

## II. LES OUTILS ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES POUR LA MISE EN PLACE D'OPERATIONS D'AMENAGEMENT:

---

### 1. La procédure du lotissement

#### 1. Qu'est-ce qu'un lotissement :

**Définition :** « Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la dite propriété (article R 315-1 du code de l'urbanisme). »

Donc quatre conditions doivent être cumulées pour qu'il y ai création d'un lotissement et demande d'autorisation de lotir :

- **La division d'une propriété foncière** qui était à l'origine d'un seul tenant et qui appartenait à une seule personne physique ou morale.
- La division doit entraîner la création d'au moins **deux parcelles**.
- L'objet de la division doit être **d'implanter des bâtiments**, sur les nouvelles parcelles.
- Pour comptabiliser le nombre de divisions, il faut additionner toutes les divisions effectuées **depuis moins de 10 ans**.

#### 2. Composition du dossier de la demande d'autorisation de lotir :

Le dossier doit être composé :

- **Une demande d'autorisation de lotir** à déposer en mairie.
- **Une note de présentation** qui expose l'opération précisant ses objectifs et indiquant les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans le site, le respect de l'environnement et la qualité de l'architecture et pour répondre aux besoins en équipements publics découlant de l'opération projetée.
- **Le plan de situation du terrain** qui situe le terrain, notamment à l'intérieur de la commune.
- **Le plan de l'état actuel du terrain** (et ses abords) qui fait apparaître les constructions et plantations existantes, les équipements publics qui desservent le terrain, le relief,...
- **Le plan de composition du projet** qui expose l'affectation des espaces (équipement, terrain à usage collectif, plantations à créer ou à conserver).

Le cas échéant il peut être complété par :

- **Un projet de règlement**, si il est envisagé d'apporter des modifications aux règles en vigueur. Il est opposable au tiers lorsqu'il a été approuvé par l'autorité administrative.
- **Un plan des travaux d'équipement interne au lotissement**, indiquant les caractéristiques des ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.
- **Une copie de l'autorisation de défrichement**
- **L'étude d'impact** (voir en p » »)

- **Les conditions et modalité d'exécution des travaux**, si il est prévu une réalisation par tranche.
- **Le cahier des charges**, qui est joint pour information.
- **Une convention de rétrocession** des équipements communs dans le domaine public communal ou attestation constituant l'association syndicale des acquéreurs de lot (lotissements privés).
- **Documents liés à la loi sur l'eau**

### 3. Instruction de la demande :

- L'autorisation doit être déposée en 5 exemplaires minimum contre décharge ou envoyé en recommandé avec accusé de réception à la mairie.
- L'autorisation ne pourra être accordée que si la demande s'inscrit dans une zone déclarée constructible par les documents de planification locale (PLU, ou POS (plan d'occupation des sols), ou carte communale, ou règlement national d'urbanisme si il n'y a aucun document).
- Par ailleurs dans certains cas l'instruction de la demande doit faire l'objet d'une enquête publique (voir p » »)
- Le délai d'instruction est fixé à trois mois maximum. Il est porté à 5 mois dans le cas où il y a nécessité de faire une enquête publique ou s'il faut consulter un service ou une commission disposant d'un mois pour statuer (périmètre de protection des monuments historiques).

### 4. L'autorité qui délivre l'autorisation :

- Lorsque la commune ne possède ni PLU (ou POS), ni carte communale, la décision est prise par arrêté préfectorale au nom de l'état
- Si la commune possède un PLU (ou POS) approuvé, la décision est prise par le maire au nom de la commune. Si la commune dispose d'une carte communale, le conseil municipal peut donner la compétence au maire.

### 5. La publicité :

- Il doit y avoir **un affichage sur le terrain durant toute la durée des travaux**. Le panneau doit être visible depuis la voie publique.
- L'affichage de l'autorisation de lotir doit également se faire **en mairie pendant deux mois**.

### 6. Acteurs ayant la compétence de la mise en place du lotissement:

#### **Le lotissement communal :**

La commune prend en charge toute la réalisation du projet du début jusqu'à la fin. C'est donc elle qui gère toute l'opération ce peut faciliter la mise en place des éléments développer dans la charte. Elle doit assumer les coûts financiers mais une bonne gestion financière doit permettre de réaliser un équilibre financier.

