

LES ESSENTIELS

01

Habitat

et Urbanisme durable



Vers un développement du Grand Douaisis !

www.scot-douaisis.org



Syndicat Mixte
du SCoT
Grand Douaisis

Le SCoT

édito



Lexique

CU

Code de l'Urbanisme

DPU

Droit de Prémption Urbain

DUP

Déclaration d'Utilité Publique

EPCI

Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF

Etablissement Public Foncier

HQE

Haute Qualité Environnementale

PLU

Plan Local d'Urbanisme

POS

Plan d'Occupation des Sols

SCoT

Schéma de Coherence Territoriale

TCSP

Transport en Commun en Site Propre

ADEME, AEU,

AFU, ANAH,

COS, CU,

DIA, DPU,

DUP, EPCI,

EPF, HLM,

HQE, OPAH...

La suite du lexique page 48.

En approuvant le **Schéma de cohérence territoriale du Grand Douaisis** le 19 décembre 2007, nous nous sommes dotés d'un outil de planification et de développement pour les quinze prochaines années. Il s'agit désormais d'en appliquer les orientations, mais aussi d'en respecter l'esprit et le sens.

Le SCoT Grand Douaisis a fait le pari de placer le développement durable, au coeur de son projet. Ainsi l'un des objectifs forts du SCoT vise la promotion d'un urbanisme durable, permettant au territoire de se développer et d'accueillir de nouveaux habitants, tout en limitant son impact sur l'environnement.

Mais qu'entend-on par urbanisme durable ?

Comment mettre en œuvre les orientations inscrites en matière d'urbanisme durable ? Avec quels outils ?

Ce premier guide technique débute une série dont l'objectif est de rendre plus concrètes les orientations du SCoT Grand Douaisis. Ce document est un outil mis à la disposition des élus et techniciens, afin de les aider à faire vivre les orientations du SCoT Grand Douaisis dans leur pratique quotidienne de l'urbanisme. Ce guide technique est conçu pour apporter des éclairages juridiques, opérationnels et illustratifs sur la thématique de l'urbanisme durable. Il propose des « zooms » sur les sujets qui peuvent poser question lors de l'élaboration d'un projet urbain, d'un Plan local d'urbanisme, ou de tout autre projet d'aménagement, quelque soit sa dimension. Il nous appartient désormais de faire bon usage de ce guide.

Le Président

Lionel COURDAVAULT

Les Essentiels 01

Habitat et urbanisme durable

sommaire

	Le SCoT et ses enjeux	p 4
	Qu'est-ce qu'un SCoT ?	p 4
	Le principe de compatibilité	p 5
	Comment lire le SCoT ?	p 6
	Les objectifs fondamentaux du SCoT	p 6
	Intégrer les orientations du SCoT en matière d'urbanisme durable dans son projet d'aménagement	p 8
	Assurer un meilleur équilibre social de l'habitat	p 8
	Mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise du foncier	p 14
	Favoriser un mode de construction innovant	p 20
	Limiter la consommation d'espace	p 26
	Favoriser le développement d'un urbanisme de projet	p 38
	Fiche juridique	p 43
	Fiche exemple	p 46
	Lexique	p 48

Le SCoT et ses enjeux

QU'EST-CE QU'UN SCoT ?

Introduit par la loi **SRU**¹ du 13 décembre 2000, le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme qui fixe les grandes orientations d'aménagement du territoire en termes d'environnement, d'habitat, d'économie, de transports, et d'équipements.

Cet outil intercommunal de planification sert de cadre stratégique à la mise en œuvre de politiques d'aménagement durable et de protection des territoires. Il a pour ambition d'assurer un aménagement durable de l'espace, capable de conforter l'attrait du territoire dans le respect des équilibres fondamentaux.

Le périmètre du SCoT Grand Douaisis inclut **65 communes**, regroupées au sein de **quatre intercommunalités** : la Communauté d'Agglomération du Douaisis, et les Communautés de Communes de Cœur d'Ostrevent, Cœur de Pévèle et Espace en Pévèle. Ce territoire compte **248 000 habitants** (INSEE 1999).

Notons, par ailleurs, que 15 communes du Nord du territoire et 4 associées adhèrent au Parc Naturel Régional Scarpe Escaut.

¹ Loi SRU : loi de solidarité et de renouvellement Urbains
(cf page 43 : détail de la loi)



Lexique

SRU
SCoT
SDAGE
SAGE
PLU
POS
ZAD
ZAC
SHON
PLH
PDU





LE PRINCIPE DE COMPATIBILITÉ

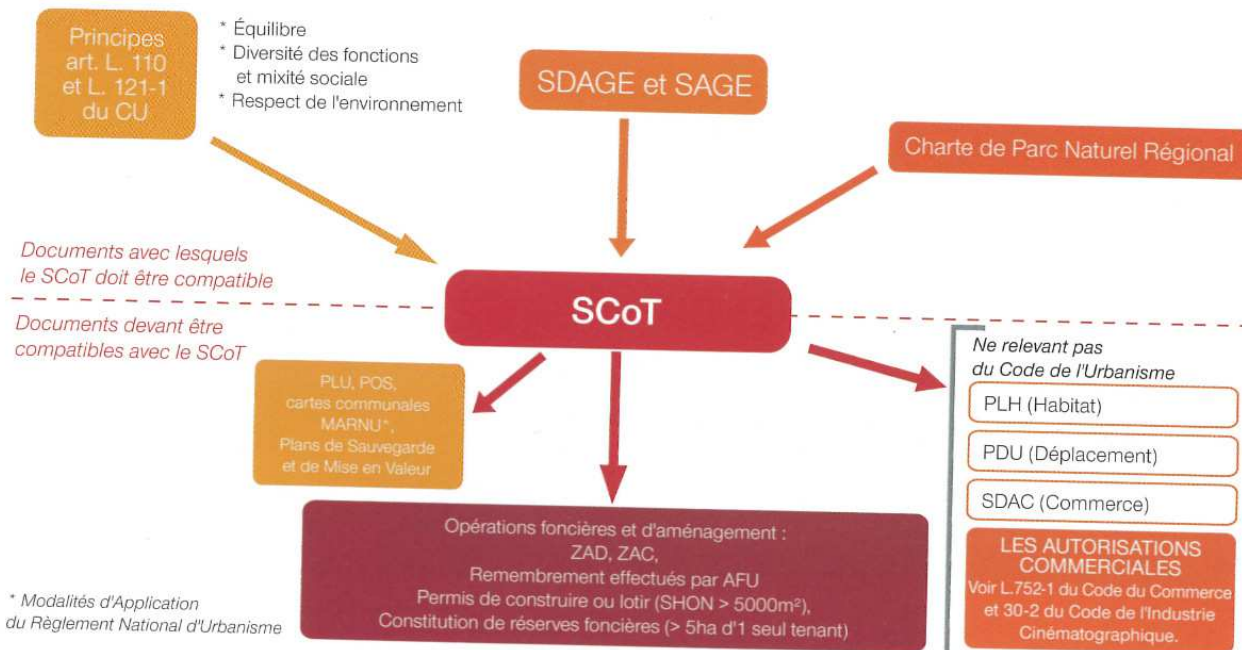
Pour assurer la cohérence entre les différents documents d'urbanisme et d'aménagement qui se superposent sur un même territoire, le Code de l'urbanisme instaure la notion de compatibilité. Ainsi, les orientations figurant dans le SCoT Grand Douaisis doivent être compatibles avec les normes supérieures définies par les chartes des parcs naturels régionaux, les SDAGE et SAGE.

Les orientations du SCoT doivent être compatibles avec les SDAGE et SAGE.

Le SCoT oriente à son tour :

- ▶ les documents d'urbanisme locaux de rang inférieur tels que les PLU, POS et cartes communales,
- ▶ certaines opérations foncières et d'aménagement, notamment les ZAD, ZAC et opérations de lotissement de plus de 5 000 m² de SHON, les constitutions de réserves foncières de plus de 5 ha d'un seul tenant, et les autorisations d'urbanisme commercial dont la surface de vente est supérieure à 1 000 m²,
- ▶ les documents de planification sectorielle que constituent les PLH, PDU et schéma de développement commercial.

Le SCoT oriente les documents d'urbanisme locaux, certaines opérations foncières et d'aménagement et les documents de planification sectorielle.





COMMENT LIRE LE SCoT ?

Le schéma de cohérence territoriale se construit autour de trois grandes parties :

- ▶ **le rapport de présentation** expose la situation du territoire, ses atouts, ses faiblesses, les incidences du projet sur l'environnement,
- ▶ **le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** exprime les objectifs politiques que les élus se sont fixés pour le territoire,
- ▶ **le document d'orientations générales (DOG)** fixe les moyens et les règles permettant de répondre à ces objectifs, c'est la partie prescriptive du document. **C'est dans ce troisième volet que se trouvent les orientations qui s'imposent aux documents d'urbanisme et de planification de rang inférieur.**

LES OBJECTIFS FONDAMENTAUX DU SCoT GRAND DOUAISIS ISSUS DU PADD SONT :

- ▶ **Rééquilibrer les territoires** : assurer une meilleure cohérence entre urbanisation et transports collectifs et développer l'usage des transports collectifs. Préserver les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, et les espaces naturels, agricoles et forestiers.
- ▶ **Placer l'environnement au cœur du projet** : protéger et valoriser les espaces naturels, le cadre de vie, et participer à la lutte contre le changement climatique.
- ▶ **Promouvoir un urbanisme durable** tout en permettant au territoire de se développer et d'accueillir de nouveaux habitants. Ceci impose de gérer l'espace de manière économe, en préservant l'intégrité des espaces naturels et agricoles et en contenant le développement urbain (priorité au renouvellement urbain), de façon à préserver la qualité du cadre de vie du Grand Douaisis.
- ▶ **Promouvoir un développement économique nouveau**, basé sur une diversification des activités, privilégiant les activités tertiaires (bureaux, services,...).



