



Boite à outils

Carte Communale de Courceboeufs



- 1- Fonctionnement et objectifs de la carte communale
- 2- Recommandations et conseils pour les projets d'urbanisme
- 3 - Outils complémentaires à la carte communale



1- Fonctionnement et objectifs de la carte communale

- A- Principes de fonctionnement de la Carte communale
- B- Application du Règlement National d'Urbanisme
- C- Le Droit de Préemption Urbain

A – Principes de fonctionnement de la Carte communale

Un document qui organise le développement communal

La Carte communale est un document d'urbanisme qui définit les possibilités d'évolution de l'urbanisation sur le territoire communal. Elle est élaborée par la commune et validée par le Préfet.

La Carte communale doit respecter les objectifs assignés par le code de l'urbanisme à son article L.102-1 aux documents d'urbanisme, et notamment les principes :

- d'équilibre entre le développement urbain, l'utilisation économe de l'espace, la préservation des espaces agricoles et naturels,
- de qualité urbaine, architecturale et paysagère,
- de diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale.

Elle doit également être compatible avec les orientations définies au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays du Mans, approuvé le 29 janvier 2014.

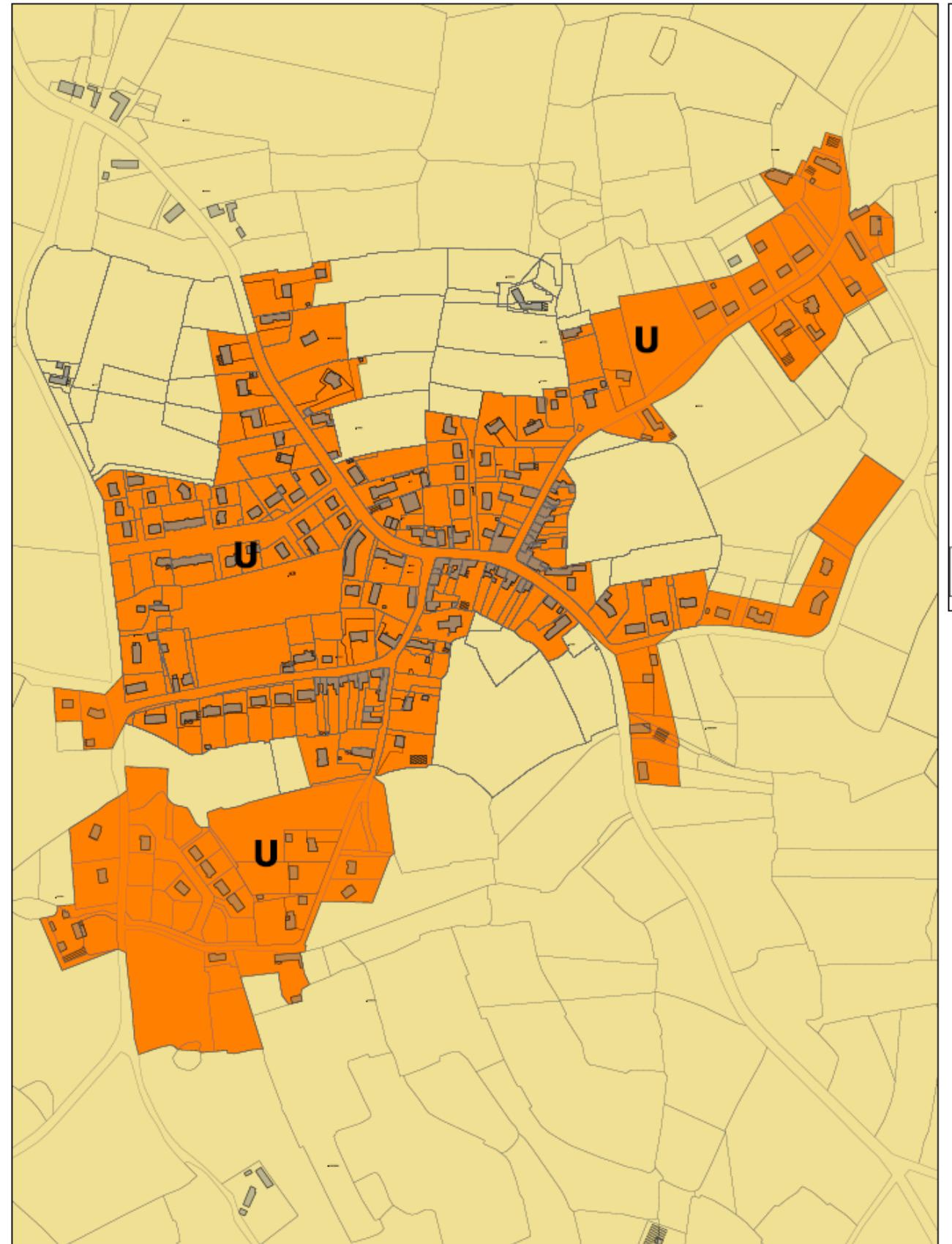
Délimitation des zones constructibles

Ce qui est possible dans la zone U :

- Toute nouvelle construction dans le respect des dispositions du règlement national d'urbanisme

Ce qui est possible dans la zone N :

- Nouvelles constructions uniquement pour :
 - Équipements publics
 - Exploitation agricole ou forestière
 - Mise en valeur des ressources naturelles
- Pour les constructions existantes :
 - Adaptation (réhabilitations, installation d'un abri de jardin,...)
 - Changement de destination
 - Réfection
 - Extension



B- Application du Règlement National d'Urbanisme

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire sont celles du Règlement National d'Urbanisme (RNU), définies aux articles R.111-1 à R.111-51 du code de l'urbanisme.

