éléments nécessaires au passage, en souterrain, des réseaux de communication inclus) ;
- le réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement ;
- les études nécessaires à ces travaux.

La PVR est cumulable avec la taxe d'aménagement, sauf dans les secteurs où le taux de la taxe d'aménagement est supérieur à 5%.

### Intérêts

Eviter le recours aux procédures complexes (ZAC) pour les opérations de petite envergure.

Limiter le coût du développement urbain pour la collectivité, notamment pour le raccordement de quartiers existants.

### Qui ?

La PVR est instituée par le Conseil municipal via deux délibérations :

- une délibération générale qui instaure le principe d'exigibilité de la participation sur tout le territoire communal ;
- une délibération spécifique, propre à chaque voie, qui précise les travaux prévus et fixe la part du coût des travaux mis à la charge des propriétaires.

### Où ?

Cette participation peut être instituée dans toutes les communes, qu'elles soient ou non dotées d'un document d'urbanisme. Le périmètre d'assujettissement à la PVR comprend les terrains ou parties de terrains appelés à être desservis et situés dans une bande de 80 m de part et d'autre de la voie. Cette distance peut être modulée, en fonction des circonstances locales, dans une fourchette comprise entre 60 et 100 m.

### Comment ?

La délibération spécifique précise le montant de la participation exigible par m<sup>2</sup> de terrain. La participation que paye chaque propriétaire est calculée au prorata de la surface de son terrain compris dans le périmètre d'exigibilité de la PVR spécifique.

La PVR est due à compter de l'obtention du permis de construire, sauf convention de préfinancement acceptée par le propriétaire et approuvée par le Conseil municipal.

### Bon à savoir

La commune ne pourra pas mettre ultérieurement à la charge des propriétaires le financement de travaux qu'elle n'aurait pas prévus dans sa délibération et qui se révéleraient nécessaires après réalisation des constructions.

### Précautions

Risque de développement d'un urbanisme linéaire.  
Connaissance précise des aménagements futurs à réaliser pour rédiger la délibération spécifique.

**Textes de référence** : Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 49 à 53. Circulaire n°2004-8 UHC/DU3/5 du 5 février 2004 relative aux modalités de mise en oeuvre de la PVR.

**Code de l'urbanisme** : Articles L.332-11-1, L.332-15. Abrogé par LOI n° 2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44 (V)

### Qu'est-ce que c'est ?

Créé par la loi de finances rectificative pour 2010, le Versement pour Sous-Densité est un outil facultatif à destination des collectivités, qui vise à lutter contre l'étalement urbain et la sous-densité.

Il permet de taxer une sous-utilisation du potentiel foncier dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU ou des POS auprès des constructeurs à l'occasion de leur projet. Il est applicable aux demandes de permis de construire déposées depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

### Pourquoi ?

Certains programme de logements, situés pour autant dans des secteurs urbains des communes, utilisent une très faible part de leur droit à construire et utilisent une assiette foncière importante pour ne réaliser que peu de logements. Le VSD peut inciter à une intensification urbaine et renforcer la production de logements.

### Qui ?

Les communes et les EPCI compétents en matière de document d'urbanisme.

### Où ?

Le VSD peut être institué dans des secteurs du territoire communal ou intercommunal, dans les zones urbaines et à urbaniser des POS et PLU (U, AU et NA).

### Comment ?

Le versement pour sous-densité est idéalement mis en place au moment de la révision du PLU ou du POS pour s'intégrer dans une réflexion globale sur la fiscalité de l'urbanisme. Il peut toutefois être institué à tout moment par délibération.

Il s'agit d'instituer un seuil minimal de densité qui s'applique dans les secteurs définis sur un document graphique figurant dans une annexe du POS ou du PLU. Le seuil minimal de densité doit être compris entre 50 et 75% de la densité maximale autorisée par le document d'urbanisme dans chaque secteur concerné. Il est fixé pour une durée minimum de 3 ans à la date de la délibération l'ayant créé.

Le versement est dû par les bénéficiaires du permis visant une construction nouvelle et générant une densité n'atteignant pas le seuil minimal de densité. Il est égal à la valeur du terrain déclarée divisée par deux et multipliée par le rapport entre la surface manquante pour respecter le seuil minimal de densité et la surface théorique pour respecter le SMD. Il ne peut être supérieur à 25% de la valeur du terrain.

Exemple : maison de 160 m<sup>2</sup> sur terrain de 800 m<sup>2</sup>. Valeur déclarée 100 000€. Cos = 1

SMD fixé à 60% du Cos, soit 0,6. Surface à construire pour respecter SMD = 480 m<sup>2</sup>

VSD =  $100\ 000 / 2 \times (480\ m^2 - 160\ m^2) / 480\ m^2 = 33\ 333\ \text{€}$ . Mais VSD ne peut être supérieur à 25% de la valeur du terrain, soit 25 000 € à la charge du constructeur.

### Bon à savoir

Le constructeur peut utiliser la procédure de rescrit fiscal qui lui permet d'interroger la DDTM afin de réduire la surface du terrain soumise à taxation lorsqu'il est impacté par une servitude (ER...), en l'absence de Cos, ou lorsque le SMD ne peut être atteint.

La réponse motivée de la DDTM est adressée dans les 3 mois suivant la demande, après consultation du maire.

### Intérêts

Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation foncière.

Source de revenus supplémentaire pour la collectivité.

### Précautions

Envisager les articles de constructibilité du PLU (hauteur, cos, règles de recul...) comme un minimum et non comme un droit à construire maximum en vue d'appliquer le VSD.

**Textes de référence** : Loi de finances rectificative pour 2010 n°2010-1658 du 29 décembre 2010 - art. 28. Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 pris pour la mise en oeuvre de la réforme de la fiscalité de l'aménagement.

**Code de l'urbanisme** : Articles L331-35 et L331-46. Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 5

**Qu'est-ce que c'est ?**

Créées en 1977 et réformées en 2002, les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) sont des actions concertées entre l'Etat l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), dont la vocation est l'amélioration du parc immobilier sur un secteur géographique précisément identifié.

Comme indiqué dans la circulaire du 8 novembre 2002, l'OPAH de droit commun se caractérise par la mise en place d'un dispositif d'incitations ouvert aux propriétaires privés (visant la réalisation de travaux dans les immeubles d'habitation et les logements), le développement d'une offre locative à vocation sociale, et l'engagement par la collectivité territoriale d'investissements publics.

**Pourquoi ?**

L'OPAH a pour objectif de remédier à la dégradation du bâti et à l'habitat indigne, à travers une dynamique de réhabilitation et de production d'une offre de logements et de services, répondant aux besoins des populations résidentes, tout en préservant la mixité sociale du quartier, en cohérence avec les objectifs du PLH et du POS ou du PLU (s'ils existent).

L'OPAH est une action de nature incitative qui vise à créer les conditions favorables d'amélioration de l'habitat dans les périmètres concernés. Elle permet d'étendre la liste des travaux subventionnables et de mettre en oeuvre des taux de subventions majorés pour les bailleurs et les propriétaires occupants.

**Qui ?**

Les bénéficiaires d'une convention OPAH sont les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants (sous conditions de ressources), et éventuellement les locataires du parc privé du périmètre de l'OPAH.

**Intérêts**

Une OPAH est l'occasion d'accroître le taux de logements SRU d'une commune par le conventionnement des loyers pendant neuf ans des logements ayant bénéficié d'une subvention.

L'outil est souple, incitatif et peu contraignant.

L'OPAH permet de déclencher chez les acteurs privés des dynamiques de réinvestissement.

**Où ?**

Les périmètres des OPAH sont clairement définis. Une OPAH concerne des quartiers ou des zones présentant un bâti dégradé, voire indigne, en milieu rural, péri-urbain, ou urbain, dans tous types de bourgs, de villes ou d'agglomérations, et, souvent confrontés à des phénomènes de vacance de logements, de dévalorisation de l'immobilier, d'insuffisance, quantitative et qualitative, de logements, et, enfin, d'insuffisance des équipements publics et/ou de déclin des commerces.

