

Quels outils possibles en RNU, Carte communale, POS ou PLU ?

Peuvent être instaurés en Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

► Les outils de protection ou de réflexion

- **PRO01** Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement : permet de retarder, pendant deux ans, la décision à prendre sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans l'attente de la finalisation d'études en cours.
- **PRO03** Les zones agricoles protégées (ZAP) : permet de protéger de l'urbanisation des terres dont la vocation agricole doit être maintenue au regard de la qualité de leur production ou de leur situation géographique.
- **PRO04** Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP ou PAEN) : permet de protéger et de mettre en valeur des espaces agricoles et naturels en créant un droit de préemption au profit du Conseil départemental ou d'une structure intercommunale qui élabore également un programme d'action.
- **PRO05** Les immeubles menaçant ruine : permet de faire réparer (péril imminent), de réparer ou démolir (péril ordinaire) un immeuble qui constitue un danger pour la sécurité publique en cas d'inaction du propriétaire.

► Les outils de maîtrise du foncier

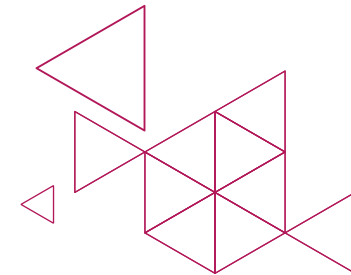
- **FONC03** Les zones d'aménagement différé (ZAD) : permet d'instituer un droit de préemption, pour une durée de six ans

renouvelable au moins une fois, en vue de réaliser une opération d'aménagement, répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels).

- **FONC04** Le droit de préemption dans les ENS : permet d'instituer un droit de préemption au profit du Conseil départemental pour l'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de la politique des espaces naturels sensibles du département.
- **FONC05** Notions sur l'expropriation : permet d'acquérir, sans l'accord des propriétaires ou titulaires de droits, les biens immeubles nécessaires à la réalisation de projets d'intérêt général déclarés d'utilité publique.
- **FONC06** L'acquisition des biens sans maître : permet d'acquérir des parcelles (bâties ou non) qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.
- **FONC07** L'acquisition des biens présumés sans maître : permet d'acquérir des parcelles (bâties ou non) qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.
- **FONC08** L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste : permet d'acquérir, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, des parcelles (bâties ou non), sans occupant et manifestement non entretenues.
- **FONC09** Les successions en déshérence : permet à l'État de devenir propriétaire de biens qui n'ont aucun héritier connu.

► Les outils financiers

- **FIN01** La taxe d'aménagement (TA) : permet de financer a posteriori les aménagements et équipements publics en taxant les opérations d'aménagement ou de construction soumises à autorisation d'urbanisme.
- **FIN02** La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) : permet d'inciter à la réhabilitation et à la relocation de logements par une fiscalité désavantageuse pour les propriétaires bailleurs qui laissent des logements vides.



Quels outils possibles en RNU, Carte communale, POS ou PLU ?

Peuvent être instaurés en Carte Communale (CC) :

> Tout ce qui peut être instauré en RNU, plus :

▷ Les outils de maîtrise du foncier

- **FONC01** Le droit de préemption urbain (DPU) : permet d'instituer un droit de préemption au profit de la commune (parfois de l'EPCI) pour acquérir certaines emprises, bâties ou non, mises en vente par leurs propriétaires, en vue de réaliser une opération d'aménagement, répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.

▷ Les outils financiers

- **FIN03** La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles : permet à la collectivité de récupérer une partie de la plus-value foncière engendrée par ses choix d'urbanisme et ses aménagements.
- **FIN04** La surimposition des terrains constructibles : permet de lutter contre la rétention foncière en incitant les propriétaires à vendre leurs terrains par le biais d'une fiscalité rendant onéreux le fait de les garder.

Peuvent être instaurés en Plan d'Occupation des Sols (POS) :

> Tout ce qui peut être instauré en RNU et en Carte Communale, plus :

▷ Les outils de maîtrise de l'aménagement

- **AM02** Les zones à urbaniser dans les POS et les PLU : permet de contrôler le rythme de l'urbanisation, de la conditionner au respect de certaines règles et de soumettre certains secteurs à aménagement d'ensemble pour le respect d'une cohérence urbaine.
- **AM04** Le secteur à plan de masse : permet de fixer dans un secteur donné des règles spéciales de construction.
- **AM06** Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements : permet de réserver des emplacements pour la réalisation d'un certain nombre de logements en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers.

▷ Les outils de protection ou de réflexion

- **PRO02** Le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans : pendant un délai de 5 ans, permet, dans un secteur strictement délimité, de refuser les demandes d'autorisation de construire dépassant un seuil prédéfini, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

▷ Les outils de maîtrise du foncier

- **FONC02** Le droit de préemption urbain « renforcé » : permet de soumettre au DPU des biens qui, par leurs caractéristiques ou le type de mutation qu'ils subissent, échappent au DPU « simple ».

▷ Les outils financiers

- **FIN05** Le versement pour sous-densité (VSD) : permet de favoriser la densité par une fiscalité pénalisant les projets n'atteignant pas un seuil minimal prédéfini.

Peuvent être instaurés en Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

> Tout ce qui peut être instauré en RNU, en Carte Communale et en POS, plus :

▷ Les outils de maîtrise de l'aménagement

- **AM03** Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : permet d'orienter et de définir des principes d'aménagement de façon à ce que le futur projet respecte les souhaits de la collectivité (densité, accès, desserte, orientation et implantation du bâti, espaces communs...).
- **AM05** Les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs : permet d'imposer une densité minimale de construction à proximité des transports en commun pour favoriser leur utilisation et diminuer celle de la voiture.
- **AM07** Les secteurs de mixité sociale (SMS) : permet d'imposer, sur certains secteurs délimités du territoire, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part prédéfinie de logements d'une certaine catégorie (sociaux ou non).

▷ Les outils financiers

- **FIN06** Le projet urbain partenarial (PUP) : financer des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement en y associant contractuellement les propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs.