

---

## Liste des Fiches-outils pour la rédaction du PLU

---

### **FICHE : Documents auxquels le PLU peut faire référence**

#### **FICHE : Les outils financiers**

- 1 La taxe d'aménagement (TA)
- 2 Établissement public foncier des Yvelines
- 3 Le projet urbain partenarial (PUP)
- 4 Les subventions du Conseil Général et du Conseil Régional
- 5 La Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC)

#### **FICHE : Les outils fonciers**

- 6 Quels acteurs peuvent m'aider dans le repérage foncier ?
- 7 Quelles sont les modalités d'acquisition du foncier ?

### **FICHE : Outils hors PLU pour la production de logement**

#### **FICHE : Le logement dans les différentes pièces du PLU**

- 1 Rapport de présentation
- 2 Les orientations d'aménagement de programmation (OAP)
- 3 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- 4 Le règlement
- 5 Les documents graphiques

### **FICHE : Prise en compte du commerce de proximité dans les différentes pièces du PLU**

- 1 Rapport de présentation
- 2 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- 3 Les orientations d'aménagement de programmation (OAP)
- 4 Les documents graphiques
- 5 Le règlement

### **FICHE : Comment développer les « énergies renouvelables » à travers les différentes pièces du PLU**

- 1 Dispositions générales
- 2 Rapport de présentation
- 3 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- 4 Les orientations d'aménagement de programmation (OAP)
- 5 Les documents graphiques
- 6 Le règlement

### **FICHE : Évaluation environnementale des documents d'urbanisme**

- 1 Quel est le nouveau champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ?
- 2 Qui est autorité environnementale et quand cette autorité doit-elle être saisie ?
- 3 Comment s'effectue l'examen au cas par cas ?

### **FICHE : Lecture du PLU et avis de l'Etat**

---

## FICHE : Documents auxquels le PLU peut faire référence

---

Ces documents sont portés à votre connaissance pour information et pourront utilement éclairer les décisions sur les domaines qui les concernent.

### **PRAD – Plan régional de l’agriculture durable 2012-2018**

<http://driaaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/Renforcer-la-place-de-l,1406>

Le plan régional d’agriculture durable a pour objectif de mettre en perspective la politique de l’État en matière agricole et agroalimentaire à un horizon de sept ans, en fixant des orientations spécifiques au niveau régional compte-tenu des spécificités des territoires et de l’ensemble des enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

Le PRAD propose une vision de l’agriculture durable, conciliant efficacité économique et performance écologique, en prenant en compte l’ensemble des enjeux, économiques, sociaux et environnementaux, qui conditionnent l’agriculture en tant qu’activité économique.

### **PPRDF – Plan pluriannuel régional de développement forestier**

<http://driaaf.ile-de-france.agriculture.gouv.fr/Developper-la-production-et-la,1405>

Les orientations du PPRDF 2012-2016, approuvé par un arrêté préfectoral en date du 7 décembre 2012, devront être prises en considération dans le futur document.

### **PPA – Plan de Protection pour l’Atmosphère 2013-2020**

<http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/ppa-2013-r563.html>

Le plan de protection pour l’atmosphère a pour objet, dans un délai qu’il fixe, de ramener à l’intérieur de l’Île-de-France la concentration en polluants dans l’atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites, et de définir les modalités de la procédure d’alerte.

La qualité de l’air concerne le bien-être, la vie quotidienne de nos concitoyens, mais c’est avant tout un enjeu sanitaire majeur. Comme dans d’autres métropoles françaises, cette problématique se pose avec une acuité particulière en Île-de-France. En effet, avec une densité urbaine à Paris sans équivalent en Europe, notre territoire présente une forte densité d’émissions polluantes, et connaît une pollution chronique au dioxyde d’azote et aux particules fines, et des dépassements fréquents des seuils réglementaires définis au niveau européen.

### **SDTAN – Schéma Directeur Territorial d’Aménagement Numérique des Yvelines**

<http://www.yvelines.fr/deliberation/dispositif-economique-schema-directeur-territorial-d%C2%92amenagement-numerique-sdtan/>

Réalisé en 2011 sous l’égide d’un comité de suivi présidé par le président du Conseil général, le Schéma Directeur Territorial d’Aménagement Numérique des Yvelines organise l’équipement progressif du territoire départemental en infrastructures numériques.

S’inscrivant dans ce cadre, les services du Conseil général ont entrepris la réalisation du SDTAN des Yvelines qui est le résultat d’un long travail de concertation entre les élus, les opérateurs privés, les services de l’État et de la Région. Il fixe l’objectif d’une desserte en fibre optique de la totalité des foyers des Yvelines d’ici 2020.

## **SDAHGdV - Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage 2013**

<http://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Logement-hebergement-et-populations-vulnerables/Accueil-et-habitat-des-gens-du-voyage/Les-schemas-departementaux-d-accueil-et-d-habitat-des-gens-du-voyage>

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, institué par la loi du 5 juillet 2000 relative à l'habitat des gens du voyage, est le document permettant la mise en œuvre du dispositif d'accueil des gens du voyage dans le département. Le SDAHGdV est réalisé en partenariat de l'État, le Département, les communes ou les intercommunalités et les représentants des Gens du Voyage, il est révisé tous les 6 ans.

Le schéma présente tout d'abord l'évaluation des besoins basés sur l'analyse des stationnements ainsi que les possibilités de scolarisation des enfants, d'accès aux soins et d'exercice des activités économiques. Ensuite, le schéma détermine une répartition des objectifs par secteurs géographiques. Enfin, il présente les éléments liés à sa mise en œuvre et à celles des dispositions du code de l'urbanisme. Les collectivités doivent mettre en œuvre le schéma, que ce soit individuellement ou en coopération intercommunale.

## **Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Développement Équilibré des Yvelines (SDADEY)**

<http://www.yvelines.fr/cadre-de-vie/environnement/paysages/agir-pour-la-protection-la-mise-en-valeur-des-paysages/>

Il incite les collectivités à s'engager dans une démarche de développement soucieuse de l'impact sur les paysages et le cadre de vie. Les défis paysagers à relever sont ambitieux : maîtrise de l'étalement urbain, préservation des grands paysages de l'ouest de l'Ile-de-France, structuration de coulées vertes au cœur des agglomérations les plus denses des Yvelines, requalification de la vallée de la Seine... Les objectifs de qualité paysagère du Conseil Général exprimés à travers le Schéma Départemental sont les suivants :

- la recomposition des paysages dégradés (qu'ils soient urbains, routiers, fluviaux ou naturels)
- la maîtrise de la qualité paysagère des franges urbaines
- le maintien de l'agriculture péri-urbaine
- la protection des lisières et fronts boisés

## **Schéma départemental des espaces naturels (SDEN)**

<http://www.yvelines.fr/cadre-de-vie/environnement/paysages/agir-pour-la-protection-la-mise-en-valeur-des-paysages/>

Pour favoriser le maintien de la qualité des paysages, qui affirme l'identité yvelinoise et pour organiser les trames paysagères, le Département s'est doté d'un SDEN. Ce schéma est une carte du département où la fonction paysagère s'applique à l'ensemble des grands espaces ouverts forestiers, naturels ou agricoles et propose ainsi la protection d'un certain nombre de sites paysagers. Cette cartographie permet d'orienter les actions du Conseil général en matière de paysages, d'identifier et de caractériser les paysages yvelinois et de définir des objectifs de qualité paysagère sur l'ensemble des paysages naturels du département.