**Comment ?**

Une OPAH se déroule en trois phases :

- Des études pré-opérationnelles sont d'abord conduites afin de préciser le contenu de l'OPAH, ses objectifs quantitatifs et qualitatifs, les moyens à mettre en oeuvre, et les engagements de chacun des partenaires ;
- Une convention d'OPAH est ensuite signée entre une commune ou un EPCI ayant compétence en matière d'habitat, l'Etat et l'ANAH. D'autres structures (syndicat mixte n'ayant pas compétence en matière d'habitat, ou association de communes) et d'autres partenaires publics (autres collectivités territoriales, autres agences publiques et organismes HLM) peuvent co-signer cette convention. La convention, dont la durée est comprise entre 3 et 5 ans, précise les objectifs de l'OPAH, le plan d'actions, les engagements de chaque partenaire, et le montant des aides financières accordées.
- Un dispositif de suivi et d'évaluation est mis en place tout au long de l'OPAH afin que le comité de pilotage puisse réorienter certaines actions et modifier la convention pendant l'opération, si nécessaire.

**Bon à savoir**

Pour être concernés par une OPAH, les logements doivent être achevés depuis 15 ans au moins, à date de notification de la décision acceptant la subvention. Ils ne doivent pas avoir fait l'objet, dans les dix dernières années, d'un autre financement de l'Etat ou d'un PTZ.

**Précautions**

Seule, une OPAH de droit commun aura des effets très limités sur l'amélioration d'un quartier.

L'OPAH est un outil purement incitatif, qui dépend de la volonté des habitants de réaliser des travaux d'amélioration.

**Textes de référence :** Circulaire UHC/IUH 4/26 n° 2002-68 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général.

**Code de la construction et de l'habitation :** Article L.303-1, modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017- art. 147

**Qu'est-ce que c'est ?**

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) est un dispositif destiné à compléter l'OPAH pour traiter des territoires confrontés à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux. Ces territoires complexes impliquent que les collectivités territoriales, l'Etat et l'ANAH mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention (notamment sur les plans immobiliers et fonciers) relevant du droit public et complétant les actions incitatives de réhabilitation de l'habitat, afin d'inverser les phénomènes de dévalorisations et d'assurer des conditions de vie et d'habitat décentes à la population résidente.

**Pourquoi ?**

L'OPAH-RU est conçue pour répondre aux problèmes d'insalubrité de l'habitat dans les secteurs où ce phénomène est prégnant et concentré, ainsi que pour répondre aux problèmes importants d'habitabilité (friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine). Pour qu'une OPAH-RU soit mise en place, il faut que la présence d'immeubles insalubres ou menaçant ruine soit significative, et que leur traitement nécessite une intervention publique forte.

L'OPAH-RU bénéficie de subventions fortement majorées pour mener à bien les études pré-opérationnelles et la conduite d'opérations. Le financement apporté par l'ANAH en faveur des travaux réalisés par les propriétaires-occupants est amélioré.

**Qui ?**

Les bénéficiaires d'une convention d'OPAH-RU sont les propriétaires bailleurs, les propriétaires occupants (sous conditions de ressources), et éventuellement les locataires du parc privé du périmètre de l'OPAH-RU.

**Intérêts**

Les OPAH-RU sont souvent mieux préparées et mieux ciblées que les OPAH classiques.

Les subventions apportées dans le cadre d'une convention OPAH-RU sont plus importantes.

**Où ?**

Dans des zones urbaines où l'on peut relever un nombre important d'immeubles insalubres, des problèmes fonciers, une insuffisance ou un état défectueux des équipements publics, des dysfonctionnements du marché immobilier et du logement, et des problèmes sociaux.

**Comment ?**

Une OPAH-RU se déroule en trois phases :

- Des études pré-opérationnelles sont d'abord conduites. En plus des éléments nécessaires dans le cadre d'une OPAH classique (fiche 19), ces études doivent présenter l'ensemble des données qui permettent de préciser le contenu de l'OPAH-RU, les objectifs propres, et les actions à mener qui nécessitent une intervention volontariste de la collectivité. Elles doivent en outre préciser les modes opératoires à mettre en place pour réaliser les actions proposées, et les procédures juridiques à mettre en oeuvre (DUP, démolition, PRI, RHI, etc.).
- Ensuite, une convention d'OPAH-RU, signée par les mêmes acteurs que la convention d'OPAH, est mise en place. Dans le cas d'une OPAH-RU, il est souhaitable que d'autres partenaires, publics ou privés, co-signent la convention, s'ils apportent des financements ou prennent des engagements particuliers. La convention est établie pour cinq ans.
- Un dispositif de suivi et d'évaluation est mis en place tout au long de l'OPAH afin que le comité de pilotage puisse réorienter certaines actions et modifier la convention pendant l'opération, si nécessaire.

**Bon à savoir**

Une OPAH-RU peut être instituée à partir d'une OPAH. Mais cette transformation ne peut pas s'analyser comme un avenant aux missions en cours. Il faut donc rédiger de nouveaux cahiers des charges soumis à la concurrence.

**Précautions**

L'OPAH-RU nécessite une volonté politique forte et une ingénierie importante.

Quand il y a moins de 50 % de propriétaires occupants, le financeur hésite à intervenir.

**Textes de référence :** Circulaire UHC/IUH 4/26 n° 2002-68 du 8 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et au Programme d'Intérêt Général.

**Code de la construction et de l'habitation :** Article L.303-1, modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017- art. 147

### Qu'est-ce que c'est ?

L'ORI est une procédure visant à imposer à un propriétaire la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour but la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Outil coercitif et très efficace pouvant entraîner l'expropriation, l'opération de restauration immobilière est généralement engagée en complément d'une procédure incitative de type OPAH, opération de sortie d'insalubrité, ou encore PNRQAD.

### Pourquoi ?

C'est un outil destiné à favoriser la réhabilitation complète des immeubles dans les quartiers vétustes, comme alternative à la procédure de rénovation urbaine.

S'il la permet, l'expropriation est rare en ORI. L'objectif est de faire réaliser les travaux par le propriétaire, en le faisant bénéficier des aides d'une OPAH, ou des aides liées à un PSMV ou une ZPPAUP.

La démarche est différente d'une expropriation classique qui vise la maîtrise foncière.

### Qui ?

Les ORI peuvent être engagées à l'initiative des collectivités publiques ou d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale.

La commune peut déléguer à l'EPCI compétent pour réaliser des opérations de restauration immobilière.

### Intérêts

Procédure pouvant permettre de résoudre des problèmes lourds de vacances et d'insalubrités.

Complémentarité efficace avec d'autres procédures en matière d'habitat (OPAH, ZPPAUP...).

### Où ?

Une opération de restauration immobilière peut concerner tout immeuble ou groupe d'immeubles vétustes, quelles que soient leur localisation et leur valeur patrimoniale. Elle peut s'appliquer à l'échelle du quartier, de l'îlot ou de l'immeuble.

### Comment ?

L'ORI est prise sur décision du Conseil Municipal qui réalise un dossier indiquant le plan de situation et l'objet de l'opération. La délimitation du périmètre n'est plus obligatoire, contrairement à ce qui était le cas avec le PRI.

Lorsqu'une DUP est nécessaire, elle doit préciser le programme des travaux et apprécier de manière sommaire leur coût ainsi que celui de l'acquisition. La collectivité doit avoir la capacité financière de mettre en oeuvre l'intégralité du projet.

A l'issue de la DUP ORI, un dossier d'enquête parcellaire liste le détail des travaux et les propriétaires concernés. Ce qui permet de notifier à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Ce dernier déclare son intention de réaliser ou non les travaux, sous peine d'expropriation.

### Bon à savoir

Les biens immobiliers expropriés peuvent être cédés ou concédés sous condition de les utiliser aux fins prescrites dans l'acte de cession. Les travaux doivent être soumis à autorisation spéciale de travaux (AST). Dans le cas d'expropriation, la collectivité doit assurer le relogement des occupants et le coût induit

### Précautions

Coût des études et des expropriation à la charge de la collectivité initiant la procédure.

En cas d'expropriation, France Domaines fixe l'estimation du bien sans prendre en compte les surcoûts liés aux travaux.

**Textes de référence :** Ordonnance n° du 2005-1527 du 08 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. Décret n°2007-817 du 11 mai 2007.

