

L'urbanisme ne constitue pas une opération juridique mais c'est une technique qui permet de rendre le cadre géographique de la vie sociale plus adapté à son objet, de rendre la cité plus fonctionnelle, la ville ou l'agglomération plus conforme aux besoins de l'Homme.

C'est à la fois de la **prospective** (prévisions des besoins, des mouvements de population, des comportements futurs) et de l'**action** (choix politiques).

Pour réaliser cette politique, l'ADM peut utiliser la règlementation de police pour apporter des limitations aux initiatives individuelles, mais il y a aussi des procédés d'incitation, des procédés contractuels.

La puissance publique intervient de façon plus active en matière d'urbanisme depuis l'après-guerre et l'on pratique aujourd'hui un **urbanisme opérationnel**.

L'étude du droit de l'urbanisme se limitera ici aux points suivants.

PLAN

A) Le cadre juridique général actuel

- 1) Textes législatifs importants de planification : Loi SRU de 2000, loi « Urbanisme et Habitat » de 2003, Loi « Engagement National Logement » de 2006, lois Grenelle I de 2009 et Grenelle II de 2010, loi ALUR de 2014, loi NOTRE de 2015, loi ELAN de 2018, Loi Energie Climat et Urbanisme de 2019, Loi Climat et Résilience de 2021, Loi ZAN du 20/07/2023.
- 2) Documents d'urbanisme supra communaux (ou intercommunaux) : SRADDET, Plan Gestion Risques Inondation, Schéma COhérence Territoriale (SCOT), Plan Prévention Risques Naturels inondation (PPRNi).
- 3) Focus sur la loi du 20/07/2023 sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)
- 4) Plan Local d'Urbanisme et Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- 5) La carte communale et le Règlement National d'Urbanisme (RNU)
- 6) Les Parcs Naturels Régionaux (PNR) d'Occitanie

B) Les opérations d'aménagement urbain

- 1) Lotissement
- 2) Zone Aménagement Concerté (ZAC)
- 3) Zone Aménagement Différé (ZAD)

C) Les principales taxes et participations d'urbanisme

- 1) La Taxe Aménagement (TA)
- 2) La Participation Assainissement Collectif (PAC)

.....

A) CADRE JURIDIQUE GENERAL ACTUEL

A partir des années 1960 : l'urbanisation s'est développée très rapidement dans un cadre juridique incomplet et inadapté (problèmes fonciers, spéculation, demande logements, d'équipements collectifs...).

1) Les derniers textes législatifs importants de planification

Toutes ces lois ont été modifiées depuis leur date de promulgation.

→ **Loi Montagne I du 09/01/1985 de développement et de protection de la montagne, modifiée par la Loi Montagne II le 28/12/2016**

→ **Loi littoral du 03/01/1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral**

→ **Loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13/12/2000** a consolidé les responsabilités locales tout en modifiant sensiblement l'esprit de la planification urbaine dans un sens de démarche de projet.

Cette loi jette notamment les bases d'une nouvelle approche de l'aménagement urbain et modifie le contenu des docs d'urbanisme. Les schémas directeurs qui maillaient mal le territoire sont remplacés par un nouveau document prospectif : le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) (Art L.122-1 Code Urbanisme).

Création des PLU, mixité sociale obligatoire (20 % LLS pour les communes plus de 3.500 hab), début de la réduction de la consommation d'espace (en zone A-Agricole) et recherche de la densification...

→ **Loi « Urbanisme et Habitat » du 02/07/2003**

La loi « Urbanisme et Habitat » conforte deux apports essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification.

La loi « Urbanisme et Habitat » clarifie le contenu du PLU et notamment du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et conforte la démarche de projet instituée par la loi SRU.

Elle prévoit notamment l'assouplissement des procédures d'établissement des SCOT et des PLU (modification contenue des PLU...), une aide financière à l'élaboration des études de SCOT, réforme la fiscalité de l'urbanisme (Participation Voie et Réseaux).

Elle apporte des modifications à la **Loi Montagne I du 09/01/1985 de développement et de protection de la montagne, modifiée en 2016 par la Loi Montagne II.**

→ **Loi « Engagement National Logement » du 13/07/2006**

Prévoit notamment le développement des politiques de l'habitat.