Lexique

PADD

DOG

LES ORIENTATIONS DU SCoT GRAND DOUAISIS EN MATIÈRE D'URBANISME DURABLE :

- ▶ Assurer un meilleur équilibre social de l'habitat
- ▶ Mettre en place des politiques publiques permettant la maîtrise du foncier
- ▶ Favoriser un mode de construction innovant
- ▶ Privilégier le renouvellement urbain
- ▶ Limiter la consommation d'espace
- ▶ Assurer une mixité fonctionnelle
- ▶ Assurer une meilleure cohérence entre urbanisation et transports collectifs
- ▶ Développer l'usage des transports collectifs pour limiter l'utilisation de la voiture
- ▶ Favoriser le développement d'un urbanisme de projet

UN PEU D'HISTOIRE...

2000 Introduction de la loi SRU instaurant les SCoT

2002 Création du Syndicat mixte chargé de l'élaboration du SCoT Grand Douaisis

2003 Désignation des élus et mise en place de l'équipe technique

2004 à 2007 Élaboration du document SCoT

2007 Concertation auprès des partenaires et enquête publique

19 DÉCEMBRE 2007 Approbation du SCoT par le Comité Syndical, début du contrôle de la légalité par l'Etat

DEPUIS MARS 2008 Le SCoT est exécutoire

Le terroir de Germignies Nord.



Intégrer les orientations du **SCoT Grand Douaisis** en matière d'**urbanisme durable** dans son projet d'aménagement

ASSURER UN MEILLEUR ÉQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

CE QUE DIT LA LOI*

La loi SRU

L'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme, permet d'aller au-delà des prescriptions de l'article 55 du code de la construction. Il oblige les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, à disposer d'au moins 20% de logements sociaux dans leur parc.

TEXTES DE LOI



Loi SRU
ART. L. 121-1

Art. L. 121-1 du Code de l'urbanisme :
« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer (...) **la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat ».

La loi ENL

Dans le cadre de la procédure d'évaluation du PLU instauré par la loi ENL, 3 ans au plus tard après l'approbation ou la dernière révision d'un PLU, le Conseil municipal est tenu d'organiser un débat sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements (Art. L. 123-12-1 du Code de l'urbanisme). Il délibère alors sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans, dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

La loi DALO

Votée en mars 2007, en vigueur depuis janvier 2008, la loi DALO vise à lutter contre l'exclusion et la précarité en instituant un droit au logement opposable, dont le garant désigné n'est autre que l'Etat. Cette loi prévoit par ailleurs une mobilisation plus forte de la construction de logements (révision à la hausse des programmes de construction de logements sociaux financés par l'Etat, extension du champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, majoration du COS par programme de construction comprenant au moins 50% de logements sociaux,...).

* cf Fiche Juridique page 43.



Lexique

SRU

ENL

SCoT

PLU

COS



CE QUE DIT LE SCoT

La création de logements sociaux doit être équilibrée sur l'ensemble du territoire.

*A l'exception des communes ayant plus de 35 % de logements sociaux dans leur parc de logement, toutes les communes du Grand Douaisis doivent construire à horizon 2030 au moins **20 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession à la propriété, sur l'ensemble des constructions neuves** (extension urbaine ou tissu urbain existant). Ces nouveaux logements sociaux peuvent également être réalisés en réhabilitation et sont comptabilisés parmi les nouveaux logements construits.*

POURQUOI ?

L'offre en logements sociaux est inégalement répartie sur le territoire du SCoT : 19 communes ne disposent d'aucun logement social (PLS 2005), alors qu'une dizaine de communes en concentrent la quasi totalité. Autre chiffre clé : **75 % des ménages du Grand Douaisis ont des revenus inférieurs aux plafonds HLM** et sont donc éligibles au logement social.

Cette offre en logement social a, pendant longtemps, peu concerné les communes rurales. De ce fait, le logement social est resté un objet typiquement urbain. Or leur **utilité est aujourd'hui réclamée dans des espaces ruraux en pleine évolution sociologique** : avec l'augmentation des prix du foncier et l'absence de logement locatif, les jeunes ménages qui ont grandi dans la commune sont contraints de partir, et d'aller vers les villes capables de leur offrir des logements adaptés à leur budget.

Quelques chiffres clés :

au 1^{er} janvier 2007 ce sont plus de 9 000 demandes de logements HLM qui restent en attente, 75 % des ménages du Grand Douaisis sont éligibles à un logement social.

Les besoins en logements aidés sont importants sur le territoire du Grand Douaisis.

Construire du logement locatif aidé et des logements adaptés à la demande des personnes âgées permet de débloquent le parcours résidentiel des habitants d'une commune.



Lexique

HLM
PLUS
PLS
PLAI
PLH
ZAC
DPU
DUP
OPAH
EPCI
EPF

LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Est appelé logement locatif social, tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et des collectivités pour son acquisition ou sa construction. Les logements sociaux sont donc créés, améliorés ou réhabilités avec la participation des financements publics et sont gérés par des organismes dits « d'habitation à loyers modérés » (HLM) publics (office public) ou privés (SA).

Plusieurs types de logements aidés existent, conditionnés par le niveau de revenu des futurs occupants et le niveau de loyer exercé :

- ▶ la plupart du temps les logements aidés sont financés par un produit financier appelé « **PLUS** » (Prêt Locatif à Usage Social) permettant des loyers maîtrisés pour des ménages à revenus modestes.
- ▶ le **PLS** (Prêt Locatif Social) permet de financer du logement aidé pour des ménages aux revenus intermédiaires.
- ▶ le **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) est destiné à financer des logements aidés pour les personnes et familles qui disposent de faibles revenus (60% du plafond HLM).

Plafonds de ressources HLM à compter du 1^{er} janvier 2009

Catégories de ménages	PLS (130% plafond PLUS)	PLUS	PLAI
Une personne seule	27 472 €	21 132 €	11 621 €
Deux personnes ne comportant aucune personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages	36 686 €	28 220 €	16 932 €
Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage sans personne à charge	44 118 €	33 937 €	20 361 €
Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	53 258 €	40 968 €	22 657 €
Cinq personnes ou une personnes seule avec trois personnes à charge	62 654 €	48 195 €	26 508 €
Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	70 608 €	54 314 €	29 873 €
Par personne supplémentaire	+ 7 877 €	+ 6 059 €	+ 3 331 €

Source : Ministère du Logement



COMMENT FAIRE ?

La boîte à outils

Les communes et leurs groupements disposent de nombreux outils réglementaires pour réaliser des logements aidés ou inciter à leur réalisation en termes de :

- ▶ planification avec le Plan local d'urbanisme (PLU)
- ▶ programmation, au travers du Programme Local de l'Habitat (PLH)
- ▶ maîtrise foncière grâce aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), lotissement, Droit de Préemption Urbain (DPU), Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- ▶ animation et négociation amiable, opérationnalité et mise en œuvre de projets avec les privés, via les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

De nombreuses aides et partenaires peuvent être mobilisés par une commune désireuse de construire du logement aidé.

Les partenaires à mobiliser

- ▶ Les Services Habitat de la Communauté d'Agglomération du Douaisis, et de la Communauté de Communes du Cœur d'Ostrevent
- ▶ Les services de l'Etat,
- ▶ Le SCoT,
- ▶ L'Etablissement Public Foncier (EPF).

De nombreuses aides existent pour informer et assister les communes désireuses de réaliser du logement aidé. Ces aides relayées par l'Etat et les collectivités territoriales (Région, intercommunalités) peuvent prendre différentes formes :

- ▶ aide à l'acquisition du foncier ou portage foncier
- ▶ subventions directes au projet
- ▶ prêts privilégiés (Caisse des Dépôts et Consignation, 1% logement...).



CONTACTS :

▶ SCoT Grand Douaisis Coralie Sellier

Tél. : 03 27 98 21 00
csellier@grand-douaisis.org
www.scot-douaisis.org

▶ Communauté d'Agglomération du Douaisis Bénédicte Rivoire-Meley Service Habitat

Tél. : 03 27 99 21 48
www.douaisis-agglo.com

▶ Communauté de Communes du Cœur d'Ostrevent Emerance Maeght

Tél. : 03 27 71 37 37
www.cc-coeurdostrevent.fr

▶ Communauté de Communes Cœur de Pévèle

Tél. : 03 20 34 38 05

▶ Communauté de Communes Espace- en-Pévèle

Tél. : 03 20 71 55 00



QUELLE TRADUCTION DANS LE PLU/POS ?

Les communes peuvent **réserver des terrains en vue de la réalisation de programme de logements**, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ce type d'emplacements réservés peut permettre de développer une offre de logements sociaux dans les quartiers qui en sont déficitaires. La mixité peut aussi se faire dans le sens inverse, en réservant des terrains pour du logement intermédiaire dans des

quartiers d'habitats sociaux par exemple. Il peut aussi permettre de construire, sur de petites unités foncières, des logements adaptés à des publics spécifiques en réponse aux objectifs fixés par le PLH (logements pour les étudiants, personnes âgées, personnes handicapées).