**Code de l'urbanisme :** Articles L313-4 à L313-23 à 29.



### Qu'est-ce que c'est ?

Définie pour la première fois dans la loi Vivien (1970), la procédure de résorption de l'habitat insalubre (RHI) vise à supprimer l'habitat insalubre. Elle repose sur un régime spécial d'expropriation à l'égard des propriétaires d'immeubles déclarés insalubres irrémédiables et définitivement interdits à l'habitation. Une fois les propriétaires expropriés, les immeubles font l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition. Les habitants bénéficient quant à eux d'un droit de relogement.

### Pourquoi ?

Les opérations de RHI visent à traiter les logements souffrant d'une insalubrité irrémédiable ou étant impropre à l'habitation, dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

Les RHI ont pour objectif de répondre aux difficultés sociales des occupants (aide sociale à l'enfance, éducation sociale et familiale, etc.) en plus de trouver une solution de logement pérenne. Elles visent aussi à encourager la mixité sociale.

### Qui ?

Les bénéficiaires d'une procédure de RHI sont les collectivités territoriales ou leurs groupements, les sociétés de construction dans lesquelles l'Etat détient la majorité du capital, ou tout organisme ayant vocation à être bénéficiaire de l'expropriation ainsi que les concessionnaires des opérations d'aménagement mentionnés à l'article L300-4 du Code de l'Urbanisme.

### Bon à savoir

Le déficit de l'opération est financé à un taux qui peut atteindre au maximum 70 %. En cas de bidonvilles, le taux de subvention peut atteindre 100 % du déficit.

### Intérêts

Réhabilitation de logements en très mauvais état.

Action de cohésion sociale.

Ce sont des financements d'Etat qui permettent au maire, dont c'est le pouvoir de police, de lutter contre l'insalubrité.

### Où ?

- Les immeubles sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de péril assortis d'une interdiction définitive d'habiter ;
- Les immeubles insalubres remédiables ou en péril ordinaire, salubres, ainsi que les éléments annexes non destinés à l'habitation, dont la démolition est techniquement nécessaire au traitement des immeubles sous interdiction définitive d'habiter ;
- Les immeubles sous arrêtés pris en application de l'article L1331-25 du code de la santé publique (périmètre d'insalubrité, principalement utilisé pour les bidonvilles).

### Comment ?

L'orientation principale des immeubles éligibles en RHI est la démolition. La réhabilitation est toutefois possible si les immeubles sont situés dans un secteur sauvegardé, dans un site protégé, aux abords d'un monument historique, ou dans une ZPPAUP ; s'ils sont identifiés comme éléments remarquables au titre du PLU, ou s'ils sont soumis à des contraintes techniques empêchant leur démolition ; ou si la réhabilitation est moins onéreuse que la démolition reconstruction.

Le délégué de l'ANAH dans le département est l'interlocuteur du demandeur, lorsqu'une demande de subvention est instruite. Il réalise une instruction locale, et envoie ensuite des dossiers complets et son avis (avec des réserves éventuelles, voire un avis défavorable) à la commission nationale LHI. Après cela, la commission nationale LHI donne son avis sur l'éligibilité du projet et le niveau de subvention à accorder. C'est le directeur général de l'ANAH qui décide de l'attribution de la subvention soit en suivant l'avis de la commission, soit après avoir soumis sa proposition au conseil d'administration.

### Précautions

La procédure de relogement est complexe, notamment dans les cas de suroccupation des logements.

Il faut être très rigoureux dans l'instruction du périmètre d'insalubrité, afin d'éviter tout contentieux, qui remettrait en cause la légalité de la DUP.

**Textes de référence :** Loi n° 70-162 du 10 juillet 1970 tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre (loi Vivien), ordonnance n° 2010-177 du 23 février 2010, arrêté du 2 février 2011 portant approbation du règlement général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat. **Code de la santé publique :** Articles L1331-23 et L1331-26 à 31.

**Qu'est-ce que c'est ?**

Innovation de la loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006, la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) est en place depuis 2009.

Elle offre une garantie l'acquéreur lors d'une vente d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble dont le vendeur s'engage, dans un délai déterminé par le contrat, à réaliser, directement ou indirectement, des travaux sur cet immeuble ou cette partie d'immeuble.

Le vendeur perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux.

**Pourquoi ?**

Le contrat de VIR, entre VEFA et contrat de vente classique, engage le vendeur à réaliser des travaux de rénovation après la vente. La VIR suppose que les travaux durent plus longtemps que la durée de la promesse de vente et qu'ils ne soient pas assimilables à une reconstruction (agrandissement, restructuration) ou à une remise de l'immeuble à l'état neuf. L'article L262-1 du CCH précise les travaux ainsi considérés.

La VIR permet d'échelonner le paiement au fur et à mesure de l'avancement des travaux bien que le transfert de propriété ait lieu au moment de la vente.

**Qui ?**

Toute personne, physique ou morale, souhaitant vendre ou se porter acquéreur d'un immeuble ou partie d'immeuble à rénover.

**Intérêts**

Solvabiliser le vendeur afin qu'il réalise les travaux d'amélioration.

L'acquéreur bénéficie d'une garantie d'achèvement et de respect des délais des travaux.

**Où ?**

La VIR concerne tout immeuble bâti ou partie d'immeuble bâti, à usage d'habitation ou mixte (habitation/professionnel), amené à faire l'objet de travaux.

**Comment ?**

Un avant-contrat de VIR est signé entre le vendeur et l'acquéreur potentiel. Il doit intégrer la description et le délai de réalisation des travaux, le prix de la transaction, ventilé entre l'existant et le montant des travaux.

Le prix de l'existant est payable comme il est souhaité par les deux parties (comptant généralement) et le paiement des travaux est échelonné dans le temps. Le vendeur ne peut exiger plus de 50% du prix avant que 50% des travaux soient achevés. 95% du prix peut être demandé à l'achèvement des travaux. Les 5% restants sont payés au moment de la livraison des travaux mais peuvent être consignés en cas de vice ou de défaut de conformité.

Si les deux parties sont d'accord, le contrat de vente est signé. Il comprend une description de l'immeuble, son prix, la description et le délai de réalisation des travaux.

**Bon à savoir**

Le vendeur peut signer plusieurs promesses de vente (avant-contrat) mais il ne peut pas demander de dépôt de garantie.

Seul l'acquéreur peut demander la nullité du contrat pour non respect des dispositions, avant la livraison des travaux.

**Précautions**

Le vendeur conserve la maîtrise d'ouvrage des travaux.

Obligation lourde imposée au vendeur: la garantie financière d'achèvement.

**Textes de référence** : Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Décret d'application n° 2008-1338 du 16 décembre 2008 relatif à la vente d'immeuble à rénover.

**Code de la Construction et de l'Habitation** : Articles L262-1 et suivants et R262-1.

**Qu'est-ce que c'est ?**

Le bail à réhabilitation est un bail à long terme, qui peut varier de 12 à 99 ans, permettant de scinder l'exercice du droit de propriété entre le propriétaire et le preneur, afin que les propriétaires modestes transfèrent la charge des travaux.

Le preneur s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du propriétaire et à le conserver en bon état d'entretien. En fin de bail, le propriétaire bénéficie des améliorations réalisées sans avoir à indemniser le preneur et retrouve la libre disposition de son bien.

**Pourquoi ?**

Lorsque le propriétaire d'un logement vétuste n'a pas les moyens de réaliser des travaux d'amélioration, le bail à réhabilitation lui permet de le faire réhabiliter et de bénéficier sans indemnité des travaux effectués à la fin du bail, d'être exonéré d'impôt sur la valeur de ces travaux et de se décharger de la gestion locative.

En contrepartie, le preneur exécute les travaux et assure l'entretien en tant que responsable de toute dégradation subie par l'immeuble. Il loue les logements réhabilités à des personnes remplissant les conditions d'accès au logement social.

**Qui ?**

Seules certaines personnes morales peuvent conclure un bail à réhabilitation. Il s'agit des organismes HLM, des SEM, des collectivités territoriales et des associations et organismes agréés par l'Etat et participant au logement des personnes défavorisées.

**Intérêts**

Logements comptabilisés dans la loi SRU.

Le preneur (collectivité, SEM...) peut acquérir des droits immobiliers sans avoir à acquérir le bien.

Réhabiliter des logements vétustes ou insalubres à la place de propriétaires qui ne peuvent pas engager de travaux.

**Où ?**

Le bail s'applique sur des terrains déjà bâtis, où ont été édifiés des logements devenus vétustes.

