



Le SCoT,
un projet pour demain

CAHIER D'APPLICATION N°2

Quels outils pour prévoir l'aménagement
de ma Commune ?



Sommaire

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

4

LE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

10

LE LOTISSEMENT

16

LE PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

22

TABLEAUX DE SYNTHÈSE

26



Si le SCoT est aujourd'hui une réalité sur le territoire de la Narbonnaise, il convient désormais d'utiliser cet outil, voulu par les élus et mis en place pour les élus. Nous avons dit, à travers notre Schéma de Cohérence Territoriale, ce que nous comptons faire. Faisons maintenant ce que nous avons dit !

Pour vous aider dans cette démarche « concrète » qui, avouons-le, n'est pas toujours simple, nous avons mis en place les « cahiers d'application », qui ont pour but de présenter les diverses démarches à entreprendre dans des cas bien identifiés et de les rendre accessible à chacun.

Pour ce deuxième numéro, nous abordons un sujet qui nous concerne tous : quels outils avons-nous pour aménager nos communes ? Nous en présentons ici quatre, à savoir, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), le Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE), les Lotissements (ZAC) et le Projet Urbain Partenarial (PUP). Ces outils, souvent méconnus et parfois complexes, sont pour les élus de véritables leviers : ils permettent à chaque Municipalité, de traduire une volonté politique en réalité urbanistique. Elles permettent aussi d'inscrire concrètement et dans le réel, le projet de développement communal destiné à améliorer le quotidien des populations concernées.

Le recours à une ou l'autre de ces procédures dépend des circonstances : volonté forte ou non d'encadrer le projet d'aménagement, initiative privé ou publique, type de projets d'aménagement... Cette diversité, parfois source de complexité, est aussi une richesse : ces procédures constituent autant de pistes pour choisir, construire et anticiper l'aménagement de sa commune...

Vous trouverez donc ici les avantages, les inconvénients de chacune de ces procédures, les conseils pratiques, les étapes administratives à suivre afin de mettre ces outils du Code de l'Urbanisme au service de votre projet d'aménagement. Pour joindre la théorie à la pratique, nous avons aussi voulu présenter des exemples concrets en vous présentant l'expérience d'Elus du territoire.

Bien évidemment, ce « cahier d'application » n'a pas la prétention d'être exhaustif dans un droit qui évolue de jour en jour. Notre volonté est de vous présenter de la manière la plus claire et la plus complète possible les « leviers » dont une commune dispose pour mettre en œuvre son projet d'urbanisme. Alors, il se peut que vous vous posiez certaines questions auxquelles ne répond pas ce court document ou que vous désirez aller plus loin et mettre en œuvre concrètement une de ces procédures sur votre commune. Sachez donc que dans ce cas, le SyCoT est, bien évidemment à votre service pour vous accompagner...

S'aider, échanger, écouter, c'est aussi cela l'esprit du SyCoT de la Narbonnaise !

Bonne lecture à tous.



Bernard Gea, Président du Sycot

Jacques Blaya, Vice-Président du Sycot, délégué à l'urbanisme - secteur du Narbonnais

Philippe Deslot, Vice-Président du Sycot, délégué à l'urbanisme - secteur du Sigeannais

Francis Garcia, Vice-Président du Sycot, délégué à l'urbanisme - secteur du Ginestacois

Qu'est ce que la ZAC ?

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'**urbanisme opérationnel**, qui permet à la commune de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou de les vendre ultérieurement à des utilisateurs publics et privés (art. L311-1 CU).

La ZAC permet à la commune d'exprimer sa volonté politique en définissant l'ensemble des éléments techniques et financiers de la future urbanisation (réseaux, équipements publics, vocation spécifique de chaque zone, formes urbaines, aspects extérieurs, délai de réalisation).

Les ZAC peuvent permettre notamment la réalisation de zone à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service et également le financement d'équipements collectifs publics ou privés (maison médicale, maison de retraite, mairie annexe, école...).

Pourquoi mettre en place une ZAC ?

Il s'agit d'une procédure d'initiative et de compétence communale et intercommunale qui permet **un contrôle complet de la collectivité sur les choix d'aménagement** et qui présente certains avantages :

- Outil de mise en valeur volontariste des opérations prévues au projet communal.
- **Définition « complète » de l'aménagement et de l'occupation de la zone.** Le respect des choix d'aménagement et d'occupation est renforcé par la signature d'un cahier des charges, contresigné par la commune et tout futur acquéreur qui encadre ainsi l'utilisation de chaque lot.
- Mise en œuvre d'un **programme d'aménagement (voirie et réseaux)** qui est financé ou cofinancé par l'aménageur en cas de « délégation de la réalisation de la ZAC ».
- Mise en œuvre d'un programme des **équipements publics nécessaires aux futurs occupants** approuvé par l'autorité publique (crèche pour les ZAC d'habitat par exemple). Pour financer ces équipements, un **régime de participation négocié avec l'aménageur** peut être substitué à la TLE en cas de « délégation de la réalisation de la ZAC ».
- **Mise en œuvre du droit de préemption** et du droit d'expropriation possible.

Par ailleurs, dans le cas d'une ZAC, **la commune peut « déléguer » par contrat à une entreprise la réalisation de la zone (acquisition, viabilisation, commercialisation...).**

Enfin, la ZAC permet également de mener en même temps, sans perte de temps, le « montage » du projet et la modification du document d'urbanisme de la commune afin qu'il permette ce projet (révision simplifiée ou modification).

Comment mettre en place une ZAC ?

Tout le territoire de la commune, quelque soit le règlement adopté, peut accueillir la création d'une ZAC.

La commune peut soit conserver la maîtrise d'ouvrage des travaux entrepris, soit la confier à l'aménageur par convention.

La création de la ZAC comprend différentes étapes :

Initiative : prise par **délibération de la commune** ou l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI), par une autre collectivité publique (Etat, Région, Département).

Cette délibération fixe : le périmètre d'étude de la ZAC, l'objectif de la ZAC et les modalités de concertation préalable de la population.

Il lance également les études préalables.

Cette initiative **ouvre le droit à opposer un « sursis à statuer » à toute demande d'urbanisme sur la zone pour une durée de deux ans** (la Mairie suspend la réponse à la demande dans l'attente de l'aboutissement de la ZAC dès lors que le projet paraît susceptible de gêner la réalisation future de la ZAC) .