Le Règlement National d'Urbanisme est constitué de plusieurs chapitres. Les principaux sont les suivants :

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Ce chapitre fixe les règles d'implantation à respecter pour assurer de bonnes conditions de sécurité, de salubrité et de connexion aux voies et réseaux. Il prend en compte les questions d'éloignement par rapport aux nuisances, d'intégration d'espaces verts, de protection des entités archéologiques.

Le règlement exige d'éviter :

- une urbanisation dispersée,
- la compromission des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la compromission de la mise en valeur des ressources naturelles exploitables du sol ou du sous sol (carrières, mines)

Il définit également des distances minimales à respecter pour l'implantation des constructions.

Réalisation d'aires de stationnement

Le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement, en correspondance avec les caractéristiques du projet.

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Des prescriptions particulières peuvent être imposées si le projet est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement, ou porte atteinte aux sites et paysages.

Camping, aménagement de Parc Résidentiel de Loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Ce chapitre précise les règles applicables pour l'installation de caravanes, résidences mobiles (mobilhomes) ou démontables (yourtes).

C- Le Droit de Prémption Urbain

Définition

Le Droit de préemption confère à la commune une priorité à l'achat pour tous les biens mis en vente sur les périmètres d'application définis (bâti et fonciers).

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Périmètre d'application

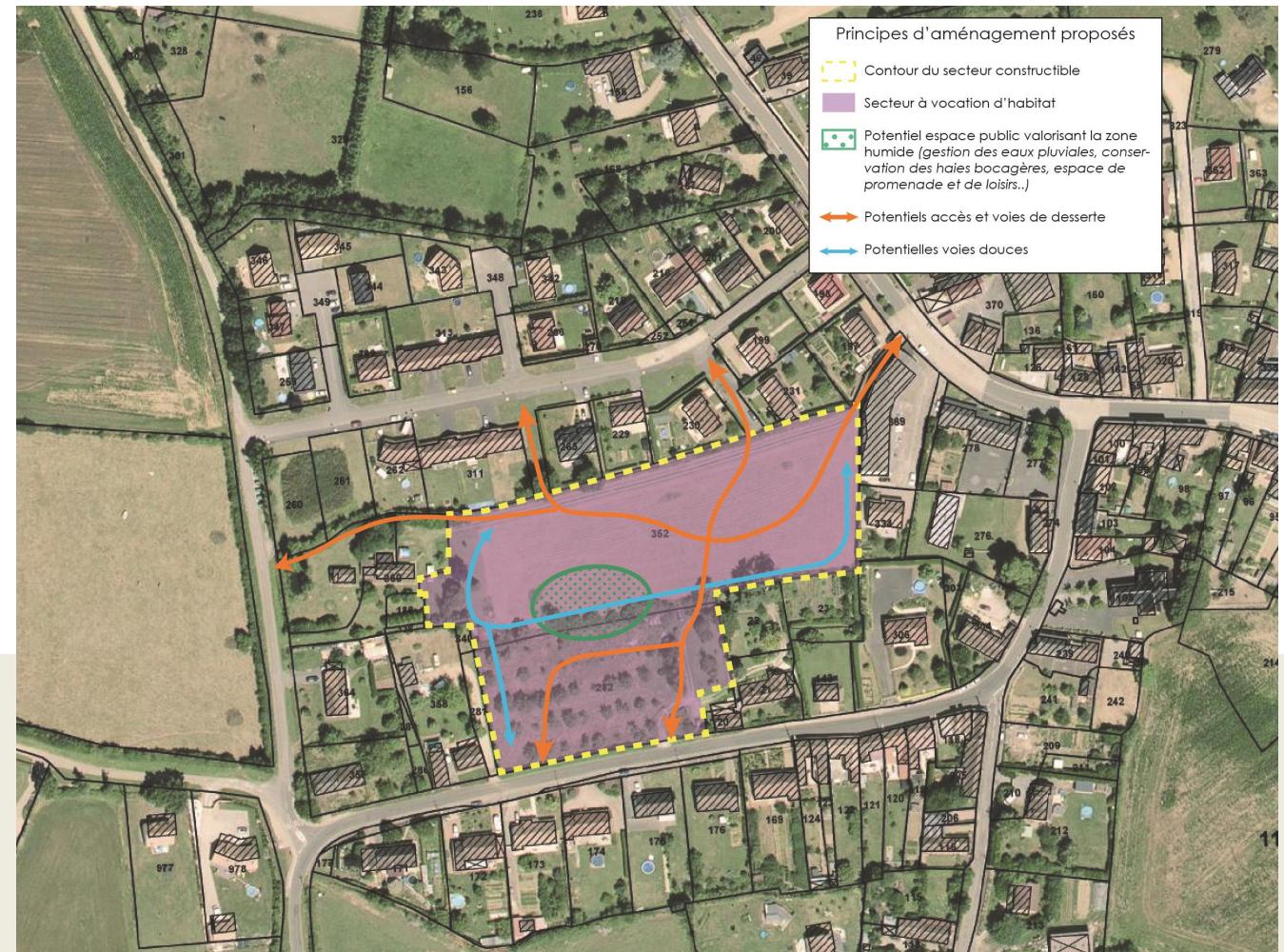
Le Droit de Prémption est institué sur les parcelles AB352 et AB 282, en application de la délibération du Conseil municipal du xxx.
Delibération à prendre après approbation de la Carte communale

