

RECONQUÊTE des centres-villes et des centres-bourgs



Maintien des centralités

**Un équilibre
à trouver**

Développement

Des outils à mobiliser

Les pages ci-après constituent une boîte à outils. Les fiches outils présentent de manière concise les différents leviers qui peuvent être mobilisés pour mettre en œuvre le plan d'actions établi par la collectivité. Cette boîte à outils ne vise pas à être exhaustive ; elle met en avant les outils les plus efficaces en matière de revitalisation des centres-villes et bourgs. La coordination de ces outils est aussi un facteur clé indispensable.

Utiliser ...

Des outils de planification :

Pourquoi ? Anticiper et organiser le projet de territoire, tel que décidé par les élus pour leur population, dans différents domaines (habitat, commerce, transports, etc). Fixer des règles et des orientations pour l'optimisation du foncier.

Comment ?

SCoT (fiche n°1-1) et **PLU-i** (fiche n°1-2) : outils de programmation dont l'objectif est de prévoir, puis réaliser à terme, le développement du territoire. Organiser l'aménagement à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi (SCoT) et/ou d'un EPCI (PLU-i) pour garantir l'équilibre entre les collectivités et mieux satisfaire les enjeux de développement durable du territoire.

Focus sur les outils du PLU(i) :

→ avec une portée réglementaire : **le règlement** (fiche n°1-3), **les emplacements réservés** (fiches n°1-4, **les productions de logements** (fiche n°1-4-bis), **les secteurs de mixité sociale** (fiche n°1-5) ;

→ avec un objectif à atteindre pour un urbanisme plus opérationnel : les **OAP** – orientations d'aménagement et de programmation (fiche n°1-6) - expriment, sur un secteur délimité ou une thématique donnée, de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement.

Les outils qui permettent de prendre du temps pour mûrir un projet d'aménagement ou sa réalisation pratique

- **sursis à statuer valable pour 2 ans** (fiche n°1-7) ;

- **périmètre d'inconstructibilité de 5 ans** (fiche n°1-8).

PLH (fiche n°1-9) : document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire intercommunal.

ORT – opération de revitalisation du territoire (fiche n°1-10) : outil à disposition des collectivités locales pour la requalification d'ensemble d'un centre-ville ou bourg en facilitant la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain.

Utiliser ...

Des outils de maîtrise foncière :

Pourquoi ? ensemble des actions de la puissance publique (ou des organismes qu'elle missionne) ayant un impact sur l'usage des terrains et des biens bâtis, la valeur du foncier (selon le niveau de constructibilité, les coûts d'aménagements,...) et / ou son appropriation (maîtrise publique...). Ils permettent la réalisation opérationnelle des objectifs et projets inscrits dans les documents de planification.

Comment ?

DPU et DPU-R – droit de préemption urbain (fiche n°2-1) : acquisition d'un bien lorsqu'il est mis en vente par son propriétaire pour réaliser une opération d'intérêt général

ZAD – zone d'aménagement différé (fiche n°2-3) : Instituer un périmètre de préemption et éviter la spéculation foncière

Droit de préemption commerciale (fiche n°2-2) : Préempter des fonds commerciaux ou artisanaux en vue de les rétrocéder ultérieurement.

Expropriation Loi Vivien (fiche n°2-4) : dispositif d'expropriation dérogatoire et accélérée par rapport à l'expropriation de droit commun aboutissant à la démolition du bien dans les cas d'arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité entraînant une interdiction définitive d'habiter.

Expropriation (fiche n°2-5) : acquisition d'un bien sans l'accord du propriétaire afin de permettre la réalisation d'un projet répondant à la notion d'utilité publique.

Biens en l'état d'abandon manifeste (fiche n°2-6) : procédure de constatation du non entretien d'un bien permettant la déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste suivie d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Biens sans maître (fiche n°2-7) : procédure d'incorporation dans le patrimoine des collectivités de biens immobiliers vacants faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans ou dont la taxe foncière n'est plus acquittée

Utiliser ...

Des outils opérationnels pour traiter l'habitat ancien, indigne ou dégradé :

Pourquoi ? Redonner de l'attrait au parc ancien des centres-villes et bourgs face à la concurrence des constructions neuves. Encourager, via la mise en place d'aides incitatives ou des mesures plus coercitives, à la réhabilitation du patrimoine bâti existant. En fonction des diagnostics réalisés, et des enjeux déterminés par la collectivité, il s'agit de mettre en place un ou plusieurs outils.

Comment ?

Les aides incitatives de l'Anah aux particuliers pour la rénovation de leur habitation principale ou pour un bien loué (fiche n°3-1)

OPAH RU (fiche n°3-2) : opération programmée de renouvellement urbain qui fixe des axes d'intervention sur les logements (individuel, à l'immeuble ou à l'îlot), ainsi que des actions d'accompagnement nécessaires à la mise en valeur des logements (mise en valeur des espaces publics, des façades, actions sur les commerces).

VIR - vente d'immeuble à rénover (fiche n°3-3) et **DIIF** – dispositif d'intervention foncière et immobilière (fiche n°3-4) : en périmètre OPAH et/ou ORT, acquisition et rénovation d'un bien avec des subventions de l'Anah pour respectivement la vente à un public éligible aux dispositifs de l'Anah ou la location à ce même type de public.

Procédure de mise en sécurité : procédures en application du pouvoir de police générale ou spéciale du maire visant à ordonner la réalisation, dans un délai qu'il fixe, d'une ou plusieurs des mesures permettant préserver la sécurité des occupants, des voisins ou de tiers

- infraction au RSD (fiche n°3-5) ;
- mise en sécurité des immeubles → procédure ordinaire (fiche n°3-6) ;
- mise en sécurité des immeubles → procédure d'urgence (fiche n°3-7) .

ORI (fiche n°3-8) : mesure coercitive sur un périmètre d'intervention global afin de prescrire aux propriétaires des travaux de remise en état, de modernisation voire de démolition et reconstruction (tout ou partie) sous peine de rachat de leurs biens par la collectivité, le cas échéant par voie d'expropriation.

Opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) (fiche n°3-9) : ces opérations contractualisées avec l'Anah et l'État doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Outils de recyclage foncier dans un objectif de mise en sécurité, de renouvellement urbain et de mixité sociale du parc.

Fonds d'aide au relogement d'urgence – FARU (fiche n°3-10) : aide accordée à une collectivité pour assurer pendant une période maximale de 6 mois pour le relogement d'urgence ou le relogement temporaire de personnes occupant des locaux représentant un danger pour leur santé ou leur sécurité et faisant l'objet d'une ordonnance d'expulsion ou d'un ordre d'évacuation.

Utiliser ...

Des outils financiers et fiscaux :

Pourquoi ? La fiscalité constitue pour les collectivités un moyen efficace de financer des projets d'aménagement, et les équipements et services publics rendus nécessaires par ces projets, tout en préservant leur rentabilité économique. Elle offre aussi la possibilité de lutter contre la rétention foncière et immobilière, et/ou la dégradation du bâti, en mettant en place des outils fiscaux, incitatifs ou coercitifs, à destination des propriétaires.

Comment ?

TFNB – Majoration de la Taxe foncière sur les propriétés non bâties (fiche n°4-1) sur terrains constructibles pour éviter la spéculation foncière.