***Concertation préalable :** dans le cadre des modalités définies par le Conseil municipal, la commune doit assurer la concertation de la population tout au long de la procédure (cahier de présentation du dossier, réunion publique, mention dans le journal municipal...)*

- 1) Le dossier de création :** suite aux études préalables, la commune ou l'EPCI rédige un dossier de création **qui définit les grandes lignes du projet** (sa faisabilité, son plan général, son coût prévisionnel...). Ce dossier doit être approuvé par l'assemblée délibérante.
- 2) L'acte de création :** après l'approbation du dossier de création, **le Conseil délibère pour « créer » juridiquement la ZAC.** Cette délibération qui **ouvre droit notamment au droit de préemption et, selon les cas, à un droit d'expropriation**

LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

s'il y a eu déclaration d'utilité publique. Cette délibération doit faire l'objet d'une publicité (annonce, affichage...).

Selon les projets compris dans la ZAC, sa création peut être précédée d'une enquête publique.

3) Le dossier de réalisation : dans la suite du dossier de création, ce dossier **affine précisément les conditions d'aménagement** de la zone (division en lot, vocation des différentes parties, voiries et réseaux, financement et budget...). Il est approuvé par **délibération du Conseil Municipal**.

4) La réalisation (acquisitions foncières et travaux d'aménagement) : elle peut se faire soit en régie, soit par une entreprise délégataire (via une convention d'aménagement).

Dans le cas d'une convention d'aménagement (délégation de la réalisation de l'aménagement à un tiers qui réalise les aménagements de la ZAC à ses frais et vend les terrains à son profit), la commune choisit l'aménageur après mise en concurrence.

La convention d'aménagement va définir les obligations des parties et les modalités de réalisation de la ZAC (délai moyen mis en œuvre, financement, part prise en charge par la commune...).

Cette convention peut comprendre une participation de l'aménageur au coût de construction des équipements publics communaux qui participent à la ZAC (par exemple, une crèche ou logements sociaux dans une ZAC destinée à l'habitat...)

5) Lors de la commercialisation des lots (par la mairie ou l'aménageur) une convention, dite « **cahier des charges de cessions** », est conclue entre l'acheteur et la Mairie (et l'aménageur si la réalisation est faite dans le cadre d'une convention d'aménagement). Cette convention définit les conditions d'utilisation et de construction sur le lot. **Elle permet à la commune de s'assurer du respect de son projet par le propriétaire du lot** (par exemple, le cahier des charges pourra prévoir que sur le lot, seules des entreprises d'un certain type peuvent être installées).

Sources juridiques

C.urb., Art. L311-1 et suivants

C.urb., Art. L300-1

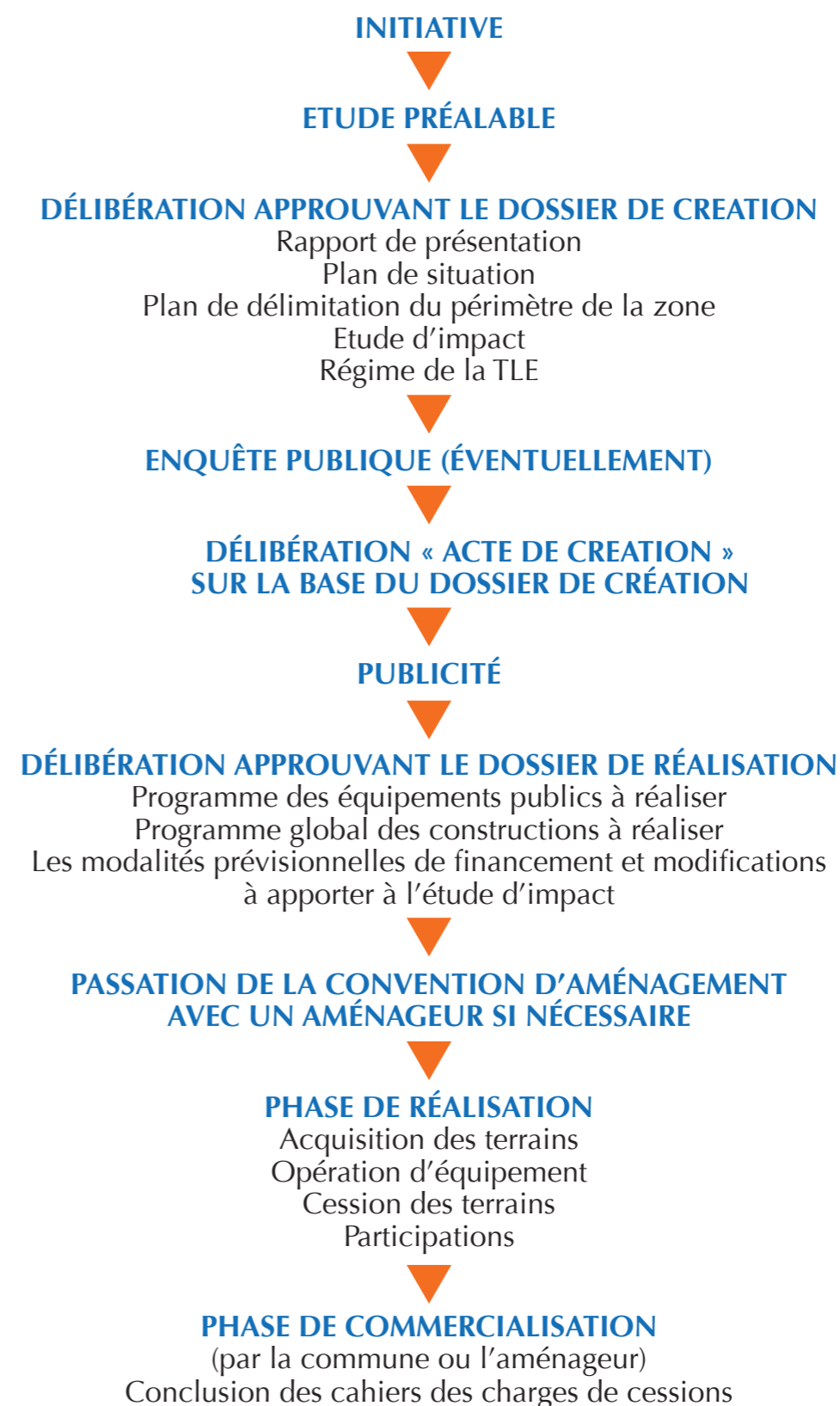
C.urb., Art. L300-2

C.urb., Art. L210-1

C.urb., Art. L123-11

C.urb., Art. R 311-2

Schéma de synthèse





Foire aux questions

■ La ZAC est-elle illégale si le POS/PLU s'avère illégal ?