---

## FICHE : Les outils financiers

---

### **1 La taxe d'aménagement (TA)**

---

La loi de finances du 29 décembre 2010 a institué la taxe d'aménagement à compter du 1er mars 2012. Elle remplace plusieurs anciennes taxes dont la taxe locale d'équipement (TLE), la taxe complémentaire à la TLE en région Île-de-France, la taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS), la taxe départementale destinée au financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE), et le programme d'aménagement d'ensemble (PAE).

La part de la taxe d'aménagement perçue par la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme (art. L331-2), a pour objectif de financer la construction d'équipements publics. Elle s'applique à toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de reconstruction d'infrastructures et de bâtiments, qui nécessitent une autorisation d'urbanisme. Le département (art. L331-3) et la région Île-de-France (art. L331-4) en touchent également une part, dédiée respectivement à la protection des espaces naturels sensibles et à aux grands projets d'infrastructures notamment.

La taxe d'aménagement revêt un caractère incitatif, car les collectivités locales peuvent faire évoluer le taux de la part communale avant le 30 novembre de chaque année, instituer des taux sectorisés ou des taux majorés (au-delà de 5% jusqu'à 20%) ou des exonérations facultatives, notamment pour les surfaces annexes à usage de stationnement des logements locatifs sociaux.

---

### **2 Établissement public foncier des Yvelines (EPFY)**

---

L'EPFY est compétent pour « réaliser ou faire réaliser les acquisitions foncières et les opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains » sur l'ensemble du périmètre de compétence qui est fixé par son décret de création (article L321-1 b du code de l'urbanisme). A travers un partenariat, les collectivités locales peuvent bénéficier des portages fonciers de l'établissement à condition qu'elles manifestent une réelle volonté de projet correspondant aux priorités d'intervention de l'EPFY (territoires prioritaires en termes de logement et de développement économique définis par l'EPFY).

La signature d'une convention d'action foncière, contenant des engagements réciproques, entre la collectivité publique et l'EPFY est un préalable à l'intervention opérationnelle de ce dernier. En sollicitant l'EPFY, une collectivité bénéficie de conseils, d'ingénierie et d'expertise en termes de maîtrise foncière. L'EPFY cède les biens acquis à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle aura désigné si et seulement si au terme de la phase d'impulsion, la collectivité a confirmé son intention de poursuivre la réalisation de l'opération prévue en amont.

---

### **3 Le projet urbain partenarial (PUP)**

---

Le projet urbain partenarial (PUP) permet de faire participer les constructeurs au financement des infrastructures et équipements publics qu'une commune ou un EPCI s'engage à réaliser, dans un secteur hors-ZAC, pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers. Des acteurs très divers peuvent être à l'origine de la convention PUP : propriétaire foncier, constructeur, aménageur, qu'ils soient publics ou privés, sociétés d'économie mixte, collectivités. Le PUP permet la réalisation des infrastructures et équipements publics, nécessaires à l'opération, et qui auraient été difficiles à financer par la simple taxe d'aménagement. C'est pourquoi, en pratique, un opérateur acceptera de signer un PUP s'il obtient une contrepartie de la collectivité (sinon il se maintiendra dans les dispositifs unilatéraux qui seront moins coûteux pour lui). Cela peut notamment prendre la forme d'une modification du PLU. Si la convention PUP ne porte en principe que sur les contributions aux équipements, il n'en demeure pas moins que dans le processus de concertation qu'elle implique d'autres aspects du projet seront discutés avec la collectivité : la mixité sociale et fonctionnelle, les qualités urbanistiques et environnementales, etc.

La convention fixe le montant du financement et les délais de paiement. Elle dispense de TLE pour 10 ans au maximum (L.332-11-4).

Remarque : en ZAC, on ne parle pas de PUP, mais de PEP. Ce programme des équipements publics est une pièce obligatoire du dossier de la réalisation de ZAC.

---

#### ***4 Les subventions du Conseil Général et du Conseil Régional***

---

Les subventions du Conseil Général 78 aux communes et intercommunalités, notamment à travers le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle Plus (CDOR PLUS, pour la période 2013-2020), aident, sur les plans technique et financier, à la construction de logements neufs et diversifiés. Cette aide est principalement ciblée sur les zones dites « tendues » des Yvelines ainsi que sur les deux Opérations d'Intérêt National (Seine-Aval et Paris-Saclay). Les subventions CDOR PLUS s'appliquent à des opérations cibles, c'est-à-dire des opérations qui favorisent l'aménagement équilibré sur le territoire des Yvelines, qui répondent aux besoins du territoire intercommunal, et qui proposent une insertion urbaine et une architecture de qualité. Vous pourrez utilement vous rapprocher du Conseil Général pour de plus amples informations.

La région développe également des contrats région-territoires afin d'encourager la relance d'opérations d'aménagement conformes aux objectifs du SDRIF. Par exemple, les subventions aux « maires bâtisseurs », consistent en une dotation financière proportionnelle à l'offre de logements neufs (GP3).

---

#### ***5 La Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC)***

---

La Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) est également un acteur incontournable du financement des projets d'aménagement. En amont, les prêts sur fonds d'épargne permettent le portage foncier des opérations d'aménagement de la CDC. Ces prêts visent en priorité à aider les collectivités dans le financement des opérations d'intérêt général identifiées par l'État, à savoir des opérations de logement social et des opérations relevant de la politique de la ville.

---

## FICHE : Les outils fonciers

---

Si les débats nationaux érigent le « manque » de foncier et son coût comme une évidence, il n'en demeure pas moins qu'**au niveau local, le problème réside moins dans la rareté du foncier que dans la difficulté de le localiser ou de le mobiliser**. C'est pourquoi un repérage des gisements fonciers est nécessaire pour monter une stratégie foncière.

---

### 6 *Quels acteurs peuvent m'aider dans le repérage foncier ?*

---

#### **L'établissement public foncier des Yvelines (EPFY)**

L'établissement public foncier des Yvelines (EPFY) propose aux collectivités de réaliser des études foncières et des référentiels fonciers grâce à son Système d'Information Géographique, qui offre une connaissance du territoire à une échelle fine en vue d'identifier des potentiels fonciers, d'apprécier leur mutabilité, et de définir la modalité la plus adéquate pour les mobiliser. Plus particulièrement, l'EPFY accompagne les intercommunalités pour le volet foncier des Schémas de cohérence territoriale (SCoT). Ces partenariats s'effectuent dans le cadre d'une convention passée entre l'EPFY et la collectivité, définissant les engagements respectifs des cocontractants.

#### **La direction départementale des territoires (DDT)**

La direction départementale des territoires (DDT) n'a pas vocation à s'ériger en acteur foncier. Toutefois, elle constitue un interlocuteur pour les communes sur les questions de lutte contre l'étalement urbain, de prise en compte des objectifs de développement durable, de gestion et de valorisation des richesses paysagères et écologiques du territoire, tout comme les Parcs Naturels Régionaux (PNR) pour les communes situées dans leurs périmètres. Le périmètre d'un Parc peut par ailleurs être une échelle adéquate pour tenir périodiquement des « assises locales du foncier » afin de réunir l'ensemble des acteurs du territoire pour débattre des évolutions et perspectives des marchés fonciers et immobiliers locaux<sup>1</sup>.

#### **Les bureaux d'études privés**

Des bureaux d'études privés peuvent être sollicités pour la réalisation d'un diagnostic foncier, en vue d'un projet d'aménagement. Leur expertise peut apporter une information nouvelle à une collectivité qui n'aurait qu'une connaissance partielle de l'état du foncier sur son territoire. Toutefois, un rapport de l'Observatoire Régional du Foncier soulignait que « les bureaux d'études recensent les informations au lieu de les créer. »<sup>2</sup>

#### **La régie**

Le travail de repérage foncier peut être réalisé également par la collectivité, en régie. En effet, les systèmes d'information géographique (SIG) « référentiel foncier » et les outils de saisie des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) mutualisés au niveau intercommunal permettent d'avoir une connaissance chiffrée de l'évolution du marché foncier, et de cartographier les disponibilités en foncier mutable. Le niveau intercommunal favorise la montée en compétences en termes d'ingénierie foncière ainsi que le partage des informations nécessaires à la cohérence de la stratégie foncière.

#### **Pourquoi et comment mobiliser le foncier nécessaire à la mise en œuvre de mes projets d'aménagement ?**

Inscrite dans le temps long, la maîtrise foncière est une condition d'effectivité et de bonne mise en œuvre des documents de planification urbaine. L'action foncière permet de maîtriser les prix

---

1 rapport « Mener une stratégie foncière dans une commune du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse » (2010)

2 « Préconisations en vue d'une meilleure prise en compte du foncier à toutes les étapes du PLH », ORF, 2008

d'acquisition des terrains et les coûts de sortie des opérations afin de répondre de façon adaptée à la demande en termes d'emplois et de logements des différents ménages, ainsi qu'à leurs attentes en termes de qualité de vie et d'infrastructures. L'action foncière peut se faire par opportunités ponctuelles ou bien de façon plus stratégique, en vue d'une opération d'ensemble. La marge de manœuvre est plus ample dans le second cas, car les réserves foncières par anticipation permettent de préparer, bien en amont, des opérations d'ensemble.

La gestion des biens acquis doit se faire en continu ; les biens acquis ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en dehors de la réalisation des opérations pour lesquelles la réserve a été constituée (art. L.221-2).

Les acquisitions foncières doivent donc être constituées dans l'intérêt général, pour une action ou une opération d'aménagement (art. L300-1).

### **Zones 2AU du PLU**

Le PLU est un outil de maîtrise foncière permettant de limiter, sur des terrains stratégiques, les mutations prématurées qui mettraient en péril les projets d'aménagement de la collectivité. Ainsi, une collectivité qui souhaiterait à terme réaliser une opération d'aménagement sur un terrain, sans que le programme soit précisément arrêté peut classer le secteur en question en zone 2AU. La collectivité dispose ainsi de 9 ans pour réaliser les études et ouvrir la zone à l'urbanisation afin d'entamer la réalisation de l'opération (la justification de l'ouverture à l'urbanisation repose sur l'analyse des capacités d'urbanisation inexploitées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet mobilisant ces capacités). En effet, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans imposera une procédure de révision du PLU à partir du 1er juillet 2015 (sauf pour les zones ayant fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI).

### **Observatoires**

Outil d'aide à la décision, l'observatoire des mutations permet une meilleure évaluation des charges foncières. Mais la mise en place d'un outil complet nécessite un suivi permanent.

Les principales sources d'informations sont : les DIA, les extraits d'actes de mutation, (transmission gratuite par les services fiscaux), les bases notariales Perval et BIEN (fiabilité variable selon les secteurs), les données SITADEL (permis de construire).

Le cas du foncier public : dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement, les services de l'État (préfectures, unités territoriales/directions départementales des territoires, direction départementale des finances publiques) se sont mobilisés pour établir un projet de liste des terrains de l'Etat mobilisables. La mobilisation du foncier public disponible doit répondre aux besoins du territoire : elle doit se faire principalement en zone tendue et dense, i.e. dans les secteurs prioritaires quant au développement de l'offre de logements. Si une collectivité territoriale (ou un EPA, un EPF, un bailleur social) se porte acquéreur d'un terrain inscrit sur la liste, avec un programme comportant essentiellement des logements, dont des logements sociaux, l'État sera automatiquement favorable au principe d'une décote. A noter que la liste régionale sera bientôt enrichie avec les terrains mobilisables en faveur du logement d'établissements publics tels RFF, SNCF, RATP, VNF.

---

## ***7 Quelles sont les modalités d'acquisition du foncier ?***

---

Le choix d'une modalité d'acquisition dépend de la hiérarchisation stratégique effectuée en amont. Pour des terrains prioritaires destinés à des opérations à court terme (2-5 ans), on privilégiera l'acquisition directe à l'amiable, la préemption via le DPU, voire l'expropriation pour cause d'utilité publique. Dans le cas de foncier destiné à recevoir des opérations à plus long terme, le choix se portera davantage sur la constitution de réserves foncières via un conventionnement avec l'EPFY et les ZAD.

## **La voie amiable**

C'est la solution à privilégier.

## **Le droit de préemption urbain (DPU)**

Le DPU permet à la commune d'acquérir prioritairement des biens immobiliers en voie d'aliénation, en zone U et AU, en PPR de captage, en PPRT, en servitude d'inondation (L.211-12), en PSMV (L.211-1). Ce droit ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain. Il peut être délégué à l'Etat, à l'EPFY, ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La collectivité peut instituer un droit de préemption renforcé (immeubles de moins de 10 ans et copropriétés) et un droit de préemption sur les fonds de commerce et artisanaux, par délibérations motivées (L.211-4).

Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement (L.211-5). Ce dispositif permet à la commune de sauvegarder ses intérêts lors de la fixation du prix du bien.

Les modifications ou révisions de PLU, changeant les limites des zones urbaines, nécessitent une décision modifiant le périmètre de DPU. Les périmètres des droits de préemption doivent être reportés sur les documents graphiques du PLU avec indication de la date les ayant institués (R.123-13).

## **L'emplacement réservé**

De manière générale, les emplacements réservés sont des secteurs réservés à l'accueil de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts (L.123-1-8° du code de l'urbanisme).

Mais une collectivité peut aussi réserver des terrains dans son PLU en vue de la réalisation de programmes de logements (L.123-b). Le propriétaire peut construire le programme de logements défini par la collectivité. L'emplacement figure dans les documents graphiques. Le bénéficiaire est la commune ou le groupement de communes (il n'est pas nécessaire de le préciser pour la réalisation d'un programme de logements).

Le propriétaire bénéficie en contrepartie d'un droit de délaissement (L.230-1). Si la collectivité renonce à l'acquisition, elle doit modifier le PLU pour retirer l'emplacement. La commune ne peut maintenir indéfiniment des parcelles en emplacement réservé sans y réaliser un aménagement.

## **L'expropriation pour cause d'utilité publique**

La déclaration d'utilité publique<sup>3</sup> intervient après une politique d'acquisition amiable en vue d'acquérir d'autorité les parcelles et biens qui n'auraient pas pu faire l'objet de négociations.

« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité » (art. 545 du code civil).

Une phase administrative de DUP (art. L.11-1 du code de l'expropriation), comportant une enquête publique, précède une phase judiciaire de transfert de propriété et d'indemnisation. L'expropriation est soumise à vérification du besoin effectif d'acquérir, au travers d'un bilan coût-avantages réalisé par le juge d'expropriation. La collectivité est obligée d'acquérir le bien en cas de détermination de l'indemnité par le juge d'expropriation. Les propriétaires disposent d'un droit de rétrocession dans le cas où la collectivité n'a pas réalisé, sous 5 ans, le projet d'aménagement d'utilité publique prévu sur le bien exproprié.

