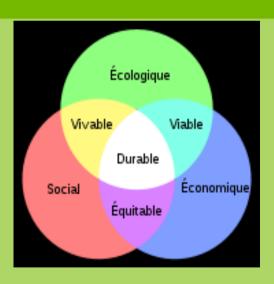


Seine-Maritime

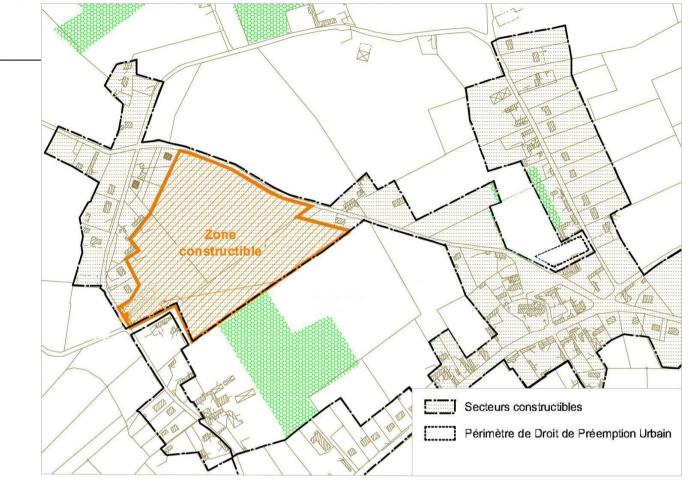


L'aménagement communal durable et le financement des équipements publics

SOMMAIRE

- 1 Recueil des attentes et des problématiques, présentation d'un cas type
- 2 Les principes d'un aménagement communal durable
 - 2-1: Choix pour une vision durable du développement
 - 2-2: Choix de la démarche de planification
 - 2-3: Choix de la procédure d'aménagement
 - 2-4: Choix de l'autorisation d'urbanisme
 - 2-4-1 : Équipement public équipement propre
 - 2-4-2 : Les règles de financement des équipements publics
 - 2-5: Choix d'une stratégie foncière
 - 2-6: Choix des outils financiers
- > 3 Ce qu'il faut retenir
- 4 Appui possible de la DDTM aux collectivités

1 Présentation d'un cas



Pour aménager durablement le secteur, faire des choix selon le degré de maîtrise souhaité parmi :

vision durable du développement, démarches de planification, procédures d'aménagement, stratégies foncières et outils financiers

2-1:VISION durable de l' aménagement communal

travailler sur les 3 piliers:

- social et sociétal:organiser la gouvernance, améliorer la cohésion et la mixité sociale et fonctionnelle, ...
- économique :optimiser la pertinence du montage financier, garantir une évolution possible du projet

• Environnementale :

- performances écologiques:optimiser l'utilisation de l'eau, prévenir la production de déchets et optimiser leurs collecte et traitement, développer la biodiversité, maîtriser les déplacements, offrir d'autres mobilités douces et collectives, sobriété énergétique et énergies renouvelables, formes urbaines et reconquêtes centrales,...
- promouvoir la qualité des bâtiments, maîtriser la gestion, équipements performants,...

2-1:VISION durable de l' aménagement communal

En intégrant des démarches de développement durable dans l'aménagement communal, par exemple:

- **Approche Environnementale sur l'Urbanisme** (AEU) ou application de concept sur des thématiques ciblées
- Eco-Quartier ou application du concept sur des thématiques ciblées
- Agenda 21

OU

En portant, selon les attentes communales, dans les documents d'urbanisme (évaluation ou incidences environnementales) les thématiques environnementales dans les domaines suivants :

- Patrimoine naturel et bâti (protection du paysage, construire en respectant le lieu)
- Agricole (protection des exploitations, préserver la mixité fonctionnellehabitat/agriculture)
- Énergétique (énergie renouvelable)
- Déplacements (cheminements doux)
- Gestion des eaux, ... (imperméabilisation, hydraulique douce) des déchets

Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

- Outil d'aide à la décision favorisant la prise en compte de l'environnement dans un projet d'aménagement ou dans un document d'urbanisme,
- Les préoccupations environnementales doivent orienter l'économie générale du projet : environnement climatique, choix énergétiques, gestion des déplacements, gestion des déchets, gestion de l'eau, environnement sonore, approche paysagère, traitement de la biodiversité,
- Une démarche d'accompagnement (AMO) auprès des porteurs de projets.