TLV- taxe d'habitation sur les logements vacants (fiche n°4-2) pour inciter la réhabilitation de logements et **TFC** - taxe sur les friches commerciales (fiche n°4-3) pour favoriser la réouverture des commerces.

TA (fiche n°4-4) Taxe d'aménagement et majoration pour financer les équipements ou aménagements.

Dispositif Denormandie (fiche n°4-5) : dispositif fiscal permettant aux particuliers ou à certains type de société civiles de bénéficier de réduction d'impôts en cas d'acquisition-amélioration de logements ou transformation d'un local en logement.

PUP Projet Urbain Partenarial (fiche n°4-6) contrat librement négocié entre la collectivité et un opérateur en vue du financement des équipements publics nécessaires à l'opération d'aménagement.

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
		Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	- Etablir un projet de territoire partagé, alliant enjeux nationaux et spécificités locales ; - Organiser et planifier, à l'échelle la plus efficace du territoire, les enjeux de construction de logements, de mobilité, de modération de la consommation d'espaces, de développement des activités économiques, de préservation des paysages et de la qualité du cadre de vie selon des principes de complémentarité, de cohérence et de solidarité ; - Mutualiser les moyens et des compétences.
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	Le SCoT est élaboré et porté par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un EPCI compétent.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Le rôle d'un SCoT est de déterminer une vision prospective sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat. C'est un document stratégique qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique. Il est un document intégrateur pour le territoire sur lequel il se déploie et doit ainsi décliner les textes et documents supérieurs (SRADDET, SAGE, Chartes de PNR, ...) qui s'imposent à lui dans un rapport de compatibilité.
<u>Où ?</u>	A l'échelle d'un bassin de vie, d'un bassin d'emplois ou d'une aire urbaine. Le bassin de mobilité est aussi un critère pour la détermination du périmètre.
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	- L'initiative appartient aux élus des structures intercommunales compétentes. Ces dernières proposent un périmètre et la structure porteuse du document, qui sont ensuite validés par arrêté préfectoral. - Au début de l'élaboration du SCoT, les élus délibèrent sur les modalités d'association des personnes publiques associées (Etat, Conseil départemental, chambres consulaires, etc) et de concertation associant les habitants pendant toute la durée de la procédure. - Lorsque le projet est abouti, les élus arrêtent le document par délibération, et le transmettent pour avis notamment aux personnes publiques associées, aux communes et EPCI concernés (liste : L.143-20). - Une enquête publique d'un mois est organisée. Le document, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête est ensuite approuvé par délibération. - Le document fait l'objet d'un affichage, d'une publication et d'une transmission au préfet ainsi qu'au contrôle de légalité. Le schéma est exécutoire deux mois après sa transmission au préfet, sauf intervention de ce dernier pour demander des modifications. - Le document est mis à disposition du public.

<u>Effets induits</u>	- Il sert de cadre de référence aux documents de planification sectoriels (Plan Local de l'Habitat ou Plan de mobilité) ; - Il s'impose dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme locaux (PLUi, PLU, cartes communales). Si ces derniers sont antérieurs au SCoT, ils disposent d'un ou trois ans pour se mettre en compatibilité à compter de la date d'entrée en vigueur du SCoT (le délai dépend de la date d'approbation du SCoT : avant ou après le 1^{er} avril 2021).
<u>Durée</u>	- la durée d'élaboration d'un SCoT varie généralement entre 3 et 5 ans ; - il est développé pour une durée d'environ 20 ans, avec des évolutions possibles entre temps (modification, révision, mise en compatibilité) ; - l'évaluation du document est obligatoire au plus tard 6 ans après son approbation. Cette étape est essentielle pour statuer sur la nécessité de faire évoluer le document (révision, modification).
<u>Références</u>	- Titre IV articles L.141-1 à L.144-1 du code de l'urbanisme ; - Pour les procédures de SCoT prescrites après le 1^{er} avril 2021 ou pour celles en cours (et dont l'entrée en vigueur est postérieure à cette date), se référer à l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT et à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 sur la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	- Etablir un projet de territoire partagé, alliant enjeux nationaux et spécificités locales ; - Organiser et planifier, à l'échelle la plus efficace du territoire, les enjeux de construction de logements, de mobilité, de modération de la consommation d'espaces, de développement des activités économiques, de préservation des paysages et de la qualité du cadre de vie selon des principes de complémentarité, de cohérence et de solidarité ; - Mutualiser les moyens et des compétences. - Traduire à l'échelle intercommunale les orientations du SCoT
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	Le PLUi est élaboré et porté par l'EPCI compétent en matière de documents d'urbanisme
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Le PLUi favorise l'émergence d'un projet de territoire partagé. Il détermine les conditions d'un aménagement respectueux des principes du développement durable, en trouvant un juste équilibre entre besoins de développement et enjeux de protection. Pour faire face aux questions d'étalement urbain, de préservation de la biodiversité, de gestion des ressources, de mobilités ou de logements, le niveau intercommunal est bien plus souvent efficace. Le PLUi peut contenir des secteurs soumis au règlement national d'urbanisme (RNU). Le PLUi peut comporter un volet H (habitat), ce qui équivaut à la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire, et/ou un volet D (déplacements) et tient alors lieu de Plan de mobilité (PDM).
<u>Où ?</u>	Le PLUi couvre l'intégralité du territoire communautaire,
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	- L'assemblée délibérante de l'EPCI délibère pour prescrire l'élaboration du document et définir les modalités d'association des personnes publiques associées (Etat, Conseil départemental, chambres consulaires, etc) et de concertation associant les habitants pendant toute la durée de la procédure ; - Un débat sur les orientations générales du PADD (projet politique) a lieu au sein de l'assemblée délibérante de l'EPCI et des conseils municipaux au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUi (soit avant la délibération de l'arrêt du PLUi) ; - Lorsque le projet est abouti, les élus communautaires arrêtent le document par délibération, et le transmettent pour avis notamment aux personnes publiques associées et aux communes. En cas d'opposition d'une commune sur des OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ou sur les dispositions du règlement qui lui sont directement applicables, le PLUi doit être arrêté à la majorité des 2/3 des votes exprimés si l'EPCI ne souhaite pas le modifier. Il peut aussi choisir de le modifier pour tenir compte de l'avis de la commune. Dans ce cas, si la commune émet un avis favorable ou n'émet pas d'avis dans un délai de 2 mois, l'EPCI arrête son projet à la majorité simple ; - Une enquête publique d'un mois est organisée. Le document, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport de la commission d'enquête est ensuite approuvé par délibération ; - Si le PLUi comprend un plan de secteur, l'avis de la ou les communes concernées est sollicité sur ce plan avant approbation du PLUi ;