**Comment ?**

Le bail à réhabilitation est un droit réel immobilier. Il doit être publié au fichier immobilier et faire l'objet d'un acte notarié. Le contrat de bail donne pouvoir au preneur d'effectuer les formalités nécessaires à la réalisation des travaux et précise le délai de leur exécution. Il prend effet lors de la signature d'une convention APL entre l'Etat et le preneur, annexée au bail à réhabilitation et de durée identique à ce dernier.

Le prix du bail est négocié librement entre les deux parties. Le contrat peut ne prévoir aucun loyer ou stipuler le paiement d'un loyer périodique, indexé ou révisable.

A l'issue de la réalisation des travaux prévus au contrat, le preneur dispose du bien pour le louer conformément aux règles relatives aux baux conventionnés. L'occupant du logement a le statut de locataire et bénéficie d'un contrat de location conclu avec le preneur. Ce contrat doit être conforme aux dispositions de la convention APL.

**Bon à savoir**

En fin de bail, le preneur restitue l'immeuble au bailleur libre. Le bailleur peut alors consentir un nouveau contrat aux occupants en place, sans aucune obligation. S'il ne le fait pas, le preneur a obligation d'offrir un relogement aux locataires et occupants en place.

**Précautions**

Les logements sont comptabilisés dans la loi SRU uniquement pendant la durée de la convention.

Difficultés possibles de relogement des occupants du bien au terme du bail.

**Textes de référence** : Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement - art. 42. Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion.

**Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)** : article L252-1 et suivants et L365-2, modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 68

**Code général des impôts** : article 1594J.

### Qu'est-ce que c'est ?

Créée en 2007, la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est un outil facultatif qui peut venir se substituer à la perception de la taxe d'habitation due par l'occupant d'un logement, quand celui-ci n'est pas loué

Les logements concernés sont les logements à usage d'habitation vacants depuis plus de deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition. Ils doivent être insuffisamment meublés pour être habitables, et donc ne pas être soumis à la taxe d'habitation.

### Pourquoi ?

La mise en place de la THLV permet d'inciter les propriétaires de logements vacants à les louer ou à s'en séparer. Il s'agit de réduire la vacance afin d'accroître les capacités de logements et les ressources des collectivités.

### Où ?

Elle s'applique sur l'ensemble des logements vacants du territoire de la commune ou de l'ensemble des communes membres de l'EPCI ayant institué la THLV.

### Intérêts

Dispositif incitatif qui permet de réduire la vacance dans les communes non concernées par la taxe sur les logements vacants.

Nouvelles recettes fiscales pour les communes qui la mettent en place.

### Qui ?

La THLV peut être mise en place par les communes non concernées par la taxe sur les logements vacants (les communes concernées par la taxe sur les logements vacants sont celles appartenant à des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment de personnes à revenus modestes et de personnes défavorisées). Un EPCI à fiscalité propre peut également instaurer une THLV, à condition qu'ils aient adopté un PLH et que les communes appartenant à son territoire n'aient pas instauré cette taxe.

La THLV est versée par les propriétaires, usufruitiers, ou preneurs à bail à construction ou à réhabilitation d'un logement vacant.

### Comment ?

Les communes ou les EPCI à fiscalité propre peuvent décider d'assujettir les logements vacants depuis plus de deux ans à la THLV, sur délibération prise avant le 1er octobre d'une année pour l'année suivante.

La taxe est basée sur la valeur locative du logement. Cette base ne fait l'objet d'aucune réduction.

### Bon à savoir

Les exonérations à la THLV concernent les logements vacants involontairement, les logements occupés plus de 90 jours consécutifs dans une année, les résidences secondaires, les logements nécessitant des travaux importants pour être habités.

### Précautions

Il est relativement facile d'être exonéré du paiement de la THLV (présentation d'un devis de travaux, notamment). Les effets de la THLV peuvent donc être faibles.

**Textes de référence :** Article 47 de la loi n° 2006-872 portant engagement national pour le logement, loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012.

**Code général des impôts :** Articles 232, 1407 bis, et 1639 A bis, modifié par LOI n°2017-256 du 28 février 2017- art. 100

**Qu'est-ce que c'est ?**

Créés par la loi d'engagement national pour le logement, les secteurs de mixité sociale (SMS) sont des périmètres au sein desquels tout programme d'habitat doit comprendre un pourcentage affecté d'une catégorie de logement, qui est définie en vue d'atteindre des objectifs de mixité sociale. Cette notion de mixité est à définir dans le PLU.

La délimitation de secteurs de mixité sociale est facultative.

**Pourquoi ?**

Les secteurs de mixité sociale ont été créés pour favoriser la réalisation de logements locatifs, notamment sociaux, dans les secteurs où l'offre est insuffisante.

En instituant des SMS, la commune ou l'EPCI rend opposables les objectifs de mixité sociale définis sur un secteur. Ce dispositif présente donc un intérêt pour les communes qui souhaitent traduire dans leur document d'urbanisme la politique communautaire de l'habitat inscrite dans le PLH, et pour lesquelles les possibilités offertes par les emplacements réservés au logement sont insuffisantes.

**Qui ?**

La mise en place de secteurs de mixité sociale relève de la compétence des autorités chargées de la rédaction du PLU. Il s'agit donc de la commune ou de l'EPCI. Les bénéficiaires sont tous les administrés.

**Intérêts**

Cet outil n'entraîne pas de droit de délaissement, contrairement aux emplacements réservés.

Il permet de développer une offre de logement, dans le respect de la mixité sociale.

La mise en place de SMS est un moyen particulièrement adapté à la diversification de l'offre de logement.

**Où ?**

Toutes les communes dotées d'un PLU, qu'elles soient soumises ou non à l'obligation de logements sociaux de L302-5 du code de la construction et de l'habitation, peuvent instituer des SMS en zones U et AU.

**Comment ?**

Les SMS sont institués au moment de l'élaboration ou d'une révision du PLU, ou lors d'une révision simplifiée ou d'une modification du document, s'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD.

Ces secteurs sont identifiés dans le rapport de présentation, le règlement, et les documents graphiques du PLU. Le règlement fixe également les catégories de logements et la proportion que chaque catégorie devra avoir dans le programme de logements.

Si un programme de logements est réalisé dans un SMS, les pétitionnaires doivent calculer la quantité de chaque type de logements à produire en fonction des règles fixées dans le PLU. De plus, les demandes de permis de construire portant sur des constructions à usage d'habitation situées dans ces secteurs doivent être complétées par un tableau indiquant la surface de plancher des logements appartenant aux catégories dont la création est imposée.

Les propriétaires concernés ne peuvent ni utiliser d'un droit de délaissement, ni faire obstacle à ce dispositif.

**Bon à savoir**

Les SMS peuvent être utilisés en complément des secteurs à programmation de taille minimale, qui permettent aux PLU de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements devront comporter une proportion de logements d'une taille minimale (fixée dans le PLU)

**Précautions**

La mise en oeuvre effective du SMS est dépendante de la réalisation d'opérations.

L'instauration, la modification, et la suppression des SMS nécessitent a minima une modification du PLU.

**Textes de référence** : Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion.

**Code de l'Urbanisme** : Articles L123-1-5 16°, R123-12, R431-16-1, modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015- art. 80

**Qu'est-ce que c'est ?**

Un emplacement réservé pour le logement est un périmètre délimitant un ensemble de parcelles destiné à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

Il est créé sans limitation de durée et s'impose quel que soit le propriétaire du terrain.

**Pourquoi ?**

L'emplacement réservé permet d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis et de geler tout autre projet de construction dans son périmètre. En matière de logement, il permet à la commune de localiser et de programmer l'implantation de logements sur certains secteurs choisis, en vue d'accroître ou de restaurer une mixité sociale dans certains secteurs.

**Qui ?**

Il est mis en place par la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU.

Le bénéficiaire peut être une collectivité publique ou un organisme en charge d'un service public (SEM le plus souvent pour le logement). Mais il n'est pas nécessaire de préciser un bénéficiaire pour un ER destiné à la réalisation de logements.

**Intérêts**

Localiser et «geler» les secteurs où il est nécessaire de réaliser certains produits de logements.

Planifier la réalisation d'opérations de logement mixtes.

Anticiper l'acquisition de foncier en vue de la réalisation de programmes de logements.