Eco - quartier

- Un **projet d'aménagement urbain** intégrant les objectifs de développement durable et réduisant son empreinte écologique,
- Caractéristiques possibles : recours à l'énergie solaire pour les bâtiments, modes de transports alternatifs à la voiture, récupération des eaux pluviales, tri sélectif des déchets, biodiversité favorisée et ciblée, exploitation des déchets de chantier,
- Implication des habitants et de tous les acteurs de l'aménagement,
- Une diversité fonctionnelle, une mixité sociale et culturelle.

Agenda 21

- Un **plan d'actions programmées** permettant la mise en oeuvre du développement durable à l'échelle d'une agglomération,
- 3 étapes de réalisation : diagnostic, concertation, écriture du plan d'actions,
- Le plan d'actions comprend des indicateurs, des financements, un calendrier opérationnel, une **évaluation des impacts environnementaux et sociaux**.

2-2:VISION durable de l'aménagement communal

Par:

Démarches de planification:

Schéma de Cohérence Territoriale



Carte Communale



Plan Local d'Urbanisme

Démarches de planification sectorielles:

- Programme Local de l'Habitat
- Schéma de Gestion des Eaux Pluviales
- Schéma de Gestion des Eaux Usées
- •

NB : pour les communes non dotées d'un document d'urbanisme, il n'y a pas de vision prospective de l'aménagement possible

Carte Communale

Comment maîtriser l'urbanisation du terrain?

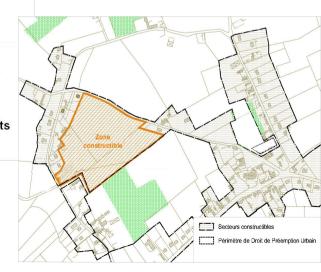


Avec une carte communale:

- pas de maîtrise de l'urbanisation possible si pas de **maîtrise foncière** même partielle (D.P.)
- risque d'urbanisme d'exclusion(voies en impasse) ou d'étalement urbain (enclavement)
- prise en compte des objectifs communaux, des contraintes, de l'état des réseaux et des finances communales dans la définition de la zone constructible

Avec **une stratégie foncière** à définir: achat amiable, expro, DP

Avec **des outils financiers**: ajustement du taux de TLE, taxe foncière majorée, taxe forfaitaire sur terrains rendus constructibles, PUP, PVR



Carte

2-2:La carte communale et Communale le financement des réseaux

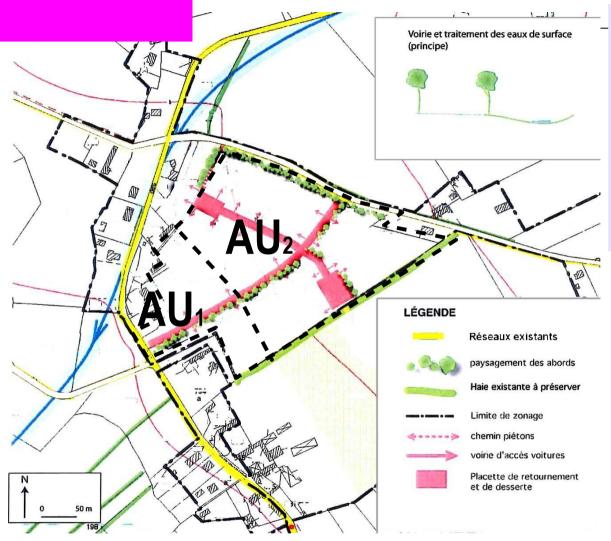
Les secteurs constructibles des cartes communales:

La carte communale délimite des **secteurs où les** constructions sont autorisées (art L 124-2), mais seules les règles générales d'urbanisme du code restent applicables.

Le secteur constructible de la carte communale n'engage pas la commune à réaliser les travaux (si l'autorisation a été refusée).