Justifications

L'opération projetée sur le périmètre consiste en l'aménagement d'un ensemble de logements, comportant une part de logements locatifs sociaux.

Ces terrains sont situés dans le cœur du bourg, proche de la Mairie et des équipements scolaires, sur un secteur équipé en voies, réseaux et aménagements pour les piétons (zone 30). Leur aménagement permet d'éviter la consommation d'espaces agricoles en périphérie du bourg et le déploiement de nouvelles infrastructures publiques.

Cette situation proche des équipements doit permettre d'assurer la sécurité des piétons et la limitation des déplacements motorisés.



L'opération vise à proposer une mixité de types de logements : accession à la propriété, locatifs, de façon à assurer une mixité sociale et générationnelle.

Les terrains concernés représentent près de la moitié des logements projetés sur la commune entre 2017 et 2030, conformément au scénario de développement ayant structuré la Carte communale. La Maîtrise de leur aménagement par la collectivité représente donc un enjeu majeur.



2- Recommandations et conseils pour les projets d'urbanisme

A- Propositions de principes d'aménagement des zones constructibles dans la carte communale

B- Conseils thématiques pour un projet intégré à son environnement paysager et architectural, et pour un projet durable en accord avec le cadre de vie rural

A – Propositions de principes d'aménagement des zones constructibles dans la carte communale



A – Propositions de principes d'aménagement des zones constructibles dans la carte communale

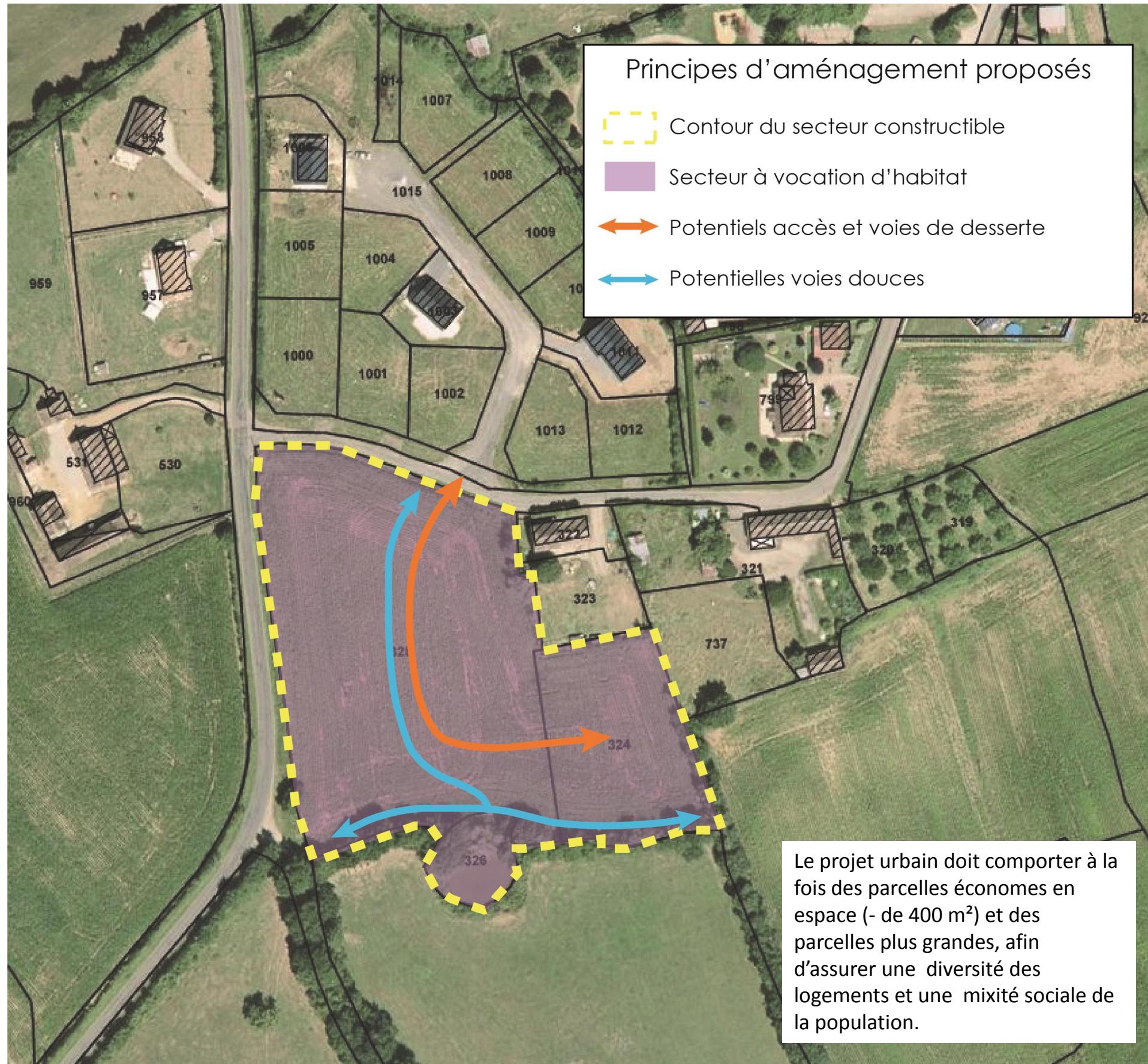
Le projet urbain doit comporter une part significative de parcelles économes en espace (- de 400 m²), afin de répondre aux besoins de populations souhaitant être proches du centre bourg et des services (école, Mairie).
On pourra proposer des petits logements locatifs bien intégrés dans l'opération, pouvant correspondre aux besoins de personnes seules, personnes âgées ou jeunes couples.