	- Le PLUi approuvé fait l'objet d'un affichage, d'une publication et d'une transmission au préfet ainsi qu'au contrôle de légalité. Son entrée en vigueur dépend de l'existence d'un SCoT sur le territoire (L.153-23 et L.153-24 du code de l'urbanisme) ; - Le document est mis à disposition du public.
<u>Effets induits</u>	- Il s'impose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité ; - Quand le PADD (projet politique) a été débattu, un sursis à statuer peut être appliqué aux autorisations d'urbanisme ; - Son entrée en vigueur remplace automatiquement les PLU et POS en place sur le territoire. Les cartes communales doivent cependant être expressément abrogées. - Le PLUi doit être évalué tous les 9 ans. Cette étape est essentielle pour statuer sur la nécessité de faire évoluer le document (révision, modification). L'avis des communes est sollicité sur ce bilan et l'opportunité de réviser le document. - Le maire dispose d'un droit d'initiative pour l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLUi portant uniquement sur le territoire de la commune en question. L'EPCI aura alors l'obligation de préciser dans les 3 mois après la transmission du projet les modalités de mise à disposition du public. Il devra également présenter au maire le bilan de la consultation ainsi que délibérer dans les 3 mois qui suivent. - Les PLUi, qui entreront en vigueur après le 1^{er} avril 2021 ou ceux couverts par un SCoT modernisé (appliquant l'ordonnance n°2020-744 du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT), devront être mis en compatibilité avec ce dernier dans un délai de 1 an maximum à compter de l'entrée en vigueur du SCoT (ou de sa propre mise en compatibilité par rapport à des documents sectoriels de rang supérieur). Lorsqu'il n'y a pas de SCoT, le PLUi disposera d'un délai de 3 ans maximum à compter de sa date d'entrée en vigueur ou de sa dernière révision pour se mettre en compatibilité avec les documents sectoriels de rang supérieur.
<u>Durée</u>	- la durée d'élaboration d'un PLUi varie généralement entre 2 et 3 ans ; - il est en général développé sur 10 à 15 ans, avec des évolutions possibles entre temps (modification, révision, mise en compatibilité).
<u>Références</u>	Code de l'urbanisme : - Titre V articles L.151-1 à L.154-4. - Pour les procédures prescrites après le 1^{er} avril 2021, se référer et à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 sur la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME Liberté Égalité Fraternité	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 Les outils du PLU(i) Le règlement et les prescriptions attachées	23/04/2021

Objectifs ?	- Organiser et planifier le développement de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi) en recherchant un juste équilibre entre : ➢ renouvellement urbain (réhabilitation du bâti existant, mobilisation des dents creuses, reconstruction de la ville sur la ville, ...) ; ➢ utilisation économe des espaces pour les nouveaux secteurs à urbaniser ; - Maîtriser l'aménagement du territoire en fonction des enjeux déterminer dans le diagnostic et des objectifs fixés ; - Favoriser le développement et le maintien des trois fonctions essentielles des centres-villes et centres-bourgs (offre d'habitats, de commerces, et d'équipements – de services).
Qui : Autorité compétente ?	La commune ou l'EPCI compétent en documents d'urbanisme
De quoi parle t-on ?	Différents outils du PLU peuvent être utilisés pour prioriser la reconquête du centre-ville / centre-bourg : 1. le règlement graphique (zonage) : il fixe l'organisation de la commune ou de l'intercommunalité selon un classement : - <i>les zones urbanisées</i> (zones « U » pour les secteurs déjà construits ou ceux disposant des équipements suffisants pour accueillir immédiatement des constructions) - <i>les zones à urbaniser</i> (« zones AU », dont l'ouverture peut être programmée à court ou long terme), - <i>les zones non constructibles – agricoles ou naturelles</i> (« zones A et N », qui sont à préserver pour leur potentiel agronomique, écologique, paysager). <u>Apports :</u> le zonage vise à aménager durablement le territoire, à préserver les grands équilibres entre besoins de développement et protection des espaces. 2. le règlement écrit : l'aménagement des 4 zones sus-visées sont précisées au-travers de 5 destinations et 21 sous-destinations, qui sont ainsi autorisées, interdites ou soumises à conditions. (Art R 151-27 et 28 du CU) <u>Apports :</u> le règlement écrit permet une cohérence des aménagements au sein de chaque zone ainsi qu'entre zones. Il veille à éviter d'une part les conflits d'usage et d'autre part les concurrences locales. Il permet aussi de favoriser une mixité fonctionnelle pour rapprocher les individus de leurs activités essentielles (dormir, travailler, se divertir), ce qui améliore le cadre de vie, limite l'usage de la voiture individuelle et réduit les inégalités sociales. <u>Exemple :</u> pour conserver les locaux commerciaux dans les centres-villes et éviter qu'ils ne soient transformés en logements ou garages, le règlement peut interdire les changements de destination en rez-de-chaussée. 3. les zones de densité minimale à proximité des transports en commun : il est fixé un nombre de logements ou une surface de plancher à respecter dans des secteurs délimités autour des transports en commun existants ou programmés. Cette règle est établie dans le PLU soit par choix de la collectivité porteuse du document d'urbanisme (L. 151-26 du code de l'urbanisme), soit par obligation de celle-ci au-travers des prescriptions du SCoT (L. 141-8). <u>Apports :</u> cette mesure encourage l'usage à terme des transports en commun.
Où ?	Sur le périmètre de la collectivité compétente.
Quelle Procédure ? (principales étapes)	Le règlement et les prescriptions attachées sont mis en place lors de l'élaboration du document d'urbanisme, ou lors d'une procédure d'évolution du document (modification ou révision).

<u>Effets induits</u>	Les choix retenus dans le règlement peuvent ainsi permettre : - de limiter l'étalement urbain et favoriser la cohésion du territoire ; - d'encourager ou imposer l'optimisation foncière sur certains secteurs ; - d'éviter que certaines activités ne s'implantent en périphérie et ne concurrencent l'offre présente en centre-bourg / centre-ville. Concernant les emplacements réservés, il est à noter qu'ils entraînent un droit de délaissement de la part du propriétaire qui peut alors enjoindre la collectivité à racheter son bien. Dans ce cadre, la collectivité doit bien s'assurer de la programmation du projet avant de mettre en place cet outil.
<u>Durée</u>	Le PLU n'a pas de durée fixe. En moyenne il est établi pour 10 ans. Il peut cependant évoluer à tout moment au-travers de différentes procédures (révision, modification, déclaration de projet)
<u>Références</u>	Code de l'urbanisme : - Titre V, articles L. 151-1 à L. 154-4 pour les procédures d'élaboration ou d'évolution du PLU(i) - L.151-9, R.151-17 à 25 pour le zonage - L.151-16 pour la mixité fonctionnelle - R. 151-27 et 28 pour les destinations et sous-destinations - L. 141-8 et L.151-26 pour les zones de densité minimale à proximité des transports collectifs - L.151-41, L.152-2, L.230-1 pour les emplacements réservés

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 Les outils du PLU(i) Servitude : les emplacements réservés (ER)	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	Les emplacements réservés sont destinés à recevoir : • les voies publiques, autoroutes, routes, rues, chemins (création de voies ou élargissement de voies) ; • les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels, administratifs ; • les installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; • les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques. • des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale et cela exclusivement en zone urbaines (U) et à urbaniser (AU) des PLU(i).
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	La commune ou l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Il s'agit d'une servitude, mise en place dans le PLU(i), qui gèle une emprise délimitée en vue d'une affectation pré-déterminée. Cet emplacement réservé peut être instauré au bénéfice d'une collectivité publique, d'un service ou d'un organisme public ou d'un opérateur privé chargé de la gestion de services publics (concessionnaires, société d'économie mixte). L'emplacement réservé limite le droit à construire, puisqu'aucune autorisation d'urbanisme, et notamment permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.
<u>Où ?</u>	Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) mais aussi en zones naturelles (N) ou agricoles (A) d'un PLU(i).
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	Les emplacements réservés sont créés à l'occasion de l'adoption ou de l'évolution d'un plan local d'urbanisme PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation, les caractéristiques des emplacements réservés ainsi que le bénéficiaire. Un emplacement réservé peut être supprimé à tout moment par la collectivité qui l'a instaurée.
<u>Effets induits</u>	Un emplacement réservé ouvre aux propriétaires un droit de délaissement leur permettant de mettre en demeure la collectivité d'acquiescer le bien. La collectivité a un délai de un an pour se prononcer sur l'acquisition, sous peine de perdre ses prérogatives.
<u>Durée</u>	Pas de limitation de délai
<u>Références</u>	Articles L.151-41, R 151-38, 41, 43, 48 et 50 du code de l'urbanisme