P.L.U

Exemple d'urbanisation maîtrisée



Avec un Plan Local d'Urbanisme

- Bonne maîtrise de l'urbanisation (D.P.U., E.R., zonage, <u>orientations</u> <u>d'aménagement, règlement,</u> servitudes)
- Pas de financements autres que ceux prévus au L 332-6 et suivants (TLE, TDCAUE, PVR, PRE, ...)

Avec une stratégie foncière à définir: achat amiable, expropriation, DPU, ER (Emplacement Réservé)

Avec des outils financiers: ajustement du taux de TLE, taxe foncière majorée, taxe forfaitaire sur terrains rendus constructibles, PUP (Projet Urbain Partenarial), PVR

2-2 PLU et P.L. financement des réseaux

Les zones urbaines (U) des PLU :

- Art R 123-5: « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »
- La collectivité devra donc s'assurer en s'appuyant au besoin sur un diagnostic réseaux, que la zone urbaine (U) est desservie avec une capacité suffisante par tous les réseaux obligatoires : la zone U oblige la commune à réaliser les réseaux.
- La démarche de planification par l'élaboration d'un document d'urbanisme devrait donc s'accompagner d'une réflexion et d'une projection sur les équipements publics dont les réseaux

PLU 2-2 PLU et financement des réseaux

Les zones AU des PLU

Au moyen d'un diagnostic réseaux, la collectivité devra distinguer:

Les zones 1AU directement urbanisables :

• Dont la capacité des réseaux à la périphérie immédiate doit être suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone

Les zones 2AU dont l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU

 Si la condition de desserte en capacité suffisante n'est pas respectée

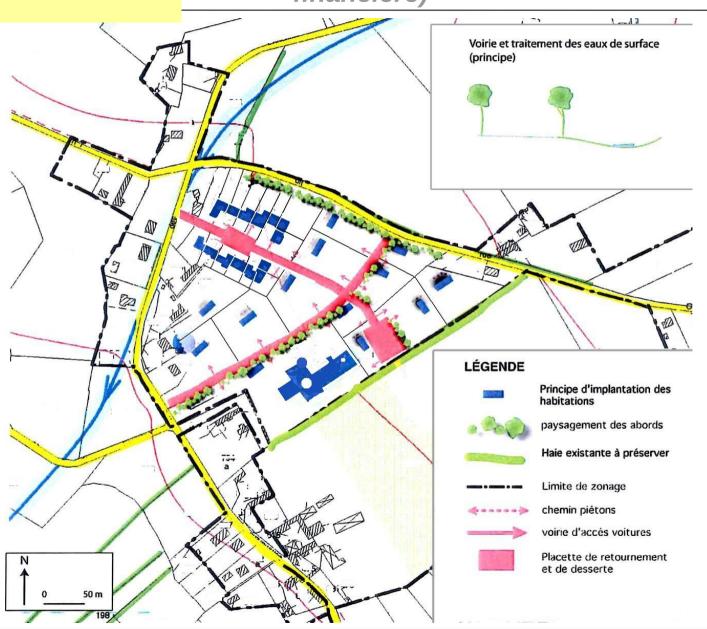
Ce zonage n'engage pas la commune à réaliser les réseaux

2-2 Documents d'urbanisme et financement des réseaux

- Le service instructeur privilégiera toujours une suite favorable à la demande lorsque le projet se situe en zone U d'un PLU ou en secteur constructible d'une carte communale si le terrain est desservi au sens du droit de l'urbanisme.
- En cas d'absence, d'insuffisance et ensuite d'incertitude sur la réalisation des réseaux rendus nécessaires par l'urbanisation demandée, l'article L-111-4 du Code de l'Urbanisme fait obligation de refuser l'autorisation.
- Nonobstant, le demandeur pourra mettre en demeure la commune de réaliser les réseaux pour les zones U des PLU.

Z.A.C

L'ambition de la commune (ZAC avec son programme de construction, d'équipements publics, de participation financière)





La ZAC : une solution pour ouvrir à l'urbanisation en respectant les objectifs du projet communal ?