Principes d'aménagement proposés

- Contour du secteur constructible
- Secteur à vocation d'habitat
- Potentiel espace public valorisant la zone humide (gestion des eaux pluviales, conservation des haies bocagères, espace de promenade et de loisirs..)
- Potentiels accès et voies de desserte
- Potentielles voies douces



A – Propositions de principes d'aménagement des zones constructibles dans la carte communale



B – Conseils thématiques pour un projet intégré à son environnement paysager et architectural, et pour un projet durable en accord avec le cadre de vie rural

Conseils d'intégration architecturale

Il est conseillé de réaliser les opérations de réhabilitation sur du bâti ancien dans le respect des caractéristiques de l'architecture traditionnelle, afin de conserver l'harmonie du bâti et de ne pas dénaturer son identité historique. Les réhabilitations peuvent ainsi suivre la règle des 3 unités :

- **Unité de volume** : respecter la volumétrie du bâti traditionnel
- **Unité des éléments de façades** : respecter les ordonnancements, proportions, rythmes et formes des ouvertures
- **Unité de couleurs et de matériaux** : respecter la palette de teintes dominante et les matériaux de construction des façades et couvertures traditionnelles

Il est également recommandé de conserver les éléments de décor traditionnels tels que les lucarnes, les souches de cheminées, les encadrements et corniches.

Les opérations de constructions neuves peuvent s'inspirer des codes de l'architecture traditionnelle en suivant les éléments présentés ci-dessus, afin de garantir une meilleure intégration architecturale au tissu existant.



Exemple de réhabilitation qui respecte l'architecture traditionnelle du bâti d'origine : conservation des volumes et des ordonnancements des façades

Les typologies architecturales présentes sur Courceboeufs

- **Des maisons de bourg simples** avec des formes allongées et basses, parfois avec combles aménagés 
- **Des maisons de bourg plus cossues** de forme rectangulaire en R+1 avec combles aménagés, et une recherche dans l'ordonnancement des façades : écartements réguliers entre les ouvertures, aplomb entre les lucarnes de toit et les fenêtres en façades 
- **Des longères** de forme allongée et basse, avec ou sans combles aménagés, formant parfois une cour en L avec les bâtiments annexes 

B – Conseils thématiques pour un projet intégré à son environnement paysager et architectural, et pour un projet durable en accord avec le cadre de vie rural

Conseils d'intégration architecturale

Il est conseillé de réaliser les opérations de réhabilitation sur du bâti ancien dans le respect des caractéristiques de l'architecture traditionnelle, afin de conserver l'harmonie du bâti et de ne pas dénaturer son identité historique. Les réhabilitations peuvent ainsi suivre la règle des 3 unités :

- **Unité de volume** : respecter la volumétrie du bâti traditionnel
- **Unité des éléments de façades** : respecter les ordonnancements, proportions, rythmes et formes des ouvertures
- **Unité de couleurs et de matériaux** : respecter la palette de teintes dominante et les matériaux de construction des façades et couvertures traditionnelles

Il est également recommandé de conserver les éléments de décor traditionnels tels que les lucarnes, les souches de cheminées, les encadrements et corniches..

Les opérations de constructions neuves peuvent s'inspirer des codes de l'architecture traditionnelle en suivant les éléments présentés ci-dessus, afin de garantir une meilleure intégration architecturale au tissu existant.