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 Les outils du PLU(i) Servitude : les emplacements réservés (ER) pour la réalisation de programmes de logements	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	Réserver des emplacements pour la réalisation de programmes de logements d'un certain type (sociaux ou autres) en vue d'assurer la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces emplacements, toutes constructions ou aménagements autres que ceux objets de la réserve sont interdits.
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	La commune ou l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Il s'agit de faire apparaître dans les documents d'urbanisme des emplacements spécifiques, sur des terrains ou parties de terrains, en vue de la réalisation d'un programme de logement.
<u>Où ?</u>	Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) d'un PLU(i).
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	Les emplacements réservés pour la réalisation de programme de logement sont créés à l'occasion de la création ou lors de l'évolution d'un PLU(i). Le règlement graphique du PLU(i) doit faire apparaître ces emplacements : les terrains concernés y sont repérés par une trame particulière et un numéro renvoyant à une liste qui précise, pour chaque emplacement, la nature des programmes de logements envisagés. Une part de ce programme peut être consacrée à une certaine catégorie de logements (ex : logements locatifs sociaux, logements étudiants...). Cette part est fixée en considération de la surface de plancher du programme ou du nombre de logements. L'emplacement est levé après la réalisation des programmes définis par le PLU ou par évolution du PLU. Un emplacement réservé peut donc être supprimé à tout moment par la collectivité qui l'a instaurée. Selon la localisation retenue, il convient en amont de déterminer avec précision la nature des programmes de logements. A souligner que l'emplacement réservé ne permet de maîtriser que la programmation de logements, et n'a pas d'impact sur les commerces ou services. L'institution de secteurs de servitudes de mixité sociale « les Secteurs de Mixité Sociale » (SMS) est une alternative à l'emplacement réservé, qui permet d'imposer, sur certains espaces de la commune, une certaine catégorie de logements (un pourcentage) au sein d'un programme sans pour autant imposer à la collectivité d'acquiescer le bien. Les SMS favorisent par ailleurs la mixité fonctionnelle (possibilité de développer des commerces, bureaux...) en ne figeant pas une seule destination sur un secteur. À contrario, elle ne permet pas d'y prévoir l'obligation d'y réaliser des logements. Le choix entre SMS et ER dépend donc de l'intention des pouvoirs publics de réaliser des logements dans le secteur visé et de la dynamique du marché du logement (capacité à capter des initiatives privées).
<u>Effets induits</u>	Un emplacement réservé ouvre aux propriétaires un droit de délaissement leur permettant de mettre en demeure la collectivité d'acquiescer le bien. La collectivité bénéficie d'un délai de un an pour se prononcer sur l'acquisition, sous peine de perdre ses prérogatives.
<u>Durée</u>	Pas de limitation de délai
<u>Références</u>	Se référer au code de l'urbanisme Articles L. 151-41, L. 152-2, L. 230-1 et R. 151-38 « 1° » du Code de l'Urbanisme (CU)

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 Les outils du PLU(i) Les secteurs de mixité sociale (SMS)	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	Favoriser la mixité sociale. Fixer, en cas de réalisation d'un programme de logements sur certains secteurs du territoire communal, un pourcentage de logements d'une certaine catégorie définie par le PLU, par exemple des logements locatifs sociaux (LLS), des logements en accession sociale, etc.
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	La commune ou l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Il s'agit de faire apparaître dans les documents d'urbanisme des emplacements spécifiques (terrains) parfaitement ciblés en vue de la réalisation d'un programme de logement. Ce repérage constitue une servitude, mais ne crée pas de droit de délaissement.
<u>Où ?</u>	Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLU. Le périmètre est souvent plus vaste que celui sur lequel un emplacement réservé pour la création de logements est mis en place (moins de risques juridiques du fait de l'absence de droit de délaissement).
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	Le rapport de présentation doit justifier l'instauration des secteurs de mixité sociale, leur délimitation, la catégorie de logements concernés et le pourcentage fixé. L'institution de la servitude doit être cohérente avec le PADD du PLU et compatible avec le SCoT et le PLH. Dans ces secteurs, le règlement écrit fixe un pourcentage devant être affecté, en cas de réalisation d'un programme de logements, à des catégories de logements qu'il définit. Ce pourcentage peut être fixé en fonction du nombre de logements envisagés ou en fonction de la surface de plancher du projet global. Le document graphique du règlement doit faire apparaître ces secteurs dont le périmètre peut être plus ou moins étendu. En dehors du pourcentage imposé par la collectivité pour une catégorie définie de logements, le programme est libre, il y a peu de risques de blocage des projets. Cet outil est souvent mobilisé dans les secteurs connaissant une certaine expansion et/ou qui manquent de diversité dans l'offre d'habitat. En cas d'urbanisation par opérations successives, le SMS s'applique à chaque demande de permis d'aménager ou à chaque demande de permis de construire.
<u>Effets induits</u>	Encourager l'équilibre entre les logements sociaux et les logements intermédiaires ou privés, et donc encourager la mixité sociale à l'échelle de chaque quartier.
<u>Durée</u>	Pas de limitation de délai
<u>Références</u>	Articles L. 151-15, R. 151-38 « 3° » du Code de l'Urbanisme (CU)

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 Les outils du PLU(i) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	23/04/2021