La **ZAC est une procédure d'aménagement**, comme le permis d'aménager ou le permis de construire, adaptée aux critères suivants :

- volonté de la collectivité de développer un projet urbain, maîtriser la forme urbaine et le foncier,
- opération complexe d'une certaine ampleur,
- un programme prévisionnel de constructions et d'équipements publics, des acquisitions foncières, un bilan financier intégrant un régime de participation.

Elle permet:

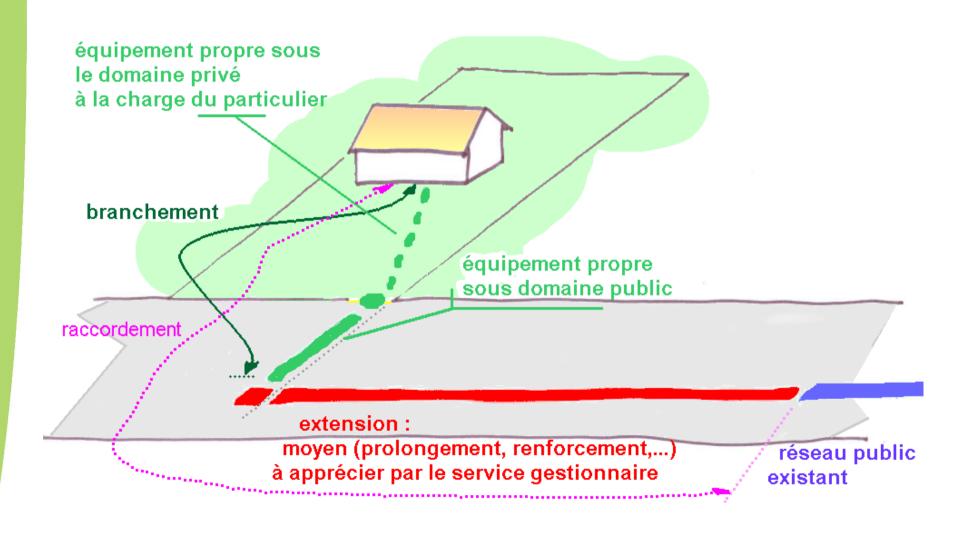
- de disposer d'un engagement entre la collectivité et l'aménageur sous la forme d'une "concession"
- de disposer d'un engagement entre l'aménageur, le promoteur et les acquéreurs sous la forme d'un cahier des charges de cession des terrains

2-4 VISION durable de l'aménagement communal

Autorisations d' Urbanisme

- Permis de construire
- Certificat d'urbanisme
- Déclaration préalable

2-4-1: Exemple d'équipement propre/public



2-4-1: autorisations d'urbanisme et financement des réseaux

Définition de la notion d' équipements :

- équipements propres (L 332-15)
- équipements publics (L 332-6)

Financement des équipements publics

- Par des taxes
- et/ou des participations (L 332-6 et 332-6-1)

PS: un rapprochement ERDF/MEEDDM sur les notions de raccordement est en cours. Fragilité juridique en attendant.

Une information sur les réseaux de la commune aux BAU (Bureau d'Autorisation d'Urbanisme) est importante