→ **Lois Grenelle I du 03/08/2009** (Lutte changement climatique, rénovation bâtiments, renforcement et généralisation des SCOT...) et **Grenelle II portant Engagement National pour l'Environnement du 12/07/2010** (Loi programmatique qui fait de la lutte contre étalement urbain et la préservation des terres agricoles une véritable priorité ; Trame Verte Bleue ; extension du champ de l'évaluation environnementale ; gestion déchets ; esquisse des PLUi...).

→ **Loi ALUR « Accès Logement Urbanisme Rénové » du 24/03/2014** (Ex : rend compétent les EPCI pour élaborer PLUi, accès au logement favorisé ; caducité du règlement du lotissement a/c entrée en vigueur loi ALUR ; suppression COS pour le CES et la SP ; évolution aménagement commercial...).

→ **Loi NOTRE du 07/08/2015** : renforcement de la portée et des compétences des EPCI. Institution des SRADDET.

→ **Loi ELAN « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » du 23/11/2018** Faciliter la construction de nouveaux logements et protéger les plus fragiles - Ex : encadrement loyers ; Réforme de la Déclaration Attestant Achèvement Conformité Travaux : 3 mois après réception ou 5 mois si zone à risque fort (cf.L.462-1 Code Urba) ; impact sur urbanisme commercial ...).

→ **Loi « Energie climat et urbanisme » du 09/11/2019** met en place une politique énergétique ambitieuse (photovoltaïque : aides financières ; ombrières ; toits végétalisés...).

→ **Loi « Climat et Résilience » du 24/08/2021** ancre durablement l'écologie dans la vie quotidienne à travers les déplacements, le logement, la consommation, la production ou l'alimentation. Elle renforce la planification territoriale en tant qu'outil stratégique et prévisionnel pour favoriser la sobriété foncière et la transition énergétique.

→ **Loi du 20/07/2023 sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**
Elle favorise, d'une part, le dialogue territorial et renforce la gouvernance décentralisée (conférence ZAN...), d'autre part, accompagne les projets structurants de demain (absence de décompte ZAN des grands projets nationaux, constructions prisons...), puis, prend mieux en compte les spécificités des territoires (« garantie rurale » d'un Ha si PLU...), enfin, facilite la transition vers l'absence de toute artificialisation nette des sols grâce à de nouveaux outils (sursis à statuer, renaturations prises en compte dans désartificialisation...).

2) Les documents d'urbanisme réglementaires supra communaux (ou supra intercommunaux) :

↔ **Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) :**

Ex : SRADDET Occitanie 2040 (arrêté en décembre 2019 mais non approuvé à ce jour).

Ce schéma, document de planification transversale, détermine les grandes priorités régionales en matière d'aménagement par domaine de compétences définis à l'article L.4251-1 du CGCT (Ex : Equilibre et égalité des territoires ; Désenclavement des territoires ruraux ; Gestion économe de l'espace ; Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional ; Prévention et gestion des déchets...).

Le SRADDET comprend 2 niveaux d'opposabilité :

-un rapport de prise en compte des objectifs du SRADDET (c'est-à-dire que les documents de planification de rang inférieur ne doivent pas s'écarter des orientations fondamentales du document de rang supérieur qu'est le SRADDET) ;

-un rapport de compatibilité des documents de rang inférieur avec les règles du SRADDET, c'est-à-dire que les documents de rang inférieur doivent respecter l'esprit de la règle prévue par le document de rang supérieur (SRADDET).

Ex : SCOT , PLUi D (horizon de validité en 2035), Prog Objectifs Dév Durable 2018-2024, Prog Local Habitat 2020-2025, doivent être compatibles avec le SRADDET Occitanie 2040.

Attention : **Compatible est différent de Conforme.**

Compatible = document non contraire aux orientations ou principes fondamentaux du SCOT et qui contribue à leur réalisation (Ex : Trame Verte dans SCOT revient à prévoir une Zone Naturelle dans PLUi).

SCOT Plaine Roussillon est compatible avec les différents PPRNi des communes membres.

↔ **Le PGRI**

Le Plan Gestion Risques Inondation (cf. « Porter A Connaissance du risque inondation » de juillet 2019 de M. le Préfet des P.O)

- Application de la Directive UE de 2007 et Arrêté du Préfet Région Occitanie du 07/12/2015.
- Mise A Jour tous les 6 ans en coordination avec Schéma Départemental d'Aménagement Gestion de l'Eau (SDAGE).
- Opposable dans les Territoires à Risques d'Inondation.

Il permet de prévenir les risques inondation, sécuriser les personnes et les biens (Réorienter les extensions urbaines hors des zones inondables et réduire la vulnérabilité des constructions existantes en zone inondable).

Ce plan interdit les implantations humaines (habitations, ERP, ZAE...) dans les zones les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne pourrait être garantie et les limite dans les autres zones inondables.

En outre, il veille à la préservation des capacités d'écoulement des cours d'eau, aux champs d'expansion des crues et des zones soumises à la submersion marine.

4 types d'aléas recensés dans le PGRI : aléa très fort, aléa fort, aléa modéré, aléa faible.

Attention : Tous les PPRNi, les PLU et le SCOT devront être compatibles avec le PGRI dès qu'il sera approuvé.

↔ **Le PPRN (inondation (PPRNi) sismique, mouvements terrains, incendies forêts, avalanches...)** créé par la loi Barnier du 02/02/1995 (L.562-1 et suivants du Code de l'Environnement) constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'Etat en matière de prévention des risques naturels.

Le PPRNi doit être rendu compatible avec le PGRI. Il doit être révisé au besoin et, dans l'attente de l'approbation de sa révision, les mesures les plus contraignantes entre celles issues du PPRNi approuvé et celles traduites dans le PGRI doivent être opposées à toutes les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol.

Le PPRN relève de la responsabilité de l'Etat pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux et les biens existants.

Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde. Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées (**3 risques : fort, moyen, faible**) et un règlement correspondant à chacune de ces zones.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique (peut être modifié ou révisé) associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en termes d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Les Autorisations Droit du Sol (PA, PC, DP...) doivent prescrire des obligations respectant obligatoirement les risques PPRNi sous peine d'illégalité de l'autorisation et de responsabilité du maire en cas de crise.

Le dossier PPRN est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

↔ **Le SCOT** est un véritable outil d'aménagement du territoire (il est opposable) et il permet, dans le cadre d'une urbanisation limitée, de coordonner, dans une logique de développement durable, les différentes politiques publiques menées en matière d'urbanisme, d'habitat, d'activité éco, de déplacements, d'environnement.

Ex : SCOT « Plaine du Roussillon » (77 communes, 4 EPCI, 336 000 habitants) approuvé le 02/07/2024 pour les années 2020-2035 (15 ans).

La révision et l'approbation du SCOT ont permis de prendre en compte les modifications de périmètre entérinées par le Préfet, de prendre en compte les évolutions législatives et les documents de norme supérieure, d'ajuster les orientations et les objectifs au regard des enjeux du territoire.

3) Focus sur la loi du 20/07/2023 sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

L'objectif de cette loi est de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sous la pression des activités humaines.

La loi du 22/08/2021 dite « Climat et résilience » (*recentralisation de l'urbanisme*) avait posé un objectif de réduction de moitié du rythme de l'artificialisation des sols sur la période 2021-2031 (par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020) et un objectif de ZAN d'ici 2050.

Les régions étaient cheffes de file, via leurs documents d'urbanisme (SRADDET...), pour territorialiser cet objectif de - 50 % d'ici à 2031 en répartissant et en adaptant l'effort de réduction entre les différentes zones de leur périmètre régional.

Face aux inquiétudes des élus sur la mise en œuvre concrète de cette loi, le sénat a proposé **une loi sur le ZAN, adoptée le 20/07/23**. Il réfléchit actuellement pour revenir sur la date de 2031 (2034 ?) et pour « laisser la main » aux élus pour aboutir au ZAN en 2050.

a) Favoriser le dialogue territorial et renforcement de la gouvernance décentralisée

Les SRADDET avaient jusqu'au 30/11/24 pour se mettre en conformité avec la loi ZAN.