**Où ?**

Un ER pour le logement peut être institué sur toutes les zones urbaines et à urbaniser (U et AU) d'un territoire communal couvert par un PLU. Bâties ou non bâties.

**Comment ?**

L'ER peut être institué par simple modification du document d'urbanisme. Il est mis en place au moment de l'élaboration, de la modification ou de la révision du PLU.

Il est à identifier dans le plan de zonage et à expliciter dans le rapport de présentation. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement (art. 2) peuvent décrire précisément le contenu de l'emplacement réservé. Il est annexé au PLU dans la liste des emplacements réservés.

Le propriétaire du terrain ne peut construire autre chose que ce qui est programmé par la collectivité. Il peut conserver son bien en l'état mais il ne pourra rien y faire d'autre que ce qui est programmé. La servitude n'affecte pas la propriété mais la constructibilité.

Après acquisition du terrain, la commune doit réaliser l'opération prévue, sans contrainte de délai.

**Bon à savoir**

L'ER pour le logement peut permettre de développer une offre de logements sociaux, de logements intermédiaires ou encore de logements spécifiques (étudiants, handicapés...). Il peut fixer le programme exact de logements à réaliser ou imposer la réalisation d'un certain nombre de logements, laissant libre le reste du programme.

**Précautions**

Prévoir le budget nécessaire à l'acquisition du foncier et avoir un projet précis.

Droit de délaissement qui nécessite une capacité d'action immédiate.

Pas de règles sur l'attribution des logements dans l'ER.

**Textes de référence** : Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains. Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement.

**Code de l'Urbanisme** : Articles L123-1, L123-2, L123-17, L230-1 et R123-10 à R123-12.

**Qu'est-ce que c'est ?**

Le droit de préemption sur les fonds commerciaux et artisanaux offre aux communes la possibilité, dans un périmètre prédéfini, de préempter des baux commerciaux et des fonds commerciaux et artisanaux en vue de les rétrocéder à une entreprise immatriculée aux registres du commerce ou de l'artisanat.

**Pourquoi ?**

La mise en oeuvre de ce droit de préemption a pour objectifs la préservation des commerces de bouche face à l'inflation des succursales et des franchises des grands réseaux ainsi que la lutte contre la mono-activité et la paupérisation du commerce de centre ville.

La préemption peut s'exercer lors des cessions de fonds et de baux commerciaux à titre onéreux et lors des cessions de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>.

**Qui ?**

Toutes les communes, qu'elles soient dotées ou non d'un document d'urbanisme, peuvent instituer ce droit de préemption.

**Intérêts**

Simplicité de la procédure, mise en place par simple délibération.

Un champ d'application large qui concerne les baux, les fonds commerciaux et les terrains.

**Où ?**

Le droit de préemption s'applique à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité fixé par le Conseil municipal.

**Comment ?**

L'existence du droit de préemption est subordonnée à une délibération motivée du Conseil municipal délimitant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Dans ce périmètre, chaque cession de fonds et de baux commerciaux est subordonnée, sous peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le cédant à la commune (précisant le prix et les conditions de la cession).

Dès la réception de la déclaration, la commune dispose d'un délai de deux mois pour décider ou non de préempter.

Après avoir préempté, la commune dispose d'un délai de 2 ans pour rétrocéder le bien à un repreneur, commerçant ou artisan. Cette rétrocession s'effectue selon un cahier des charges approuvé par le Conseil municipal et garantissant les objectifs de diversité commerciale.

**Bon à savoir**

L'article L. 214-2 du Code de l'urbanisme autorise expressément la commune qui exerce son droit de préemption à mettre le fonds en location-gérance pendant la période qui lui est impartie pour le rétrocéder.

**Précautions**

La délimitation du périmètre doit être motivée.

Risque de dévaluation du fonds de commerce ou du fonds artisanal si la commune tarde à trouver un repreneur.

Droit de délaissement possible.

**Textes de référence :** Loi n°2005-882 du 2 août 2005 en faveur des PME. Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie (LME). Décret n°2007-1827 du 26 décembre 2007.

**Code de l'urbanisme :** Articles L 214-1 et suivants, L 213-4 et s. et R 214-1 et suivants, modifié par LOI n° 2014-626 du 18 juin 2014 - art. 17.

**Qu'est-ce que c'est ?**

Le FISAC est un fonds d'accompagnement des mutations des activités artisanales et commerciales. Il est principalement destiné à financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, pour préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.

**Pourquoi ?**

La subvention accordée par le FISAC permet de financer les investissements relatifs à la modernisation des entreprises et des locaux d'activité, à la sécurisation et favorisant l'accès des entreprises aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Si la maîtrise d'ouvrage est publique, sont éligibles également les achats de locaux (hors fonds de commerce ou artisanal) et l'aménagement des abords des commerces.

Le fonds doit mettre l'accent sur le commerce de proximité ainsi que sur les entreprises non sédentaires et l'appropriation des outils du commerce électronique.

**Qui ?**

Le FISAC peut concerner toutes les entreprises commerciales, artisanales ou de services, à l'exclusion des pharmacies, des professions libérales ainsi que des activités liées au tourisme. Il peut également financer des projets collectifs réalisés par une collectivité ou un groupement de collectivités territoriales.

**Intérêts**

Un délai d'instruction court :

- 1 mois pour les opérations individuelles,
- 2 mois pour les opérations collectives.

**Où ?**

Ses interventions se font exclusivement en milieu rural, dans les zones montagneuses et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La contribution aux aménagements urbains ne concernent que les communes de moins de 3000 habitants.

**Comment ?**

Le demandeur doit constituer un dossier permettant d'évaluer le projet, contenant les informations détaillées sur les objectifs poursuivis et les actions envisagées, le coût prévisionnel de chaque action et le plan de financement. Le dossier est à adresser à la Direction Régionales des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (DIRECCTE) qui procède à une première instruction avant de le transmettre à la Direction Générale de la Compétitivité, de l'Industrie et des Services (DGCIS) qui le soumet à la signature du ministre chargé du commerce et de l'artisanat.

Les paiements sont effectués par la Caisse nationale du Régime social des indépendants (RSI) après réalisation des travaux, sur production de pièces justificatives.

**Bon à savoir**

Dans le cas d'une maîtrise d'ouvrage publique, les taux de 30% et 40% appliqués selon les interventions sont applicables jusqu'à un plafond de dépenses subventionnables de 800 000 euros hors taxes. Au-delà de ce seuil le taux maximum d'intervention est fixé à 10%.

**Précautions**

L'entreprise doit réaliser une étude de faisabilité non prise en charge par le FISAC.

Les interventions ne peuvent pas créer un enrichissement sans cause ou une distorsion de concurrence.

Les subventions doivent être utilisées dans un délai de 3 ans ou remboursées.

**Textes de référence :** Loi n°89-1008 du 31 décembre 1989. Loi des finances pour 2003 n°2002-1575 du 30 décembre 2002

**Code du commerce :** Article L750-1-1, modifié par LOI n°2014-626 du 18 juin 2014 - art. 61



**Qu'est-ce que c'est ?**

La loi de Modernisation de l'Economie (LME) d'août 2008 a instauré un outil, mobilisable dans le cadre des PLU, qui a pour vocation la préservation ou le développement de la diversité commerciale.

**Pourquoi ?**

Cette mesure vise à favoriser la diversité commerciale, notamment à travers le maintien et le développement des commerces de détail et de proximité.

**Qui ?**

Elle concerne les collectivités compétentes en matière d'urbanisme (EPCI, communes) qui peuvent l'instituer dans leur PLU.

**Où ?**

Cette mesure s'applique dans les zones U et AU des PLU.

**Comment ?**

Cette loi permet aux communes d'identifier et de délimiter, dans le plan de zonage du PLU, les quartiers, les îlots ou les voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers le maintien des commerces de détail et de proximité, et de définir, le cas échéant, les prescriptions correspondantes.

Le PLU peut alors fixer des règles selon la destination et la nature des constructions. Son règlement peut, en fonction des situations locales, interdire ou limiter la réalisation des constructions ayant une certaine destination ou celle de travaux ayant pour objet de modifier la destination d'une construction existante.

**Bon à savoir**

Cette loi donne la possibilité d'interdire les services et bureaux au titre des constructions nouvelles et des changements d'affectation, dans un secteur géographique limité et bien circonscrit, pour y favoriser l'implantation de commerces de proximité.