2-4-2: Financement des équipements publics

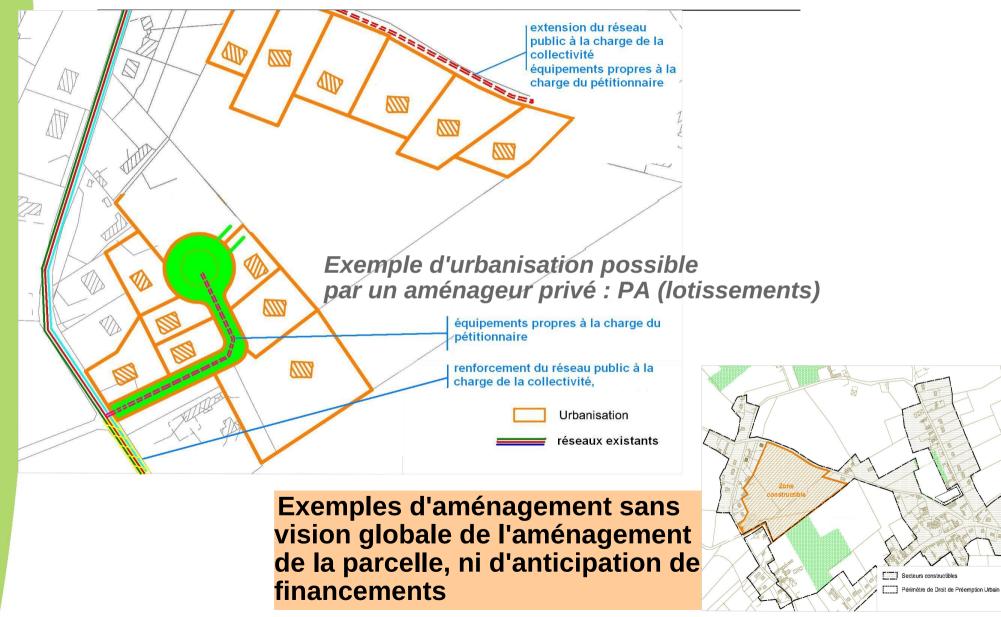
Les principes généraux de réalisation des équipements publics (et des réseaux en particulier) issus du code de l'urbanisme (Articles L 332-6 et 332-15) :

- La réalisation des équipements publics incombe à la collectivité locale,
- les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme ne peuvent être tenus que de participations financières limitativement énumérées,
- les bénéficiaires d'autorisation d'urbanisme peuvent être tenus de l'obligation de réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme,
- Il est interdit au titulaire d'une autorisation d'urbanisme, de s'engager à réaliser ou financer des équipements publics tout comme aux collectivités ou aux gestionnaires de le demander au pétitionnaire.

P.L.U ou

Carte Communale

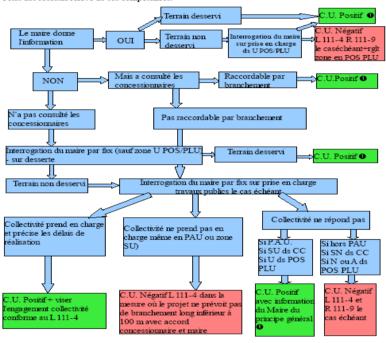
Exemple d'urbanisation linéaire possible : par des particuliers (PC, DP)



Doctrine d'instruction des Autorisations d' Urbanisme

LOGIGRAMME RELATIF A LA DELIVRANCE DES C.U. OPERATIONNELS

Rappel : Le Maire est l'autorité responsable en matière d'équipements publics. La connaissance de l'état des réseaux relève de ses compétences.



• Principe général : Il appartient aux collectivités publiques de réaliser et de financer les équipements publics même rendus nécessaires par une opération d'urbanisme, à l'exception des dépenses prévues par les articles L 332-6 et L 311-4.

Logigramme (complexe)

appliqué par les B.A.U selon la nature

du document d'urbanisme (Carte

Communale, P.L.U ou R.N.U)

B.A.U de FORGES LES EAUX 24/02/20

Sans réponse précise des collectivités sur la desserte d'un terrain par les réseaux dans les zones U, le service instructeur considère que le terrain est desservi.

Avec la réforme de l'urbanisme, les informations sur les réseaux doivent donc être connues rapidement par la collectivité.

Le rôle de l'élu dans l'application du droit des sols

Pourquoi renseignez-vous la desserte ?

- Parce que le maire est l'autorité compétente en matière d'équipements publics
- Parce que tout projet autorisé doit être desservi; vous êtes tenu de réaliser les travaux de desserte
- Parce que le developpement des réseaux est lié au développement de l'urbanisme

Le rôle de l'élu dans l'application du droit des sols

La desserte:

Comment faire si la commune a délégué la gestion des réseaux ?

Les **gestionnaires** de réseaux ont la compétence technique; le choix de développer les réseaux engage les finances communales, et ce choix vous appartient. Vos gestionnaires doivent vous renseigner.

Quels sont les points sur lesquels porte le renseignement ?

La distribution de l'électricité, la distribution de l'eau et l'assainissement, de la voirie, la défense incendie

Attention:

- Une insuffisance sur la capacité des réseaux équivaut à une absence de réseaux
- Les travaux de renforcement et d'extension des réseaux, projetés à courte échéance, sont pris en compte.