#### **Le lotissement privé**

Dans ce cas de figure le lotissement est réalisé sur un terrain privé par le lotisseur ou le propriétaire lui-même. Néanmoins si la commune veut garder le contrôle de l'urbanisation dans sa commune elle doit s'impliquer dans les projet qui se déroulent sur sa commune.

**Lotissement avec mise en place d'une association syndicale libre :** Elle doit être créée si dans le cas où le lotissement se compose de plus de cinq lots et que l'entretien des espaces communs sera à la charge des acquéreurs de lots. Dans ce cas le dossier devra comporter les engagements du lotisseur de constituer l'association syndicale libre.

**Lotissement privé avec convention de rétrocession :** La convention fixe les modalités de la rétrocession des équipements collectifs à la commune. Celle-ci doit être signée par le maire, et le lotisseur avec l'autorisation du conseil municipal avant la demande d'autorisation de lotir.

## **La procédure de la zone d'aménagement concerté : la ZAC**

### 1. Qu'est-ce qu'une ZAC :

**Définition :** « Ce sont les zones dans lesquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue de les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés" (art. L. 311-1 du code de l'urbanisme). »

L'article R. 311-1 précise que les ZAC « ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation »:

- De constructions à **usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services**
- D'installations et **d'équipements collectifs publics ou privés.**

### 2. Compétences, modes de réalisation et caractéristiques de la ZAC :

La ZAC est donc toujours réalisée à l'initiative d'une collectivité publique. Depuis la loi SRU celle-ci est intégrée au PLU et s'intègre dans la logique du PLU et du PADD. La ZAC s'inscrit donc dans le cadre des réflexions menées dans le PLU, et peut constituer un aspect opérationnel de celui-ci.

La ZAC peut-être réalisée de diverses façons :

**Directement par la collectivité publique** qui a pris en charge l'opération (régie directe)

Réalisée **par un établissement public** à la demande de la collectivité publique.

Réalisée **par concession à un établissement public ou à une société d'économie mixte** y ayant vocation.

Soit confiée par **une convention à une personne physique ou morale, privée ou publique** habilitée.

Dans les ZAC conventionnés c'est l'organisme conventionné qui prend à sa charge la responsabilité financière. Le choix du mode de réalisation est donc important. Néanmoins même dans le cas d'une ZAC conventionnée, c'est l'organisme public à l'origine du projet qui conserve la maîtrise urbanistique.

Le choix de la ZAC peut se faire en fonction de :

De **la volonté des élus de s'impliquer** (toujours une initiative d'une personne publique)

De **la taille et de la complexité urbanistique** de l'opération envisagée (installation d'équipements, incidence sur le tissu urbain existant,...)

De la volonté **d'atteindre certains objectifs notamment fixés dans le PLU** (mixité sociale,...)

**De la complexité foncière** de la zone sur laquelle se trouve l'opération envisagée (nécessité de l'utilisation de la DUP, droit de préemption,...)

La commercialisation des terrains peut intervenir avant l'achèvement des VRD (impossible avec un lotissement).

### 3. Procédure de mise en œuvre de la ZAC :

La procédure de mise en place de la ZAC comporte plusieurs étapes bien définies :

- **La concertation** : La personne publique à l'origine du projet doit élaborer les **modalités d'une concertation avec les habitants, les associations locales, et autres personnes concernées**. Cette concertation doit durer jusqu'à la délibération approuvant le dossier de réalisation.
- **Le dossier de création** : La personne publique en charge du projet doit mettre en place un dossier de création qui comprend : **Un rapport de présentation, un plan de délimitation** de la zone, **une étude d'impact** (voir par p » »), **le mode de réalisation** choisi (réalisation directe, ou convention privée ou publique), **le régime de la ZAC** (taxe locale d'équipement, participation).
- **le dossier de réalisation** : La personne publique qui prend en charge l'opération doit constituer un dossier de réalisation qui comprend : **Un programme des équipements publics** (nature estimation financière, localisation,...), **les modalités prévisionnelles de financement** du projet (il faut le faire évoluer au fur et à mesure pour assurer une bonne gestion financière du projet).
- **L'achèvement des travaux** : Il est proclamé par l'autorité compétente lorsque le programme des équipement public a été réalisé.

