

Les mesures d'exécution de planification urbaine

Les réserves foncières Les réserves foncières sont des espaces prévus pour un aménagement ultérieur, destiné à la construction d'équipements collectifs, l'extension des agglomérations et l'aménagement d'espaces naturels. Les mesures Les réserves foncières sont établis par les schémas directeurs d'aménagement et d'urbanisation. Ainsi, l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics et para publics, sont habilités à acquérir des immeubles ou des terrains immatriculés en utilisant, le cas échéant, les procédures d'expropriation prévues par la loi.

Cependant, avant leur utilisation définitive, les immeubles ou terrains acquis pour la construction de réserve foncière ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celle faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Bien au contraire, ces immeubles ou terrains ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement ni aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble ou le terrain est repris en vue de son utilisation définitive. Les opérations d'aménagements Les opérations d'aménagements pensés de manière globale et dans le temps permettent un meilleur résultat que plusieurs "petits" aménagements réalisés au coup par coup risquant fortement de compromettre l'unité et l'esthétique du secteur concerné. Il faut donc prévoir l'utilisation d'une procédure permettant de mettre en oeuvre l'aménagement souhaité et choisir la plus adaptée au projet envisagé. Deux procédures sont généralement utilisées :

- Lotissement

- La Zone d'Aménagement Concerté Le lotissement Le lotissement est l'opération et le résultat de l'opération ayant pour but l'aménagement complet d'un ou plusieurs espaces foncières en vue de leur division en lots. Cette division résulte des cessions ou des occupations temporaires consentie, lot par lot, par le lotisseur aux utilisateurs. Les différentes catégories de lotissements- Les lotissements à usage d'habitation ou lotissements résidentiels, dans lesquels des installations commerciales et artisanales peuvent être autorisées;- Les lotissements industriels, où les habitations sont interdites, à l'exception de celles qui sont absolument nécessaires au logement de certains agents ou employés et dont la présence est indispensable le jour ou de nuit dans les établissement créer;- Les lotissements écologiques, dans lesquels sont interdites toutes constructions à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou industriel. Que faut-il pour bénéficier d'un lotissement ? La création et le développement de lotissement en vue de la construction d'immeubles destinés à l'habitation, au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie ainsi qu'à leurs annexes sont subordonnés à l'octroi d'un permis de lotir délivré par le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme. Celui-ci est prononcé par arrêté après avis du maire ou du président de l'assemblée départementale de la localité sur proposition conjointe du directeur général de l'habitat et de l'urbanisme et du directeur général des travaux topographique et du cadastre. Toutefois, les projets de lotissement doivent répondre aux exigences des schémas directeur d'aménagement et de l'urbanisme établis ou en cours d'élaboration. Qu'est ce qu'un permis de lotir ? Le permis de lotir est un acte administratif tout à fait particulier. Tout comme le permis d'urbanisme, il vise à autoriser l'exécution d'une opération bien précise à portée individuelle : la division d'un terrain en vue de construire de l'habitation. D'autre part, il a une portée réglementaire au sens où il régit les conditions dans lesquelles les parcelles du lotissement pourront être utilisées à l'avenir. Les avantages du lotissement Le lotissement garantit à l'acquéreur de lot(s) la possibilité de construire une habitation sur le terrain, moyennant le respect et l'application de prescriptions urbanistiques définies dans le permis de lotir. Avec un terrain en lotissement vous êtes certain que le vendeur vous propose un terrain constructible, viabilisé et borné. Les zones d'aménagement concertée (ZAC) Définition Les ZAC sont des zones que l'état ou une collectivité locale concède à des utilisateurs publics ou privés en vue d'y faire réaliser des opérations d'aménagement et d'équipement. Une convention de zone d'aménagement concertée détermine les conditions et charges imposées au promoteur. Elle a pour principal objet de faciliter la concertation entre les collectivités publiques et les promoteurs privés; accessoirement, il s'agissait aussi de procéder à une déconcentration des contrôles étatiques sur les opérations d'aménagement urbain et à une uniformisation de ceux-ci. Cette procédure est adaptée pour répondre aux enjeux suivants :

- forme urbaine (centre ville, enjeux paysagers...),
- maîtrise foncière des terrains assiette du projet,
- adaptation foncière : découpage parcellaire peu adapté au projet,
- programme d'équipement public important (infra et super structures). NOTA : cette procédure est un peu plus complexe que les autres types d'opérations d'aménagement Si la zone d'aménagement intéresse plusieurs collectivités, établissements publics ou para-publics et met en oeuvre diverses sources de financement, son aménagement peut être confié à un établissement public ou para-public ou à une société d'économie mixte. Les premières ZAC ont été conçues comme des procédures d'aménagement dérogatoires, qui n'avaient pas l'obligation de respecter les documents de planification de l'urbanisme. Les équipements publics réalisés dans le cadre de la ZAC peuvent être de type très différents, tels que les logements, eau potable, assainissement, routes, écoles, habitations, etc. La Zone d'aménagement concerté représente une alternative à celle du lotissement, qui est normalement d'initiative privée, alors que la ZAC nécessite la volonté d'agir d'une collectivité publique.
- La création de la ZAC

L'initiative revient à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un établissement public, ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la ZAC.

La concertation préalable prévue à l'article L 300-2 doit être engagée dès le début du projet par une délibération qui précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation.

Le dossier de création doit comporter (art. R 311-2 du code de l'urbanisme) :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- une étude d'impact

La création de la ZAC constitue un dossier de réalisation comprend approuvé :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps ;
- les modifications à apporter éventuellement à l'étude d'impact.