**Intérêts**

Dès lors que les mesures envisagées ne sont ni générales ni absolues et qu'elles sont destinées à assurer l'objectif de protection des commerces traditionnels dans le centre-ville, elles ne portent pas une atteinte illégale à la liberté du commerce et de l'industrie ou au droit de propriété.

**Précautions**

Ces possibilités doivent être utilisées avec précaution dans le respect de la liberté d'entreprendre et du droit de propriété.

**Textes de référence :** Loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie. Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'engagement national pour l'environnement

**Code de l'urbanisme :** Article L123-1-5 al.7bis, modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 80

### Qu'est-ce que c'est ?

La restructuration des ensembles commerciaux est un outil qui vise à éviter que les centres commerciaux entrent en désuétude. Elle oblige les propriétaires à remettre en état leur ensemble commercial.

### Pourquoi ?

Elle est mise en œuvre si l'état de dégradation ou l'absence d'entretien par le ou les propriétaires d'un ensemble commerciale compromettent la rénovation d'un quartier classé en zone urbaine sensible (ZUS).

### Qui ?

Elle peut être appliquée à l'initiative du préfet, du maire ou du président de l'EPCI et, le cas échéant, l'expropriation se fait à l'initiative du préfet.

### Où ?

Cette mesure ne peut s'appliquer uniquement dans les ZUS.

### Comment ?

Le préfet, le maire, après avis du conseil municipal, ou le président de l'EPCI compétent, après avis de l'organe délibérant de l'établissement, peut mettre en demeure le ou les propriétaires de procéder à la réhabilitation de leur ensemble commercial.

Le ou les propriétaires ont 3 mois pour manifester leur volonté de se conformer à la mise en demeure et 1 an pour débiter les travaux de réhabilitation. Passés ces délais, l'expropriation des locaux peut être engagée.

### Bon à savoir

La loi de restructuration des ensembles commerciaux est un équivalent pour les centres commerciaux du périmètre de restauration immobilière.

**Qu'est-ce que c'est ?**

L'article L111-1-4 du code de l'urbanisme conditionne les possibilités d'urbanisation le long des grands axes à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme. Les communes doivent alors lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement future des abords des principales infrastructures routières.

**Pourquoi ?**

L'objectif de cet article est de lutter contre la dégradation de la qualité urbaine aux entrées et périphéries de ville. Il s'agit d'intégrer au mieux l'urbanisation et notamment les zones d'activités en secteur non urbanisé afin de promouvoir un urbanisme raisonné de qualité le long des voies routières les plus importantes et d'éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.

**Qui ?**

Les communes doivent prendre en compte cette mesure dans leur Plans Locaux d'Urbanisme.

**Intérêts**

Cette loi permet aux communes de prendre en compte dans leur PLU l'aspect esthétique des entrées de ville ainsi que la sécurité des circulations automobiles.

**Où ?**

Le dispositif s'applique en dehors des espaces urbanisés des communes, le long des grands axes routiers : autoroutes, voies express, déviations et routes classées à grande circulation.

**Comment ?**

Ce dispositif interdit les constructions ou installations dans une bande de 100 mètres, pour les autoroutes, les voies express et les déviations, ou de 75 mètres, pour les routes à grande circulation, de part et d'autre de l'axe routier concerné.

Le PLU, ou document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes à condition de comporter dans son rapport de présentation une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Loi Grenelle 2 permet au SCOT de prévoir une application de cette interdiction à d'autres routes que celles précitées dans une bande des 75 mètres, ce que le PLU devra intégrer dans son étude justificative.

**Bon à savoir**

Avec la Loi du Grenelle 2, un règlement local de publicité est établi par l'EPCI compétent en matière de PLU ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

**Précautions**

La notion de qualité architecturale, d'urbanisme et de paysage est problématique en droit. Des éléments d'évaluation ont été formulés mais ne sont pas rapportés à des catégories juridiques claires.

**Textes de référence :** Loi n°95-101 du 2 février 1995 portant sur le renforcement de la protection de l'environnement. Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant sur l'engagement national pour l'environnement  
**Code de l'urbanisme :** Article L111-1-4, modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 143, abrogé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12

**Qu'est-ce que c'est ?**

Le Plan Global de Déplacements est une démarche volontaire (à l'inverse des Plans de Déplacements Urbains qui sont obligatoires pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants) et n'a pas de caractère réglementaire (le PDU s'impose aux PLU). Comme un PDU, il cherche à mettre en cohérence les différentes politiques de transports dans le cadre d'une réflexion multimodale.

**Pourquoi ?**

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU), obligatoire pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, constitue un cadre de réflexion et de proposition de principes pour la réorganisation de l'ensemble des déplacements à l'échelle d'un territoire sur une durée de 10 ans. Les orientations générales des PDU portent sur :

- la diminution du trafic automobile,
- le développement des transports collectifs,
- le rééquilibrage modal du réseau principal de voirie d'agglomération,
- l'organisation du stationnement,
- le transport et la livraison de marchandises,
- le management de la mobilité.

Sur le modèle du PDU, des démarches volontaires peuvent être réalisées par les collectivités inférieures à 100 000 habitants. Les Plans Globaux de Déplacements (PGD) reprennent les mêmes orientations générales que les PDU.

Très concrètement, le PGD est un moyen pour les acteurs politiques locaux de se doter d'une vision stratégique sur la question des déplacements. La finalité du projet est d'élaborer un programme d'actions pour répondre aux besoins du territoire.

**Intérêts**

Se doter d'une vision stratégique sur la question des déplacements.

**Qui ?**

La collectivité compétente en matière de transport et déplacements.

**Où ?**

Démarche volontaire envisageable même par des collectivités inférieures à 100 000 habitants.

**Comment ?**

A l'instar du PDU, l'élaboration d'un PGD peut se dérouler en quatre phases :

- la réalisation d'un diagnostic sur la base des déplacements effectués non seulement sur le territoire mais également sur son aire d'influence,
- la recherche de solutions techniques et l'élaboration de scénarios,
- l'élaboration du projet de Plan Global de Déplacements,
- la définition et l'engagement des actions à mener.

Bien que non soumis à la procédure réglementée d'élaboration des PDU, une concertation étroite avec les partenaires institutionnels compétents en matière de transport et déplacements est incontournable.

**Bon à savoir**

Quelques EPCI du département se sont engagés dans une démarche similaire, notamment la Communauté de Communes du Pays de Sommières.

**Précautions**

De préférence, à réaliser de concert avec la révision du PLU afin que les deux réflexions se nourrissent mutuellement.

Textes de référence : Sans objet

### Qu'est-ce que c'est ?

L'inscription d'un emplacement réservé dans un PLU permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Afin de réaliser des projets d'équipement, les emplacements réservés permettent d'anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis et de geler tout autre projet de construction sur le site défini.

### Pourquoi ?

Le Code de l'Urbanisme précise la nature et la destination des équipements pour lesquels des emplacements peuvent être réservés au Plan Local d'Urbanisme : il s'agit des voies publiques (voies nouvelles ou élargissements de voies, places, chemins, pistes cyclables, sentiers piétons..), des ouvrages publics, des espaces verts publics et des installations d'intérêt général.

La notion d'ouvrage public est à prendre dans son acception large d'équipements publics réalisés par une personne publique. Il peut donc s'agir d'équipements d'infrastructures tels que canaux, voies ferrées, aérodromes, aires de stationnement....

### Qui ?

Les emplacements réservés sont mis en place lors de l'élaboration du PLU, de sa modification ou de sa révision. Ils sont créés au bénéfice d'une collectivité publique (Etat, département, communes, EPCI) ou d'organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public.

### Intérêts

La création d'un emplacement réservé permet :

- de planifier la localisation des équipements,
- d'annoncer, d'identifier et de localiser le projet correspondant, tout en désignant le bénéficiaire et le responsable,
- de préserver la localisation.

### Où ?

Ces emplacements sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité. Il s'agira indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets.

### Comment ?

L'inscription d'un emplacement réservé intervient durant la phase d'élaboration ou de révision du PLU au cours de laquelle sont délimitées les différentes zones. Les documents graphiques du règlement font apparaître les emplacements réservés en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

En sa qualité de zone spéciale du PLU, un emplacement réservé substitue ses règles particulières à celles du règlement de la zone ordinaire dans laquelle il est situé.