Depuis le décret du 5 janvier 2007, applicable au premier octobre 2007, son régime d'application a été assoupli. Il permet à plusieurs co-titulaires de faire une demande de permis sur des terrains qui peuvent être distincts. L'instruction de la demande devra se faire sans tenir compte des divisions futures à moins le PLU ne s'y oppose expressément.

## **4. La norme : approche environnementale sur l'urbanisme : AEU**

### 1. Les objectifs de l'AEU :

Les objectifs de l'AEU s'inscrivent dans la logique de cette charte. Ils peuvent donc constituer un outil mais surtout apporter une reconnaissance réglementaire au projet. Néanmoins cette norme s'attache surtout à l'aspect environnemental du développement durable. Elle constitue donc un outil qui doit être complété.

Ses objectifs sont :

- Contribuer au **respect des exigences réglementaire** en matière d'environnement
- Faciliter **l'intégration des politiques environnementales** dans le projet
- Concrétiser les principes d'une **qualité urbaine durable**
- Contribuer à la **qualité environnementale** des projets urbains

## 2. Précisions pour la mise en œuvre de l'AEU :

L'AEU se présente comme une démarche d'assistance à maîtres d'ouvrage pour les aider à mettre en place une opération d'urbanisme respectueuse de l'environnement. Cette démarche se compose : **d'un diagnostic sur les thématiques environnementale** (impact lié au projet,.....), **d'un suivi qui permette de conduire le projet en respectant les enjeux environnementaux et en insistant sur les domaines prioritaires.**

L'AEU concerne six thématiques environnementale : **Choix énergétiques, gestion des déplacements, environnement sonore, gestion des déchets, gestion de l'eau, diversité biologique et paysage.**

Sa mise en application peut permettre de bénéficier d'aides de l'ADEME.

## **5. La norme haute qualité environnementale : HQE**

### 1. Définition de l'HQE :

L'HQE est une démarche qui vise à prendre en compte les différents aspects du développement durable dans la construction de bâtiments. Elle intègre toutes les activités de la conception, la construction, le fonctionnement, et la déconstruction.

### 2. Objectifs de l'HQE :

<b>Maîtrise des impacts sur l'environnement extérieur</b>		<b>Création d'un environnement intérieur satisfaisant</b>	
<b>Eco-construction</b>	<b>Eco-gestion</b>	<b>Confort</b>	<b>Santé</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat</li><li>✓ Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction</li><li>✓ Chantier à faibles nuisances</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Gestion de l'énergie</li><li>✓ Gestion de l'eau</li><li>✓ Gestion des déchets d'activité</li><li>✓ Gestion de l'entretien et de la maintenance</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Confort hygrothermique</li><li>✓ Confort acoustique</li><li>✓ Confort visuel</li><li>✓ Confort olfactif</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Qualité sanitaire des espaces</li><li>✓ Qualité sanitaire de l'air</li><li>✓ Qualité sanitaire de l'eau</li></ul>

## 6. Document de planification à l'échelle de la commune : Le plan local d'urbanisme

### 1. Le projet d'aménagement et de développement durable : PADD:

**Le PADD** est un document général qui fixe les grandes orientations d'aménagement pour le futur de la commune. Il permet donc de fixer sur le long terme l'affectation de l'espace. Son utilisation doit permettre de développer un projet global durable dans lesquels s'intégreront les opérations d'aménagement.

### 2. Le zonage du PLU :

Le PLU permet d'élaborer différents types de zonage qui permettent de planifier et de rationaliser l'affectation de l'espace sur la commune et de prévoir précisément les futures opérations d'aménagement de la commune :

- **Zone AU1 (NA1 dans les POS) :** Ces zones possèdent déjà les VRD, ce sont donc les zones qui sont à urbaniser en priorité. Elles sont immédiatement urbanisables.
- **Zone AU2 (NA2 dans le POS) :** Ces zones sont celles qui seront urbanisé à plus ou moins long terme. Elle ne possède pas de VRD suffisant pour pouvoir être urbanisé immédiatement. Pour qu'elle le soit il faut une révision du PLU. Fixer ces zones permet de planifier l'urbanisation de la commune pour le futur, et d'en garder le contrôle par la commune. C'est important dans la mesure où ça permet de donner une cohérence au projet communale et de rendre ce projet plus « durable ».