Dans le cas où une commune met en place une ZAC, et qu'elle a adopté un POS/PLU qui s'avère illégal, la ZAC n'est pas réputée illégale du fait de l'illégalité de celui-ci. **Il s'agit de deux procédures distinctes, ce qui permet de limiter le risque contentieux.** Ainsi, au moment de la création de la ZAC, le POS peut ne pas être compatible avec celle-ci mais sa mise en compatibilité doit se faire à l'achèvement pour permettre la réalisation de la ZAC.

■ Une même ZAC peut-elle s'appuyer sur plusieurs terrains discontinus ?

Le Code de l'urbanisme autorise en effet **la ZAC multi-sites**. Ainsi, il est possible de créer une ZAC unique sur plusieurs sites non contigus entre eux. Ceci permet de simplifier l'aménagement de plusieurs parties de la Commune en une procédure unique (plusieurs quartiers de la ville, plusieurs zones économiques en même temps). Une ZAC-multi-sites peut permettre une meilleure répartition des constructions, des installations ou même des populations sur le territoire concerné. Ceci permettra aussi un projet d'ensemble qui offrira davantage de moyens financiers.

■ La création de la ZAC ouvre un droit de délaissement aux propriétaires concernés. Qu'est ce que c'est ?

Les propriétaires de terrains, bâtis ou non bâtis, situés dans la ZAC, dont l'acte de création aura été publié, peuvent mettre en demeure la personne publique à l'initiative de la ZAC, d'acquérir leur terrain. Le prix est alors fixé par référence au prix estimé soit à la date d'approbation, modification ou révision du PLU, soit un an avant la création de la ZAC.

■ Que peut contenir le « cahier des charges de cessions » que la mairie signe avec chaque futur acquéreur d'un lot ?

Conformément à l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, le cahier des charges de cession doit contenir « le nombre de m² constructibles sur le lot » et peut contenir les « prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques imposées sur la zone ». Ce dernier permet ainsi de s'assurer du « respect » du projet communal par le futur acquéreur. En pratique, le Maire peut demander au futur acquéreur de lui transmettre un plan du futur bâtiment qu'il annexera au cahier des charges. Ainsi, seul le projet détaillé dans le cahier des charges pourra se voir par la suite délivrer un permis de construire.



Interview

Bernard PENDRIEZ, Maire de Saint Marcel

Une ZAC est en cours de création dans la commune de Saint Marcel. Cette commune faisant partie du SCOT, a développée ce projet au sein du centre du village. La ZAC a été initié en Février 2008 et est en cours de réalisation aujourd'hui.

Comment avez-vous monté ce projet ?

Le village de ST Marcel dont la population avoisine les 1500 habitants ne dispose pas d'un service compétent pour réaliser les études préalables afin de mettre en place un projet de ZAC. C'est pourquoi celle-ci a confiée cette mission à un Bureau d'études compétent (coût : 15 000 à 20 000 €) pour toutes les parties réglementaires et techniques.

Pourquoi la mise en place d'un tel aménagement ?

La situation géographique de la zone est un véritable atout pour la commune. En effet elle est situé au cœur de la commune et en bordure des récentes galeries de « MALASANS » et du lotissement « DU VIGNOBLE ». Cette ZAC dénommée « LES OLIVIERS » représente une réelle continuité par rapport aux constructions environnantes, notamment selon leurs caractères résidentiels et commercial. **La commune souhaitait aussi rester maitre de l'aménagement de cette zone « stratégique » et impulsait ses volontés.** Ainsi, il a été fait le choix que les futurs aménagements seront des constructions à usage d'habitations dont 20% seront réservées aux logements sociaux. La ZAC permettra aussi le développement d'infrastructures sur la commune et de résoudre le problème d'écoulement des eaux auquel est confrontée cette partie de territoire de Saint-Marcel.

Par quels moyens la commune prévoit de réaliser ces aménagements ?

L'avantage de la ZAC est que la commune a la possibilité de faire appel à un aménageur par le biais d'une convention d'aménagement. Ainsi, si elle le désire, aucun investissement concernant l'aménagement ne sera à la charge de la commune. Cependant, elle dispose d'un contrôle lui permettant d'imposer ses conditions sur les constructions ou équipements qui seront réalisés.

Qu'est ce que le Projet d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ?

Le PAE est un **outil d'aménagement et de financement** qui permet aux communes de répondre aux besoins engendrés par l'urbanisation d'une nouvelle zone.

Il permet en effet la mise en place d'un **cofinancement des équipements publics par une participation des futurs constructeurs**.

A la différence de la ZAC, **la commune ne contrôle pas les modalités d'urbanisation précises de la zone (vocation des différentes parcelles, agencements, etc...) mais juste la définition et le financement du programme d'aménagement (voirie-réseaux...) et d'équipement**.

Pourquoi mettre en place un PAE dans sa commune ?

Le PAE peut être réalisé pour tous les secteurs urbanisés ou à urbaniser de toutes les Communes dotées d'un Pos ou d'un PLU, voire en RNU. La commune conserve la maîtrise d'ouvrage des travaux entrepris.

En plus de sa **souplesse d'élaboration**, le premier avantage du PAE est de permettre le **financement des équipements publics**.

Ce financement concerne bien évidemment **les équipements publics de viabilisation de la zone** (voirie publique, réseaux publics...) **mais aussi tout équipement public nouveau** rendus nécessaire par l'urbanisation nouvelle (par exemple, nouvelle classe d'une école, participation à la construction d'une mairie annexe, renouvellement de la voirie du village et des accès rendus nécessaire par les nouveaux habitants...).

Par ailleurs, rien n'empêche d'intégrer dans la PAE le coût ou une partie du coût d'**un équipement construit à l'extérieur du périmètre du PAE dès lors que cet équipement a été rendu nécessaire par l'urbanisation de la zone du PAE** (extension d'une classe, requalification d'une voirie...).

Toutefois, les charges de réalisation et de construction pèsent sur la commune (**avance de trésorerie**) avant que cette dernière ne perçoive les participations des constructeurs (à la suite du dépôt du Permis de construire ou du Permis d'Aménager).