Exemple de réhabilitation qui respecte l'architecture traditionnelle du bâti d'origine : maintien du toit à deux pentes en ardoise, enduit aux tons jaunes et encadrements plus clairs, conservation de la corniche

Les typologies architecturales présentes sur Courceboeufs

- Des façades recouvertes d'enduits clairs de sable et de chaux aux tons jaune prononcé et ocre, d'autres en pierres apparentes (calcaire, grès..)
- Des encadrements d'ouverture, linteaux, harpes d'angles et sous-bassements, en moellons de calcaire, en grès roussard et en briques, et parfois enduits de lait de chaux
- Des toitures à deux pentes en tuiles et en ardoises
- Des éléments de décor : corniches et encadrements travaillés, lucarnes, et souches de cheminées en briques



Toiture en tuiles et souche de cheminée en briques



Toiture à deux pentes en tuiles, percée de lucarnes



Corniches et encadrements travaillés



Des façades en pierre apparente, d'autres recouvertes d'enduits aux tons ocre clair



Encadrements d'ouvertures et harpes d'angles en calcaire et briques



Il est déconseillé d'utiliser des enduits de façades trop clairs et de couleurs vives, qui pourraient créer de forts effets de contrastes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est également déconseillé (parpaing, briques creuses..)

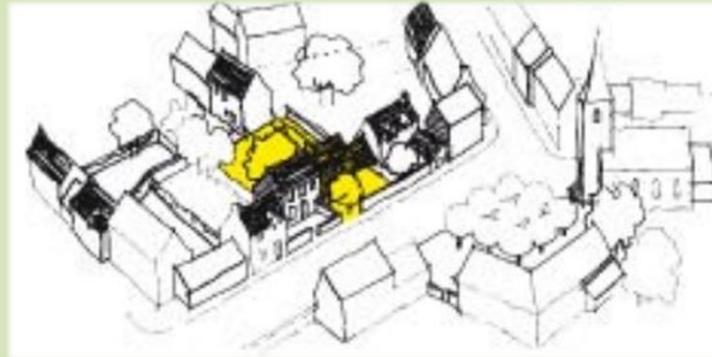
B – Conseils thématiques pour un projet intégré à son environnement paysager et architectural, et pour un projet durable en accord avec le cadre de vie rural

Conseils d'intégration urbaine

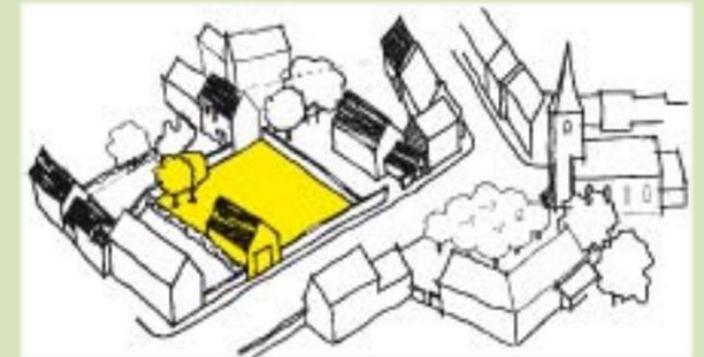
Afin d'assurer l'harmonie des espaces bâtis, il est préférable que les constructions neuves respectent la structure et la morphologie du tissu bâti environnant :

- **L'implantation en centre ancien** doit veiller à maintenir le caractère continu du tissu bâti : soit par l'implantation de bâtiments à l'alignement des voies, soit par la création de clôtures et murs qui vont venir marquer une continuité bâtie. L'implantation en mitoyenneté permet également de renforcer le caractère urbain du centre historique. Dans le cas d'une implantation différente, il est conseillé de prendre appui sur les lignes de forces formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit.
- **Dans les secteurs d'habitats récents, les modes d'implantation** par rapport à la voie principale doivent correspondre à l'ordonnancement dominant du quartier afin de mieux s'intégrer à l'ensemble :
 - Si un alignement existe sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, la nouvelle construction devra s'insérer dans ce schéma afin de pérenniser la continuité bâtie.
 - Si l'ordonnancement est plus aléatoire et met en évidence un recul par rapport à la voie, le projet doit prendre appui sur les lignes de force formées par les alignements bâtis, faitages ou lignes d'égout de toit des bâtiments voisins.
- **Il est possible de s'inspirer des rapports largeur/longueur/hauteur** du bâti existant pour intégrer les nouvelles constructions. Il est recommandé de prendre appui sur les hauteurs des bâtiments ou clôtures avoisinants pour éviter les effets de rupture.