### 3. Le règlement :

Le règlement fixe les règles des différentes zones. Tout projet d'aménagement est obligé d'en tenir compte. Selon ceux que l'on y intègre cela permet d'agir sur la qualité des opérations d'aménagement. Celui-ci est donc un vecteur important de la qualité des opérations d'aménagement réalisé sur le territoire.

## 7. Démarche obligatoire dans certaines conditions

### 1. L'étude d'impact :

L'étude d'impact est une procédure « vise à évaluer en amont les effets de toute action privé ou publique risquant d'avoir un impact sur l'environnement (article 2 du décret 77-1141 du 12 octobre 1977). » L'étude d'impact sert donc à évaluer des conséquences environnementales d'un projet.

L'étude d'impact (exemple ?) doit être réalisé dans les opérations d'aménagement lorsque :

Réalisation d'une ZAC

Lotissement de plus de 5000m<sup>2</sup> de SHOB et de SHON dans les communes ne possédant pas de PLU (ou POS)

Construction dont la SHON est supérieur à 5000m<sup>2</sup> en l'absence de PLU (ou POS).

Procédure et déroulement de l'étude d'impact :

Le maître d'ouvrage du projet doit procéder à l'étude d'impact, et c'est lui qui choisit les experts qui la réaliseront.

L'étude d'impact comprend : une analyse de **l'état initial du site, analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents** de l'installation et de son exploitation sur l'environnement et la santé, les raisons qui expliquent que le projet est été retenu par mis toutes les solutions possibles, les mesures envisagées pour **supprimer, limiter et si possible compenser** les inconvénients de l'installation.

## 2. L'enquête publique:

Une enquête publique environnementale doit être réalisé lorsque : « La réalisation d'aménagements, d'ouvrages ou de travaux exécutés par des personnes publiques, (...) en raison de leur nature, de leur consistance ou du caractère des zones concernées, **ces opérations sont susceptibles d'affecter l'environnement.** (Article L123-1 du code l'environnement) »

Quand peut-on être amené à réaliser une enquête publique environnementale :

Lotissement de plus de 5000m<sup>2</sup> de SHOB lorsque la commune ne possède ni POS, ni PLU approuvé.

Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête est menée par un **commissaire enquêteur** désigné par le tribunal administratif

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, l'autorité compétente porte à connaissance l'enquête par un affichage, la presse écrite,...

La durée de l'enquête **ne peut être inférieur à un mois** et peut être prolongé pour une durée de quinze jours.

Le commissaire enquêteur rend ses conclusions publiques et fait état des contres propositions qu'il a pu formuler. En cas d'avis défavorable le juge doit suspendre les travaux.

## 3. L'archéologie préventive

L'archéologie préventive a pour vocation de préserver et d'étudier les éléments significatifs du patrimoine archéologique menacés par des travaux d'aménagement : « *L'archéologie préventive, [...] est partie intégrante de l'archéologie. [...] Elle a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.* »

Les opérations concernés par l'archéologie préventive :

Réalisation de travaux se situant dans **une zone de la carte archéologique nationale.**

Création de ZAC, ou lotissement dont la surface est **supérieure ou égale à trois hectares.**

Demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation de lotir, décision de réalisation de ZAC se situant dans une zone de la carte archéologique nationale dont **les emprises au sol sont supérieur à un seuil définie par l'arrêté de zonage.**

## 8. Outils pour gérer le foncier

Les collectivités peuvent intervenir sur le foncier de diverses manières. Elles peuvent tenter **la voie amiable** qui est la solution préférable. Mais si celle-ci se révèle inefficaces, elles disposent de plusieurs possibilités. Celles-ci permettent à la collectivité d'intervenir sur le foncier dans le but de réaliser des opérations d'aménagement.