La «réserve» rend les surfaces concernées inconstructibles (sauf constructions à caractère précaire). Le propriétaire conserve la jouissance de son bien mais elle est limitée à l'usage qui en est fait à la date de l'inscription.

### Bon à savoir

Le propriétaire d'un terrain réservé peut exiger qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement). Si le propriétaire du terrain met la collectivité en demeure d'acquiescer son bien, la collectivité dispose alors d'un an pour décider ou non d'acheter.

### Précautions

Prévoir le budget nécessaire à l'acquisition du foncier si le propriétaire use de son droit de délaissement.

Réaliser des constructions répondant à l'objet de la réservation ou changer la destination de l'emplacement réservé via une procédure de modification ou révision du PLU.

**Qu'est-ce que c'est ?**

Pour préparer la réalisation de travaux publics ou une opération d'aménagement, l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité d'instituer des périmètres dans lesquels il peut être sursis à statuer sur les autorisations d'occupation des sols qui pourraient rendre plus onéreuse l'exécution du projet envisagé.

Il s'agit d'une mesure à caractère conservatoire, facultative et exceptionnelle, destinée à empêcher ou à différer une autorisation.

**Pourquoi ?**

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'un projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Dans l'attente de la définition d'un projet d'infrastructure ou d'un projet urbain d'ensemble et à titre de mesure préventive, il est donc possible d'instaurer un périmètre de prise en considération ouvrant un droit à sursis à statuer sur une durée de dix ans, fondé sur le souci de préserver les décisions ou opérations à venir.

**Intérêts**

Mesure de sauvegarde qui permet de préserver la faisabilité des projets publics et de prendre le temps de la maturation des projets.  
Procédure de mise en place simple.

**Qui ?**

L'autorité compétente pour prendre en considération la mise à l'étude d'un projet de travaux publics est le maître d'ouvrage de ce projet.

L'autorité compétente pour surseoir à statuer est celle qui est compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme.

**Où ?**

Le périmètre d'étude annexé à la décision de prise en considération comprend les terrains affectés au projet de travaux publics visé.

**Comment ?**

L'autorité maître d'ouvrage du projet de travaux publics délibère pour prendre en considération la mise à l'étude dudit projet et instaure un périmètre d'études permettant l'application du sursis à statuer. La carte délimitant les terrains affectés au projet est annexée à la délibération.

La décision de prise en considération doit faire l'objet de mesures de publicité : affichage de la délibération pendant 1 mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de PLU et publication dans un journal local diffusé dans le département.

Le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de PLU prend ensuite un arrêté portant sur la mise à jour du PLU dans lequel le plan du périmètre sera annexé.

**Bon à savoir**

La décision de prise en considération cesse de produire effet au bout de dix ans. Ce délai ne doit pas être confondu avec le délai de validité d'un sursis à statuer, qui est lui de deux ans en application de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme.

**Précautions**

Exigence de motivation de la délibération

**Qu'est-ce que c'est ?**

Il s'agit d'une servitude particulière d'urbanisme qui porte sur la possibilité de localiser des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier. Cet outil permet de marquer l'intention de réaliser, dans un espace donné, un des équipements visés ci-dessus sans que leur tracé ou leur emprise ne soit parfaitement connu ou étudié. Cette disposition se distingue des emplacements réservés par le fait que l'emprise des équipements ne peut être délimitée avec précision, mais simplement localisée.

**Pourquoi ?**

Emplacements réservés et servitudes de localisation partagent le même objet : la réservation de terrains pour la création ou la modification à venir de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Ils partagent aussi le même effet vis-à-vis des propriétaires en leur offrant un droit de délaissement.

Ces outils se différencient par leurs conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol :

1. L'emplacement réservé a une emprise délimitée et aucune autre occupation que celle prévue au PLU n'est autorisée.
2. La servitude de localisation indique, sans en délimiter l'emprise exacte, le site sur lequel sera réalisé la voie ou l'ouvrage public. La servitude de localisation autorise d'autres occupations et utilisations du sol que l'équipement prévu, dès lors qu'elles ne font pas obstacle à son implantation.

**Intérêts**

Outils plus souple que l'emplacement réservé.  
Outils efficace et adapté à l'avancement des projets d'ouvrages publics.

**Qui ? Où ?**

Ces servitudes peuvent être instituées dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU, à l'occasion de leur élaboration, révision ou modification.

**Comment ?**

Il s'agit d'un principe de localisation, le tracé ou l'emprise exacte de l'équipement n'étant pas défini précisément. Cet outil permet donc d'indiquer dans le PLU les lieux où se situeront certains ouvrages publics sans que leurs délimitations soient précisément établies.

La servitude figure aux plans de zonage. Elle est souvent matérialisée par un périmètre ou un tracé de principe dont l'identifiant renvoie à la liste des localisations renseignant sur la destination du ou des équipements prévus, le bénéficiaire et les terrains concernés.

**Bon à savoir**

Cette servitude n'a pas pour effet de rendre inconstructibles les terrains concernés. Des permis de construire peuvent être délivrés dès lors qu'ils ne compromettent pas la réalisation de l'équipement prévu ou qu'ils intègrent sa réalisation.

**Précautions**

Prévoir le budget nécessaire à l'acquisition du foncier si le propriétaire use de son droit de délaissement.

### Qu'est-ce que c'est ?

Elles forment l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Dans le cadre de PLU communaux, elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement de ces quartiers ou secteurs. Tous les champs de l'aménagement peuvent être abordés dont l'organisation des déplacements dans le quartier ou en lien avec les autres quartiers.

### Pourquoi ?

En cohérence avec les objectifs exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation peuvent préciser par quartier ou secteur des actions ou opérations nécessaires à leur mise en valeur, à leur restructuration ou à leur aménagement. Elles peuvent également préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles forment un outil intéressant pour travailler à de véritables greffes urbaines en affirmant des principes de desserte cohérente intégrant tous les modes de déplacements. En ce qu'elles peuvent préciser les caractéristiques des voies, elles permettent également d'affirmer et de traduire des principes de hiérarchisation et de structuration du système viaire.

### Qui ?

A travers cette pièce du PLU, la commune affiche les principes d'aménagement qu'elle souhaite voir poursuivre sur un quartier ou un secteur.

### Intérêts

Outil souple d'expression des projets et d'articulation urbanisme / déplacements.

### Où ?

Elles peuvent concerner n'importe quel quartier ou secteur du PLU faisant l'objet de projet d'extension, de restructuration ou de renouvellement urbains. Leur utilisation est particulièrement utile pour l'expression des projets en zone à urbaniser. Les espaces gares et les lieux d'échanges intermodaux où une articulation forte entre urbanisme et déplacements doit être recherchée sont des secteurs justifiant la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation.

### Comment ?

Le document constitutif des orientations d'aménagement et de programmation peut comprendre des orientations écrites justifiant le parti d'aménagement retenu pour le secteur et des orientations graphiques sous la forme d'un schéma d'aménagement. Sur le plan de l'organisation des déplacements, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent mentionner par exemple :

- des principes de voies à créer ainsi que les caractéristiques principales du profil attendu pour intégrer au mieux les différents modes de déplacements notamment,
- des principes de voies à aménager ou à requalifier ;
- des principes de liaisons douces et paysagères....

De manière générale, elles peuvent édicter des principes de traitement de voies ou d'espaces publics et prendre la forme de coupes de principe indiquant la place accordée aux piétons et aux cyclistes, l'organisation de la voirie et du stationnement...

### Bon à savoir

Même rédigées sous forme de règles strictes, les orientations d'aménagement et de programmation ne peuvent créer une obligation de conformité (contrairement au règlement).

### Précautions

Veiller à la complémentarité avec les outils réglementaires

Les OAP ne dispensent pas de mettre en place des outils d'acquisition foncière



**Qu'est-ce que c'est ?**

Le stationnement est un élément important de la politique des déplacements. Sa réglementation relève essentiellement des documents d'urbanisme qui peuvent édicter des normes pour répondre aux objectifs affichés dans les politiques de déplacements ou dans les projets d'aménagement urbain.

**Pourquoi ?**

La détermination des exigences en matière de stationnement constitue un instrument efficace au service des objectifs du développement durable énoncés à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme et au nombre desquels figurent « la diminution des obligations de déplacements et le développement des transports collectifs ». L'importance du facteur stationnement dans le choix du mode de transport est en effet clairement établie. Limiter les espaces de stationnement, lorsque de réelles alternatives à la voiture particulière existent, contribue à réduire l'usage excessif de la voiture tout en favorisant le développement des modes de déplacements alternatifs.

**Qui ? Où ?**

C'est dans le PLU, qui traite des normes devant être appliquées pour toute construction nouvelle, que la commune peut définir des obligations en matière de stationnement. Le PLU est le seul instrument dont disposent les collectivités locales pour influencer sur l'évolution de l'offre de stationnement. L'article 12 du règlement du PLU a pour objet de fixer les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

**Intérêts**

Un outil contournable d'articulation entre urbanisme et déplacements.

Un outil, support de la politique de déplacements des collectivités.

**Comment ?**

Les dispositions prises doivent résulter d'une réflexion globale en matière de déplacements, intégrant les études relatives à la circulation et aux transports collectifs. La phase de diagnostic est alors indispensable pour connaître l'offre et la demande actuelle et mieux estimer les besoins.

L'article 12 du règlement offre des possibilités de réglementation pour :

- assurer la cohérence de de l'offre de stationnement avec la desserte en transports collectifs : les PLU ont la possibilité, dans certaines conditions, de définir des normes de stationnement plafonds dans des secteurs bénéficiant d'une bonne desserte par les transports collectifs ;
- accorder une place au stationnement des vélos en imposant des valeurs minimales (planchers) pour le stationnement des véhicules non motorisés ;
- gérer la question de l'accueil des véhicules utilitaires (livraison des marchandises) à l'intérieur des enceintes des grands établissements industriels et commerciaux.

La mention du nombre de logements créés n'étant plus obligatoire dans le dossier de demande de permis de construire, la norme de stationnement sera de préférence déterminée par référence à la surface de plancher.

**Bon à savoir**

Il est possible d'imposer des obligations en matière d'emplacements de stationnement qui ne sont pas définies de façon uniforme pour toutes les constructions (habitat, commerces, bureaux...).

**Précautions**

Réalisation d'études préalables (diagnostic du PLU), afin que la formulation de la norme n'aie pas un caractère arbitraire, sans relation avec des besoins ou une politique.

Bien que non obligatoire, la rédaction de l'article 12 revêt une importance particulière, notamment depuis que l'article du RNU relatif au stationnement ne revêt plus de caractère d'ordre public.

**Textes de référence :** Articles L.123-1-12, L.123-1-13, R.123-9. Modifiés par LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 - art. 42 (V) ; modifiés par LOI n°2015-992 du 17 août 2015 - art. 41 (V) ; abrogés par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12

**Qu'est-ce que c'est ?**

Une Zone Agricole Protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique, annexée au Plan Local d'Urbanisme, destinées à la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison, soit de la qualité des productions, soit de la situation géographique.

**Pourquoi ?**

L'institution d'une ZAP protège l'espace agricole à long terme contre tout projet n'ayant pas un intérêt général.

En l'absence de document d'urbanisme, tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique doit être soumis à l'avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur décision motivée du préfet.

**Qui ?**

Les ZAP sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition du préfet, des communes intéressées, ou de l'établissement public compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme ou en matière de Schéma de Cohérence Territoriale.

**Intérêts**

Procédure plutôt légère qui :

- Confirme la vocation agricole sur le long terme
- Donne de la visibilité aux exploitants
- Dissuade les investissements anticipant sur un changement prochain de destination.

**Où ?**

Des zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que Zones Agricoles Protégées. L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

**Comment ?**

Le dossier de proposition d'une ZAP doit contenir :

- Un rapport de présentation qui comprend une analyse détaillée des caractéristiques agricoles et de la situation de la zone dans son environnement, et précise les motifs et les objectifs de sa protection et de sa mise en valeur ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du ou des périmètres de la zone à une échelle telle que chaque parcelle soit clairement identifiable.

Après avoir été adressé pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale d'orientation de l'agriculture, le projet de ZAP est ensuite soumis à enquête publique par le préfet.

**Bon à savoir**

En tant que servitude d'utilité publique annexée au PLU, la ZAP est opposable aux révisions successives des documents d'urbanisme. Les documents d'urbanisme doivent être modifiés pour être compatibles avec les objectifs de la ZAP.

**Précautions**

Un simple outil de protection qui n'incorpore aucun programme d'action et n'instaure aucun droit foncier.

Privilégier l'élaboration concomitante de la ZAP avec la réalisation ou révision des PLU afin d'assurer la bonne cohérence du développement du territoire.

**Textes de référence** : Loi d'orientation agricole n°1999-574 du 9 juillet 1999, Décret n° 2001-244 du 20 mars 2001 relatif à l'affectation de l'espace agricole et forestier

**Code rural** : Articles L.112-2, modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9 et R.112-1-4 à R.112-1-10.

**Qu'est-ce que c'est ?**

Dans un contexte de pression sur les espaces agricoles et naturels, la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux a attribué aux départements la possibilité de mener une politique en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

L'exercice de cette compétence nouvelle passe par la définition de périmètres de protection et de mise en valeur accompagnés d'un programme d'actions.

**Pourquoi ?**

Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN) a pour objectif de protéger durablement les espaces naturels et agricoles du morcellement et de l'artificialisation engendrés par l'urbanisation.

Une fois le périmètre institué, le caractère agricole ou naturel des zones concernées est alors figé, leur changement de destination devenant impossible. Toute réduction du périmètre ne peut intervenir que par décret, ce qui donne une bonne garantie à la protection des espaces délimités.

La mise en place du PAEN s'accompagne d'un programme d'actions définissant les aménagements et orientations nécessaires pour favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière et la valorisation des espaces naturels.

**Intérêts**

Une protection forte et de long terme.

Un outil complet de protection, de valorisation et de gestion.

Un outil d'intervention foncière.

**Qui ?**

Les PAEN sont instaurés par le Département avec l'accord de la ou des communes concernées ou des établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme et après avis de la Chambre d'Agriculture et de l'établissement public chargé du SCOT s'il existe.

**Où ?**

Exclusion des espaces situés dans les zones urbaines ou à urbaniser des documents d'urbanisme et de ceux inclus dans des périmètres de zones d'aménagement différé (ZAD).

**Comment ?**

Le programme d'actions est élaboré par le Département avec l'accord des communes ou des EPCI compétents en matière de PLU et l'avis de la Chambre d'Agriculture, de l'Office National des forêts (si concerné) et de l'établissement public gestionnaire du Parc Naturel Régional (le cas échéant).

Conformément aux objectifs définis dans le programme d'actions, le Département peut procéder, au sein du PAEN, à des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par exercice du droit de préemption.

**Bon à savoir**

Le droit de préemption peut, selon les cas, être délégué à un établissement public foncier (EPF) ou être exercé par la SAFER (hors espaces naturels sensibles).

**Précautions**

Prévoir l'enveloppe financière nécessaire à la mise en oeuvre du programme d'actions.

Une concertation préalable auprès des professionnels du secteur est indispensable.

**Textes de référence** : Loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux. Décret d'application n°2006-821 du 7 juillet 2006.

**Code de l'urbanisme** : Articles L.143-1 à L.143-6 et R.143-1 à R.143-9, modifiés par LOI n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 25, abrogés par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12



115, allée Norbert Wiener  
30023 Nîmes cedex 1

Découvrez votre territoire  
**CartA'U**  
[www.observatoire.audrna.com](http://www.observatoire.audrna.com)



Contacts Alès Agglomération  
Pascal Milesi, président de la commission Urbanisme/SCoT  
Ghislaine Soulet, vice-présidente de la commission Urbanisme/SCoT  
Christian Fages, directeur du pôle Développement du territoire - 04 34 24 71 59

Contacts A'U  
Florent HARO, chargé de missions - florent.haro@audrna.com - 04 66 29 18 69  
Carole CUENOT, assistante d'études - carole.cuenot@audrna.com - 04 66 29 19 48

Crédits :  
A'U sauf mention contraire  
Réalisation :  
A'U - février 2018  
[www.audrna.com](http://www.audrna.com)