Objectifs ?	- organiser et planifier le développement de la commune (PLU) ou de l'intercommunalité (PLUi), même quand la collectivité n'a pas la maîtrise foncière ; - orienter l'aménagement du territoire en fonction des enjeux déterminer dans le diagnostic et des objectifs fixés dans le PADD; - appliquer aux opérations sur le territoire des principes de base à respecter pour garantir la présentation de certains enjeux prégnants et la qualité de l'aménagement.
Qui : Autorité compétente ?	La commune ou l'EPCI compétent en documents d'urbanisme
De quoi parle t-on ?	L'OAP permet de traduire en projet les objectifs fixés dans le projet de PLU(i). C'est un outil opérationnel. Elle peut être sectorielle (sur un quartier précis : principes d'organisation et liaison avec les quartiers environnants) ou thématique (sujet transversal : trame verte et bleue, patrimoine, mobilité, ...). L'OAP peut comprendre des dispositions relatives aux accès et dessertes, aux espaces publics, aux formes urbaines, à la densité, à l'orientation et l'implantation du bâti, à la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager. Elle peut également prévoir la production de logements sociaux (secteurs pré-fléchés ou taux au sein de la production sociale), à la réalisation de commerces, au renouvellement urbain.
Où ?	- sur un secteur pré-déterminé du périmètre de la collectivité compétente en matière de PLU (de manière préférentielle sur les secteurs urbanisés U ou à urbaniser AU du PLU), - ou de manière plus transversale sur tout ou partie de la commune. A minima, le PLU doit comporter une OAP sur chaque zone à urbaniser (AU) ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. Les autres zones du PLU(i), cad les zones U, A, N, AU strictes (ouverture à long terme), n'ont pas l'obligation d'en avoir. Lorsque le PLU ne comprend pas de règlement sur une zone U ou AU, l'OAP est également obligatoire. Son contenu est alors fixé précisément (cf R.151-8 du code de l'urbanisme).
Quelle Procédure ? (principales étapes)	Lors de l'élaboration, puis éventuellement l'évolution du PLU(i). L'OAP détaille les enjeux et le contexte du site / du territoire, puis les objectifs à atteindre et les orientations à mettre en œuvre. Les orientations peuvent être développées sous forme littérale et/ou sous forme graphique (schéma, croquis, dessins, ...).
Effets induits	L'OAP s'impose dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme. Ces dernières ont donc une marge d'appréciation par rapport aux objectifs (chiffrés par exemple) ou aux schémas d'organisation (un espace vert peut ne pas être exactement situé au même endroit que sur le schéma d'OAP sans pour autant que l'autorisation d'urbanisme ne soit refusée). La formulation littérale des objectifs est donc essentielle.
Durée	Le PLU n'a pas de durée fixe. En moyenne il est établi pour 10 ans. Il peut cependant évoluer à tout moment au-travers de différentes procédures (révision, modification, déclaration de projet)
Références	Code de l'urbanisme : - L. 151-2 à L.151-7 - R. 151-2 à R.151-8 - L.151-46 : OAP et PLUiH - L. 151-47 : OAP et PLUiD

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 Le sursis à statuer	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	Mesure de sauvegarde qui permet à la collectivité de suspendre, pendant 2 ans, la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Cette mesure permet un temps de réflexion à la collectivité afin de finir de calibrer un projet (élaboration – révision d'un PLU(i), aménagement d'un espace public, création d'un équipement, restructuration d'un quartier, création d'une Zone d'Aménagement Concerté, ...).
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	L'autorité compétente chargée de se prononcer sur les demandes d'urbanisme : maire ou président d'EPCI
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Il s'agit de bloquer (définitivement ou temporairement au terme des deux années) un projet individuel qui pourrait venir compromettre la réalisation d'un projet soutenu par la puissance publique. Cette mesure peut aussi viser à suspendre la réalisation d'un projet qui risquerait de rendre plus onéreuse une opération d'aménagement ou des travaux prévus par la collectivité. Dans le cadre d'une procédure d'élaboration ou de révision du PLU(i), il permet de suspendre un projet de construction en attendant que la collectivité décide du zonage retenu.
<u>Où ?</u>	Il s'agit d'un « périmètre de prise en considération » d'un projet. Dans le cadre de l'élaboration ou de révision d'un PLU(i), le « périmètre de considération » peut concerner toute la commune. Il peut être mis en place dans l'ensemble de la commune, qu'elle soit couverte ou non par un document d'urbanisme.
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	Par délibération motivée de « prise en considération du projet » par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI. Cette délibération doit être accompagnée d'un plan définissant le périmètre de sursis à statuer. Pour s'opposer à toute demande d'urbanisme, la délibération doit, préalablement à la demande, avoir été publiée (affichage en mairie pendant 1 mois, publication dans un journal officiel et transmission en préfecture). Ensuite la décision de surseoir à statuer intervient pendant la durée d'instruction de la demande d'autorisation. Elle doit indiquer la durée et le délai dans lequel le pétitionnaire pourra confirmer sa demande afin qu'elle soit instruite. Cette décision motivée doit préciser les raisons de la mesure de sauvegarde. Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU(i), le sursis à statuer ne peut être opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme que si le PADD fait l'objet d'un débat au sein du conseil municipal ou communautaire.
<u>Effets induits</u>	Le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement et peut donc mettre en demeure la collectivité d'acquiescer. Obligation de prendre une décision au bout de 2 ans.
<u>Durée</u>	La décision de surseoir à statuer est valable 2 ans, mais le périmètre quant à lui est opposable pendant 10 ans.
<u>Références</u>	Se référer au code de l'urbanisme art L 424-1, L102-13, L153.11, L311-2, L422-5 b, R424-9, R. 424-24, L230-1, L.410-1 Loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 Les outils du PLU(i) Le périmètre d'inconstructibilité de cinq ans	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	Créer un périmètre limité dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, permettant de refuser pendant 5 ans les demandes d'autorisation d'urbanisme excédant un certain seuil.
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	La commune ou l'Établissement Public Communal (EPCI) compétent en matière d'urbanisme.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Il s'agit d'une servitude dans les documents d'urbanisme visant à restreindre les autorisations d'urbanisme pendant cinq ans sur un périmètre clairement identifié. C'est une mesure qui donne un temps de réflexion à une collectivité, lors de la mise en œuvre du document d'urbanisme, qui permet à la collectivité de finir de calibrer un projet d'aménagement. Cela impose d'élaborer effectivement ce projet dans les 5 ans et d'indiquer le type d'études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global.
<u>Où ?</u>	Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du PLU(i).
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	Mise en place d'un périmètre délimité au moment de l'élaboration ou de l'évolution du PLU(i). La servitude doit figurer dans le rapport de présentation, le règlement de la zone considérée et les documents graphiques du PLU(i). - Le rapport de présentation du PLU(i) doit expliquer et justifier les enjeux qui poussent à « restreindre » les demandes construction dans un secteur pourtant ouvert à l'urbanisation. - Le règlement écrit doit obligatoirement, dans l'article 1 ou 2 du règlement de la zone concernée, indiquer le seuil à partir duquel les constructions sont interdites. Ce seuil est en pratique fixé en surface de plancher. Il peut être égal à zéro. - Le règlement écrit doit aussi préciser la durée maximale de l'inconstructibilité, qui peut être inférieure à cinq ans si la commune croit pouvoir finaliser le projet d'aménagement global dans un délai plus rapide. Une modification du PLU(i) pourrait par la suite prolonger le délai, sans bien sûr qu'il puisse dépasser 5 ans en tout. - Les documents graphiques du PLU doivent faire apparaître les secteurs frappés de la servitude, le seuil au-delà duquel les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la contrainte sera levée.
<u>Effets induits</u>	Institue un droit de délaissement au profit des propriétaires des parcelles comprises dans ces périmètres. La collectivité peut être mise en demeure d'acquérir le bien, mais elle a un an pour se prononcer.
<u>Durée</u>	Le périmètre a une durée maximale de 5 ans à compter de son instauration
<u>Références</u>	Articles L.123-2 a et R. 123-2 du code de l'urbanisme

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAIN	
	 Programme local de l'habitat	23/04/2021

<u>Objectifs</u>	Le programme local de l'habitat (PLH) est le document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en oeuvre de la politique locale de l'habitat des collectivités, sur les périmètres communautaires. Le PLH permet ainsi l'adaptation des priorités nationales constitutives de la politique de l'habitat aux besoins, à la spécificité et à l'hétérogénéité des territoires. Il décline à ce titre les réponses locales à apporter aux besoins en matière d'habitat et d'hébergement, de développement ou d'adaptation de l'offre, pour tous les publics.
<u>Autorité compétente</u>	Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) disposant de la compétence en matière d'habitat, en association avec différents partenaires dont l'État. L'adoption d'un PLH est obligatoire pour tous les EPCI de plus de 30 000 habitants avec une commune de plus de 10 000 habitants.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Le PLH doit comporter : • un diagnostic basé sur une analyse de l'offre et des besoins, une évaluation des politiques antérieures de la situation économique et sociale ; • un document d'orientations stratégiques déterminant les principes d'intervention des politiques publiques sur la base des enjeux identifiés dans le diagnostic ; • un programme d'actions qui devra être territorialisé (avec une définition des objectifs par commune, voire à l'échelle infra-communale) et opérationnel, c'est-à-dire basé sur une identification des opérations, du foncier disponible ou à mobiliser, des conditions de réalisation des programmes et de leur calendrier prévisionnel, ainsi que des moyens financiers afférents ; • la mise en place d'un outil d'observation à une échelle cohérente avec le fonctionnement du marché de l'habitat, en s'appuyant le cas échéant sur les outils existants. Des bilans à mi-parcours et à l'issue de la période de 6 ans doivent être dressés. Le PLH s'articule avec les autres documents de planification et de stratégie. À ce titre le PLH doit être compatible avec le schéma de cohérence territorial (ScoT) et prendre en compte les orientations des documents supra communautaires comme le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes (PDALHPD), le schéma d'accueil des gens du voyage. Par ailleurs les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH et ne pas contrarier sa mise en œuvre.
<u>Durée</u>	La durée d'un PLH est de 6 ans à compter de son début d'exécution
<u>Références</u>	Code de la construction et de l'habitation : article L. 302-1 et suivants et R 302-1 et suivants Guide méthodologique sur l'élaboration des PLH : Le programme local de l'habitat en 20 questions : http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/plh1-19-le_plh_en_20_questions_final.pdf

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAIN	
	 OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE (ORT)	07/09/2020

<u>Objectifs ?</u>	L'opération de revitalisation de territoire vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.
<u>Qui : Autorité compétente ?</u>	L'opération de revitalisation de territoire se matérialise par une convention signée entre l'intercommunalité, sa ville principale, d'autres communes-membres le cas échéant volontaires, l'État et ses établissements publics concernés. Toute personne publique ou privée susceptible d'apporter son soutien ou de prendre part à des opérations prévues par le contrat peuvent également le co-signer.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	L'opération de revitalisation de territoire est un outil à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes.
<u>Où ?</u>	La définition des secteurs d'intervention est importante en raison des effets juridiques, commerciaux et fiscaux de l'ORT. En plus du secteur d'intervention correspondant au centre-ville de la ville principale, un ou plusieurs autres secteurs d'intervention de l'ORT peuvent être identifiés selon le projet associé à la stratégie territoriale : ce sont des secteurs dans lesquels il importe d'intervenir pour garantir le succès de la (re)dynamisation du cœur de l'agglomération. Ils peuvent par exemple concerner d'autres centres-villes au sein de l'ORT si ce choix est cohérent avec la stratégie d'ensemble de revitalisation de la centralité.
<u>Quelle Procédure ? (principales étapes)</u>	Les 4 étapes pour construire une ORT : 1. Définir un projet de revitalisation du territoire et les parties prenantes de l'ORT ; 2. Préciser le contenu de la convention. L'ORT fait l'objet d'un document contractuel dans lequel on doit trouver : • la durée ; • les secteurs d'interventions ; • le contenu et le calendrier des actions prévues ; • le plan de financement des actions prévues ; • un comité de pilotage local. 3. Faire délibérer l'intercommunalité, la ville principale voire les autres communes volontaires ; 4. Signer la convention ORT avec l'ensemble des partenaires puis la publier.

<u>Effets induits</u>	Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux : • dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ; • accès prioritaire aux aides de l'Anah (Agence nationale de l'habitat) ; • éligibilité au Denormandie dans l'ancien ; • droit de préemption urbain renforcé ; • droit de préemption dans les locaux artisanaux ; • permis d'innover ; permis d'aménager multi-site. L'ORT vaut convention d'OPAH si elle comporte toutes les dispositions de l'article L. 303-1 du CCH. Elle vaut OPAH renouvellement urbain (RU) si elle intègre l'un des volets suivants : • Volet immobilier et foncier : restauration immobilière, portage et recyclage foncier ; • Volet habitat dégradé et lutte contre l'habitat indigne (remise sur le marché de logements vacants, travaux lourds de réhabilitation, mesures de police spéciale LHI, accompagnement social) ; • Un volet copropriétés fragiles ou en difficulté.
<u>Durée</u>	Une période minimale de cinq ans est recommandée.
<u>Références</u>	Se référer à la loi Élan et au code de la construction et de l'habitation, article L. 303-1 (OPAH) et L. 303-2 (ORT).

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 DPU et DPUR : Droit de Préemption Urbain et Droit de préemption Urbain Renforcé	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	Possibilité pour une collectivité disposant d'un document d'urbanisme (CC, PLU, PLUi) d'acquérir par préemption certains biens, bâtis ou non bâtis, en zone constructible alors qu'ils sont mis en vente par leur propriétaire pour réaliser des aménagements communaux ou intercommunaux à vocation d'habitat, d'activités économiques, de loisirs ou de tourisme, de protection et de mise en valeur du patrimoine.
<u>Qui ?</u> <u>Autorité compétente</u>	La commune sauf si elle fait partie d'un EPCI, à fiscalité propre, compétent en matière d'urbanisme, qui est alors compétent de plein droit. L'EPCI compétent peut déléguer une partie de son droit de préemption aux communes (sur certains secteurs, certaines opérations ou certaines compétences communales).
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Préempter certains biens, mis en vente par leur propriétaire, pour réaliser des actions ou opérations répondant aux objectifs définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels). . Le DPU permet la préemption de terrains ou d'immeubles achevés depuis plus de 4 ans et dans certains cas des parts de sociétés civiles immobilières. . Le DPUR permet l'extension du champ d'application à certains biens exclus du DPU (par exemple constructions récentes de moins de 4 ans et certains lots de copropriétés). Ainsi une fois un DPU instauré, il peut être intéressant de définir un DPUR sur un secteur spécifique. Le droit de préemption s'applique aux mutations à titre onéreux et même à titre gratuit d'immeubles bâtis ou non bâtis ou de partie d'immeuble et droits immobiliers. La liste exhaustive des biens concernés ou exclus est spécifiée par les articles L.213-1, 1-1 et 1-2, ainsi que l'article L.211-4 du code de l'urbanisme.
<u>Où ?</u>	Sur toutes les communes disposant d'un PLU(i) : sur les zones urbaines ou à urbaniser, sur les périmètres de protection rapprochés de prélèvements d'eau destinés à la consommation humaine, sur les périmètres de PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques), sur les périmètres de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). Sur les communes avec une carte communale : en zone constructible et sous réserve de réalisation d'une opération d'aménagement projetée. <u>Mais toujours hors d'une zone d'aménagement différé (ZAD).</u> Sur les communes au RNU (règlement national d'urbanisme), pas de possibilité d'instaurer un DPU mais une ZAD peut être instituée pour fixer un droit de préemption.
<u>Quelle procédure ?</u> <u>(principales étapes)</u>	L'institution du DPU nécessite une délibération (motivée uniquement pour les cartes communales) suivie d'une publicité dans deux journaux d'annonces légales, affichage en mairie (1 mois) et notification conformément aux articles R. 211-2 et R. 211-3 du CU. . Le DPUR nécessite quant à lui une délibération motivée et ne peut concerner que des secteurs limités de la commune. . L'EPF local peut aider les communes dans la mise en œuvre et le suivi de ces opérations de préemption et d'observation du foncier Pour toute mutation soumise au DPU, le vendeur (ou son notaire) doit déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La collectivité titulaire du DPU a alors deux mois pour notifier sa décision de préemption. Cela se fait par délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire, par décision du maire ou du président de l'EPCI si l'autorité délibérante lui a délégué cette attribution (art. L. 2122-22 ou L. 5211-9 du CGCT). La collectivité doit préalablement solliciter l'avis du service France Domaine dès que la DIA atteint 75 000€ ou fait partie d'un aménagement d'ensemble supérieur à 75 000€.