2-5:VISION durable de l'aménagement communal

Stratégies foncières:

- Acquisition amiable
- Droit de préemption urbain
- Expropriation
- Emplacement réservé dans un PLU
- Zone d' Aménagement Différé

2-5:- La politique foncière

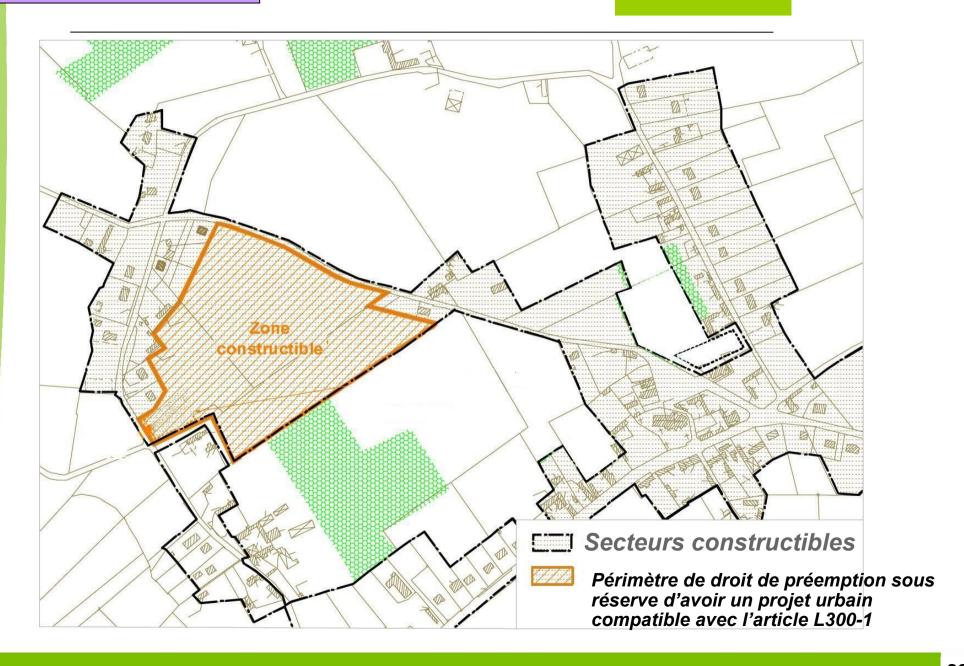
Pour réaliser un projet d'aménagement, il est indispensable d'aborder la question foncière en amont, de cibler les réserves foncières à constituer et de saisir les opportunités foncières pour les futurs aménagements.

Les collectivités peuvent intervenir par voie amiable, par préemption ou, le cas échéant, par expropriation.