La « **conférence ZAN** » rééquilibre la représentation des territoires (Région nomme les membres avec des représentants des collectivités locales, de l'Etat...).

b) Accompagner les projets structurants de demain

Absence de décompte des grands projets (TGV, grands projets industriels, construction de prisons...) des objectifs des collectivités territoriales.

Création d'une commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols (ex : palier d'éventuels désaccords quant à la liste des grands projets...).

c) Mieux prendre en compte les spécificités des territoires

- « **Garantie rurale** » d'un hectare/commune si PLU approuvé avant le 22/08/26. Possibilité de mutualiser cet hectare à l'échelle intercommunale.

- **Pour communes littorales** : surfaces artificialisées situées dans une zone exposée au recul du trait de côte peuvent être considérées comme désartificialisées dès lors que ces surfaces ont vocation à être renaturées.

d) Faciliter la transition vers l'absence de toute artificialisation nette des sols grâce à des nouveaux outils

-**Délimitation de secteurs prioritaires** par l'autorité compétente pour le PLU (zone à fort potentiel en matière de renaturation, réhabilitation des friches, terrains contribuant au renouvellement urbain...).

-**Sursis à statuer** si consommation Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

-**Prise en compte des renaturations**, comptabilisées en déduction de la consommation des espaces ENAF.

Cette loi ZAN de 2023 donne lieu à de nombreux débats et se profile maintenant une loi TRACE (Trajectoire de Réduction de l'Artificialisation Concertée avec les ELUS locaux).

« Le territoire français n'est pas menacé d'urbanisation massive. Le problème, c'est comment on urbanise ? (c'est-à-dire la maîtrise qualitative des extensions urbaines).

4) Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le PLUi devient le droit commun depuis la loi Grenelle II et la loi ALUR ; le PLU est l'exception.

Le PLUi (Art L.123-1 Code Urba) est l'expression d'un projet urbain.

C'est à la fois un outil stratégique (définition d'une stratégie de développement durable économe de l'espace), un outil opérationnel (programmation des opérations d'aménagement) et règlementaire (édiction de la règle d'utilisation des sols).

Le PLUi D (ou le PLU) : son élaboration (5 à 7 ans minimum) est l'expression d'un projet urbain.

→ **Délibération du Conseil prescrivant l'élaboration (ou la révision) du PLUi.**

Avant de définir les règles d'occupation des sols (les règlements par zone), il faut définir, à partir d'un diagnostic et du Rapport de Présentation, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui permet d'avoir une vision globale du développement du territoire.

Le **PADD** est le socle de la planification locale car il permet de débattre des grands objectifs poursuivis (la délibération du Conseil prescrivant l'élaboration du PLU doit être précise sur les objectifs).

→ Puis, réalisation du dossier de PLUi comprenant :

- **Rapport présentation** (diagnostic ; état initial environnement ; justification des choix ; évaluation environnementale).
- **PADD** (projet politique de développement du territoire).
- **Orientations Aménagements Programmation** (orientations thématiques et sectorielles- Outils de projet complémentaires du règlement).
- **Zonages.**
- **Règlements.**

- **Annexes sanitaires, servitudes d'utilité publique...**
- **Programme d'Orientations et d'Actions** (si le PLU tient lieu de PLH ou de PDU)
- Lancement **concertation avec le public** (délibération sur les objectifs de la concertation).

→ Ensuite, **arrêt du PLUi** (par délibération du Conseil communautaire).

→ Puis **consultation des Personnes Publiques Associées** (Articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du Code de l'urbanisme : EPCI, Etat, CR, CD, chambre agriculture, chambre des métiers, organismes consulaires, SCOT, communes limitrophes...).

→ Suivie par une **Enquête publique** avec Commissaire Enquêteur (nommé par le TA mais sous la responsabilité de la collectivité). « *L'enquête publique est le temps des intérêts particuliers* ».

→ **Approbation du PLUi** (délibération du Conseil communautaire) et il devient alors **opposable**.

→ **Rappel sur la réglementation de l'occupation des sols**

- La loi SRU de 2000 a imposé 5 zonages minimum : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones naturelles (N), zones agricoles (A), zones humides (Z). A l'intérieur de chaque zone, les sous-secteurs peuvent revêtir des noms différents selon l'organisation souhaitée à l'échelle communale

- La loi Grenelle II de 2010 prévoit que le PLU à vocation à devenir intercommunal PLUi (le PLUi est le droit commun et le PLU l'exception).