En pratique, cette réservation peut prendre des formes différentes. Le PLU peut ainsi :

- ▶ préciser un programme spécifique. (exemple : foyer, maison de retraite...).
- ▶ fixer le programme exact de logements (en nombre ou en m²) à réaliser sur le terrain. Sur un terrain de 8 000 m², le PLU peut par exemple prévoir qu'il devra être établi 5 000 m² de logements locatifs sociaux et 3 000 m² de logements intermédiaires.
- ▶ imposer la réalisation d'un certain nombre de logements ou de m² de SHON, laissant libre le constructeur d'utiliser le reste de constructibilité potentielle pour un autre programme de constructions. Le programme de logement prévu doit être construit, mais rien n'interdit de construire d'autres éléments, comme des commerces de rez-de-chaussée par exemple.



Lexique

PLH

PLU

SHON

ZAC

Le conseil municipal peut **délibérer pour autoriser un dépassement de 20 % maximum du Coefficient d'occupation des sols (COS) pour le logement aidé** sur l'ensemble de son territoire couvert par un PLU. Cette disposition présente un intérêt principal : **rentabiliser le foncier acquis, et donc s'exonérer de la taxe pour dépassement du plafond légal de densité.**

La commune peut par ailleurs imposer un pourcentage de logements locatifs aidés dans une ZAC¹ par le biais d'un secteur réservé du PLU. Le prix de vente des charges foncières pour le logement aidé peut alors être abaissé par péréquation, donnant des prix de sortie moins élevés pour le logement aidé, et un peu plus élevés pour les autres logements.

Notons, enfin que la réalisation des objectifs du SCoT peut se faire sous la forme de constructions neuves, mais aussi par la réhabilitation de logements vétustes, la rénovation ou la réaffectation de bâtiments anciens.

NOUVEAU...

La loi Molle introduit une nouvelle majoration des règles de densité : le conseil municipal peut, par délibération motivée, et sous réserve de ne pas porter atteinte au PLU, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes comportant des logements locatifs sociaux, bénéficie d'une majoration qui ne peut excéder 50 % du volume constructible.

Cette possibilité existe depuis la loi ENL, mais son champ d'application est ici étendu à toutes les communes, sans condition de délais.

Cette majoration des règles de densité nécessite une modification de PLU, mais pas d'enquête publique. (voir article L. 127 - 1 du CU).

¹ Voir chapitre, p. 38
« Favoriser le développement d'un urbanisme de projet ».



PEUT-ON IMPOSER DU LOGEMENT AIDÉ À UN OPÉRATEUR PRIVÉ ?

En dehors des secteurs réservés, le PLU ne peut pas imposer la création d'un quota de logements aidés. En revanche, les projets d'aménagement de plus de 5 000 m² de SHON (comme les lotissements notamment) doivent être directement compatibles avec les orientations du SCoT Grand Douaisis en matière de logement aidé, qui prescrivent pour toutes les communes (ayant moins de 35 % de logements sociaux) 20 % de logement locatif social et 10 % d'accession sociale à la propriété.

METTRE EN PLACE DES POLITIQUES PUBLIQUES PERMETTANT LA MAÎTRISE DU FONCIER

CE QUE DIT LE SCoT

Le SCoT doit établir les conditions d'un développement urbain raisonné du territoire, lui permettant de se développer tout en économisant ses disponibilités foncières. Cette exigence se décline par un réinvestissement des espaces urbains existants : 40% des logements neufs devront être construits en renouvellement urbain (à l'intérieur des zones U et 1 AU existantes).

En lien avec le développement d'un urbanisme de projet, la mise en place d'une politique foncière est nécessaire pour permettre aux communes de maîtriser leur développement, tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

POURQUOI ?

Trop souvent ignoré, le problème du foncier est pourtant l'une des **clés d'anticipation et de maîtrise de l'évolution d'un territoire**. Développement économique, pérennité de certaines activités, notamment agricoles, maîtrise des déplacements, maîtrise du prix du foncier viabilisé, production de logements à prix raisonnables et diversification des types d'habitat, attractivité des territoires sont autant de thèmes touchés par la question foncière.

Le foncier est le **matériau de base de tout projet d'aménagement**, que ce soit en développement ou en renouvellement urbain.

Une politique foncière doit viser une gestion à long terme du sol, dans une perspective de développement durable. Elle doit en conséquence se fonder sur une **stratégie d'aménagement** du territoire à moyen et long terme. Cette stratégie passe nécessairement par une veille foncière rigoureuse des déclarations d'intention d'aliéner déclarées sur les secteurs stratégiques des communes, menée, selon les cas par les services des collectivités territoriales.



LA DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIÉNER

Il s'agit d'une formalité obligatoire précédant la vente d'un bien immobilier ou d'un terrain situé en zone urbaine ou d'urbanisation future au plan local d'urbanisme. Cette déclaration permet à la collectivité de faire valoir éventuellement son droit de préemption urbain, et donc d'acquérir le bien en priorité.



Lexique

DPU

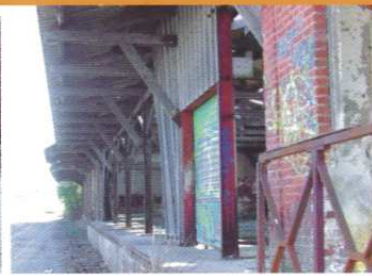
POS

PLU

EPCI

ZAC

ZAD



COMMENT FAIRE ?

La boîte à outils

1 LES OUTILS JURIDIQUES

Ces outils donnent à la collectivité la possibilité d'agir directement dans le fonctionnement du marché foncier et de l'orienter en faveur de l'intérêt public.

Trois outils majeurs pour l'acquérir :

• L'acquisition à l'amiable

Cette forme d'acquisition passe par une négociation directe avec le(s) propriétaire(s) des terrains susceptibles d'intéresser la collectivité à court, moyen ou long terme.

• Le Droit de Préemption Urbain (DPU)

Le droit de préemption urbain est un droit accordé à une collectivité ou à un organisme spécifique, qui lui permet d'acquérir en priorité les biens mis en vente, dans le but de réaliser des aménagements d'intérêt général. Le droit de préemption est librement institué sur délibération du conseil municipal.

Le droit de préemption urbain est ouvert à toute commune dotée d'un document d'urbanisme (POS, PLU, carte communale). Le conseil municipal peut toutefois déléguer l'exercice de cette prérogative sur tout ou partie du périmètre, à l'Etat, une collectivité locale (EPCI), un établissement public y ayant vocation, une société d'économie mixte à participation publique majoritaire et bénéficiant d'une convention publique d'aménagement, une chambre consulaire.

Le droit de préemption s'exerce de plein droit :

- ▶ à l'intérieur des périmètres urbains (zones U),
- ▶ dans les zones d'urbanisation futures (zones NA pour les POS et zones 1AU ou 2AU des PLU),
- ▶ dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

Dans les autres zones, la préemption peut se faire, mais sur délibération du conseil municipal (emplacements réservés, ZAD,...).

La maîtrise du foncier constitue pour les **acteurs de l'aménagement** l'enjeu **majeur de la construction.**

Maîtriser le foncier c'est **maîtriser le devenir de son territoire.**

Pour ce faire **les collectivités** disposent de **nombreux outils** ayant des **usages** et des **vocations spécifiques**, à **adapter selon les besoins.**

TEXTES DE LOI



Voir ART. L. 211-1 à L. 221-7
du Code de l'Urbanisme.



Lexique

DIA
DPU
ZAD
SEM
AFU
POS
PLU

La commune peut exercer son droit sur tous les biens immobiliers achevés depuis au moins 10 ans, faisant l'objet d'une vente, ainsi que sur les titres des sociétés immobilières. Au moment de la cession du bien par le propriétaire, ce dernier avertit la mairie par une DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner). Le titulaire du DPU doit alors se décider dans un délai de 2 mois à compter de la proposition du propriétaire. En cas de préemption, le projet doit être motivé et le paiement doit intervenir dans les 6 mois à compter de la préemption. Il est donc **primordial pour la collectivité de définir dès l'amont du projet un plan d'aménagement suffisamment précis pour pouvoir motiver la préemption.**

• La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La ZAD est un outil de préemption qui conserve un aspect « pré-opérationnel », qui prévaut au droit de préemption urbain. Mais à la différence du DPU, les ZAD concernent tous les secteurs d'une commune, qu'ils se situent en milieu urbain, rural, naturel ou agricole, et que la commune en question soit ou non dotée d'un document d'urbanisme.

La ZAD est créée par arrêté préfectoral, sur proposition ou avis de la commune, ou de l'EPCI compétente. Le préfet peut instituer une ZAD, même en cas de refus de la commune. L'arrêté préfectoral indique le périmètre de la ZAD et désigne le titulaire du droit de préemption. Il peut s'agir de l'Etat, d'une collectivité publique, d'un établissement public y ayant vocation ou du concessionnaire d'une opération d'aménagement. Ces derniers disposent alors d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans, sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers existants dans le périmètre de la ZAD.

Les ZAD ont été créées dans un but **anti-spéculatif**. Elles donnent en effet aux collectivités publiques un moyen de **contrôler le marché foncier**, en leur permettant de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un immeuble situé dans des secteurs où elles envisagent des opérations d'aménagement, d'équipements collectifs ou la constitution de réserves foncières. Mais surtout : dans le périmètre de ZAD le prix de référence retenu lors des transactions est celui établi un an avant la signature de l'acte de création de la ZAD, alors que pour le DPU, le prix de référence est estimé par les domaines (seulement pour acquisitions supérieures à 75 K€).

TEXTES DE LOI



Voir ART. L. 212-1 à L. 212-5
du Code de l'Urbanisme.