Ainsi, au vu de la simplicité de la procédure, **il est conseillé de réaliser des PAE limités dans l'espace et dans le temps**. Ceci permet à la commune de **s'assurer la perception des participations des constructeurs plus rapidement**.

Pour élaborer un PAE, **il n'y a pas un interlocuteur unique** (comme le lotisseur ou l'aménageur d'une ZAC) **mais une multiplicité de constructeurs (autant que de propriétaires de parcelles concernées)**.

Pour réussir un PAE, il est conseillé d'**associer le plus possible les propriétaires concernés**. Même s'il ne s'agit pas d'une obligation légale, l'accord des propriétaires conditionne la réussite du PAE car ceci permet de s'assurer que la réalisation des travaux de viabilisation de la Commune seront suivis de la construction de nouveaux logements et donc du paiement de la participation !

*Le droit de la fiscalité de l'urbanisme interdit de faire payer plusieurs fois un même équipement aux mêmes constructeurs.
Ainsi, la Taxe Locale d'Équipement et la participation issue d'un PAE ne peuvent être cumulées sur une même zone.
Dès lors que le PAE est approuvé, la TLE (si elle est institué sur la commune) ne s'applique plus à la zone concernée par le PAE.
De même, une Participation pour Voirie et Réseau (PVR) ou la PRE (Participation de Raccordements aux Egouts) ne peut être instaurée sur le secteur que si l'équipement qu'elle est destinée à financer n'est pas déjà pris en compte dans la participation de la PAE.*

Comment mettre en place un PAE ?

Le conseil municipal doit être à l'initiative du projet.

Dans un premier temps, une délibération « d'initiative » doit définir le périmètre concerné qui doit englober tous les terrains nouvellement desservis par les équipements publics à financer.

Après étude et concertation avec les propriétaires concernés, **une seconde délibération du conseil municipal approuve le PAE en fixant le plan d'aménagement et ses conditions de financement**.

Cette délibération doit déterminer :

- Le périmètre définitif de la PAE,
- Le programme d'aménagement et équipements publics : nature, coût (voirie, électricité, réseaux humides, bâtiments publics créés...),

LE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

- Les délais de réalisation de ce programme par la commune (les délais de réalisation des équipements par la commune doit au maximum être de 10 ans),
- La part des dépenses de réalisation de ce programme mise à la charge des constructeurs ainsi que les critères de répartition des dépenses par catégories de constructeurs.
- Les modalités de contribution sont décidées par le conseil municipal.
Les contributions des constructeurs peuvent être financières (X € par m² construit par exemple) ou, en cas d'accord de la Commune et du constructeur, en nature par la cession d'un terrain ou l'exécution de travaux.

La commune réalise ensuite les différents travaux et perçoit dans un second temps, les participations des différents constructeurs.

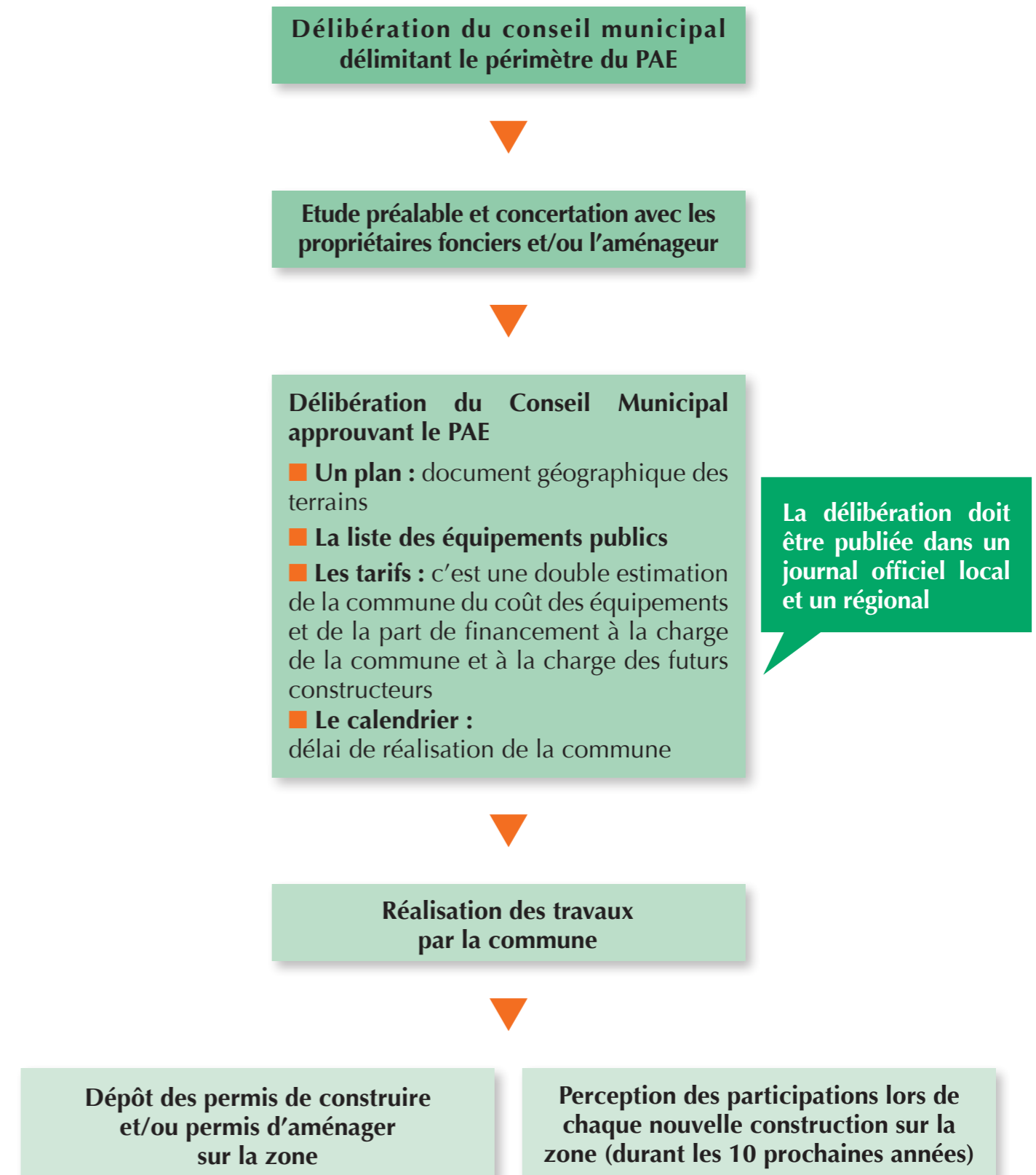
Si la commune ne réalise pas les aménagements dans le délai qu'elle s'est fixé, les propriétaires ont droit de demander le remboursement de leur participation.