La morphologie urbaine du bourg de Courceboeufs



Implantation parallèle à la voie en centre ancien – maisons de bourgs alignées à la rue



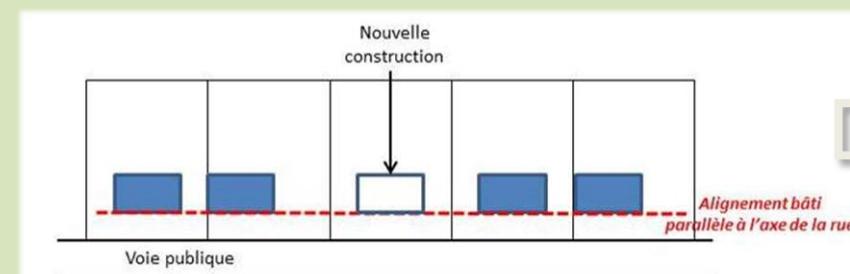
Implantation perpendiculaire à la voie en centre ancien – longères avec pignon sur rue



Une réhabilitation qui conserve l'alignement à la rue et la mitoyenneté d'origine



Implantation de maisons récentes en parallèle à l'axe de la voie, renforcée par l'alignement des clôtures



B – Conseils thématiques pour un projet intégré à son environnement paysager et architectural, et pour un projet durable en accord avec le cadre de vie rural

Conseils d'intégration urbaine

Il est recommandé de prévoir un traitement qualitatif des transitions publiques/privées, car elles participent de la qualité du paysage urbain :

- Maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes
- Conserver et restaurer les murs, murets traditionnels ainsi que les portails, portillons et clôtures en bois et fer forgé qui les accompagnent
- Réaliser de nouvelles clôtures en harmonie avec celles de propriétés voisines, et qui ne dénaturent pas le caractère traditionnel des clôtures du tissu ancien : il est proposé de réinvestir le style traditionnel avec des teintes adaptées et/ou réutiliser des matériaux et techniques de construction traditionnels
- Préférer les murs et murets surmontés ou non d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, lisses ou en bois ou en matières plastiques ajourées, d'un grillage simple doublé d'une haie vive d'essence locale
- Opter pour une haie végétale de type bocagère sur talus et/ou haie de charmille afin de rappeler l'identité rurale du territoire

Les clôtures du bourg de Courceboeuifs



Essences locales recommandées pour les haies végétales

- **Haie basse** : L'utilisation d'espèces locales arbustives de développement moyen (3 à 4 m) est recommandée : aubépine, noisetier, prunellier, sureau noir, bourdaine, charme, merisier, saule, sorbier des oiseleurs, troène, viorne, obier, fragon, nerprun...
- **Haie haute** : Pour donner plus d'envergure à la haie des essences ligneuses (9 à 10m) peuvent être ajoutées : chênes, châtaigniers, érables...



Il est déconseillé :

- d'utiliser des clôtures opaques de types murs non enduits, panneaux de bois non ajourés, toiles et pare-vues plastifiés
- d'utiliser des matériaux hétérogènes
- de planter des haies mono spécifiques de résineux et d'essences allogènes persistantes (types thuya, faux-cyprès, lauriers palmés..)



B – Conseils thématiques pour un projet intégré à son environnement paysager et architectural, et pour un projet durable en accord avec le cadre de vie rural

Conseils d'intégration paysagère

L'intégration paysagère contribue à la cohérence de l'enveloppe urbaine, en créant des effets de transitions et de coutures entre les différents tissus urbains, mais également entre le bourg et son environnement rural.

Il est conseillé de garantir l'intégration paysagère des constructions grâce aux éléments de paysage :

- Conserver et valoriser les éléments naturels présents sur site : haies bocagères, vergers, boisements et zones humides. Il est préférable de garantir la continuité de ces éléments naturels existants.
- Conserver les éléments de patrimoine existants et les intégrer au projet : murets, murs, arbre remarquable, petit patrimoine..
- Insérer de nouvelles plantations et utiliser des essences végétales locales. Il est préférable de limiter les hauteurs à 3-4 mètres afin de garder une visibilité sur les espaces bâtis.

A l'échelle du bourg, il est recommandé de travailler sur l'intégration des nouvelles opérations en créant des coutures avec le tissu existant :

- Mettre en place des cheminements et voies douces en direction des quartiers d'habitat et du centre-bourg : voies piétonnes, pistes cyclables
- Garantir la continuité des chemins et voies de liaisons existantes afin d'éviter les effets de ruptures entre les différents sites
- Créer des espaces verts de loisirs, de respiration qui incitent à la découverte des lieux et qui sont en lien avec les cheminements doux existants

La valorisation des entrées de bourg est également conseillée afin de marquer une transition de qualité entre l'espace urbain et rural :

- Préserver le caractère rural des entrées de bourg en conservant les éléments paysagers existants et/ou implantant de la végétation pour accompagner l'entrée de bourg
- Préserver la qualité de la silhouette traditionnelle du bourg et les vues sur le clocher, comme point de repère dans le paysage

 Le manque de végétation d'accompagnement des opérations pavillonnaires en entrée de bourg participe de la banalisation des paysages en entrée de bourg