L'expropriation est le seul moyen d'acquérir le bien si le propriétaire refuse de le céder. L'évaluation du prix par le juge peut être sensiblement différente de l'estimation des Domaines.

---

3 « Le législateur et la jurisprudence administrative ont favorisé une conception extensive de la notion d'utilité publique en matière d'expropriation. L'intérêt général et les missions de service public se combinent pour faciliter le recours à l'expropriation. Cette vision extensive a pu justifier des expropriations dont l'utilité publique a pu être fondée sur des considérations d'ordre social, environnemental, économique ou d'aménagement (construction de logements sociaux, aménagement de terrains réservés au stationnement des nomades) ». Source : <http://www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/expropriation-a597.html>



## **La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)**

L'Etat, sur proposition des communes ou des EPCI, peut créer une ZAD (art. 212-1 du code de l'urbanisme). Il s'agit d'un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à la collectivité de se substituer prioritairement à l'acquéreur d'un terrain ou immeuble en vue d'y réaliser une opération d'aménagement d'intérêt général. La ZAD permet d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières. En effet, la ZAD fixe une référence temporelle (en général la date d'opposabilité du PLU) pour évaluer la valeur du bien, et l'acquisition se fait au prix de l'usage actuel. Le droit de préemption lié à la ZAD est exercé pendant une période de 6 ans renouvelables. Le périmètre de la ZAD peut être fixé dans les zones N, A, AU ou U du PLU ; en zone U ou AU, elle se substitue au DPU. Tout comme pour le DPU, la ZAD entraîne un droit de délaissement pour les propriétaires concernés, et la collectivité peut être mise en demeure d'acquiescer le terrain.

La loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris (publiée au Journal Officiel du 5 juin 2010) a réduit la durée du droit de préemption dans les ZAD de 14 ans à « six ans renouvelable » (art. L.212-2) à compter de la publication de l'acte de création de la zone, ou de son périmètre provisoire. Désormais une ZAD ne sera caduque qu'en l'absence de renouvellement.

Les dispositions transitoires prévues à l'article 6 II de la loi précitée sont les suivantes : les ZAD créées avant l'entrée en vigueur de la présente loi – soit le 6 juin 2010 – prennent fin six ans après cette entrée en vigueur – soit le 6 juin 2016 – « ou, si ce délai est plus court, au terme du délai de quatorze ans prévu à l'article L.212-2 du même code dans sa rédaction antérieure à la présente loi ».

## **Servitude aménagement**

L.123-2-a CU

Le PLU peut instituer une servitude, qui consiste à interdire les constructions supérieures à un seuil, pendant au plus 5 ans, dans un périmètre qui fera l'objet d'un projet qui est en cours de définition par la collectivité.

## **Vente en état futur d'achèvement**

Des aides peuvent être attribuées aux bailleurs sociaux lorsqu'ils acquièrent des logements en VEFA.

Le dispositif est notamment adapté aux territoires où le marché est très concurrentiel et où le foncier est peu disponible directement. Les logements sociaux sont intégrés dans des opérations privées, favorisant ainsi une meilleure mixité. Le promoteur bénéficie d'un apport immédiat de trésorerie. Un cahier des charges précis et une anticipation de la gestion de ce patrimoine sont cependant nécessaires pour le bailleur. L'acquéreur est tenu de payer le prix à mesure de l'avancement des travaux (art. 1601-3 du code civil).

## **Bail de longue durée**

Le bail de longue durée permet de garder la propriété du sol, tout en autorisant le preneur, qui dispose d'un droit immobilier susceptible d'hypothèque, à construire et à gérer les ouvrages édifiés.

Le bail emphytéotique (L.451-1 du code rural) s'applique à tout type d'usage.

Après un bail de construction (L.251-1 du Code de la construction et de l'habitation) le preneur s'engage à construire, et le propriétaire est incité à mettre son bien sur le marché ; Le bail de réhabilitation (L.252-1 du CCH) permet au propriétaire de confier son bien à un organisme qui procède aux travaux d'amélioration et à la location à usage d'habitation. La question de la sortie du bail est à anticiper.

## **Vente à prix préférentiel**

La vente de biens appartenant au patrimoine public ne peuvent être cédés à des personnes d'intérêt privé pour des prix inférieurs à leur valeur. Cependant les collectivités peuvent attribuer

des aides sous forme de terrains nus ou aménagés ou de bâtiments neufs ou rénovés, aides calculées par référence aux conditions de marché, et donnant lieu à une convention (L.1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales)

La vente à prix préférentiel doit être justifiée par des motifs d'intérêt général et comporter des contreparties suffisantes.

### **Associations foncières urbaines**

Les AFU Libres sont des organismes privés ; les AFU Autorisées, à l'initiative d'un propriétaire ou d'une collectivité, ont des prérogatives de droit public (L.322-1 du code de l'urbanisme).

Elles sont constituées entre propriétaires intéressés pour le remembrement de parcelles, la construction et l'entretien d'ouvrages... Elles permettent donc de modifier des parcelles morcelées, avec une prise en charge des coûts par des propriétaires (qui voient la valeur de leur terrain revue à la hausse, et peuvent bénéficier d'avantage fiscaux), en évitant le recours à des procédures contraignantes.

### **Zone d'aménagement concerté (L311-1)**

La ZAC permet de produire du foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation équipement. C'est l'outil privilégié pour les projets complexes.

La possession du terrain n'est pas un préalable nécessaire, contrairement au lotissement ou au permis groupé. Elle substitue à la TLE un régime de participation contractuelle. Elle peut faire intervenir un aménageur public ou privé. Une bonne évaluation du bilan financier est un préalable nécessaire.

Le PLU doit être le cas échéant modifié pour permettre sa réalisation.

---

## FICHE : Outils hors PLU pour la production de logement

---

### **Outils créés par la loi « Engagement national pour le logement »**

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 propose des outils pour lutter contre la pénurie de logements et prévoit pour accompagner l'effort de construction des collectivités territoriales :

- la réalisation de logements sur les terrains publics à laquelle elle donne un caractère d'intérêt national dès lors que celle-ci contribue à l'atteinte des objectifs du Plan de Cohésion Sociale ou du Programme Local de l'Habitat, lorsqu'il existe (article 1-I) ;
- la transmission aux maires et aux présidents d'établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat qui en font la demande, la liste des immeubles situés sur le territoire des communes où ils exercent leur compétence appartenant à l'État et à ses établissements publics. (article 2) ;
- l'extension de l'institution des servitudes de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, aux zones à urbaniser (article 4-III-1<sup>er</sup>) ;

### **Création d'un "projet d'intérêt majeur"**

(CU : L.350-1 à L.350-6)

En matière de réalisation d'opérations d'aménagement, les collectivités disposent de plusieurs types d'outils, tels que les ZAC, initiées par la collectivité compétente, ou à une plus grande échelle, les OIN, qui permettent à l'État de s'impliquer directement dans la réalisation de certaines opérations jugées d'intérêt national. L'aménagement des grandes agglomérations fait toutefois apparaître le besoin d'un outil intermédiaire dépassant les procédures de droit commun existantes, telle que la ZAC, sans pour autant justifier le recours au régime exceptionnel des OIN. C'est dans cette optique qu'est créé le Projet d'intérêt majeur (PIM). Inspiré du Contrat de développement territorial (CDT) relatif au Grand Paris, le PIM est un contrat conclu entre plusieurs parties publiques, comprenant a minima l'État et les communes et EPCI concernés. Ce contrat peut être étendu aux régions et départements, ainsi qu'aux établissements publics de l'État ou aux Sociétés publiques locales (SPL), ces dernières pouvant se voir confier la réalisation des opérations d'aménagement. La signature du contrat est précédée de l'avis du président du Conseil régional, du président du Conseil général et des présidents des EPCI compétents en matière de PLH ou de PLU. L'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacement et d'aménagement ou d'environnement peut également être recueilli. Le contrat conclu présente le PIM et ses objectifs, le nombre de logements et le pourcentage de logements sociaux à réaliser, la stratégie foncière qui sera mise en œuvre pour la réalisation du projet, ainsi que les conditions générales de financement. Le contrat peut prévoir la création de ZAD, dont il fixe le périmètre, au sein duquel le droit de préemption peut s'exercer et peut en désigner les bénéficiaires. Il est prévu que la commune demeure titulaire du droit de préemption à titre subsidiaire lorsqu'elle ne l'est pas à titre principal.

Plus d'information : [http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat\\_Actualite/2014/habitat\\_actualite\\_alur.pdf](http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Habitat_Actualite/2014/habitat_actualite_alur.pdf)

# FICHE : Le logement dans les différentes pièces du PLU

## 1 Rapport de présentation

Contenu du rapport de Présentation	Lien avec l'habitat
<p><b>Diagnostic du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approche territoriale : histoire, position intercommunale, départementale et régionale, bassin de vie...</li> <li>- Approche socio-économique globale : démographie, habitat, emplois, équipements, commerces...</li> <li>- Problématique des déplacements : accessibilité, réseaux de transports en commun, migrations domicile-travail, liaisons douces, stationnement,...</li> <li>- Analyse de la structure urbaine : cadre bâti, formes urbaines, trame viaire, répartition des fonctions urbaines, modes d'occupation des sols, patrimoine...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Analyse spécifique relative au marché du logement</li> <li>➔ État des lieux synthétique du parc social (localisation, état du parc, occupation, rotation...)</li> <li>➔ Prise en compte du PLH lorsqu'il existe, notamment en termes d'évaluation des besoins</li> <li>➔ vision prospective des besoins en logements au regard des caractéristiques du parc de logement et de la structure des ménages</li> <li>➔ Échéancier de la réalisation des logements nécessaires pour répondre aux besoins</li> <li>➔ analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.</li> </ul>
<p><b>État initial de l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Approche paysagère : trame verte, trame bleue, patrimoine naturel, protections, entités paysagères, perspectives, entrée de ville...</li> <li>- Approche environnementale : relief, hydrographie, géologie, qualité des milieux, pollutions, nuisances, assainissement, eaux pluviales, risques, gestions énergétiques, déchets...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Localisation des zones de bruit, des axes et infrastructures de transports bruyants</li> <li>➔ Localisation des zones de risques liés aux inondations, aux mouvements de terrains, aux pollutions, aux technologies...</li> </ul>
<p><b>Explication des choix retenus pour établir le PADD et documents réglementaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relais explicatif et pédagogique entre le PADD, les orientations d'aménagement spécifiques et les documents réglementaires. Elle est rédigée à la fin de la phase d'élaboration</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Choix retenus en matière d'habitat afin de comprendre les choix politiques sur ce thème</li> <li>➔ Chapitre concernant plus spécifiquement la zone où se situe le parc social afin de bien cerner les objectifs réglementaires de ce secteur.</li> <li>➔ Cette partie peut comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements nécessaires.</li> </ul>

## 2 Les orientations d'aménagement de programmation (OAP)

Contenu des OAP	Lien avec l'habitat
<p><b>Orientations générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans certains quartiers, secteurs de restructuration, ou sur l'ensemble du territoire communal, il est possible de préciser des orientations ou prescriptions particulières.</li> <li>- Ces orientations d'aménagement ont une valeur prescriptive. Les permis de construire doivent être compatibles avec elle (et non "conformes")</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les OAP peuvent prévoir des plans d'aménagement sur des secteurs d'habitat social : composition des espaces publics, organisation de la voirie, implantation du équipement collectif, préservation d'espaces verts...</li> <li>➔ Elles peuvent aussi fixer les objectifs de densité, de surface de plancher, de types de logements, ...</li> </ul>

## 3 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Contenu PADD	Lien avec l'habitat
<p><b>Orientations générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il s'agit d'un document écrit qui expose le projet urbain de la ville pour les années à venir. Il s'agit d'un document qui doit être clair, court et facilement compréhensible.</li> <li>- Dans ce document répertorié les actions et opérations d'aménagement susceptibles d'être engagées sur la commune.</li> </ul> <p>Le PADD est la clé de voûte du PLU. Ses orientations seront traduites dans les documents réglementaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Les orientations en matière d'habitat expriment les réponses que souhaitent apporter la collectivité au regard : <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ de besoins quantitatifs en logements,</li> <li>➔ de parcours résidentiels,</li> <li>➔ de mixité sociale,</li> <li>➔ de diversité des types de produits,</li> <li>➔ d'accueil des publics spécifiques.</li> </ul> </li> <li>➔ Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</li> </ul>
<p><b>Schéma d'organisation spatiale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PADD peut être, selon les cas, accompagné par un ou plusieurs schémas qui traduisent le parti d'aménagement.</li> <li>- Ces éléments illustratifs sont cependant sans valeur prescriptive.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Le schéma peut positionner les îlots/secteurs de restructuration urbaine, les secteurs d'habitat social existant ou à venir dans l'organisation globale du territoire, les projets d'infrastructure qui pourront contribuer à l'amélioration des dessertes de certains secteurs de la commune, etc.</li> </ul>

## 4 Le règlement

Contenu du règlement écrit	Lien avec l'habitat
<p><b>Pour chaque zone, le règlement est organisé en 16 articles.</b></p> <p>Articles 1 et 2 : précisent les occupations du sol interdites ou admises sous conditions.</p> <p>Articles 3 et 4 : réglementent les conditions de desserte des terrains par les réseaux VRD.</p> <p>Article 5 : La loi Alur a supprimé cet article.</p> <p>Article 6 : prévoir les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Article 7 : réglemente l'implantation des</p>	<p>Certaines dérogations pour la construction de logements aidés peuvent être prévues.</p> <p>&gt; Articles 1 et 2 : précisent si l'habitat est autorisé dans la zone.</p> <p>Cet article doit faire le lien, s'il y a lieu, avec les périmètres de projets (L.123-2 a) et les secteurs de mixité sociale (123-2 b)</p> <p>&gt; Article 12 : Pour les logements aidés, il ne pourra pas être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement pour les voitures particulières par</p>