2-5: Le foncier

La stratégie foncière

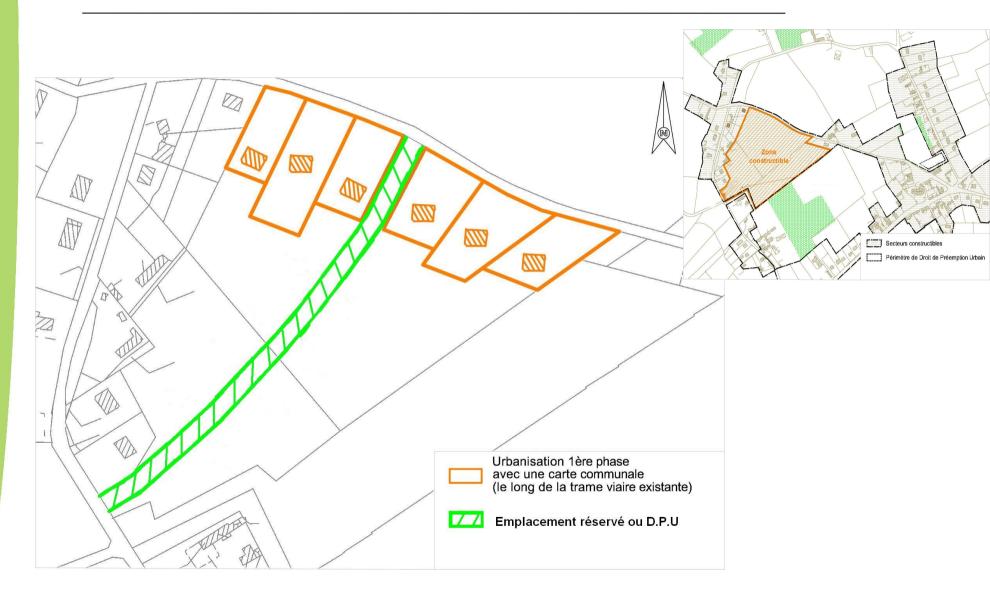
Carte Communale



2-5: Le foncier

La stratégie foncière





2-6 VISION durable de l'aménagement communal

Outils financiers:

- Zone d' Aménagement Concerté
- Taxe Locale d' Équipement
- Participation pour Voirie et Réseaux (PVR)
- Programme d'aménagement d' Ensemble
- Taxe foncière majorée
- Taxe forfaitaire sur terrains rendus constructibles
- Projet urbain partenarial

2-6 les outils de financement: la TLE

La taxe locale d'équipement (TLE) constitue une imposition forfaitaire et générale, grevant les opérations de constructions. Elle est destinée à financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation.

Au 1^{er} janvier 2010, pour la construction d'une maison individuelle (hors région lle-de-France) de 80 m2 de SHON, si la commune a délibéré pour un taux de :

- 1%, le montant de la TLE sera de 292,00€
- 3%, le montant de la TLE sera de 876,00€
- 5%, le montant de la TLE sera de 1 460,00€

2-6 les outils de financement: la PVR

Définition

La PVR permet aux communes de percevoir, des propriétaires de terrain nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.

Champ d'application

Les travaux concernés:

- La réalisation ou l'aménagement d'une voie existante
- La réalisation des réseaux
- Les études nécessaires à ces travaux

Sont concernés les terrains ou parties de terrain situés dans une bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie.

2-6 les outils de financement: la PVR

Mise en Oeuvre

La PVR est instituée sur le territoire de la commune par une simple délibération du conseil municipal.

Ensuite, une délibération, propre à chaque voie, précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte, pour le calcul de la participation et le montant de la participation par mètre carré de terrain qui sera mise à la charge des propriétaires.

Le paiement des contributions

La PVR est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain (à moins d'un accord de préfinancement avec le(s) propriétaire(s)).

La commune ne peut percevoir la PVR des propriétaires des terrains déjà construits, ou de ceux qui choisissent de ne pas construire.

2-6 les outils de financement: la PVR mise en garde

La PVR doit être instaurée sur chacune des voies qui nécessitent des travaux éligibles à la PVR

Attention aux principes d'équité et d'égalité

(Ne pas faire payer une participation à certains pétitionnaires et payer les mêmes équipements publics sur le budget communal pour d'autres ou encore si après avoir pris une délibération d'instauration qu'elle n'applique pas pendant quelques années, la commune pour des travaux onéreux décidait de prendre une délibération fixant la P.V.R. pour une voie....)

Rarement de diagnostic réseaux fiable dans les D.U.

Encore beaucoup de communes rurales sans Document d'Urbanisme. (difficultés pour déterminer les terrains d'assiette)

2-6 les outils de financement: taxe foncière majorée et taxe forfaitaire sur terrains rendus constructibles

Le dernier dispositif sur la fiscalité, introduit par la loi Engagement National pour le Logement vise à limiter la rétention foncière: majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties des terrains constructibles situés en zones urbaines, et délimités par une carte communale, un PLU, ou un PSMV. La valeur locative cadastrale peut alors être majorée, après délibération, d'une valeur forfaitaire comprise entre 0,50 et 3 € /m2.

Cette loi crée également une taxe sur les cessions de terrains nus rendus constructibles, pour les aménagements supportés par la commune. Instituée sur délibération, elle est exigible lors de la première cession du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est assise sur un montant égal au 2/3 du prix de cession du terrain. Due par le cédant, elle est égale à 10% de ce montant.