Les éléments d'intégration paysagère sur Courceboeufs



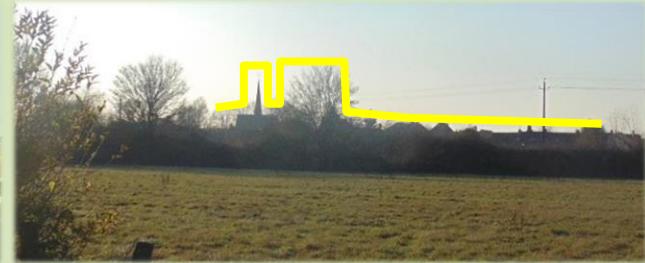
Conservation des arbres et haies bocagères autour d'opérations pavillonnaires groupées ou individuelles, qui garantit l'intégration des constructions et la préservation de l'identité rurale de la commune



Le parc de loisirs constitue une véritable couture entre le centre-bourg et les nouvelles extensions pavillonnaires



Les éléments paysagers garantissent l'intégration du bourg dans son environnement rural



Le clocher de l'église constitue un point de repère qui laisse deviner la silhouette du village depuis l'espace rural



La perspective dégagée sur le clocher de l'église marque l'entrée en cœur de bourg



B – Conseils thématiques pour un projet intégré à son environnement paysager et architectural, et pour un projet durable en accord avec le cadre de vie rural

Conseils d'aménagement des espaces publics

Il est souhaitable de porter une attention particulière sur les espaces publics, constitutifs du paysage urbain et du cadre de vie des habitants :

- Proposer des espaces publics fonctionnels et accessibles, ouverts à de multiples usages : espaces de rencontre, de loisirs, de détente et de promenade
- Garantir l'accessibilité et la sécurité en centre bourg avec des liaisons fonctionnelles entre les différents espaces et équipements publics du bourg
- Prévoir un traitement de qualité des espaces publics : végétalisation et aménagements paysagers, harmonisation des revêtements au sol, du mobilier urbain et des clôtures
- Préserver l'ambiance et l'identité rurale du bourg en valorisant les éléments paysagers et patrimoniaux identitaires au sein des espaces publics, et en conservant les fenêtres sur le paysage rural

La gestion durable des espaces publics participe également de leur qualité :

- Utiliser des revêtements plus perméables afin de limiter les surfaces imperméabilisées et faciliter l'infiltration de l'eau dans le sol
- Favoriser la biodiversité par un traitement différencié des espaces verts (espaces tondus/espaces fauchés)
- Privilégier un traitement plus végétal des espaces publics, en lien avec le contexte rural
- Valoriser les milieux humides dans l'aménagement des sites et dans la gestion des eaux pluviales
- Privilégier une gestion des eaux pluviales par des dispositifs paysagers de types de noues et bassins paysagers
- Mutualiser les usages des espaces verts

Les espaces publics sur Courceboeufs



Une végétalisation des espaces publics et des espaces de voirie



Une ambiance rurale à préserver



Exemples de mise en valeur de milieux humides avec une mutualisation des usages : espaces de promenade et de loisirs, et de gestion des eaux pluviales



Sur l'emprise publique, choisir lorsque cela est adapté, des revêtements en partie perméables pour le stationnement et les cheminements doux : stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon

B – Conseils thématiques pour un projet intégré à son environnement paysager et architectural, et pour un projet durable en accord avec le cadre de vie rural

Conseils pour des constructions et quartiers durables

Plusieurs principes peuvent être suivi pour assurer la qualité et la durabilité des opérations d'habitat :

- Travailler sur des implantations bâties favorables au bio-climatisme avec des habitations (pièces de vies et jardins) orientées au Sud
- Proposer des formes urbaines plus denses (formes mitoyennes, voire intermédiaires..), et travailler sur des implantations bâties qui permettent de préserver l'intimité des jardins
- Privilégier des volumes simples et compacts
- Intégrer au bâti des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques) tout en veillant à minimiser leur impact visuel et paysager
- Utiliser des éco-matériaux

Pour assurer la cohérence du quartier d'habitat, il est nécessaire de porter une réflexion d'ensemble en veillant à :

- Avoir un maillage viaire fonctionnel en créant des voies de desserte et de bouclage, qu'elles soient automobiles et/ou piétonnes, et veiller au partage de la voirie entre usagers
- Garantir une harmonie paysagère des lieux en veillant à l'unité des modes d'implantation, à l'unité de l'architecture, des clôtures, du mobilier urbain en matière de teintes, de matériaux, d'aspect
- Offrir des espaces publics de qualité (cf conseils d'aménagement des espaces publics)

La qualité du quartier d'habitat repose sur les typologies de logements proposées. L'enjeu est de proposer des formes urbaines adaptées à différents besoins, assurant ainsi une mixité sociale et générationnelle au sein du quartier, et à l'échelle de la commune.

Une harmonie paysagère garantie par une unité des formes architecturales, des matériaux de construction et des aménagements paysagers (clôtures, végétation d'accompagnement)



Une reprise des codes de l'architecture traditionnelle avec des volumes simples et compacts, des toits à deux pentes en ardoises mais une innovation dans l'utilisation d'éco-matériaux (bois, terre cuite) et l'intégration de panneaux solaires se fondant dans la toiture en ardoise



Une place réduite de la voiture avec une emprise des voies automobiles réduite et des stationnements groupés qui laissent place à un maillage de liens doux sécurisés

Des constructions orientées Nord/Sud

Une conservation et une mise en valeur des éléments paysagers environnants (liens doux..)