### 1. Les droits de préemptions publics :

Le droit préemption est un droit qui permet à une collectivité public lorsqu'elle le désire **d'acquérir un bien prioritairement** aux autres personnes, lorsque le propriétaire souhaite le vendre. Mais pour que ce droit s'applique il faut que ce soit en vu de **la réalisation d'un projet d'intérêt général**.

Ces opérations peuvent donc mettre en œuvre :

Le droit de préemption peut être utilisé afin de réaliser une ou des actions ou opérations d'aménagement en vue de mettre en oeuvre :

- Un projet urbain
- Une politique locale de l'habitat
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- De favoriser le développement des loisirs et du tourisme
- De réaliser des équipements collectifs
- De lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain
- De sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti

Ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

### **Le droit de préemption urbain : DPU**

Le DPU permet à une commune par une délibération du conseil municipale d'instaurer un droit de préempter notamment dans les zones U et AU du PLU (ou U et NA du POS).

Lors de toute mise en vente d'un bien immobilier situé en DPU, une déclaration d'intention d'aliéné (DIA) doit être établi. Elle permet à la mairie d'être tenu de toutes les transactions qui se déroulent dans les zones qu'elle souhaite préempter.

Dans les communes ne possédant no PLU, ni POS, le conseil municipal peut aussi décider d'instaurer des zones de DPU mais ces zones doivent être exclusivement destinées à la réalisation d'équipements ou d'opération défini par cette délibération.

### **La zone d'aménagement différé : ZAD :**

La ZAD est une zone ou une collectivité, ou un établissement public y ayant vocation, ou une société d'économie mixte dispose d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans. Elles sont créés par arrêté préfectorale sur proposition de la commune ou de l'EPCI en ayant compétence.

Elles peuvent être créée dans toutes les zones du PLU, du POS ou de la carte communale. Il peu aussi être créée une pré-ZAD pour éviter la spéculation immobilière.

### 2. La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique :

La procédure d'expropriation permet à la collectivité publique de **s'approprier une propriété immobilière (construite ou non construite) à la seule fin qu'elle soit d'utilité publique.**

La notion d'utilité publique pour les opérations d'aménagement a été reconnue notamment pour les cas suivants :

- La construction d'un lotissement communal
- La constitution de réserves foncières
- La construction par une commune de logements sociaux

La procédure se déroule en plusieurs étapes qui vont conduire à l'expropriation :

**La déclaration d'utilité publique** doit être prononcée par arrêté préfectoral ou ministériel. Préalablement à cette déclaration d'utilité publique, **une enquête d'utilité publique** doit être conduite.

Parallèlement à l'enquête d'utilité publique, **une enquête parcellaire** doit être effectuée. Celle-ci fixe précisément les immeubles à exproprier ainsi que les propriétaires. Celle-ci aboutit à un arrêté de cessibilité prononcé par le préfet.

La procédure judiciaire d'expropriation est prononcée par le juge de l'expropriation qui se prononce sur : **rend l'ordonnance d'expropriation** (qui rend la collectivité propriétaire du bien), **fixe les indemnités revenant à l'exproprié,**

### 3. Organismes acteurs de la gestion foncière :

#### **Les associations foncières urbaines : AFU :**

Une AFU est une "collectivité de propriétaires réunis pour exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux qu'elle énumère". Cette procédure peut être utilisée notamment pour :

La construction et l'entretien d'équipements d'usage collectif (voirie, chauffage, espaces verts ...)

La conservation, la restauration et la mise en valeur d'immeubles en secteur sauvegardé ou périmètre de restauration immobilière.

le regroupement de parcelles en vue de la mise à disposition ou la vente à un tiers.

Cette procédure peut être utilisée lorsque la structure de la propriété foncière est compliquée par le nombre de propriétaires fonciers au point qu'elle compromet la réalisation d'un aménagement.

Elles possèdent l'avantage d'associer les propriétaires au projet d'aménagement, et d'éviter leur opposition. Elles peuvent être autorisées (établissement public), libres (personnes de droit privé), constituées d'office.

#### **Les établissements publics fonciers : EPF :**

Les établissements publics fonciers sont locaux ou d'état. Ils peuvent mettre en œuvre toutes les prérogatives de la puissance publique en matière foncière. Leur action s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec les collectivités locales. Celle-ci précise les modalités de portage, les délais de revente, les conditions d'acquisition,...