<u>Effets induits</u>	Observation du prix du foncier et des dynamiques du marché local par l'intermédiaire des DIA .
<u>Durée</u>	Le périmètre de DPU et DPUR persiste tant qu'il correspond aux zones U ou AU et que la collectivité ne les abroge pas.
<u>Références</u>	Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de l'urbanisme Articles L. 210-1 à L. 211-7, L. 213-1 à L. 213-18, R. 211-1 à R. 211-8 et R. 213-1 à R. 213-30

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 DPUC: Droit de préemption commercial	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	Possibilité donnée à une collectivité d'acquérir par préemption les fonds artisanaux et de commerces, les baux commerciaux et certains terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commerciaux disponibles à la vente
<u>Qui ?</u> <u>Autorité compétente</u>	La commune, ou suite à un transfert de compétences, l'EPCI
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Le droit de préemption commercial peut s'exercer sur les biens aliénés à titre onéreux qui interviennent de gré à gré, par adjudication volontaire ou forcée, par apport en société ou échange, sur : • des fonds artisanaux, de commerces ou encore des baux commerciaux • des terrains portant ou destinés à porter des commerces dans un délai de 5 ans à compter de leur aliénation
<u>Où ?</u>	Préemption possible dans le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini par délibération motivée.
<u>Quelle procédure ?</u> <u>(principales étapes)</u>	La commune (ou l'EPCI) doit définir un périmètre de sauvegarde des commerces, composé d'un plan et d'un rapport soumis pour avis consultatif à la chambre de commerce d'industrie (CCI) et la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA). Elle prend ensuite une délibération dûment motivée. L'institution du DPUC doit être suivie d'une publicité au recueil des actes, ainsi que dans 2 journaux d'annonces légales, d'un affichage en mairie (1 mois) et de notifications conformément aux articles R 211-2 et R 211-3 du CU. La délibération et le plan du périmètre doivent être annexés au PLU. Avant de vendre un fond artisanal ou commercial, le cédant situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces doit en faire la déclaration à la commune. La collectivité ou l'EPCI a alors 2 mois pour exercer une éventuelle préemption. Son silence vaut renonciation. La commune ou l'EPCI, qui acquière, doit dans un délai de 2 ans rétrocéder ce fond au profit d'un commerçant ou d'un artisan. Pendant ce délai de revente, la commune ou l'EPCI peut mettre le fond en location, ce qui peut aussi lui permettre de prolonger d'un an le délai de rétrocession. Il est à noter que le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fond de commerce ou artisanal qui relèvent du droit de préemption urbain.
<u>Effets induits</u>	Avoir un outil opérationnel et stratégique pour sauvegarder le tissu commercial.
<u>Durée</u>	Le périmètre de DPUC persiste tant que la commune ne l'abroge pas.
<u>Références</u>	Pour connaître le détail de la procédure, il convient de se référer au code de l'urbanisme Articles L. 214-1 et suivants et R 214-1 à 214-19

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 ZAD : Zone d'aménagement différé	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	Préempter sur un secteur défini, y compris pour les communes au RNU, pour permettre la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation d'habitat, d'activités économiques, de loisirs, de tourisme, de protection et de mise en valeur du patrimoine.
<u>Qui ?</u> <u>Autorité compétente</u>	Les communes peuvent créer une ZAD. Les EPCI, compétents en matière de PLU, le peuvent également, à condition de recueillir l'avis favorable des communes incluses dans le périmètre de la zone.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Instaurer un droit de préemption hors zone soumise à droit de préemption urbain (DPU), pour acquérir certains biens, bâtis ou non bâtis, alors qu'ils sont mis en vente par leur propriétaire, pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels). Le droit de préemption s'applique aux mutations à titre onéreux, et même à titre gratuit dans certains cas, et pour de nombreux biens et droits immobiliers. La liste exhaustive des biens concernés ou exclus se retrouve dans les articles L.213-1, 1-1 et 1-2, ainsi que l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme. La création d'une ZAD doit être compatible avec les orientations du SCOT et/ou d'un document d'urbanisme, s'il en existe un, en application des articles L.142-1 7° et R.142-1 1° et R.122-5 du Code de l'Urbanisme.
<u>Où ?</u>	Sur toutes les communes disposant ou non d'un document d'urbanisme, quelque soit le zonage lorsqu'il en existe un. Cependant en zone U et (AU), le DPU est plus simple à mettre en œuvre
<u>Quelle procédure ?</u> <u>(principales étapes)</u>	L'acte créant la ZAD est une délibération motivée de la commune ou de l'EPCI, auquel est annexé le périmètre de la zone clairement délimité. L'acte doit désigner le titulaire du droit de préemption, contrairement au DPU (dernier alinéa de l'article L. 212-2 du Code de l'Urbanisme). La création de la ZAD fait l'objet d'une publication au recueil des actes, avec mention insérée dans 2 journaux du département. Une copie de la décision créant la ZAD doit être déposée à la mairie de chaque commune concernée.
<u>Effets induits</u>	Mettre fin à la spéculation foncière, en prenant comme date de référence d'évaluation des biens la date de création de la ZAD. Permettre de suivre les mutations et le foncier par l'intermédiaire des déclarations d'intention d'aliéner (DIA). Cependant, la ZAD offre aussi la possibilité aux propriétaires de faire valoir leur droit de délaissement, aussi des fonds doivent être prévus tout au long de validité de la ZAD pour répondre favorablement et rapidement à ces demandes, au risque de ne plus pouvoir acquérir le bien ultérieurement.
<u>Durée</u>	6 ans renouvelables à compter de la date de publication de l'acte qui a créé la ZAD
<u>Références</u>	Se référer au code de l'urbanisme : articles L. 210-1 à L. 212-1 à L. 213, L. 213-1 à L. 213-18, R. 211-1 à R. 211-8, R.212-2 et R. 213-1 à R. 213-30

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE HABITAT RÉNOVATION URBAINE	
	 Déclaration d'Utilité Publique Loi Vivien	01/04/21

Dans quel(s) cas ? Art. L.511-1 du Code de l'expropriation Art. L.511-2 du Code de l'Expropriation	Une déclaration d'utilité publique (DUP) de « Loi Vivien » est une procédure d'expropriation simplifiée qui permet de lutter contre l'habitat insalubre et faisant l'objet d'arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité. C'est une mesure coercitive. <u>Bâtiments concernés :</u> Les immeubles concernés doivent avoir fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité (anciennement de péril) ou de traitement de l'insalubrité, avec une prescription de démolition ou une interdiction définitive d'habiter. <i>Exception 1 :</i> Quand un immeuble n'est pas lui-même insalubre ni impropre à l'habitation mais que son expropriation est indispensable à la démolition du ou des immeubles concernés par la mesure, cet immeuble peut lui aussi être concerné par la DUP de loi Vivien. <i>Exception 2 :</i> Les terrains où sont situés des bâtiments insalubres ou faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité peuvent être concernés par l'expropriation si leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat indigne, même si des bâtiments non insalubres sont présents sur ce terrain. <u>Travaux concernés :</u> Le seul objet de cette procédure est la résorption de l'insalubrité ou la mise en sécurité, il n'y a pas besoin de présenter un autre projet : l'expropriant est libre de l'utilisation des biens expropriés. <u>Bénéficiaires :</u> Les différents bénéficiaires de l'expropriation peuvent être l'État, une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, une collectivité territoriale, un organisme y ayant vocation (exemples : EPF, SPLA, Offices publics de l'Habitat, Office Public d'Aménagement et de Construction, Office HLM à compétence étendue, ...).
Autorité compétente	L'État via le Préfet est en charge de la déclaration d'utilité publique.
Procédure (principales étapes) Art. L.511-2 du Code de l'Expropriation	1) Le conseil municipal ou le conseil communautaire (si EPCI compétant) éditent un arrêté de mise en sécurité ou le Préfet un arrêté d'insalubrité, avec une ordonnance de démolition ou d'une interdiction définitive d'habiter. Si le propriétaire n'effectue pas les travaux dans le temps imparti, le conseil municipal ou le conseil communautaire peut demander au Préfet de déclarer l'expropriation sans enquête publique préalable. 2) Le Préfet déclare l'opération d'utilité publique, puis déclare la cessibilité des biens concernés <u>sans enquête parcellaire</u>. Il désigne la personne qui sera bénéficiaire de l'opération. 3) Le Préfet fixe le montant des indemnités à verser au propriétaire et titulaires de baux commerciaux. Ce montant ne peut être inférieur à l'évaluation des Domaines, et il correspond à la valeur du terrain nu auquel on retranche les coûts de démolition et les frais de relogement (si le propriétaire n'y a pas procédé). Il fixe également le montant des indemnités provisionnelles de déménagement s'il n'est pas assuré par la collectivité, et le montant de l'indemnité pour privation de jouissance. 4) Le Préfet fixe la date de prise de possession des biens après paiement ou consignation des indemnités provisionnelles, et rappelle à l'expropriant qu'il est tenu à une obligation de relogement comprenant celle des propriétaires. 5) La procédure qui suit est la même que dans le cas d'une expropriation classique, c'est-à-dire : – Saisine du juge de l'expropriation pour le prononcé d'une ordonnance d'expropriation qui

	sera publiée au service de la publicité foncière. – Notification de l'offre indemnitaire (selon la méthode de la récupération foncière) – Si le propriétaire refuse l'expropriation, le juge de l'expropriation est saisi pour la fixation des indemnités.
<u>Situations particulières</u> art. L.511-6 du Code de l'Expropriation	- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, si des immeubles insalubres ou présentant des problèmes de solidités se trouvent dans le périmètre de l'opération, on utilise alors la procédure d'expropriation de droit commun. – En cas d'expropriation simultanée de plusieurs logements salubres et insalubres, la procédure de droit commun s'applique. Cependant le montant de l'indemnité versée pour les logements insalubres est fixée selon le mode de récupération foncière (c'est-à-dire prix du terrain nu – frais de démolition – frais de relogement)
<u>Références</u>	Code de l'expropriation, Livre 5, Titre 1, Articles L511-1 à L511-9

 PRÉFET DU PUY-DE-DÔME <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU PUY-DE-DÔME SERVICE PROSPECTIVE AMÉNAGEMENT RISQUES	
	 Expropriation pour cause d'utilité publique (DUP)	23/04/2021

<u>Objectifs ?</u>	Acquérir des biens moyennant une juste et préalable indemnité, mais sans l'accord des propriétaires concernés, afin de permettre la réalisation d'un projet répondant à la notion d'utilité publique.
<u>Qui ?</u> <u>Autorité compétente</u>	La commune ou l'EPCI sollicite la DUP mais c'est le préfet qui délivre la DUP.
<u>De quoi parle t-on ?</u>	Acquérir un bien dans le but de réaliser un aménagement d'utilité publique pour : - Libérer ces biens de tout droit réel (usufruit et servitude ou personnel (bail) ; - Fixer le montant des indemnités par le juge de l'expropriation - Faire bénéficier aux propriétaires de certains dispositifs dont l'indemnité de ré-emploi.
<u>Où ?</u>	Sur l'ensemble du territoire de la commune ou de l'EPCI sans nécessairement avoir un document d'urbanisme. En cas de document d'urbanisme, le projet d'aménagement doit être compatible avec le règlement et les documents graphiques
<u>Quelle procédure ?</u> <u>(principales étapes)</u>	L'expropriation est constituée de 2 phases : 1/ <u>Phase administrative</u> : Décision de l'organe délibérant pour le lancement de l'expropriation ; → Préparation du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique → Enquête préalable : vise à recueillir les observations de la population, les avis nécessaires et à vérifier l'utilité publique du projet ; donne lieu à des conclusions du commissaire enquêteur transmises en préfecture. En fonction du projet porté et du site visé, l'enquête peut relever du code de l'Environnement ou du Code de l'Expropriation. Cela peut avoir une influence sur les pièces du dossier d'enquête. → Déclaration d'Utilité Publique (DUP) prononcée dans l'année de l'ouverture de l'enquête préalable par arrêté préfectoral ; → Enquête parcellaire : vise à déterminer avec précision les emprises à exproprier et qui en sont les propriétaires et titulaires de droits ; → Arrêté de cessibilité pris par le préfet et transmis au Juge de l'Expropriation, dans les six mois à compter de la date où l'arrêté a été pris, avec le reste du dossier pour la phase judiciaire. 2/ <u>Phase judiciaire</u> : → Ordonnance d'expropriation prise par le Juge de l'Expropriation : transfert de la propriété des biens expropriés à la collectivité ; Procédure de fixation des indemnités devant le Juge de l'Expropriation : • système de la date de référence qui permet parfois de lutter contre la spéculation foncière ;

- qualification juridique du terrain entre terrain à bâtir, terrain en situation privilégiée et terre agricole ou naturelle. La notion de « terrain à bâtir » concerne les terrains situés dans une zone constructible au document d'urbanisme et disposant à proximité des réseaux de capacité suffisante pour urbaniser l'ensemble de la zone d'aménagement (pas seulement le terrain exproprié).
- réparation du préjudice « direct, matériel et certain ».
- pour le propriétaire : indemnités accessoires, notamment ré-emploi.

N.B. : la procédure de fixation des indemnités devant le Juge peut démarrer dès l'ouverture de l'enquête d'utilité publique, soit avant même le prononcé de l'ordonnance d'expropriation et de la DUP. La prise de possession ne peut avoir lieu qu'un mois après versement ou consignation des indemnités.

<u>Effets induits</u>	Permettre de débloquer des situations complexes (successions non régularisées) ou conflictuelles
<u>Durée</u>	L'expropriation prend du temps à minima 12 à 18 mois
<u>Références</u>	Code de l'expropriation : articles L.231-1, L. 321-1, 322-3 et L. 322-4 ; R. 311-4