Des formes mitoyennes, mais des implantations en décalé qui maintiennent une intimité entre les deux jardins

Sur ce secteur, une offre de 9 maisons individuelles destinées à des familles avec des parcelles allant de 300 à 500m², pour une densité de 16 logements / ha

Eco-lotissement de « La Prairie Madame » sur la commune de Langoët (35) comptant 594 habitants en 2014

Il peut être intéressant de proposer des formes architecturales plus contemporaines si elles sont issues d'une démarche environnementale de qualité, et d'une recherche d'intégration paysagère à l'échelle du site et de son environnement global



3- Outils complémentaires à la carte communale

- A- Les outils d'acquisition foncière et d'amélioration de l'habitat
- B- Les procédures d'aménagement
- C- Les outils financiers et fiscaux

A – Les outils d'acquisition foncière et d'amélioration de l'habitat

Acquisition de biens fonciers ou immobiliers par la commune

A titre onéreux (achat / échange)

- Décision motivée du Conseil municipal
- Consultation des Domaines
- Acte d'acquisition

Références réglementaires :

CGCT : L.2241-1, L.1311-13, L. 1311-9
à L. 1311-12

A titre gratuit (dons, legs)

Références réglementaires :

CGCT : L.2242-1 à L.2242-1-4

Biens sans maître

- Succession ouverte depuis plus de 30 ans
- Immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans
- Enquête préalable diligentée par la commune

Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.

Références réglementaires :

CG3P : L.1123-1 à L.1123-3

A – Les outils d'acquisition foncière et d'amélioration de l'habitat

Le droit de préemption urbain

Voir Fiche page 7.

Références réglementaires :

Code de l'urbanisme : L.211-1 à L.211-7

L'abandon manifeste

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.

A l'issue d'un délai de trois mois, le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle ; ce procès-verbal est tenu à la disposition du public. Le maire saisit le conseil municipal qui décide s'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation.

Le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique. Le représentant de l'Etat peut ensuite, au vu du dossier, déclarer l'utilité publique du projet.

Références réglementaires :

CGCT : L.2243-1 à L.2243-4

La Déclaration d'Utilité Publique

Un projet peut être déclaré d'utilité publique uniquement par l'Etat. Celui-ci se prononce sur la base d'un dossier argumenté, justifiant notamment l'opportunité du projet, la nécessité d'exproprier, le coût/avantage de l'opération.

Une fois le projet déclaré d'utilité publique, il peut faire l'objet d'une procédure d'expropriation.

Références réglementaires :

CGCT : L.2121-29

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Autres outils

- La ZAD (Zone d'Aménagement Différé)
- OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) / PIG (Programmes d'Intérêt Généraux)
- Habitat en péril (immeubles menaçant ruine)

Références réglementaires :

- ZAD : Code de l'urbanisme : L.212-1 à L.212-3
- OPAH : Code de la construction et de l'habitation : L.303-1
- PIG : Code de la construction et de l'habitation : R.327
- Habitat en péril : Code de la construction et de l'habitation : L. 511-1 à L.511-6

B – Les procédures d'aménagement

Le Permis d'Aménager

Le permis d'aménager est une autorisation d'urbanisme à caractère global, dont l'objet est de permettre la réalisation de certaines catégories d'opérations d'aménagement de l'espace. Il a vocation à autoriser, en même temps, les démolitions, les divisions foncières et les constructions qui se rattachent, dans un périmètre donné, à la même opération, réalisées par le même aménageur sur la même parcelle. Il ne peut comprendre les constructions qui nécessiteraient seules un permis de construire.

Références réglementaires :

Code de l'urbanisme : L.441-1 à L. 441-3

Permis de construire valant division

Un permis de construire (PC) valant division autorise la construction de plusieurs bâtiments sur une ou plusieurs unités foncières contiguës – c'est-à-dire des îlots de propriété d'un seul tenant, composés d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant nécessairement à un même propriétaire ou à la même indivision – et devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance après la délivrance du permis mais avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

Références réglementaires :

Code de l'urbanisme : R.431-24

ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

La ZAC est une procédure, initiée par une personne publique, en vue de la réalisation de constructions de toute nature. Elle permet de produire du foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone.

Références réglementaires :

Code de l'urbanisme : L.311-1 à L.311-8

C- Les outils financiers et fiscaux

La Taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement sert principalement à financer les équipements publics (réseaux, voies,...).

Elle est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Références réglementaires :

Code de l'urbanisme : L.331-1 à L.331-34

Autres outils

- PUP (Projet Urbain Partenarial), non applicable dans les communes dotées d'une Carte communale
- Versement pour sous densité
- Taxe sur les cessions de terrains nus rendus constructibles après 2010

Références réglementaires :

- PUP : Code de l'urbanisme : L.332-11-3
- Versement pour sous densité : Code de l'urbanisme : L.331-35 à L.331-46
- Taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles : Code général des Impôts : article 1605 nonies