## 9. Gestion financière de l'opération

La production d'une opération d'aménagement n'est pas un produit comme les autres dans la mesure où elle influe directement sur le cadre de vie des habitants. Néanmoins la nécessité de l'équilibre financier, voir de profit dans le cas d'une opération privé est bien présente.

### 1. Participations financières :

#### **La participation pour voirie et réseau : PVR:**

La PVR permet à la collectivité de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement une contribution financière pour tout ou partie du montant du financement des travaux. Cette participation est cumulable avec les taxes d'urbanisme.

Les travaux concernées sont : l'aménagement d'une voie, la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité, et d'assainissement, et les études nécessaires à ces travaux. La PVR peut être utilisé pour financer les réseaux le long d'une voie existante où aucuns travaux n'ont encore été réalisés.

#### **Le programme d'aménagement d'ensemble : PAE :**

Le PAE est un système de financement, grâce auquel la commune définit les participations qui seront demandées aux constructeurs et aux aménageurs. Le PAE ne constitue donc pas un document d'urbanisme.

Le PAE programme sur une zone déterminée, la liste des équipements qui seront réalisé, avec les financements alloués, et la date pour laquelle ils devront être réalisé.

#### **La participation pour raccordement à l'égout : PRE :**

La PRE est institué par délibération du conseil municipale. Elle permet à la commune lors d'une réalisation d'un réseau d'égout de percevoir sur les constructions neuves ou sur les travaux de construction existante nécessitant un raccordement au réseau public. Ce montant ne peut excéder 80% du coût d'une installation d'assainissement autonome.

### 2. Taxe locale d'équipement :

**Définition :** La taxe locale d'équipement est impôt forfaitaire et général. Elle est utilisée pour financer les dépenses générales d'équipement de la commune.

#### **Son champ d'application :**

Elle est **applicable de plein droit** dans les communes de plus dix milles habitants. Elle est fixé pour une durée minimale de trois et non modifiable dans ce délais. Néanmoins par délibération le conseil municipal peut renoncer à sa perception.

Pour les communes de moins de dix mille habitant elle applicable **par délibération du conseil municipal**. Elle est valable pour une durée de trois et non modifiable pendant cette période.

**Opérations imposables :** opérations de construction, reconstructions, et agrandissement de bâtiments de toute nature. (article 1595-A du code général des impôts)

**Opération exonérées :** Les constructions destinés à être affectés à un services publique ou d'utilité publique, construction dans un périmètre de PAE, Construction dans une ZAC où la participation aux équipement à été prise en charge par le constructeur.

Opération exonéré facultativement sur délibération du conseil municipale : concerne en particulier les logements sociaux,.....

**Modalité de calcul de la TLE :** La TLE est calculé selon la formule:

$TLE = (VF/m^2 \times SHON \text{ en } m^2) \times \text{taux}$ , Où VF : Valeur Forfaitaire et SHON : Surface Hors Oeuvre Nette.

La valeur forfaitaire est modifiée chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction. On applique une valeur par m<sup>2</sup> à la SHON en fonction des neuf catégories de construction déterminé par le code général des impôts.

### 3. Aides à solliciter pour réduire les coups :

De nombreuses aides peuvent permettre de réduire les coûts d'une opération comme celle-ci qui peuvent être plus important qu'une opération normale. L'important est de savoir mobiliser ses aides.

Echelle d'intervention	Aides possibles
National	Aides de l'ADEME pour la mise en place de programme AEU (Etudes préalables jusqu'à 50%). Aides de l'ADEME pour la mise en place de la démarche HQE (aux particuliers)
Régional	Programme Eco-FAUR
Départemental	Aides à la pierre (logements sociaux)
local	Possibilité d'obtenir des aides de l'EPCI dans le cadre de négociations internes

### 4. Etude prévisionnelle de financement de l'opération :

Il est important de définir au début du projet les coûts et les recettes engendrées par l'opération. Il est donc indispensable d'avoir une idée de programme des constructions qui déterminera les recettes à la fin du projet. Ce bilan prévisionnel doit être actualisé dans les temps en fonction de l'évolution des différents facteurs. Enfin les délais prévus au départ doivent être respecté dans la mesure du possible. En effet si le projet prend du retard cela augmente le poids du portage foncier (temps que l'on doit supporter le coût de l'achat des terrains), et donc augmente le coût de l'opération.

## **10. Statut hiérarchique des différents documents**

Il existe trois types de rapport hiérarchique : (trouver confirmation)

- **La conformité :** C'est le plus strict, le document immédiatement inférieur doit être conforme à celui immédiatement supérieur. Le document inférieur doit respecter de manière stricte ce qui est affirmé dans le document inférieur
- **La compatibilité :** Lorsque deux documents ne se complètent pas celui qui est immédiatement inférieur doit prendre en compte celui qui lui est immédiatement supérieur et en respecter l'esprit général.

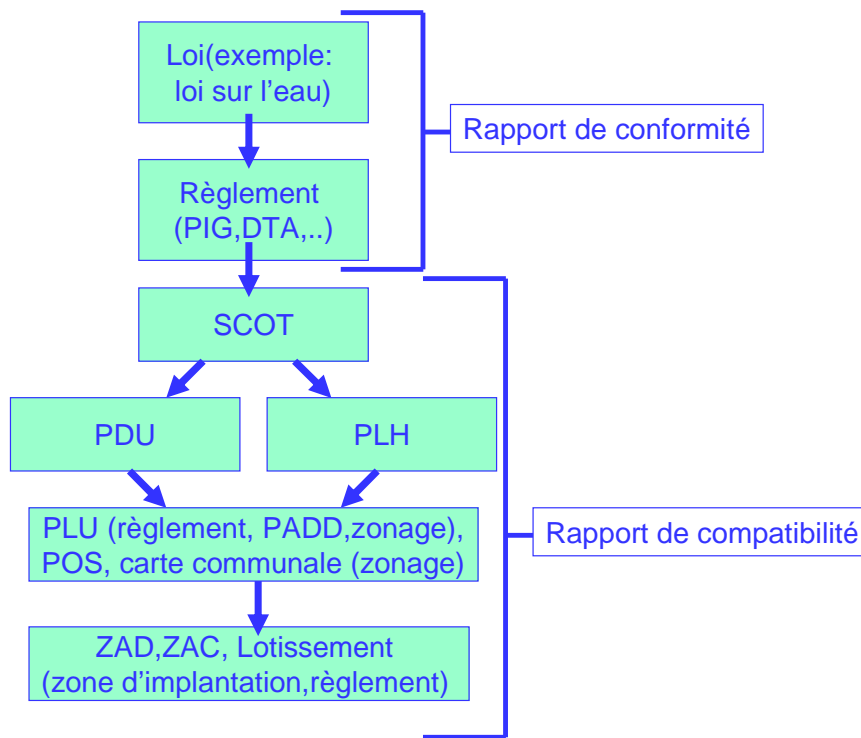
- **La prise en compte** : On doit prendre en compte le document immédiatement supérieur. Mais dans les fait, elle a peut de conséquences.

D'une manière générale, il y a une compatibilité qui tant à faire prévaloir les intérêts nationaux : l'ordre du document supérieur vers le document inférieur se déroule de cette manière : loi (ex : le principe d'équilibre)>règlement (le projet d'intérêt général, directive territoriale d'aménagement)> le SCOT> Le PLU.