Sources juridiques

C. urb , Art. L332-9

C. urb , Art. L332-10

Procédure de mise en place d'un PAE





Foire aux questions

■ **Est-ce que tout équipement peut être mis à la charge des constructeurs lorsqu'il y a un PAE établi dans la commune ?**

Seuls les équipements publics correspondant aux besoins des habitants actuels ou futurs du secteur concerné peuvent faire l'objet d'une prise en charge par les constructeurs. On ne peut pas imposer la participation des constructeurs pour des équipements qui ne les concerneraient pas. D'ailleurs, si la participation du PAE était « disproportionnée », les constructeurs pourraient en demander le remboursement.

■ **Peut-on créer un PAE juste pour le périmètre d'un petit terrain (quelques parcelles seulement) ?**

Le PAE est une opération d'aménagement d'ensemble, qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins créés par les nouveaux habitants. De ce fait si une commune approuve un PAE concernant le seul périmètre d'une ou deux parcelles par exemple, la commune détourne la procédure prévue par l'article L332-9 et la délibération pourra être annulée par le tribunal administratif.

■ **Est-il possible d'établir un préfinancement des équipements publics pour la participation au PAE ?**

Non et il s'agit là de la faiblesse du PAE. L'avance de trésorerie reste à la charge de la mairie et la participation n'est due que suite au dépôt du permis de construire et au commencement des travaux !!! Toutefois, dans le cas de la construction d'un lotissement, la Commune peut mettre à la charge du lotisseur le produit attendu de la PAE dès le permis d'aménager et sans attendre la délivrance « individuelle » des permis de construire...

■ **Les propriétaires ont-ils à « être d'accord » avec l'instauration du PAE ?**

La création du PAE n'est pas conditionnée formellement à l'accord des propriétaires. Il s'agit d'une procédure « financière » : la participation du constructeur est une taxe, imposée par la commune, que le propriétaire doit payer s'il souhaite construire. Toutefois, il est largement souhaitable que la concertation permette une certaine adhésion des propriétaires afin que le PAE soit une réussite. Si les propriétaires ne peuvent ou ne veulent payer la taxe, ils refuseront de construire durant la période du PAE (10 ans) et les investissements de la commune ne seront pas « remboursés »...



Interview

Richard SEVCIK, Maire de la commune de BIZANET

La commune de Bizanet comporte 1250 habitants. Elle a instauré le 15 septembre 2003 un Projet d'Aménagement d'Ensemble en réponse à une demande d'urbanisation croissante de sa commune.

Le PAE comprend environ 6 hectares sur le quartier de la Vertu et représente 950.000€ HT de retour sur investissement pour la commune.

Pourquoi avoir choisi de mettre en place un PAE sur votre commune ?

La préférence s'est portée sur le PAE car ce dernier permet de choisir librement le périmètre de la commune qu'on souhaite inclure dans un projet d'aménagement contrairement à la PVR (ndlr : la loi définit « strictement » le périmètre impacté par une PVR). Pour nous, cette « souplesse géographique » reste le plus gros avantage du PAE

Quels sont les inconvénients que vous avez pu remarquer en installant le PAE ?

L'inconvénient majeur du PAE est le fait que le « retour sur investissement » pour la commune peut être très long car le fait générateur reste le permis de construire. Par exemple, dans notre PAE, 2 terrains ne sont toujours pas construits, donc nous n'avons pas encore pu percevoir leur quote part de participations. C'est dans ce cas de figure que le PAE apparaît moins compétent que d'autres outils d'urbanisme.

Finalement, est-ce un outil que vous utiliserait à nouveau ?

Oui ! Il possède plus d'avantages que d'inconvénient !!! Nous allons d'ailleurs remettre en place un PAE mais beaucoup moins étendu. Cela va nous assurer un retour plus rapide sur investissement et surtout faciliter la concertation auprès des propriétaires fonciers afin que l'aménagement soit le moins couteux possible pour la commune.

Qu'est ce qu'un lotissement ?

Le lotissement est l'opération qui consiste à **diviser une même propriété foncière dans le but d'obtenir plus de deux terrains, sur une période de moins de dix ans, pour y implanter des bâtiments.**

Le plus souvent, le lotissement ressort d'une opération privée mais il est tout à fait possible que ce dernier soit un lotissement communal.

Cependant, **la construction d'un lotissement privé ne signifie pas que la commune n'a aucun rôle à jouer.** En effet, durant l'aménagement du lotissement privé, **la commune peut et a tout intérêt à encadrer et gérer l'opération en faisant valoir ses exigences, notamment en termes de programme des travaux à réaliser.** La commune peut également, au travers de l'examen du permis d'aménager, « orienter » la disposition d'ensemble du lotissement (accès, architecture...)

Pourquoi mettre en place un lotissement ?

L'intérêt majeur de la procédure de lotissement pour une commune est **la réalisation et le financement de tous les travaux nécessaires à la viabilité (alimentation eau, gaz, électricité) et à l'équipement des terrains (voiries, espaces collectifs...) aux frais du bénéficiaire de l'autorisation de construire** (art L332-15 alinéa 1er du code de l'urbanisme). **Toutefois la Commune conserve, de son côté, la charge financière des « équipements publics »** rendus nécessaires par cette nouvelle urbanisation.

Il constitue également une certaine forme d'organisation de l'urbanisation, à la différence de la construction individuelle. L'opération de lotissement doit avoir pour objet l'implantation de constructions qui peuvent être louées ou vendues, peu importe leur affectation (usage d'habitation, locaux à usage industriel et commercial, bureaux).

Comment mettre en place un lotissement ?

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

Depuis le 1er Octobre 2007, **un permis d'aménager est exigé pour la construction de lotissements qui créent plus de 2 lots sur une période de moins de 10 ans, ainsi que des espaces et équipements communs « significatifs ».** Tout lotissement qui ne remplit pas ces conditions (« absence d'équipement commun significatif » notamment) est simplement soumis à déclaration préalable.

- En cas de permis d'aménager, l'autorisation de lotir, délivrée par le Maire, porte :
- Sur la composition d'ensemble du lotissement,
 - Sur les modalités de division en lots,
 - Sur la surface constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement (S.H.O.N.).