<p>constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><b>Article 8</b> : organise l'implantation des constructions sur une même propriété.</p> <p><b>Article 9</b> : précise l'emprise au sol maximale que peut atteindre la construction.</p> <p><b>Article 10</b> : exprime la hauteur maximale que les constructions peuvent atteindre.</p> <p><b>Article 11</b> : définit l'aspect extérieur des constructions et porte principalement les caractéristiques architecturales, les matériaux employés, la forme des toitures, les clôtures...</p> <p><b>Article 12</b> : réglemente les normes de stationnement pour chaque type de construction.</p> <p><b>Article 13</b> : précise les obligations en matière d'espaces libres et de plantations.</p> <p><b>Article 14</b> : La loi Alur a supprimé cet article.</p> <p><b>Article 15 et 16</b> : Précisent les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p>	<p>logement. Les logements aidés peuvent même être totalement exempté d'une offre en stationnement. Chaque commune est libre d'apprécier le ratio minimum en fonction des quartiers, de la desserte en transport en commun...</p> <p>&gt; <b>Tous les articles</b> : il est possible pour la commune d'inscrire dans le règlement du PLU, une majoration du gabarit ne dépassant pas 50%, lorsque les programmes comprennent au moins 50% de logements locatifs sociaux.</p> <p>Cet article doit faire le lien, s'il y a lieu, avec les périmètres de projets (L.123-2 a) en définissant le seuil en dessous duquel les constructions/ installations sont autorisées.</p> <p>&gt; Une majoration de 30 % est également possible pour les constructions respectant des critères de performance énergétique.</p>
--	--

## 5 Les documents graphiques

Contenu des documents graphiques	lien avec l'habitat
<p><b>Dispositions graphiques en matières de logements</b></p> <p>- <b>Emplacements réservés</b> pour le logement dans les zones U et AU (article L.123-2,b).</p>	<p>➔ Permet de réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit</p>
<p><b>Dispositions graphiques en matières de logements</b></p> <p>- <b>Secteurs de mixité sociale</b> dans les zones U et AU (article L.123-1-5 II 4°)</p>	<p>➔ Cet outil permet qu'en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories définies de logements locatifs sociaux ou intermédiaires</p> <p>➔ Ce pourcentage est fixé dans le respect des objectifs de mixité sociale, de manière discrétionnaire, tout comme le nombre, la taille et la dimension des secteurs subissant cette servitude.</p>
<p><b>Dispositions graphiques en matières de logements</b></p> <p>- <b>Périmètre de projet</b> dans les zones U et AU (article L.123-2, a)</p>	<p>➔ Cette servitude a pour objet de laisser le temps à la collectivité d'établir un projet global d'aménagement sur un secteur. Y sont interdits, pour une durée de 5 ans, les constructions ou installations d'un superficie supérieure à un seuil défini par le règlement</p> <p>➔ Dans les zones U, le seuil maximal des constructions/installations néanmoins autorisées durant cette période et la date de la levée de la servitude doivent figurer sur le plan de zonage.</p>

---

# FICHE : Prise en compte du commerce de proximité dans les différentes pièces du PLU

---

## 1 Rapport de présentation

---

### Diagnostic du territoire

Le rapport de présentation doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, [...] de commerce, d'équipements et de services.

Le diagnostic consiste en l'état des lieux de l'équipement commercial sur le territoire couvert par le PLU. De même, il est pertinent que les équipements commerciaux limitrophes impactant la commune soient pris en compte. Il met en relief les « besoins » de la population, notamment au regard des prévisions démographiques ou économiques.

Pour établir ce diagnostic, il est possible de réaliser une étude du tissu commercial et de son insertion dans son environnement urbain (desserte routière et transports collectifs existants et prévus...) et des évolutions de la population (croissance ou décroissance, résidents, non-résidents...) pour anticiper les besoins en terme d'équipement commercial et les flux engendrés. Toutefois, une telle étude ne saurait se référer à des considérations concurrentielles, comme le type d'enseignes, leurs parts de marchés, l'éventuelle situation monopolistique d'un groupe... La justification des choix d'aménagement devra bien évidemment reposer sur des critères d'urbanisme et de développement durable.

## 2 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

---

### Orientations générales

Le PADD doit définir les orientations générales en matière d'équipement commercial, [...], de développement économique [...].

## 3 Les orientations d'aménagement de programmation (OAP)

---

### Orientations générales

Les OAP peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

## 4 Les documents graphiques

---

Contenu des documents graphiques	Mise en œuvre
<p><b>Dispositions graphiques</b></p> <p><b>Secteur de mixité commerciale</b> (article L.123-1-5 II 5°) Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;</p>	<p>➔ Cet outil permet d'identifier une zone commerciale de proximité et permettre de conforter sa vocation.</p> <p>➔ Il peut notamment interdire le changement de destination de locaux à usage commercial situés en rez-de-chaussée par exemple.</p>

## 5 Le règlement

Contenu du règlement écrit	Lien avec le commerce
<p><b>Pour chaque zone, le règlement est organisé en 16 articles.</b></p> <p><b>Articles 1 et 2 :</b> précisent les occupations du sol interdites ou admises sous conditions.</p> <p><b>Articles 3 et 4 :</b> réglementent les conditions de desserte des terrains par les réseaux de voiries, les réseaux techniques et les réseaux liés à la gestion de l'eau.</p> <p><b>Article 5 :</b> La loi Alur a supprimé cet article.</p> <p><b>Article 6 :</b> prévoir les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p><b>Article 7 :</b> réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><b>Article 8 :</b> organise l'implantation des constructions sur une même propriété.</p> <p><b>Article 9 :</b> précise l'emprise au sol maximale que peut atteindre la construction.</p> <p><b>Article 10 :</b> exprime la hauteur maximale que les constructions peuvent atteindre.</p>	<p>&gt; Tous les articles :</p> <p>Les règles du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En ce sens, le règlement du PLU peut donc favoriser la création de commerce.</p> <p>&gt; Articles 1 et 2 :</p> <p>➔ <b>Les localisations et superficies</b></p> <p>Les dispositions de ces articles permettent d'orienter l'usage que peut recevoir la zone. Un PLU peut donc sous certaines conditions interdire les commerces dans certaines zones sans porter une atteinte disproportionnée à la liberté du commerce et de l'industrie. Une interdiction doit rester toutefois exceptionnelle et être soigneusement motivée par un motif d'urbanisme : par exemple, dans des secteurs de surface limitée du centre-ville, en raison des difficultés de circulation et de stationnement. Inversement, il apparaît plus difficile de faire reposer sur un motif d'urbanisme une interdiction dans les zones à faible densité et a fortiori sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>➔ <b>Les types de commerce</b></p> <p>La loi ne permet ni de faire la différence entre commerce de gros et commerce de détail, ni même d'affiner les destinations du PLU en distinguant à l'intérieur des catégories « commerce » (alimentaire, équipement de la personne, services...) et « artisanat ». Une commune ne peut donc interdire une catégorie précise de commerce, les interdictions générales et absolues étant prohibées (<i>CE 9 juillet 1982 Société pour la promotion du commerce indépendant sur la Côte d'Azur, Recueil p 788</i>). La liberté du commerce et de l'industrie doit être préservée. Il s'agit de ne pas affecter la concurrence, domaine qui relève du droit de la concurrence et non du droit de l'urbanisme</p> <p>➔ <b>Les changements de destination</b></p> <p>De la même façon, le PLU ne peut interdire, sur certaines voies identifiées, la transformation en une autre destination de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée. Un PLU peut prévoir des interdictions et règles relatives à la destination des constructions. En revanche, sauf à porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété, il ne peut « par principe » interdire les changements de destination dans une zone.</p> <p>&gt; Articles 3 :</p> <p>Le PLU précise le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, modifier ou créer. A titre de rappel, l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme prévoit l'interdiction de construire en dehors des espaces urbanisés et de part et d'autre des routes importantes, même si des exceptions sont prévues (infrastructures routières, réseaux d'intérêt public, réfection / adaptation / extension de constructions existantes).</p>