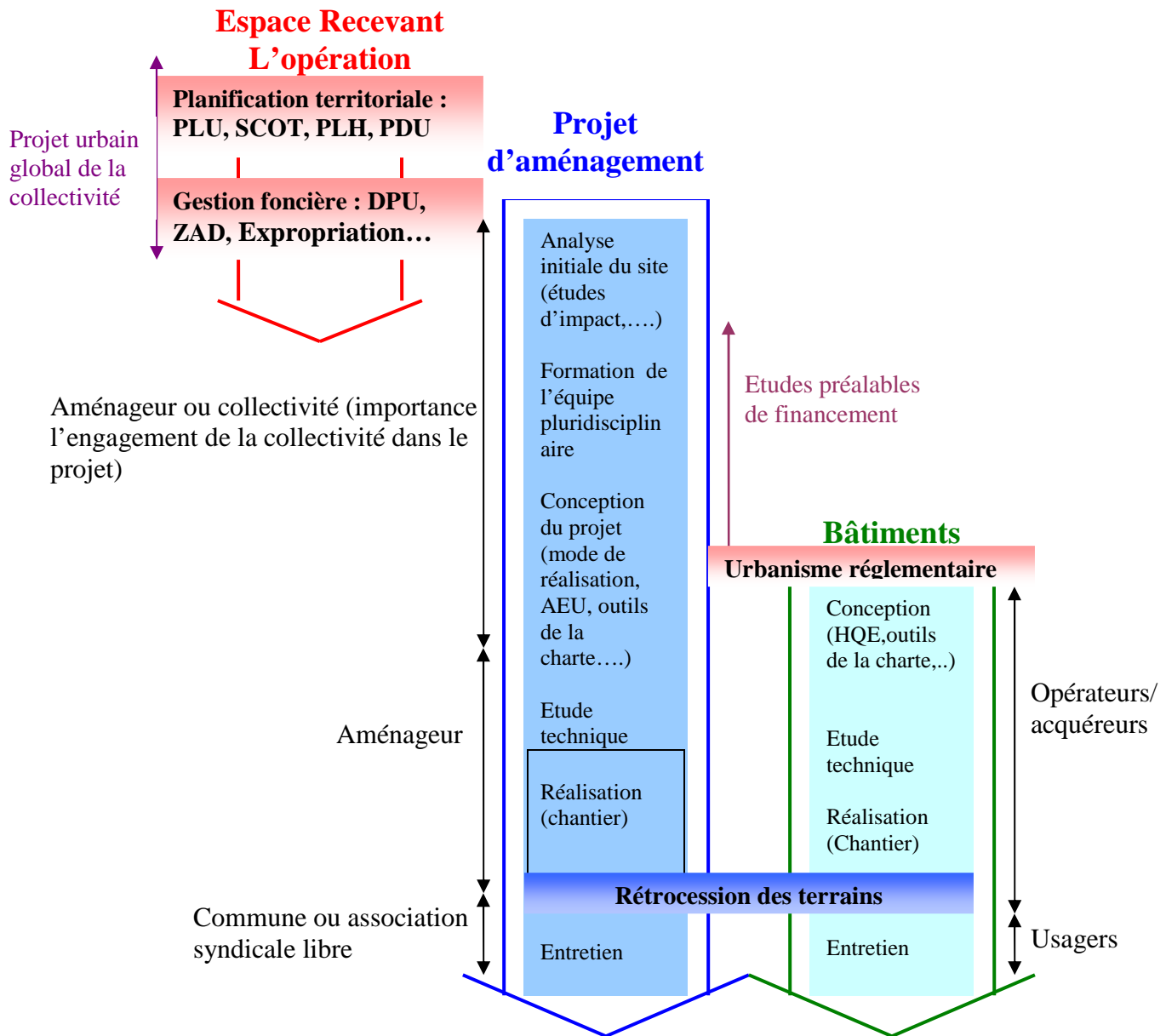
Mais le PLU doit aussi être compatible avec le programme local de l'habitat (PLH). Celui-ci est crée par l'EPCI et fixe les grands objectifs concernant le logement à moyen terme. Ce qui induit dans la mise en place des opérations d'aménagement, le respect des objectifs fixés par le PLH.

Enfin le PLU doit être compatible avec le plan de déplacement urbain (PDU). Celui-ci est crée pour le pays et planifie les déplacement sur l'ensemble du pays. De la même façon si il existe un SCOT, la création d'une ZAC (ou d'une zone d'aménagement différé) doit être compatible avec les orientations prises dans le SCOT.

**Schéma synthétique présentant la hiérarchie des différents documents à prendre en compte pour la mise en place d'une opération d'aménagement :**



# 11. Schéma de synthèse sur la gestion d'une opération d'aménagement (à compléter voir à reprendre)



Recommandations : CAUE : présenter la charte par quelqu'un aux communes, adapter au différents projets, établir un suivi, et donner quand commune a un projet.