L'arrêté contenant l'autorisation de lotir peut également imposer :

- Un **programme de travaux** devant être exécuté par le lotisseur (viabilisation, voirie ...),
- L'obligation pour le constructeur de fournir une attestation mentionnant la SHON constructible sur le lot,
- Il peut également comprendre un « **règlement de lotissement** », valable dix ans, qui précise les règles d'urbanisme applicables dans le lotissement.

C'est au travers de la négociation en amont avec le lotisseur de ces deux éléments (programme de travaux et règlement de lotissement) que la Commune pourra « orienter » le projet de lotissement.

L'achèvement des travaux donne lieu à la délivrance d'un **certificat d'achèvement des travaux**. Ce certificat libère le lotisseur d'une part importante de ces obligations et « acte » la réception des travaux par la mairie.

La propriété de réseaux

Différentes options sont possibles pour définir la propriété des réseaux et voirie d'un lotissement.

Dans le meilleur des cas, le transfert de la propriété des réseaux à la Mairie est prévu par convention entre le lotisseur et la Mairie au bout d'un certain temps. Cette convention, conclue avant l'arrêté de lotir entre la mairie et le lotisseur, définit ensuite la propriété des réseaux et l'évolution de cette dernière dans le temps.

A défaut d'une telle convention, la propriété des voies (et leur entretien) sont transférées à une « association syndicale » (créée entre les co-lotis) ou, pour les lotissements ne dépassant pas cinq lots, attribuées en propriété « collective » aux acquéreurs de lots.

La commune pourra toutefois à tout moment transférer dans son domaine public et sans indemnités, ces équipements collectifs, (après enquête publique ou sans si tous les propriétaires font part de leur accord pour le transfert).

Le permis de construire de l'acquéreur du terrain

Le permis de construire sera accordé pour tous les projets conformes à l'arrêté de lotir. Ce permis peut être demandé mais ne peut être accordé avant la délivrance du certificat d'achèvement des travaux. Toutefois, si le lotisseur a obtenu l'autorisation de vendre avant l'achèvement des voies et réseaux divers (V.R.D.), le permis de construire pourra être obtenu avant la délivrance du certificat d'achèvement.

Sources juridiques

C.urb., Art. L442-1 et suivants

C.urb., Art. R421-19

C.urb., Art. R441-9

C.urb., Art. R421-23

Schéma de synthèse





Foire aux questions

■ Est-ce que l'autorisation de lotir vaut permis de construire ?

Non. La construction de chaque lot nécessitera d'obtenir un permis de construire, une fois l'autorisation de lotir obtenue. Ce permis sera délivré sur la base du règlement du PLU et/ou du règlement de lotissement s'il en existe un...

■ La Mairie doit-elle toujours fournir un certificat d'achèvement ?

Oui, même pour les communes dans le cadre des lotissements communaux. L'attestation d'achèvement conforme des travaux met fin aux obligations du garant et du lotisseur. Il s'agit d'un acte important : durant un an après la réception de l'ouvrage, tous les désordres « importants » qui remettent en cause la solidité de l'immeuble ou le rendent impropre à sa destination peuvent engager la responsabilité de la collectivité locale.

■ Quels sont les travaux que la commune peut imposer au lotisseur ?

Le Maire peut exiger tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Il peut

s'étendre aussi au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics. Il ne peut en revanche exiger la construction d'équipements publics.

■ Pourquoi le Maire a-t-il intérêt à émettre des exigences lors de l'aménagement du lotissement ?

En matière d'équipements par exemple, ceux-ci seront transférés à terme dans le domaine public communal. Ainsi l'entretien des équipements du lotissement seront, à échéance, à la charge de la commune... D'où l'intérêt d'exiger la bonne réalisation de l'aménagement du lotissement notamment en matière de voirie et de réseaux.

■ Dans quelles conditions, un maire peut-il refuser un lotissement ?

Le Maire peut refuser une autorisation de lotir si le projet de lotissement n'est pas conforme aux dispositions du PLU mais aussi dans le cas où le lotissement pourrait par sa situation, sa forme ou encore la dimension de ces lots porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (par exemple : refuser une autorisation de lotir car le lotisseur dans les plans propose un projet qui condamne par les voiries en raquette, certaines parties de terrain qui peuvent représenter pour la commune une opportunité d'extension futures d'urbanisation).



Interview

Bernard GEA, Maire de Montredon

La Commune de Montredon compte 2 000 habitants. Elle s'est engagée en 2003 dans la création d'un lotissement communal au lieu dit les « Cauqueilhères » d'environ 90 logements.

Comment est née ce projet de lotissement communal ?

Le projet a pris naissance en 2003. Nous souhaitions, après avoir comblé les rares dents creuses du village, ouvrir une petite zone dédiée à l'urbanisation qui s'inscrit dans la chérence communale et contribue à l'équilibre du village. Mais l'équipe municipale souhaitait pouvoir pleinement maîtriser cette extension. Disposant d'une réserve foncière, nous avons alors décidé d'organiser un lotissement communal... La création d'un lotissement est plus simple que celle d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). Après avoir monté le cahier des charges de ce que l'on souhaitait, un appel d'offre a été lancé pour trouver un aménageur qui devait répondre aux conditions posées. L'aménagement a commencé en 2006 et les constructions en 2007, jusqu'à aujourd'hui.

Lors de la création de ce lotissement, quelles exigences avez-vous mises en avant ?

Pour la création de ce lotissement communal, nous avons émis deux exigences principalement. Tout d'abord, nous avons souhaité que ce lotissement constitue un lieu de lien social. Ainsi, nous avons imposé des terrains allant de 250 à 800m² pour créer une mixité sociale et que tous les types de revenus puissent y accéder. De même, on a souhaité que les clôtures intérieures ne peuvent être que végétales ou transparentes et ne dépassent pas 1,60 mètres. Nous ne voulions pas de ces lotissements qui sont une succession de forteresses !!! Dans un deuxième temps, nous avons voulu imposer des contraintes architecturales pour faciliter l'insertion dans le paysage, mais pour conserver l'identité du village. Un autre souci était aussi de veiller à la circulation et au déplacement depuis et vers le lotissement. On a essayé de prévoir des places de parking en nombre suffisant pour les habitants et les visiteurs par exemple. On a aussi veillé à créer les conditions d'un accès facile au village avec un chemin piétonnier par exemple...