• L'expropriation pour cause d'utilité publique

Cette procédure justifiée par un intérêt public (mixité de l'habitat par exemple), permet de contraindre le propriétaire d'un bien immobilier à le céder à la commune. L'acte déclaratif d'utilité publique est établi après réalisation d'une enquête d'utilité publique et d'une enquête parcellaire (arrêté ministériel ou préfectoral, ou par décret en Conseil d'Etat). La cession de parcelle peut être réalisée à l'amiable. A défaut d'entente, l'intervention du juge est nécessaire.

• L'association foncière urbaine (AFU)

Une AFU est une collectivité de propriétaires, réunis pour exécuter et entretenir, à frais communs, les travaux qu'elle énumère. En pratique, le principe d'une AFU est le même que celui du remembrement agricole mais en milieu urbain. Une mauvaise structure foncière (parcellaire très fin, imbriqué et appartenant à de multiples propriétaires) constitue un frein au développement urbain, car l'intervention d'opérateurs y est difficile et très coûteuse. Le recours à l'AFU permet d'éviter ces problèmes, car cette procédure permet aux propriétaires eux-mêmes de mettre en commun leurs moyens en vue d'un remembrement et d'aménagements connexes de constructions, de rénovation urbaine, de restauration immobilière en secteur sauvegardé...

La commune peut exercer un contrôle sur les projets de ladite association dans la mesure où :

- ▶ elle dispose d'un droit de veto concernant la création de l'association,
- ▶ elle peut participer à l'AFU en tant que propriétaire,
- ▶ le projet de l'AFU doit se conformer aux prescriptions du POS ou PLU.

L'AFU constitue donc pour un propriétaire l'opportunité de réaliser une bonne opération financière sur des terrains difficiles à aménager, et d'être partie prenante du projet d'aménagement. En outre, cet outil permet à une collectivité d'intervenir sur des propriétés foncières complexes, et ce dans une large concertation.

> **Dechy** : exemple d'une maîtrise publique du foncier ayant permis la création d'un espace public de qualité



AVANT



APRÈS



Lexique

TFPB

TFPNB

SRU

ENL

PLU

2 LES OUTILS FISCAUX

La fiscalité sur la détention de terrain repose principalement sur trois taxes :

- ▶ la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB),
- ▶ la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB),
- ▶ la taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles.

Pour inciter les propriétaires à vendre des terrains, ou à réaliser des constructions sur ces terrains, et ainsi éviter la rétention spéculative du foncier non bâti, les lois SRU et ENL introduisent une **majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties** des terrains constructibles (U et 1AU des PLU). Le conseil municipal a ainsi la possibilité de majorer les valeurs locatives cadastrales jusqu'à 3 €/m².

Par ailleurs, selon les dispositions du code général des impôts les opérations de logements sociaux sont **exonérées de la TFPB** pendant une durée de 15 ou 20 ans, et ce sans perte fiscale pour la commune qui reçoit une compensation de l'Etat.

La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles a été instituée pour permettre aux collectivités de **recupérer une partie de la plus-value** réalisée par le propriétaire d'un terrain classé constructible et, par voie de conséquence, de réguler le prix du foncier devenu constructible. Ce classement implique en effet de lourdes conséquences financières pour les communes qui doivent financer les équipements publics accompagnant cette ouverture à l'urbanisation. Cette taxe forfaitaire est assise sur les deux tiers du prix de vente du terrain. Comme le taux de la taxe est fixé à 10 %, ce nouveau dispositif revient à taxer la première mutation d'un terrain devenu constructible à hauteur de 6,6 % du prix de vente. Cette taxe est librement instituée sur délibération du conseil municipal.

3 LES OUTILS FINANCIERS

Mettre en place une politique foncière implique des financements adaptés. En premier lieu : le budget des collectivités territoriales, qui peut mobiliser la mise en place d'une **ligne budgétaire dédiée à l'action foncière**. Cette démarche est la marque forte d'une implication de la collectivité sur ce thème. Elle permet également un affichage clair en direction des partenaires de la collectivité. Les PLH comportent un volet foncier, permettant selon la stratégie affichée de dégager des financements pour la réalisation des objectifs programmés.

Les subventions constituent la deuxième ressource financière utilisée. Outre les subventions de l'Etat, les autres collectivités (conseil régional, conseil général) peuvent disposer de lignes financières spécifiques au foncier.

Enfin, les prêts permettent de compléter les financements. On distingue d'une part les prêts spécifiques pour la constitution de réserves foncières (prêts à long terme) qui peuvent permettre aux collectivités de constituer rapidement des réserves foncières significatives mais qui imposent une programmation budgétaire, et d'autre part des prêts à plus court terme.

Les partenaires à mobiliser

En complément des services fonciers des intercommunalités, les collectivités locales peuvent mobiliser plusieurs partenaires :

- ▶ **l'équipe technique du SCoT,**
- ▶ **l'établissement public foncier Nord-Pas-de-Calais (EPF, voir encadré ci-contre),**
- ▶ **la société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER voir encadré ci-contre).**

QUELLE TRADUCTION DANS LE PLU / POS ?

Le PLU propose quelques outils permettant d'aller vers une maîtrise du foncier :

- ▶ **le zonage :** le classement d'une zone en 2AU permet à la commune d'afficher son projet d'aménagement tout en préservant la zone de toute urbanisation à court terme, car l'aménagement de cette zone, dite d'urbanisation future, et ne disposant pas de réseaux suffisants, ne pourra se réaliser qu'après modification du PLU,
- ▶ **la création d'emplacements réservés,** a pour but d'éviter que les terrains sur lesquels doivent être réalisés des équipements publics ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future. Ces derniers doivent être justifiés par une utilité publique avérée : désenclavement d'une zone, accès à une zone future d'aménagement, programmation de logements sociaux. L'emplacement réservé a pour effet de « geler » le terrain concerné, excluant la délivrance de permis de construire et ouvre sur celui-ci un droit de préemption à la commune,
- ▶ **le règlement de zone,** qui peut être contraignant et imposer, par exemple, l'aménagement d'une zone d'un seul tenant. Cette disposition permet d'imposer une cohérence au développement de la zone.



CONTACTS :

▶ L'Etablissement Public Foncier Nord-Pas-de-Calais 3 missions essentielles :

- conseil et expertise auprès des collectivités territoriales, par la réalisation d'études préalables aux acquisitions foncières,
- acquisition de terrains, par voie de préemption, ou par voie d'expropriation et cession aux collectivités,
- réalisation d'opérations de « remise en état » des sites, afin de leur redonner une valeur d'usage.

Tél. : 03 28 36 15 60
www.epf-npdc.fr

▶ La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural Elle a pour mission de :

- maintenir et développer une agriculture dynamique et durable,
- d'accompagner les collectivités territoriales pour une gestion durable du foncier rural,
- mener des actions en faveur de l'environnement et de la préservation des paysages.

Tél. : 03 20 57 93 07
www.safer.fr



FAVORISER UN MODE DE CONSTRUCTION INNOVANT

CE QUE DIT LE SCoT

Les documents d'urbanisme ne doivent pas faire obstacle à la mise en place de panneaux solaires, à l'utilisation du bois dans les constructions, à la récupération des eaux pluviales (pour usage non domestique), à l'utilisation des énergies renouvelables.

L'économie des ressources (énergies, eau, ...) est prise en compte dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.

L'aménagement des nouvelles zones d'habitat doit privilégier le principe d'aménagement à Haute Qualité Environnementale (HQE), qui intègre entre autres les principes de gestion des eaux et de consommation d'énergie alternatifs.

POURQUOI ?

Face à des problèmes majeurs comme le changement climatique ou l'**épuisement des ressources naturelles**, de nombreuses voix d'experts encouragent les Etats à agir sur les causes de ces phénomènes. Les émissions de gaz à effet de serre liées à la combustion d'énergie dans le secteur résidentiel ont été estimées à 476 milliers de tonnes équivalent CO₂ en 2003, soit **30% des émissions totales enregistrées sur le territoire du SCoT**. L'une des voies d'action de lutte contre le changement climatique est donc celle de l'urbanisme raisonné et notamment de la construction performante.

Par ailleurs, la réduction des besoins énergétiques, tant au niveau de l'habitation qu'au niveau de la localisation des différentes fonctions d'une ville, comporte au-delà de l'aspect écologique une **dimension sociale**. En effet, la réduction des dépenses liées aux consommations de chauffage, d'électricité (souvent causes d'impayées) ou de déplacements, permet de réduire les charges pesant sur les ménages modestes.

COMMENT FAIRE ?

L'urbanisme durable et l'éco-construction constituent deux échelles d'intervention des collectivités publiques dans la lutte contre le changement climatique.

La notion d'éco-construction est apparue à la fin des années 1960. Elle consiste à créer un bâtiment utilisant des techniques lui permettant de respecter au mieux l'environnement. Les principes directeurs de l'éco-construction sont détaillés par la notion de haute qualité environnementale (HQE), qui définit 14 cibles d'action, elles-mêmes regroupées en 4 familles, portant sur la construction et les choix en matière d'entretien et d'usage des bâtiments :



Lexique

HQE

SCoT

PCET



- ▶ **Les cibles de l'éco construction** : relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat, choix intégré des procédés et produits de construction, chantier à faibles nuisances.
- ▶ **Les cibles de l'éco-gestion** : gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets d'activités, de l'entretien et de la maintenance.
- ▶ **Les cibles du confort** : confort hygrothermique, acoustique, visuel, olfactif.
- ▶ **Les cibles de santé** : conditions sanitaires des espaces, qualité de l'air, de l'eau.