- Le PLUi doit être compatible avec le SCOT, qui est lui-même compatible avec le PPRNi, lui-même compatible avec le PGRI. Le PLUi doit bien entendu tenir compte des contraintes environnementales (sites remarquables...).

ATTENTION : les annulations contentieuses (partielles ou totales) de PLUi sont nombreuses (absence de débat sur les grands objectifs poursuivis ; formalité substantielle omise (ex : la concertation avec le public ; l'enquête publique) ; PLUi non cohérent avec PADD...)

L'annulation d'un PLUi ne suffit pas à entraîner l'illégalité des PC délivrés car, pour qu'ils soient illégaux, il faut qu'ils aient été accordés en méconnaissance des dispositions d'urbanisme antérieures remises en vigueur du fait de l'annulation du PLUi.

5) La carte communale et le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

a) La carte communale

L'élaboration de la carte est conduite par le Maire ou le Président de l'EPCI qui sont compétents en matière de carte communale là où il n'y a pas de PLU. Elle est co-approuvée par la commune (ou le président de l'EPCI) puis par le Préfet.

C'est un **document d'urbanisme simple**, établi à partir d'un rapport de présentation, de documents graphiques et de servitudes d'utilité publique.

La carte communale précise les modalités d'application de la réglementation de l'urbanisme prises en application de l'article L. 101-3 du Code l'urbanisme.

Elle permet d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols.

Elle permet principalement de délimiter, à l'échelle communale, d'un côté, les secteurs où implanter les constructions, de l'autre, les secteurs non constructibles, à l'exception :

- de l'adaptation, du changement des destinations, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;
- des constructions et installations suivantes (lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lesquels elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages) :
 - . constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
 - . constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
 - . constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles ;
 - . constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

La carte communale peut également, si besoin :

- parmi les secteurs constructibles qu'elle délimite, préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités particulières (a priori incompatible avec le voisinage des zones habitées) ;
- lorsque la commune est concernée par la loi Montagne, elle peut indiquer des plans d'eau de faible importance ;
- délimiter des secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Le ou les documents graphiques qui délimitent et localisent ces différents secteurs et éléments sont opposables aux autorisations d'urbanisme (DP, PC...).

b) Le Règlement National d'Urbanisme

Il constitue le **cadre des règles applicables à défaut de document d'urbanisme en vigueur** sur le territoire. Mais la plupart de ces règles s'appliquent aussi en présence d'un document d'urbanisme.

Ces règles portent sur :

- la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements ;
- la densité et la reconstruction des constructions ;
- les performances environnementales et énergétiques ;
- La réalisation d'aires de stationnement ;
- La préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique ;
- La mixité sociale et fonctionnelle ;
- Le camping, l'aménagement de Parcs Résidentiels de Loisirs, l'implantation d'Habitation Légères de Loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.

Le RNU s'applique intégralement dans les communes qui ne disposent ni d'une carte communale, ni d'un PLU.

6) Les Parcs Naturels Régionaux (exemple : PNR d'Occitanie)

Ce sont les **Régions**, compétentes dans les domaines de l'aménagement du territoire et de l'environnement, qui créent les Parcs Naturels Régionaux, outils complets d'aménagement et de développement durable des territoires.

Les Parcs naturels régionaux sont des espaces habités s'étendant sur plusieurs communes, reconnus pour la qualité de leur patrimoine, qu'il soit naturel, paysager ou culturel.

Les PNR ont 5 missions :

1. La protection et la gestion du patrimoine naturel, culturel et paysager ;
2. L'aménagement du territoire ;
3. Le développement économique et social ;
4. L'accueil, l'éducation et l'information ;
5. L'expérimentation et l'innovation.

La Région Occitanie compte 8 Parcs Naturels Régionaux et 2 nouveaux parcs en cours de création.

Les PNR sont répartis sur tout le territoire régional, **en zones littorale (PNR Narbonnaise), montagnarde (PNR Pyrénées catalane) ou encore de plaine**. Ils participent directement à l'attractivité de notre territoire, réputé pour la qualité de son cadre de vie. De plus, ils contribuent au développement équilibré de la Région et s'affirment comme des territoires d'excellence.