Avez-vous été soutenu, aidé, appuyé lors de la création de ce lotissement ?

Oui. Il suffit de le demander... Nous n'avons pas hésité à consulter la DDE, le SyCoT et des architectes pour étayer notre projet par leurs différents conseils.

Qu'est ce que le PUP ?

Le PUP est une **convention d'aménagement urbain** passée **entre la Commune et un ou plusieurs aménageurs, constructeurs ou propriétaires fonciers**.

Il permet **d'assurer le cofinancement de ses équipements publics** (autre que les « équipements propres » à l'opération, les équipements « privés » en quelque sorte qui eux restent à la charge de l'aménageur).

Le projet urbain partenarial, petit dernier né des outils d'urbanisme (février 2009) est un nouvel outil à mi-chemin entre le PAE et la ZAC...

Pourquoi mettre en place un PUP dans sa Commune ?

Le PUP peut être mis en place dans les **zone urbaines ou à urbaniser des communes dotées d'un PLU ou d'un POS**.

Le PUP permet d'organiser, **par « contrat », le financement d'équipements publics à l'initiative privée**. C'est la convention qui établit le montant de la prise en charge privée du coût des équipements publics, fixe les délais de paiement, ainsi que les modalités de cette participation. Comme pour le PAE, ce financement concerne bien évidemment les **équipements publics de viabilisation de la zone** (voirie publique, réseau publique...) **mais aussi tout équipement public nouveau** rendu nécessaire par l'urbanisation nouvelle (par exemple, nouvelle classe d'une école, participation à la construction d'une mairie annexe...). Par ailleurs, rien n'empêche d'intégrer dans la PAE le coût ou une partie du coût d'un **équipement construit à l'extérieur du périmètre du PAE dès lors que cet équipement à été rendu nécessaire par l'urbanisation de la zone** du PAE (extension d'une classe, requalification d'une voirie...).

Il est important de noter que, contrairement au PAE, la convention **peut prévoir des délais de paiement** de la participation de l'aménageur. Ainsi **la commune n'a pas à réaliser l'avance de trésorerie** et n'est pas obligée d'attendre le début des constructions...

Cette nature « conventionnelle » donne également au PUP une grande souplesse : **souplesse procédurale et souplesse de rédaction**.

Il possède l'avantage de pouvoir **rassembler dans un même « contrat », la commune, l'aménageur et les propriétaires fonciers**. En effet, l'unité foncière (un seul propriétaire pour toute la zone concernée n'est pas une obligation). Ainsi, on peut facilement imaginer le cas où l'aménageur prenne en charge l'aménagement

de ses terrains et, contre paiement, de ceux des autres propriétaires fonciers de la zone et que tout deux (aménageurs et propriétaires fonciers) souscrivent également au PUP pour l'aménagement par la commune des équipements publics nécessaire à la zone.

Il est ainsi possible, au travers du PUP, **de convenir entre tous les acteurs des orientations générales de l'aménagement de la zone**.

Comment mettre en place un PUP ?

Le PUP peut être **à l'initiative soit de la commune soit des aménageurs, prioritaires ou constructeurs**. En tout état de cause, il est signé par toutes les parties concernées sur la zone : propriétaires, aménageurs, constructeurs et, bien sûr, la Commune.

Il revêt la forme d'un **contrat qui établit les obligations de chacun dans le financement des équipements publics qui va permettre de rendre les terrains aménageables pour répondre aux besoins des futurs habitants**. Le Conseil Municipal délibère pour autoriser le maire à signer la convention.

Il résulte des dispositions législatives relatives au PUP, que la convention de projet urbain partenarial doit fixer notamment :

- Le périmètre couvert par la convention,
- Le programme des équipements à réaliser pour répondre aux besoins de l'opération de construction,
- Le montant de la prise en charge privée de tout ou partie du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants dans le secteur concerné ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci,
- La forme de la participation (financière ou apport de terrains, bâtis ou non),
- Les délais de paiement,
- Le délai pendant lequel les constructions édifiées dans le périmètre délimité par la convention de projet urbain partenarial sont exclues du champ d'application de la TLE, délai qui ne peut excéder 10 ans.

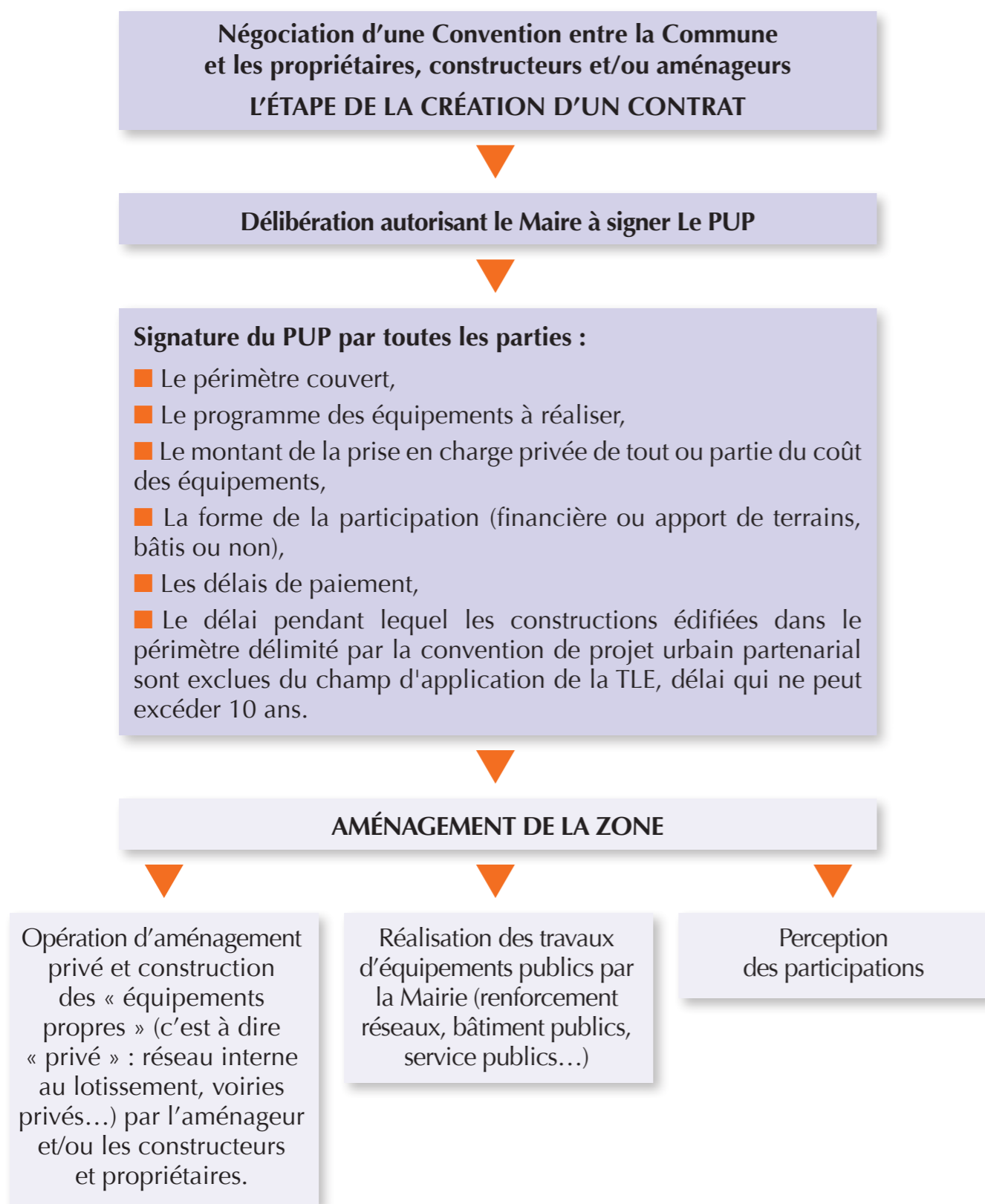
Ensuite, sur la base de la convention, la Commune réalise les travaux et perçoit les participations.