Construire écologique ne signifie pas bâtir une maison de « cosmonaute », bourrée de technologies complexes, mais repose sur des principes simples :

- ▶ **Le premier consiste à augmenter les apports solaires par une orientation optimale des bâtiments.** C'est ce qu'on appelle le bioclimatisme. Il s'agit de développer au maximum les ouvertures sur les façades orientées au sud afin de capter un maximum de luminosité et d'énergie solaire, et à contrario un minimum d'ouvertures sur les façades nord afin de réduire l'exposition au froid. Cependant, afin de limiter la surchauffe du bâtiment en été, l'isolation doit être efficace et accompagnée de brise-soleil sur la façade sud ou de plantations d'arbres à proximité pour rafraîchir l'air.
- ▶ **Le second** consiste à isoler fortement le bâtiment pour diminuer ses pertes de chaleur. **L'isolation thermique est la clef des maisons à basse énergie.** Celle-ci doit être hautement performante et de préférence appliquée sur toute l'enveloppe extérieure du bâtiment, sans interruption, ni brèche, de façon à **limiter les ponts thermiques.** La toiture doit également être fortement isolée, tant des températures que du vent et de l'humidité. Généralement la couche isolante est très épaisse, afin de pouvoir se passer d'un système de chauffage classique, sans hypothéquer le confort thermique.

Une rupture est à opérer dans la consommation d'énergie du secteur des bâtiments, secteur prioritaire car premier consommateur d'énergie en France et émetteur de gaz à effets de serre.



ATTENTION!

Cependant à ne pas faire de son logement un bâtiment totalement imperméable, l'isolation renforcée doit être accompagnée de systèmes d'aération afin de ne pas altérer la qualité de l'air intérieur.



Lexique

VMC

BBC

HPE

THPE

Elle est d'une trentaine de centimètres pour les murs et d'une quarantaine pour le toit. L'isolation passe également par la pose de **vitrages isolants**. Dans une maison passive la fenêtre fonctionne comme un collecteur solaire passif : la fenêtre collecte l'énergie solaire qui va chauffer la pièce située derrière cette dernière. Le vitrage le plus adapté est le double voire dans certains cas le **triple vitrage**, qui apporte dans une maison plus d'énergie qu'il ne perd de chaleur.

Construire efficace passe également par **l'utilisation d'énergies renouvelables** (chaudières à bois, panneaux photovoltaïques, géothermie, cogénération, ...), de technologies durables (VMC double flux par exemple), l'utilisation de matériaux dépourvus de substances nocives et recyclables.

Enfin, rappelons que la construction écologique ne doit pas être déconnectée d'une réflexion sur la localisation du bâti : construire une maison basse consommation (BBC) en rase campagne est un non sens, car le bilan global des émissions de gaz à effet de serre induites par les déplacements seraient alors aussi importantes que pour une habitation répondant « juste » aux normes de la RT2005, mais située en centre-ville (voir tableau ci-dessous).

Type d'habitat	Emissions de gaz à effet de serre liées au logement seul	Emissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements seuls		Total des émissions de gaz à effet de serre en fonction du logement et de sa localisation
		centre-ville	périurbain	
Habitat ancien rénové	4,5 tonnes de Co ² /an	centre-ville	1,1 t Co ² /an	5,6 t Co ² /an
		périurbain	3,4 t Co ² /an	7,8 t Co ² /an
Habitat répondant à la RT 2005	2,9 tonnes de Co ² /an	centre-ville	1,1 t Co ² /an	4 t Co ² /an
		périurbain	3,4 t Co ² /an	6,3 t Co ² /an
Bâtiment basse consommation (BBC)	0,9 tonnes de Co ² /an	centre-ville	1,1 t Co ² /an	2 t Co ² /an
		périurbain	3,4 t Co ² /an	4,3 t Co ² /an

Impact de la localisation de l'habitat sur les émissions de gaz à effets de serre. Source : LMC



LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Le Grand Douaisis est l'un des tout premiers territoires à avoir lancé un Plan Climat Energie Territorial (PCET), avec près de 200 actions en faveur du développement durable et de la maîtrise de l'énergie. **Vous aussi, soyez partenaires du Plan Climat en signant la charte d'engagement pour la contribution du Grand Douaisis à la lutte contre le changement climatique.**

MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE DANS LE BÂTIMENTS : ENJEUX ET CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La France a pris des engagements ambitieux en signant le protocole de Kyoto : diviser par 4 les émissions de CO² du secteur du bâtiment à 2050 (loi n° 2005-781 fixant les objectifs de la politique énergétique du 13 juillet 2005).

Diverses mesures législatives et réglementaires s'inscrivent dans le cadre de cet objectif, dont :

► **le Grenelle de l'environnement** avec l'objectif des 3x20 (réduire de 20 % les émissions de gaz à effets de serre, atteindre 20% d'énergies renouvelables, et améliorer de 20 % l'efficacité énergétiques... le tout à 2020).

► **la réglementation thermique 2005 (RT 2005)**, qui (entre autre) fixe une limite de consommation maximale en énergies primaires et établit cinq niveaux de labels haute performance énergétique :

- **la HPE 2005**, pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 10 % par rapport à la consommation de référence RT2005.

- **la THPE 2005**, pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 20 % par rapport à la consommation de référence RT2005.

- **la HPE EnR 2005**, basée sur les exigences du label HPE 2005, accompagnées d'exigences sur l'installation d'équipements d'énergie renouvelable.

- **la THPE EnR 2005**, pour les constructions dont les consommations conventionnelles sont inférieures d'au moins 30% par rapport à la consommation de référence RT2005.

► **BBC 2005** : bâtiment basse consommation énergétique, dont le niveau d'exigence pour le résidentiel est inférieur à 50 kWh/m²/an (65 en zone H1).

La RT 2005 n'est qu'une étape vers la RT 2010, et au-delà vers la RT 2020, qui se traduiront par des exigences encore plus élevées d'amélioration de la performance énergétique...

Consommation maximale exprimée en énergie primaire pour les consommations de chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire.

Zone climatique*	Combustibles fossiles	Chauffage électrique (y compris pompes à chaleur)
H1	130 kWh primaire/m ² /an	250 kWh primaire/m ² /an
H2	110 kWh primaire/m ² /an	190 kWh primaire/m ² /an
H3	80 kWh primaire/m ² /an	130 kWh primaire/m ² /an

* les zones climatiques sont définies dans l'arrêté (H1 : nord, à H3 : zone méditerranéenne).

ET LE LOGEMENT PASSIF ? QU'EST CE QUE C'EST ?

On désigne par maison passive **un bâtiment pratiquement autonome pour ses besoins en énergies** (moins de 15 kWh/m²/an). Pour cela il se contente des apports solaires, des apports métaboliques (chaleur dégagée par les habitants et les machines) et d'une bonne isolation, ce qui relègue le rôle du chauffage à un simple appoint.

Pourquoi ne pas aller encore plus loin avec les **maisons à énergie positive**, qui fabriquent plus d'énergie qu'elles n'en consomment ?



Lexique

AEU

PLU

POS

ADEME

AEU

EPCI

PNR

CAUE

COS

Le concept de développement durable préconise de **concilier les 3 sphères que sont l'économie, le social et l'environnemental dans un équilibre urbain global**. C'est une nouvelle culture de l'aménagement qui se dessine, car la réalisation de bâtiments écologiques n'est qu'un des éléments à prendre en compte parmi le développement des transports publics, parfois très innovants, la proximité des services et commerces, le tri sélectif des déchets, la gestion alternative des eaux de pluie, la qualité des espaces publics, la gestion du bruit, mais aussi la sensibilisation et l'association des habitants dans les choix urbains. Il s'agit donc d'une politique globale d'aménagement.

La boîte à outils

• L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

L'AEU est un outil d'aide à la décision, visant à **favoriser et faciliter la prise en compte des aspects environnementaux dans les projets d'aménagement** ou les documents d'urbanisme (PLU et POS notamment). Cette étude permet de :

- ▶ placer l'environnement comme un facteur décisif pour les orientations d'aménagement du territoire et la conception des projets d'aménagement,
- ▶ d'aider à la décision politique sur les choix urbains ayant une implication sur l'environnement,
- ▶ d'analyser les conséquences d'un développement urbain sur le plan environnemental,
- ▶ de formuler des recommandations visant une utilisation raisonnée des ressources, une maîtrise de l'énergie, une meilleure gestion des flux (déplacements, déchets...), la recherche d'un meilleur cadre de vie (environnement sonore et climatique, paysage, biodiversité),
- ▶ intégrer les recommandations dans les documents d'urbanisme et dans les projets d'aménagement.



REMARQUE :

Les communes peuvent également décider d'encourager financièrement leurs habitants à investir dans le développement durable de leur logement (exemple : les communes de Douai et Orchies qui bonifient respectivement les travaux d'isolation et les chauffes-eau solaires).

Les partenaires à mobiliser

1 LES PARTENAIRES FINANCIERS

- ▶ L'ADEME (AEU)
- ▶ Les EPCI dont certains apportent une aide financière à la construction de logements économes en énergie.

2 LES PARTENAIRES TECHNIQUES

- ▶ L'équipe technique du syndicat mixte du SCoT
- ▶ L'ADEME
- ▶ Les bureaux d'étude spécialisés
- ▶ Le PNR Scarpe Escaut
- ▶ Le CAUE du Nord (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement), qui est un organisme départemental d'information et de conseil, créé pour promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement. A la disposition des particuliers pour lesquels il assume une mission de conseil gratuit, il apporte également aux collectivités adhérentes, assistance et conseils dans leurs domaines de compétence.



CONTACTS :

▶ Le PNR Scarpe Escaut

Tél. : 03 27 19 19 70
www.pnr-scarpe-escaut.fr

▶ Le CAUE du Nord

Tél. : 03 20 57 67 67
www.caue-nord.com

▶ Le SCoT Grand Douaisis

Aurélien Thibault

Tél. : 03 27 98 21 00
www.scot-douaisis.org

QUELLE TRADUCTION DANS LE PLU/POS ?

Au travers de leur règlement, les PLU ne doivent pas faire obstacle à la mise en place de panneaux solaires, à l'utilisation du bois dans la construction, à la récupération des eaux pluviales (pour usage non domestique), à l'utilisation des énergies renouvelables et à la mitoyenneté des constructions.

• La bonification du COS

La loi POPE de 2005 inscrit une bonification du coefficient d'occupation des sols (COS), dans la limite de 20% et dans le respect des autres règles d'urbanisme, pour les constructions ou rénovations performantes au plan énergétique. Une simple délibération du conseil municipal suffit à la mise en place de ce dispositif. Elle peut être décidée le même jour qu'une révision ou modification du PLU. Ce bonus s'applique dans les secteurs des communes où le PLU prévoit un COS.



REMARQUE :

Dans les villes ayant approuvé le dépassement de COS pour les opérations de logements sociaux et le dépassement du COS introduit par la loi POPE, les opérations éligibles peuvent cumuler les deux bonus.

Le projet de loi relatif à la mise en place du Grenelle de l'environnement entend accélérer la prise en compte du défi climatique dans l'aménagement.

Plusieurs propositions de loi sont faites dans ce sens, parmi elles :

- à compter de **2012**, **toutes les constructions neuves** devront présenter une **consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m²/an**

- à compter de fin **2020**, **toutes les constructions neuves** devront présenter une **consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie qu'ils produiront à partir de sources renouvelables**.

- **L'Etat se fixe comme objectif la rénovation de l'ensemble du parc de logements sociaux. Il s'agira dès 2020 de ramener la consommation de 800 000 logements actuellement supérieure à 230 kWh/m²/an à 150 kWh/m²/an.**



LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE

CE QUE DIT LA LOI

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant (...) une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux ».

CE QUE DIT LE SCOT

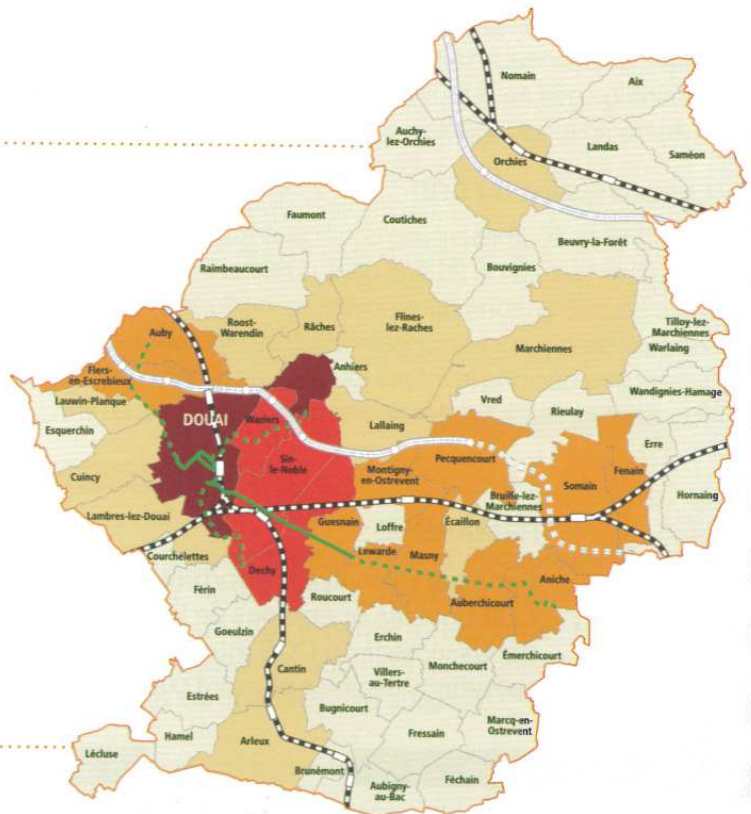
Trois volontés politiques fortes sont exprimées :

- ▶ développer l'attractivité du territoire en favorisant une croissance démographique par la construction de 21 000 logements, en respectant une densité moyenne de 25 logements/ha (objectifs déclinés par communes, voir carte),
- ▶ localiser 40 % du développement urbain attendu d'ici 2030 au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- ▶ limiter la consommation d'espaces consacrés aux extensions urbaines futures telles qu'inscrites au SCoT.

OBJECTIFS DE DENSITÉ MOYENNE PAR COMMUNE POUR LES NOUVELLES OPÉRATIONS D'HABITAT.

Légende

- voie à caractère autoroutier, échangeur
- route principale
- voie ferroviaire, gare
- limite SCoT Grand Douaisis
- limite départementale
- Aix nom de la commune
- tracé TCSP : 1ère phase
- tracé TCSP : phase suivante
- 50 logements/hectare
- 40 logements/hectare
- 35 logements/hectare
- 30 logements/hectare
- 17 logements/hectare





ATTRIBUTION DES SURFACES MAXIMALES À OUVRIR À L'URBANISATION PAR COMMUNE

Commune	Surface maximale à ouvrir à l'urbanisation à horizon 2030	Surface dégagée (hors zones à vocation économique, cf. 122-2 du CU)	Surface maximale autorisée à l'horizon 2030 tenant compte des dérogations	Objectif intermédiaire à 2018
Arleux	10		10	5
Aubigny-au-Bac	7		7	3,5
Brunémont	3	1,6	1,4	1
Bugnicourt	9	11,1	0	0
Cantin	8	7	1	0,5
Erchin	5		5	2,5
Estrées	7	4,4	2,6	1,5
Féchain	10	5,7	5,3	3
Férin	11	7,2	3,8	2
Fressain	5		5	2,5
Goelzin	7		7	3,5
Hamel	5	2,3	2,7	1,5
Lécluse	7	3	4	2
Marco-en-Ostrevent	4		4	2
Monchecourt	11		11	5,5
Roucourt	4	1	3	1,5
Villiers-au-Tertre	5		5	2,5
Somme PÔLE ARLEUSIS	119	43,3	77,8	40

Auby	15	49	0	0
Courchelettes	13		13	6,5
Cuincy	12		12	6
Dechy	11		11	5,5
Douai	42		42	21
Esquerchin	6		6	3
Flers-en-Escrebieux	11		11	5,5
Guesnain	9		9	4,5
Lambres-lez-Douai	12	12,5	0	0
Lauwin-Planque	5	7,6	0	0
Roost-Warendin	14		14	7
Sin-le-Noble <small>Grand projet de la ZAC du Riquet</small>	28	2,5	25,5	13
Waziers	12		12	6
Somme PÔLE DOUAI	257	71,6	222,5	145

Anhiers	3		3	1,5
Faumont	12		12	6
Flines-lez-Raches	19		19	9,5
Marchiennes	17		17	8,5
Râches	7		7	3,5
Raimbeaucourt	27	10,8	16,2	8
Tilloy-lez-Marchiennes	5		5	2,5
Vred	10		10	5
Wandignies-Hamage	13		13	6,5
Warlaing	6		6	3
				7
Somme PÔLE FLINES-MARCHIENNES	119	10,8	108,2	54

Commune	Surface maximale à ouvrir à l'urbanisation à horizon 2030	Surface dégagée (hors zones à vocation économique, cf. 122-2 du CU)	Surface maximale autorisée à l'horizon 2030 tenant compte des dérogations	Objectif intermédiaire à 2018
Écaillon	7	6	1	0,5
Lallaing	19	10,1	8,9	4,5
Lewarde	7		7	3,5
Loffre	7		7	3,5
Masny	11	2,4	8,6	4,5
Montigny-en-Ostrevent	13		13	6,5
Pecquencourt	15		15	7,5
Somme PÔLE MONTIGNY-PECQUENCOURT	78	18,5	59,6	30,5

Aix	10		10	5
Auchy-les-Orchies	12		12	6
Beuvry-la-Forêt	18		18	9
Bouvignies	11		11	5,5
Coutiches	22	5,4	16,6	8,5
Landas	18		18	9
Nomain	15		15	7,5
Orchies	19	10	9	4,5
Saméon	12		12	6
Somme PÔLE ORCHESIS	137	15,4	121,6	61

Aniche	21		21	10,5
Auberchicourt	11		11	5,5
Bruille-lez-Marchiennes	8	2,8	5,2	2,5
Émerchicourt	7	8,9	0	0
Erre	10		10	5
Fenaïn	16	12,6	3,4	1,5
Hornaing	20		20	10
Rieulay	10		10	5
Somain	31		31	15,5
Somme PÔLE SOMAIN-ANICHE	134	24,3	111,6	55,5

TOTAL	844	183,9	701,3	386
--------------	------------	--------------	--------------	------------

Orientation 3.2.2 du SCoT
« limiter la consommation d'espace ».