La création des PNR et la révision de **leur charte** font partie des compétences de la Région.

A ce titre, elle pilote, en lien avec les services de l'Etat, les procédures dont elle a la responsabilité.

La Région soutient les structures porteuses des Parcs (dotations statutaires et financement des études d'opportunité) mais elle accompagne également les programmes d'actions qui permettent aux territoires de mettre en œuvre leur charte, dont elle est signataire.

C'est au travers du Dispositif régional en faveur des Parcs Naturels Régionaux que la Région :

- Accompagne les PNR en cours de création ou de révision ;
- Soutient les actions qui s'inscrivent dans les missions des Parcs naturels régionaux et dans le cadre de leur Charte.

Dans un souci de meilleure efficacité, la Région et les Parcs s'accordent à :

- Concentrer l'action des Parcs autour d'objectifs stratégiques relayant l'action régionale sur les territoires de Parcs ;
- Rendre plus visible les interventions de la Région sur ces territoires ;
- Renforcer la mission d'expérimentation des Parcs et le réseau inter-PNR.

Sur la période 2022-2027, la Région et les 8 Parcs naturels régionaux classés ont négocié un cadre partenarial contractuel basé sur une logique de projets articulés autour de 3 priorités d'intervention en lien avec les stratégies régionales et le **Pacte Vert Occitanie** :

1. Priorités 1 : PNR, Territoires pionniers face aux défis du changement climatique, de la transition écologique et énergétique ;
2. Priorités 2 : PNR, Acteurs et promoteurs d'une relance économique durable et écologique ;
3. Priorités 3 : PNR, Acteurs du bien-vivre et du changement des modes de vie sur les territoires.

Ce cadre partenarial comprend :

1. un contrat cadre qui fixe les grands objectifs à une échéance de 6 ans signé par la Région et les 8 PNR classés ;
2. une déclinaison opérationnelle dans des contrats spécifiques de deux ans avec chaque Parc (soit 3 contrats spécifiques sur les 6 ans du contrat cadre : 2022-23 ; 2024-25 ; 2026-27). Ces contrats

spécifiques se présentent sous la forme d'un tableau financier de contractualisation et permettent une gestion différenciée avec chaque Parc.

B) Les opérations d'aménagement urbain

Ces opérations d'urbanisme, modalités de l'urbanisme opérationnel, sont des opérations complexes sous l'égide de la puissance publique.

Ces opérations immobilières prévues par le PLU peuvent se réaliser par des procédés variés et grâce à l'intervention d'organismes publics (Ex : réalisation d'un lotissement communal), d'organismes semi-publics (ex : OPH HLM) ou de privés (lotisseur, aménageur, office HLM privé).

1) Le lotissement

Cette opération privée a pour objet la division volontaire d'une propriété foncière en plus de deux lots, pour les aménager et les équiper en vue de les céder (ou de les louer) pour l'implantation de bâtiments (cf. Art R.315-1 du Code urbanisme).

S'il y a création de voies ou d'équipements, alors obligation de **Permis d'Aménager (PA)**.

Le propriétaire qui désire créer un lotissement doit constituer un dossier (Permis d'Aménager) qui sera déposé à la mairie.

C'est le maire qui prend un arrêté motivé pour accepter ou refuser le permis après instruction du dossier (saisine des ADM compétentes pour AEP-EU, voiries, accessibilité PMR, pompiers...).

Conformément au règlement du PLU de la future zone à urbaniser, s'il accepte le PA, le maire peut imposer au lotisseur des prescriptions spéciales touchant à l'hygiène, à l'esthétique, au raccordement à une voie publique, à la hauteur des immeubles...

→ L'autorisation de lotissement est accompagné d'un **cahier des charges du lotissement** (véritables servitudes d'intérêt général) contenant des clauses qui lient le lotisseur et les co-lotis (les particuliers acquéreurs des lots).

→ En outre, **le règlement du lotissement** fixe les conditions concrètes à respecter pour la réalisation des immeubles (clôtures, places stationnement obligatoires, prospects...).

Ce règlement est valable 10 ans à compter de la Déclaration Attestant Achèvement Conformité Travaux (cf. DAACT).

Afin de garantir aux acquéreurs, la viabilité générale de l'opération, la vente des lots (par un acte authentique de vente) est conditionnée par l'achèvement des travaux d'aménagement et d'équipement ou par l'obtention de garanties bancaires d'achèvement (garantie sur la globalité de l'opération ou bien pour différer les travaux de finition).

Le PA est contrôlé par le Préfet, comme tous les ADS, au titre du contrôle de légalité (2 mois à compter de la réception de l'acte en Préfecture).

→ ATTENTION : La division foncière

La division foncière est l'action de morceler une unité foncière d'origine en un ou plusieurs lots ou nouvelles parcelles.

Les divisions foncières effectuées en vue de l'implantation de bâtiments entrent dans le champs d'application du lotissement (plus de 2 lots) soumis à l'appréciation préalable de l'ADM.

L'article R.442-1 du Code de l'urbanisme exclut de la procédure de lotissement certaines divisions, même en vue de construire. Par exemple, les divisions faites par l'aménageur de la ZAC, les divisions internes à un PC valant division parcellaire...

La déclaration préalable de division foncière est nécessaire pour la réalisation de deux lots sur un foncier, ou bien si la division ne prévoit pas la création ou l'aménagement d'équipements ou d'espaces communs.

Aucune disposition du Code de l'Urba ne permet de limiter ou de contrôler les divisions foncières.

Le droit de diviser est libre et constitue le corollaire du droit de propriété.

Cependant dans certains secteurs protégés de la commune (zones A et N), le CM peut instaurer un contrôle des divisions non destinées à la construction en application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme. L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques (lutte de l'ADM contre la « cabanisation » dans les zones A et N).

2) La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

La ZAC est une opération d'urbanisme **d'initiative publique** ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (Article L.311-1 du Code Urbanisme).

Ces terrains sont souvent acquis par la collectivité (commune, EPCI) ou possédés par elle et elle les cèdera à des aménageurs privés pour leur aménagement. Cependant, une maîtrise partielle du foncier par la collectivité est également possible (cf. infra).

Ainsi, **la ZAC constitue une opération d'initiative et d'intérêts publics**, même si la réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé pour la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerces, de services, d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La ZAC s'utilise essentiellement pour des opérations d'une certaine envergure (10 ha minimum).

Elle permet notamment la discussion entre les acteurs concernés sur les éléments du programme (tels les équipements publics à réaliser) et leur financement (montant des participations versées par l'aménageur).

Principal intérêt pour la collectivité de ce mode d'aménagement : permettre à la commune qui en est à l'origine, de programmer précisément les caractéristiques de l'urbanisation future dans la zone (quels logements, quels aménagements, quels équipements...).

Pour information, le Préfet peut aussi créer une ZAC, après avis du conseil municipal de la/des communes concernées. La ZAC sera réalisée à l'initiative de l'Etat, de la Région, du Département, d'un EPCI, à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national.

3) La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La ZAD permet de lutter contre la spéculation foncière sur une partie du territoire communal (périmètre de la ZAD) en **maitrisant son urbanisation** par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble assurant la réalisation des équipements publics et collectifs nécessaires et permettant de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat.

Ainsi, l'acquisition du foncier se fera via le droit de préemption de la commune dans le cadre du périmètre de la ZAD.

L'urbanisation se fera sous maitrise d'ouvrage publique dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble, sous forme de ZAC ou de lotissement.

La délibération créant la ZAD, lui donne un nom, établit un périmètre et une superficie, désigne le titulaire du droit de préemption (commune, EPCI), prévoit la publicité obligatoire (information sur cette délibération dans un journal d'annonces légales) et est notifiée à la Chambre des Notaires, au TGI et à la Direction Départementale des Services Fiscaux.

C) Les principales taxes/participations d'urbanisme (cf. articles L.332-6 et L.332-6-1 du Code de l'urbanisme)

1) La Taxe d'Aménagement (TA)

→ **Le fait générateur de la TA :**

Cette taxe n'existe pas en ZAC (puisque ce sont les participations de l'aménageur qui sont "l'équivalent" pour la collectivité) et elle s'applique à toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme : construction, reconstruction et agrandissement de bâtiments, aménagement et installation de toute nature. Elle s'applique également aux changements de destination des locaux agricoles.