2-6 les outils de financement : taxe foncière majorée et taxe forfaitaire sur terrains rendus constructibles

Les atouts de la taxe foncière sur les propriétés bâties

La TFPB et dans une moindre mesure la TFPNB constituent des recettes fiscales importantes pour les communes ou les EPCI.

L'exonération de la TFPB pour les opérations de logements sociaux permet d'inciter à construire des logements sociaux, sans perte fiscale pour la commune, qui recevra une compensation de l'État.

La possibilité de majorer la TFPNB permet d'inciter les propriétaires fonciers à ne pas faire de la rétention foncière. Le conseil municipal peut fixer le montant de cette majoration jusqu'à 3 €/m².

<u>Mise en garde</u>

Les taxes foncières sont toujours calculées sur la base de valeurs locatives cadastrales anciennes supérieures à 40 ans.

La taxe sur les cessions de terrains nus rendus constructibles vient alourdir la fiscalité à la charge du vendeur, en venant s'ajouter à la taxation de la plus-value supportée déjà par ce dernier.

Le montant de cette nouvelle taxe pourrait être répercuté dans le prix de vente du terrain, entraînant ainsi une hausse du prix du foncier.

2-6 Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

Pour les communes dotées d'un plan local d'urbanisme

Convention de partenariat pour la prise en charge financière de tout ou partie des équipements répondant aux besoins des constructions

PUP et CU : il est indiqué qu'une participation conventionnelle est due au titre des participations (pas de TLE)

PUP et PC : aucun montant prescrit

2-6 Le Projet Urbain Partenarial (PUP)

le PUP, alternative aux participations contractuelles:

Le PUP permet un pré-financement des équipements publics

Les cocontractants sont les aménageurs, les constructeurs, les propriétaires des terrains.

Les équipements financés doivent être réellement nécessaires à l'aménagement

Non cumul entre les différents modes de participations et principe de proportionnalité

Prise en compte de l'intercommunalité dans le calcul de l'estimation des coûts et des recettes

Pour la cohérence de l'action publique, le PUP est à appliquer à l'urbanisation de tout un secteur et non à une opération

Exemples de coûts de travaux d'équipements publics

 Mairie:
 2 500,00 €/m2

 Groupe scolaire :
 2 000,00 €/m2

 Traverse d'agglomération rurale:
 1 000 000.00 €/km

 Centre bourg de 1000 habts:
 500 000.00 €

 1 poste de transformation EDF:
 25 000.00 €

 100m de réseau eau potable Ø 200:
 35 000.00 €

 25 000.00 €
 25 000.00 €

RAPPELS pour un terrain de 1 hectare:

- TLE (7 maisons): 10 000 €
- Taxe foncière majorée à 1 €/m2: 10 000 €/an au lieu de 100€/an sans majoration
- Taxe forfaitaire sur la vente du terrain :
 7 500 € sur la base de 100 000€/ha (office notarial)

Ce qu'il faut retenir : ANTICIPER

Les équipements publics sont payés par les collectivités au besoin avec des taxes et des participations légalement instaurées.

Jouer sur tous les piliers de l'aménagement pour prévoir, programmer et financer les équipements publics (dont les réseaux).

Il sera trop tard pour mettre en oeuvre des financements spécifiques au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Bien prendre en compte l'état des réseaux dans l'élaboration des documents d'urbanisme et dans l'instruction des autorisations d'urbanisme pour ne pas devoir faire face à un financement non prévu.

Ce qu'il faut retenir :

- •POUR ANTICIPER, les collectivités devraient :
- avoir la connaissance de leur patrimoine
 - Plan des réseaux
- s'appuyer sur les fermiers et concessionnaires
 - connaitre leur état, les propositions d'extensions ou de renforcements.
 - ces prestations sont le plus souvent comprises dans les DSP

L'APPUI de la DDTM

AIDER la collectivité dans sa vision durable de l'aménagement et pour le choix: d'une procédure, d'une démarche, d'un outil ou d'une stratégie

- Reformulation des attentes et problématiques
- Élaboration d'un conseil en aménagement
- Aide à la rédaction des cahiers des charges
- Aide au choix de prestataires

CONTACTER
LE REPRESENTANT TERRITORIAL DE LA D.D.T.M.