<p><b>Article 11 :</b> définit l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et porte principalement les caractéristiques architecturales, les matériaux employés, la forme des toitures, les clôtures...</p> <p><b>Article 12 :</b> réglemente les normes de stationnement pour chaque type de construction.</p> <p><b>Article 13 :</b> précise les obligations en matière d'espaces libres et de plantations.</p> <p><b>Article 14 :</b> La loi Alur a supprimé cet article.</p> <p><b>Article 15 et 16 :</b> Précisent les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p>	<p><b>&gt; Articles 11 :</b>  Pour maintenir les commerces de centre-ville, les favoriser, ou les mettre en valeur, le PLU peut notamment prévoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ la réhabilitation ou la restauration de certains quartiers, portant à la fois sur la valorisation des bâtiments d'habitation existants, la création de nouveaux commerces de proximité, la requalification des espaces publics, des rues et du stationnement, dans le but d'assurer leur protection ;</li> <li>➔ des dispositions permettant la continuité de l'aspect des surfaces commerciales ;</li> <li>➔ des dispositions sur l'attrait des rues et la façon dont sont occupés les rez-de-chaussée.</li> </ul> <p><b>&gt; Articles 12 :</b>  La commune peut agir sur les stationnements ou la desserte par les transports en commun. L'article 12 permet en effet de définir un nombre d'emplacements minimum ou de réduire le nombre de place de stationnement automobile, en fonction notamment du renouvellement et du développement urbains ou des politiques sectorielles telles que le commerce.</p> <p>Pour les équipements commerciaux, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être supérieure aux <math>\frac{3}{4}</math> de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016 (<i>article L 111-6-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi Alur</i>).</p>
<p><b>Le droit de préemption</b></p>	<p><b>La préemption commerciale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Il existe aujourd'hui la possibilité de recourir à un droit de préemption spécifique à l'artisanat et au commerce. Ce régime vise exclusivement les biens mobiliers dont la cession s'effectue sous forme de fonds ou de baux commerciaux. La LME a étendu ce droit de préemption commercial aux terrains susceptibles de recevoir des projets de commerce d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup> après délimitation d'un périmètre ciblé d'intervention au nom de l'intérêt général (article L. 214-1 du code de l'urbanisme), pour tenter de maintenir la diversité commerciale et la préservation du dernier commerce, dans les centres-villes notamment.</li> <li>➔ Des périmètres doivent être clairement identifiés et ciblés en fonction des paramètres de diversité commerciale selon deux familles de critères : ceux qui permettent d'apprécier les objectifs de sauvegarde du commerce de proximité et de diversité (taille des surfaces commerciales, nature des activités, type de commerce, maintien de l'offre de diversité) et ceux qui visent à traduire le contexte local (données socio-économiques, secteurs d'activité, dynamique commerciale, localisation, stratégie, environnement commercial, état du foncier, condition d'accès, stationnement, flux, territoires à enjeu spécifique)</li> </ul>

# FICHE : Comment développer les « énergies renouvelables » à travers les différentes pièces du PLU

## 1 Dispositions générales

### L.121-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable [...] la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables [...].

## 2 Rapport de présentation

### Diagnostic du territoire

Réaliser une analyse des installations existantes et des potentiels de productions d'énergies renouvelables sur le territoire.

Reprendre des études qui ont été réalisés par l'intercommunalité, le conseil général ou dans le cadre du schéma régional climat – air – énergie (SRCAE) île-de-France

Reprendre des éléments d'un Plan Climat – Énergie Territorial (PCET), s'il existe.

## 3 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

**Le projet d'aménagement et de développement durable peut proposer des orientations directes ou indirectes en lien avec l'énergie :**

### Orientations directes

- développer une ferme photovoltaïque sur le territoire communal
- favoriser l'implantation de structures de productions en énergies renouvelables
- développer les réseaux de chaleurs

### Orientation indirecte

- une orientation stratégique sur l'amélioration de la qualité de l'air

## 4 Les orientations d'aménagement de programmation (OAP)

Contenu des OAP	Lien avec le développement des énergies renouvelables
<b>Orientations générales</b>  – Dans certains quartiers, secteurs de restructuration, ou sur l'ensemble du territoire communal, il est possible de préciser des orientations ou prescriptions particulières. – Ces orientations d'aménagement ont une valeur prescriptive. Les permis de construire doivent être compatibles avec elle (et non "conformes")	<b>Dans un secteur couvert par une OAP, en préconisation :</b>  ➔ Développer l'usage des énergies renouvelables : solaire, bois-énergie, hydroélectricité. ➔ Le développement des énergies renouvelables à vocation « d'autonomie énergétique » (l'énergie produite étant utilisée pour les besoins du logement ou de l'activité) est privilégiée. ➔ Les hauteurs des constructions sont limitées à 9 m, mais le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les l'énergie solaire.  <b>D'une manière plus générale, pour les réseaux de chaleurs :</b> ➔ Densifier à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) notamment au sein d'un périmètre de développement prioritaire pour les réseaux de chaleurs et prévoir les emplacements pour les unités de production.

## 5 Les documents graphiques

### Dispositions graphiques en matières de développement des énergies renouvelables

Le PLU peut identifier dans le document graphique, les secteurs où des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées, en application de l'article L.123-1-5-14°.

## 6 Le règlement

Contenu du règlement écrit	Lien avec le développement des énergies renouvelables
<p><b>Pour chaque zone, le règlement est organisé en 16 articles.</b></p> <p><b>Articles 1 et 2 :</b> précisent les occupations du sol interdites ou admises sous conditions.</p> <p><b>Articles 3 et 4 :</b> réglementent les conditions de desserte des terrains par les réseaux de voiries, les réseaux techniques et les réseaux liés à la gestion de l'eau.</p> <p><b>Article 5 :</b> supprimé par la loi Alur.</p> <p><b>Article 6 :</b> prévoir les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p><b>Article 7 :</b> régleme la implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p> <p><b>Article 8 :</b> organise l'implantation des constructions sur une même propriété.</p> <p><b>Article 9 :</b> précise l'emprise au sol maximale que peut atteindre la construction.</p> <p><b>Article 10 :</b> exprime la hauteur maximale que les constructions peuvent atteindre.</p> <p><b>Article 11 :</b> défini l'aspect extérieur des constructions et porte principalement les caractéristiques architecturales, les matériaux employés, la forme des toitures, les clôtures...</p> <p><b>Article 12 :</b> régleme la normes de stationnement pour chaque type de construction.</p> <p><b>Article 13 :</b> précise les obligations en matière d'espaces libres et de plantations.</p> <p><b>Article 14 :</b> supprimé par la loi Alur</p> <p><b>Article 15 et 16 :</b> Précisent les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p>	<p><b>Pour l'ensemble des énergies renouvelables</b></p> <p>Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (cf article L.123-1-5 III 6° du code de l'urbanisme).</p> <p><b>Énergie solaire</b></p> <p>&gt; <b>Articles 6 :</b> Favoriser une orientation sud du bâtiment ou pertinente par rapport au relief.</p> <p>&gt; <b>Article 7 :</b> Autoriser les capteurs solaires dans les marges de recul imposé.</p> <p>&gt; <b>Article 8 :</b> Exemple de rédaction : « l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage ».</p> <p>&gt; <b>Article 10 :</b> Ne pas prendre en compte dans le calcul des hauteurs, les dispositifs relatifs au fonctionnement des énergies renouvelables type capteurs solaires.</p> <p>&gt; <b>Article 11 :</b> Autoriser une pente de toiture comprise entre 30 et 60° pour afin d'optimiser l'utilisation des installations photovoltaïque et solaire thermique.</p> <p>&gt; <b>Tous les articles :</b> Permettre un dépassement des règles de constructibilité, dans la limite de 30 % (critères de performance énergétique ou équipés de dispositifs de production d'énergie renouvelable), par le biais de l'outil L.128-1 du code de l'urbanisme.</p> <p><b>Énergie éolienne</b></p> <p>&gt; <b>Article 10 :</b> Indiquer que les aérogénérateurs ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur maximale du bâtiment.</p> <p>&gt; <b>Article 11 :</b> Inciter au développement des installations ou dispositifs d'énergie renouvelable notamment ceux qui recourent à l'énergie mécanique du vent. Cet article pourra admettre des dérogations aux règles destinées à valoriser l'aspect extérieur des constructions.</p> <p><b>Réseaux de chaleurs</b></p> <p>&gt; <b>Articles 1 et 2 :</b> Autoriser l'ensemble des constructions nécessaires au bon fonctionnement d'un réseau de chaleur.</p> <p>&gt; <b>Articles 3 et 4 :</b> Ne pas entraver l'approvisionnement de l'unité de production. Obliger à réaliser des études de faisabilité pour la mise en place de structure permettant la production d'énergie renouvelable et inciter au raccordement à des réseaux de chaleur.</p> <p>&gt; <b>Articles 6,7 et 8 :</b> Faciliter l'implantation des sous-stations et faciliter les raccordements.</p> <p>&gt; <b>Article 10 :</b> Permettre une dérogation aux règles concernant la hauteur des bâtiments pour les constructions concernant les réseaux de chaleur (cheminées d'une station).</p>

---

## **FICHE : Évaluation environnementale des documents d'urbanisme**

---

**Évolutions liées au décret du 23 août 2012**

---

### **1 Quel est le nouveau champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ?**

---

Le décret du 23 août 2012 modifie la liste des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale de façon systématique. Sont concernés en Île-de-France les élaborations, révisions et certaines déclarations de projet relatives :

- aux directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD) ;
- au schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) ;
- aux schémas de cohérence territoriale (SCOT), les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) comprenant les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ;
- aux cartes communales (CC) dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000 ;
- aux plans locaux d'urbanisme (PLU) dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura2000.

Autre nouveauté introduite par le décret, sont soumises ou non à évaluation environnementale après examen au cas par cas :

- les élaborations des PLU qui ne comportent pas de site Natura 2000
- les révisions et déclaration de projet des PLU qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur les sites Natura 2000
- les élaborations des CC limitrophes d'une commune qui comporte un site Natura 2000

---

### **2 Qui est autorité environnementale et quand cette autorité doit-elle être saisie ?**

---

En Île-de-France, sont désignées 3 autorités environnementales :

- les préfets de département pour les SCOT et les PLU ;
- le préfet de région pour les cartes communales et les déclarations de projet dont le préfet de département est l'auteur ;
- le CGEDD pour le SDRIF et les déclarations de projet dont le préfet de région est l'auteur.

L'autorité environnementale est obligatoirement consultée :

- pour examiner au cas par cas si une évaluation environnementale est nécessaire pour les documents d'urbanisme concernés;
- pour avis en amont de l'enquête publique ou de la consultation du public sur les projets de documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale. Elle a trois mois pour exprimer son avis à compter de la réception de la demande.

Comme actuellement, l'autorité environnementale peut être consultée en cours d'élaboration pour définir le degré de précision attendu de l'évaluation environnementale. Cette étape dite de « cadrage préalable » reste facultative.

---

### **3 Comment s'effectue l'examen au cas par cas ?**

---

#### **Qui saisit l'autorité environnementale ?**

La personne publique responsable.

#### **Comment ?**

En transmettant les éléments prévus dans le décret à savoir : les caractéristiques du document, les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée, la description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine. (article R 1211-4-II 3°)

#### **Quand ?**

- pour les élaborations/révisions de PLU : après le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable ;
- pour les élaborations/révisions de CC : à un stade « précoce » et avant l'enquête publique ;
- dans les autres cas : à un stade « précoce » et avant la réunion d'examen conjoint.

Un accusé de réception de l'autorité environnementale est émis.

#### **Que se passe-t-il en l'absence de réponse ?**

En l'absence de réponse de l'autorité environnementale dans un délai de 2 mois, l'évaluation environnementale est obligatoire.

#### **A qui s'adresser ?**

Le dossier est à adresser à la DRIEE qui accuse réception des demandes d'examen du cas par cas par délégation des préfets:

DRIEE Île-de-France  
Service Développement Durable des Territoires et des Entreprises  
10 rue Crillon – 75194 Paris Cedex 04

L'examen est effectué par la DRIEE avec les DDT/UTEA, l'ARS et si nécessaire au regard des enjeux les autres services de l'État.

La décision est validée par les préfets compétents et publiée sur le site internet de la préfecture.

#### **Quand ces nouvelles dispositions entrent-elles en vigueur ?**

Ces nouvelles dispositions sont applicables à partir du 1er février 2013 sauf pour :

- l'élaboration/la révision d'un PLU, lorsque le débat portant sur le projet d'aménagement et de développement durables a déjà eu lieu ;
- l'élaboration/la révision d'une CC, lorsque l'enquête publique a déjà eu lieu ;
- les déclarations de projet emportant mise en compatibilité du SDRIF, du SCOT ou du PLU, lorsque la réunion d'examen conjoint a déjà eu lieu.

#### **Textes de références :**

Décret n°2012-616 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

Articles R.121-14 à 17 du code de l'urbanisme (valables jusqu'au 31 janvier 2013)

Articles R.121-14 à 18 du code de l'environnement (valables à partir du 1er janvier 2013)

---

## FICHE : Lecture du PLU et avis de l'Etat

---

*En complément des éléments apportés dans le porter à connaissance, voici quelques questions à se poser pour déterminer si le projet de PLU répond à ces objectifs principaux.*

Le PLU détermine-t-il les conditions permettant d'assurer :

- la satisfaction des besoins dans les domaines de l'habitat, l'économie (notamment agricole), le commerce, le sport, la culture, les équipements, les moyens de transport, la gestion des eaux ;
- la préservation de la qualité de l'air, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux (notamment forêt), sites, paysages naturels et urbains, ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- la prévention des risques, des pollutions, la réduction des nuisances sonores ;
- la diversité des fonctions urbaines ;
- l'équilibre entre emploi et habitat ;
- la mixité dans l'habitat ;
- la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile ;
- la diversité commerciale et la préservation des commerces de détail et de proximité ;
- une utilisation économe des espaces ;
- l'équilibre entre renouvellement et développement urbains d'une part, et préservation de l'agriculture, de la nature, et du paysage d'autre part ?

Ces conditions sont-elles explicitées de manière lisible, dans le rapport de présentation en particulier ?

Sont-elles traduites de manière opérationnelle dans le règlement, en particulier pour le logement ?

Paraissent-elles globalement équilibrées et adaptées aux niveaux des enjeux ?

Sont-elles cohérentes avec les enjeux des territoires voisins ?

Sont-elles compatibles avec les documents supra-communaux ?

L'impact (économique, social, environnemental) pour les générations futures peut-il être estimé ? Les choix sont-ils réversibles ? Le projet paraît-il partagé ?

Des informations permettent-elles d'estimer la réduction de l'émission de gaz à effet de serre ?