Elle est due par le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou d'aménager ou par le responsable d'une construction illégale (cf. Art L.331-1 et suivants et R.331-1 et suivants du Code Urbanisme).

Lors du dépôt du permis de construire, d'aménager ou de la déclaration préalable de travaux, le demandeur doit remplir une déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions qui figure dans le dossier de permis ou de déclaration de travaux.

Il existe des abattements possibles et des exonérations d'office de TA (logements sociaux...) fixées par le décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme.

→ **La taxe d'aménagement (TA) est une taxe unique composée de :**

- une part communale (ou intercommunale) avec un taux jusqu'à 5% maximum (possibilité de déroger, à la hausse, dans certains secteurs de la commune),
- une part départementale (+ la redevance archéologie).

Chaque part est **instaurée par délibération de l'autorité locale** : conseil municipal et conseil départemental. Elles doivent être prises avant le 30 novembre pour une application au 1er janvier de l'année suivante.

Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée d'office par délibération.

Il peut cependant, être décidé par délibération de l'autorité locale de renoncer à la perception de la part communale ou intercommunale.

La circulaire du 12/06/2021 transfère la liquidation des taxes d'urbanisme, dont la TA, à la DDFIP.

→ **Le montant de la TA pour un projet sur une surface inférieure à 5 000 m² :**

Sur une surface inférieure à 5 000 m², les taxes d'urbanisme, dont la TA, sont **exigibles à la date d'achèvement des travaux (DAACT)**.

Quand le montant de la TA est supérieur à 1 500 €, elle est payée en 2 fractions égales, à savoir, 50%, 90 jours après la date d'achèvement des travaux et 50 %, 6 mois après la première demande.

Si la TA est inférieure à 1 500 €, alors le paiement se fait 90 jours après la DAACT

Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante :

(surface taxable x valeur forfaitaire x taux communal ou intercommunal) + (surface taxable x valeur forfaitaire x taux départemental)

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par la valeur forfaitaire au m² de surface taxable de construction ou par une valeur forfaitaire par emplacement pour les aménagements et installations.

→ **Le montant de la TA pour un projet sur une surface supérieure à 5 000 m² :**

L'échéancier de paiement est le suivant :

- 50 %, 9 mois après la délivrance du permis ;
- 35 %, 18 mois après la délivrance du permis ;
- Le solde se divise également en 2 paiements égaux, à savoir, 3 mois et 6 mois après l'achèvement des travaux.

ATTENTION : la TA peut être majorée par la commune au-delà de 5 % et jusqu'à 20 % dans certains secteurs si l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ce secteur est telle qu'elle rend nécessaire la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées et réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population ou la création d'équipements publics généraux.

2) La Participation Assainissement Collectif (PAC)

→ **Le fait générateur de la PAC (PAC depuis le 01/07/2012, anciennement dénommée Participation Raccordement Égout (PRE)) :**

Son fait générateur est la **date de raccordement au réseau collectif d'assainissement**.

Cette participation est plus une redevance pour service rendu qu'une participation.

Elle est due par le propriétaire de l'immeuble raccordé.

La PAC est facultative et **instituée par délibération** du conseil municipal ou de l'organe délibérant compétent en matière d'assainissement (EPCI). Cette délibération devra déterminer le montant et les modalités de calcul de la PAC.

→ **Le montant de la PAC :**

Le montant de la PAC pourra être différencié pour tenir compte de l'économie réalisée par les propriétaires en évitant soit une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle

réglementaire (constructions nouvelles), soit la mise aux normes d'une telle installation (constructions anciennes).

La PAC et la taxe d'aménagement au taux majoré pour des raisons d'assainissement ne peuvent se cumuler. La PAC peut donc être instituée sur le territoire de la commune où le taux de la taxe d'aménagement n'excède pas 5%.

Elle ne pourra dépasser 80 % du coût de fourniture et de pose d'une installation d'assainissement individuel, le coût de branchement en tant que tel étant déduit de cette somme. Il conviendra donc de préciser dans le corps de la délibération, à titre indicatif, le coût moyen de l'installation d'un assainissement individuel hors taxes.