Sources juridiques

C.urb., Art. L442-1 et suivants

C.urb., Art. R421-19

Procédure de mise en place d'un PUP



“

Foire aux questions

■ Que faire si un propriétaire de la zone n'est pas d'accord pour instaurer le PUP ?

Le PUP est un contrat, signé librement par toutes les parties... On ne peut contraindre une personne récalcitrante à le signer ! Toutefois, il est possible de réduire le périmètre projeté du PUP pour exclure le terrain de cette personne du projet d'aménagement (sous réserve que le projet conserve encore une certaine cohérence). Il est également possible de passer à un mode d'aménagement plus « directif » : ZAC ou PAE...

■ Comment monter « techniquement » le contrat de PUP ?

Dans le fond, le contenu technique (réseaux, équipement public, chiffrage financier...) du PUP est similaire à celui d'un PAE, outil largement connu et pratiqué par les cabinets d'études... Nous vous conseillons donc de prendre un bureau d'étude pour monter le contrat, si possible en partageant les frais entre les différentes parties du PUP...

■ Existe-t-il des alternatives au « simple » paiement financier ?

OUI... Le principe de liberté contractuelle étant la règle, la loi laisse de grandes latitudes aux parties pour les modes de paiement de la participation. Cette participation peut prendre la forme de la cession

d'un terrain ou d'un bâtiment (qui peut d'ailleurs être à l'extérieur de la zone du PUP !!!). En revanche, la loi n'autorise pas le paiement par « la réalisation des travaux » (c'est-à-dire que l'aménageur s'acquitte de sa participation en réalisant ou faisant réaliser une partie des travaux et des équipements publics).

■ Que se passe-t-il si l'un des partenaires privés abandonne le projet après la signature du contrat ?

En principe, la participation reste due dans son intégralité. Toutefois, les partenaires pourront demander la décharge d'une partie de cette participation s'il justifie qu'il n'a pas été en mesure de donner suite à cette autorisation. Toutefois, le montant de cette éventuelle « décharge » doit tenir compte des dépenses déjà engagées par la Commune. En cas de réalisation complète des équipements, aucune restitution ne peut être demandée.

”

TABLEAUX DE SYNTHÈSE

	Complexité de la procédure	Durée de la procédure	Porteur des études techniques	Financement des études
ZAC	Moderé à fort	12 à 36 mois	Commune	Commune (possibilité d'un « remboursement » par le biais de la convention d'Aménagement avec le futur aménageur)
PAE	Faible	6 à 12 mois	Commune	Commune
Lotissement	Faible à Moderé	6 à 12 mois	Lotisseur	Lotisseur
PUP	Faible	3 à 24 mois (selon complexité du dossier)	Commune ou partenaires	Commune ou partenaires

	Possibilité d'organiser l'urbanisation	Maîtrise des travaux d'équipements publics	Cofinancement des équipements publics	Possibilité de préfinancements des équipements publics	Maîtrise d'ouvrage des travaux d'équipements privés	Financement des équipements « privés »
ZAC	OUI Très précis	Commune (en régie) ou Aménageur (en cas de convention d'aménagement)	OUI - négocié dans la convention d'aménagement	OUI Librement négocié	Commune (en régie) ou Aménageur (en cas de convention d'aménagement)	Commune (en régie) ou Aménageur (en cas de convention d'aménagement)
PAE	Moderé	Commune	OUI Fixé par délibération	NON Paiement lors dépôt PC et après travaux de la Commune	Aménageur ou constructeur	Aménageur ou constructeur
Lotissement	Faible	Aucuns travaux	NON	OUI Librement négocié	Lotisseur	Lotisseur
PUP	Moderé	Commune	OUI Négoié dans le contrat de PUP	OUI Librement négocié	Aménageur ou constructeur	Aménageur ou constructeur
Habitation isolée	NON	Aucuns travaux	NON		Constructeur	Constructeur

Paru

Cahier n°1 : La notion de compatibilité

A paraître

Cahier n°3 : Les outils juridiques de réserves foncières

Cahier n°4 : Comment créer et favoriser le logement social

Nota Bene

Les éléments contenus dans ce livret sont à jour des évolutions de la réglementation et de la jurisprudence au jour de sa parution (Septembre 2009).

Nous attirons l'attention des lecteurs sur le fait que le droit de l'urbanisme est un droit extrêmement évolutif et leur conseillons de prendre contact avec le SyCoT pour connaître les éventuelles évolutions du droit.



imaginer
imaginer
imaginer imaginer

agir
agir
agir

maîtriser
maîtriser
maîtriser aménager
aménager
aménager



SyCoT
2 Rue Albin Richou - 11100 Montredon
Tél : 04 68 58 15 87 Fax: 04 68 58 15 88
www.sycot.fr

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE