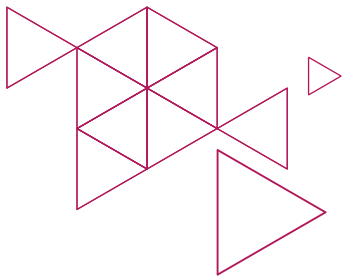


Quels outils pour maîtriser l'aménagement urbain ?

Objectifs

- Permettre de figer certaines situations le temps de la réflexion.
- Encadrer les opérations d'aménagement en fixant les objectifs souhaités par la collectivité, que tout porteur de projet devra respecter.
- Faire financer par les porteurs de projet une partie des équipements publics nécessités par l'aménagement urbain.



► 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.
- **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 le règlement, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.
- **PRO05** Les immeubles menaçant ruine (péril ordinaire et péril imminent) : permet de faire réparer ou, dans certains cas, démolir un immeuble qui constitue un danger pour la sécurité publique en cas d'inactivité du propriétaire : intéressant notamment si cet immeuble menace de s'effondrer sur une opération voisine, souhaitée ou initiée par la collectivité, et bloquée à cause de cela.

► Les outils de maîtrise de l'aménagement

- **AM01** Les zones dans les documents d'urbanisme : permet de décider de la destination de chaque partie du territoire communal, d'en protéger certaines de l'urbanisation, éventuellement de maîtriser le développement de la commune.
- **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.
- **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...).

- **AM04** Le secteur à plan de masse : permet de fixer dans un secteur donné des règles spéciales de construction.
- **AM05** Les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs : permet d'imposer une densité minimale de constructions à proximité des transports en commun pour favoriser leur utilisation et diminuer celle de la voiture.
- **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 d'une ou plusieurs catégories prédéfinies.
- **AM07** Les secteurs de mixité sociale : 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

- **FIN01** La taxe d'aménagement : permet de financer a posteriori les aménagements et équipements publics en taxant les opérations d'aménagement ou de construction soumises à autorisation d'urbanisme. Les taux différenciés peuvent permettre de favoriser un aménagement (ex : construction de LLS) par rapport à un autre.
- **FIN06** Le projet urbain partenarial (PUP) : permet de préfinancer la réalisation d'équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement d'initiative privée.