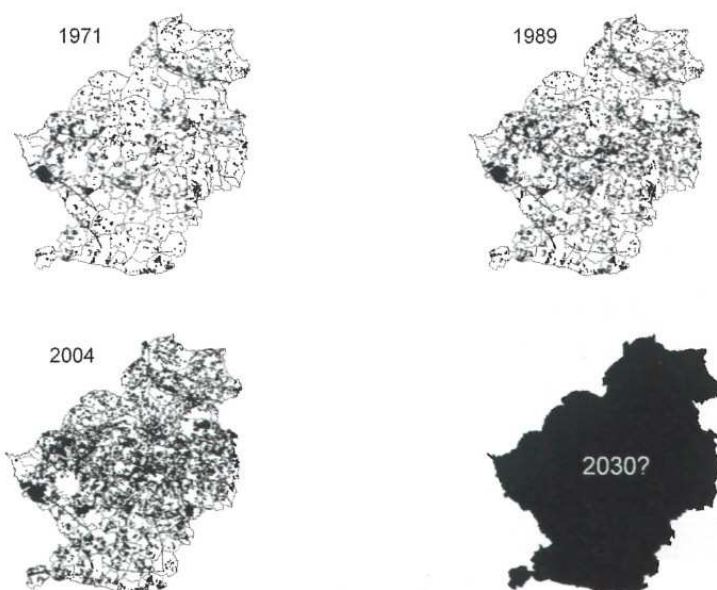


POURQUOI LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ?

L'un des principaux défis aujourd'hui est de limiter l'étalement des villes et villages. En 1960 chaque français occupait un espace personnel de 170 m², on en est aujourd'hui à 264 ! L'espace occupé par la ville croît en moyenne deux fois plus vite que sa population. Dans le Grand Douaisis les surfaces urbanisées ont augmenté de **+30% en 30 ans pour une croissance démographique nulle. Or la ville étalée coûte cher !**

- ▶ pour la collectivité, qui doit assumer les coûts liés à l'**extension des réseaux** d'assainissement, d'eau, d'électricité, d'éclairage public, de collecte des déchets, de transports publics...
- ▶ pour les habitants qui s'installent hors des centres-villes pour échapper aux coûts astronomiques de l'immobilier, mais qui sont aussi les premières victimes de la **hausse attendue des prix des carburants**. Limiter l'étalement urbain permet également d'offrir aux habitants une meilleure **qualité de vie** : moins éloignés des centres, les habitants peuvent plus facilement se déplacer en modes doux (marche, vélo...) pour les petits trajets du quotidien (école, commerces et autres services).
- ▶ pour les agriculteurs qui, voyant leurs **exploitations être progressivement grignotées par la ville**, sont contraints de trouver de nouvelles terres toujours plus loin.
- ▶ et pour l'environnement qui paye un lourd tribut face aux pollutions générées par le développement des villes. **Plus la ville s'étale et plus les espaces naturels reculent.**

L'étalement urbain du territoire du SCoT de 1971 à 2004



COMMENT FAIRE...

La limitation de l'étalement urbain se décline selon trois modalités :

- ▶ par le renouvellement urbain,
- ▶ par la construction de formes urbaines plus denses,
- ▶ par une nouvelle approche des projets d'extension urbaine (mieux localisés et optimisés : plus proches des centralités, des transports collectifs).

... en privilégiant le renouvellement urbain

Afin de favoriser un développement rationnel et harmonieux de la commune, celle-ci doit chercher à urbaniser en premier lieu les « dents creuses », de façon à favoriser ce qu'on appelle le « renouvellement urbain », qui consiste à « **reconstruire la ville sur la ville** » en intervenant dans le périmètre déjà construit de la commune. Il s'agit pour les communes de privilégier le réinvestissement des espaces urbains existants, via la requalification ou la restructuration d'espaces en friche, l'urbanisation de dents creuses, ainsi que la reconstruction ou la réhabilitation d'immeubles vétustes ou inadaptés.

Une bonne réutilisation du foncier « vieillissant » ou la requalification des espaces en friche est presque toujours préférable à une opération hors tissu urbain existant. **On limite ainsi la consommation excessive d'espaces, généralement dédiés à l'activité agricole et on évite les travers de l'éloignement.**

Le développement de la ville sur la ville permet d'apporter des réponses aux attentes de grand nombre d'habitants, notamment en terme de qualité de vie et d'économie. Il permet de :

- ▶ proposer de petites surfaces habitables, financièrement plus accessibles, et dont l'entretien est aisé et peu onéreux. Elles conviennent par exemple aux seniors qui vendent leur maison individuelle, devenue trop grande ou trop éloignée des services et commerces.
- ▶ apporter une proximité plus grande des services et équipements, et donc réduire les déplacements, ce qui répond aux besoins de certaines populations (personnes âgées ou ne disposant pas de moyen de locomotion, les enfants...) et correspond aux objectifs de développement durable.

Le choix du renouvellement urbain a toutefois un coût (dépollution par exemple) et peut se révéler complexe, mais de nombreux outils et accompagnements existent.

Accueillir plus et mieux est une nécessité absolue pour réussir le pari du développement durable.

L'espace constitue une ressource rare et non renouvelable qu'il est nécessaire d'économiser. Pour cela il convient de favoriser le renouvellement urbain et d'augmenter la densité des extensions urbaines.



Lexique

ANAH

EPCI

OPAH

La boîte à outils

- **L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

L'OPAH est une convention passée entre l'Etat, l'ANAH et une ou plusieurs collectivités territoriales (commune, EPCI, département) en vue de requalifier et de réhabiliter un quartier bâti. L'OPAH est avant tout un outil **d'amélioration de l'habitat existant**. Le but d'une OPAH est en effet de créer des conditions plus favorables pouvant inciter des investisseurs, mono-proprétaires ou copropriétaires à investir dans l'amélioration ou la réfection de logements existants dans un périmètre précis.

Les OPAH peuvent développer des thématiques particulières : OPAH renouvellement urbain, OPAH revitalisation rurale, OPAH économie d'énergie... L'OPAH peut également devenir un outil coercitif, puisqu'elle peut aboutir à l'expropriation.

- **La déclaration d'abandon manifeste**

Le régime des biens en état d'abandon manifeste est une procédure permettant à la commune de déclarer en état d'abandon manifeste des immeubles et terrains, situés à l'intérieur du périmètre communal, dans le but d'amener leur propriétaire à faire cesser cet état. A défaut de réaction, lesdits biens pourront être expropriés, en vue soit de construire des logements sociaux, soit de réaliser tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.

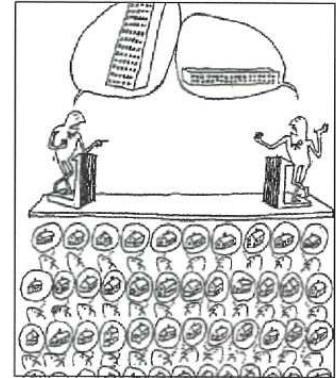
- **Le périmètre de restauration immobilière (PRI)**

Le PRI est une procédure d'aménagement ayant pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. A l'intérieur d'un périmètre délimité par la collectivité locale, les travaux de remise en état des immeubles sont déclarés d'utilité publique, puis notifiés aux propriétaires, contraints d'exécuter les travaux dans un délai fixé, sous peine d'expropriation.

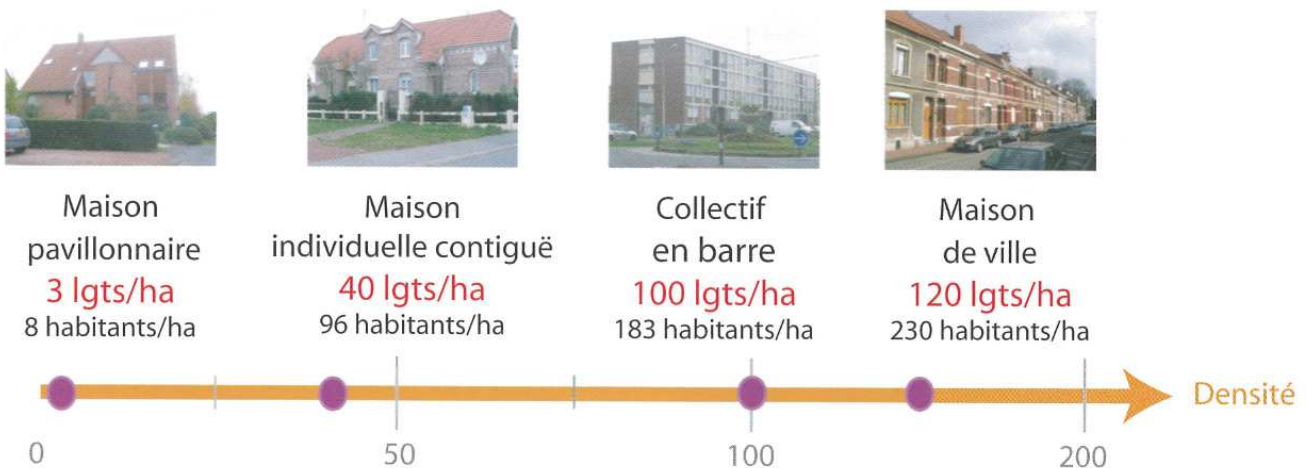
... par la densité de l'habitat

Le mot densité effraie, car il est automatiquement associé à l'image d'habitants entassés dans des tours et barres d'immeubles collectifs. Pourtant, l'histoire montre que se regrouper dans les villages était autrefois associé à des termes tels que solidarité, **sécurité, échange ou vie sociale...**

La densité permet par ailleurs de favoriser l'accès à la propriété, car si les parcelles sont plus petites, le coût du foncier à acquérir est lui aussi réduit. Concrètement, la densité vise simplement à réduire la taille des parcelles d'habitation, et à construire de nouvelles formes d'habitat, permettant de combiner intimité, économie de foncier et mixité des fonctions. Créer de la densité s'accompagne nécessairement **d'un travail sur la perception de l'espace** et sur le rapport entre espace privatif et espace public. La perte d'espace privatif doit en effet être compensée par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs. Vivre ensemble ça se prévoit !



> La densité la plus élevée n'est pas forcément celle que l'on croit...



Source : SCoT Grand Douaisis.



Le SCoT instaure un objectif de densité moyenne minimale par commune, allant de 17 à 50 logements par hectare (cf. carte p. 26). Concrètement cela signifie que pour une densité moyenne de 17 logements/ha la taille moyenne maximale des parcelles sera d'environ 600 m².



ATTENTION !

Cela ne signifie pas que toutes les parcelles des nouvelles constructions doivent mesurer 600 m², il s'agit d'une moyenne. Cet objectif de densité est à relier aux objectifs de mixité sociale et mixité des typologies d'habitat développés par le SCoT. L'objectif est bien qu'une opération d'aménagement comporte à la fois de petites parcelles, qui pourront convenir aux ménages ayant des revenus modestes (par exemple les jeunes ménages) et de grandes parcelles attirant des ménages plus aisés.

À NOTER :

Le calcul de densité s'effectue hors équipements (hors voiries, espaces publics et autres équipements...), le but étant de **favoriser l'aménagement d'espaces publics qualitatifs**, éléments incontournables d'un cadre de vie agréable.

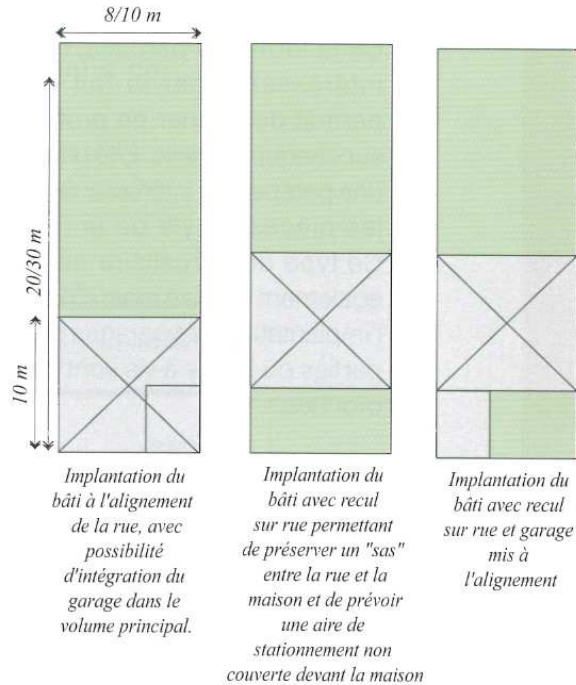
• Quelle forme de parcelle ?

Réduire la taille des parcelles ne se résume pas à une perte d'espace pour le jardin. Ce sont l'implantation du bâti sur la parcelle, la forme de la parcelle et du bâti, la distribution intérieure des pièces qui doivent être repensées. Depuis la fin du XIX^{ème} siècle, des milliers de maisons individuelles ont été construites sur de petites parcelles. Ces anciennes constructions, type maisons de ville ou lotissements anciens denses, sont aujourd'hui très recherchées, car elles ont permis de produire **des tissus urbains de qualité**, malgré des tailles moyennes de parcelles de 300 m². La nécessité de limiter la consommation d'espace mais aussi de retenir les ménages désireux d'accéder à la propriété amène à **redécouvrir les atouts de la petite parcelle**.

► La parcelle étroite

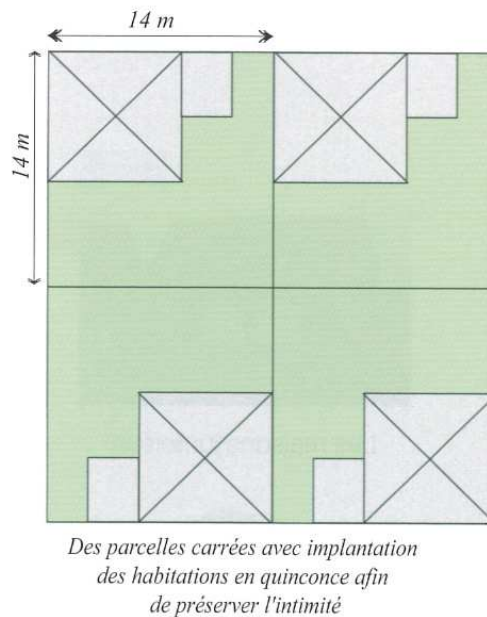
La parcelle étroite et en longueur semble la plus adaptée pour les petites parcelles. Avec une largeur de 8 à 10 mètres il est en effet possible de construire une maison avec séjour traversant, hall, cuisine et au besoin garage. Une profondeur de 20 à 30 mètres permet quant à elle d'ajouter un recul sur rue (3/4 mètres), une profondeur de maison et un jardin privatif d'une dizaine de mètres de profondeur.

Avec cette typologie de parcelle, en modulant la profondeur on obtient des parcelles de 160 m² (8x20m) à 300 m² (10x30m), soit une densité moyenne de 60 à 33 logements/ha.



► La parcelle carrée

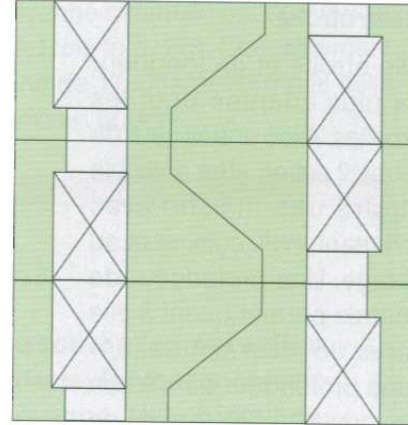
Ce type de parcelle nécessite une réflexion poussée du plan de composition du projet, car la faible profondeur de parcelle génère de forts vis-à-vis. Une disposition des constructions en quinconce constitue une réponse, car elle permet de préserver l'intimité des jardins.





► La parcelle imbriquée

Cette forme de parcelle, rare, est intéressante par le fait qu'elle permet de gagner en profondeur sur chaque parcelle. Elle offre donc une perspective intéressante depuis les pièces de vie de la maison. Ce type de parcellaire nécessite également un plan masse précisant l'implantation des garages dans les parties où les vis-à-vis sont les plus proches.



Des parcelles imbriquées qui permettent de gagner en profondeur et en perspective depuis les pièces de vie de l'habitation.

• Comment concilier densité et habitat individuel ?

L'habitat individuel ne se réduit pas à la maison individuelle type pavillon, isolée et construite au milieu de son terrain privatif. Différentes formes d'habitat peuvent être combinées : **individuel jumelé, superposé ou juxtaposé...** en s'appuyant sur les règles de hauteur des constructions il est possible de faire coexister des constructions de différentes hauteurs et orientations, de façon à respecter l'intimité de chaque occupant. Entre l'appartement et la maison, il existe une marge importante d'inventions possibles, qui repensent de manière innovante et qualitative l'habitat individuel.



Les maisons jumelées



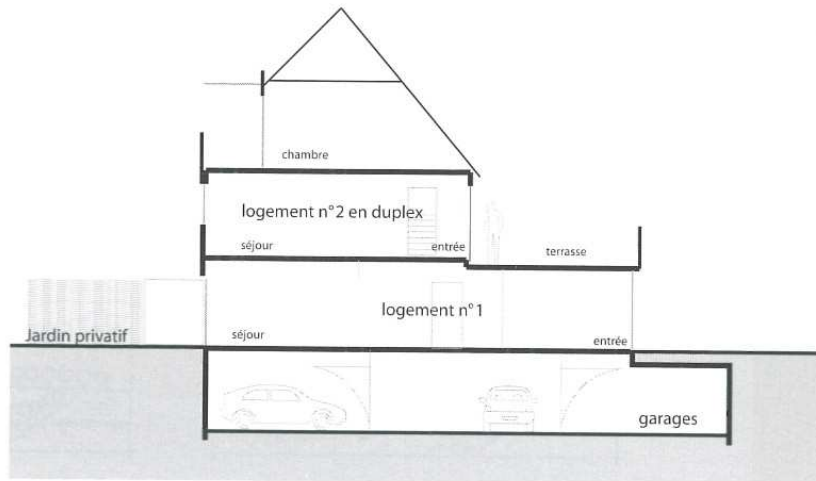
Les maisons accolées



Les maisons en bande



Ces formes d'habitat dense proposent souvent une façade continue qui permet d'offrir au jardin une intimité certaine, loin du bruit et du passage. En revanche ce front bâti continu limite l'accès direct au jardin depuis la rue, pourtant pratique pour sortir les poubelles ou passer du matériel encombrant (tondeuse, vélo...). Toutefois ce problème peut être résolu dès l'amont du projet par la constitution de venelles ou chemins piétonniers en fond de parcelle, ou par la construction de garage traversant.



Autre forme d'habitat combinant densité et individualité : **l'habitat superposé**, qui visuellement s'apparente à une maison individuelle type R+1+combles, mais comporte plusieurs logements imbriqués ou superposés, disposant chacun d'un jardin ou terrasse, d'un garage et d'une entrée indépendante.



À NOTER :

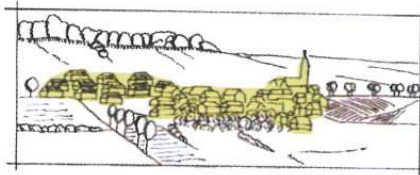
Les maisons avec 1 ou 2 façades mitoyennes consomment moins qu'une maison isolée !



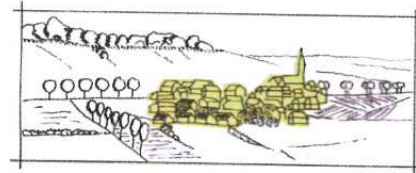
... via les projets d'extension urbaine

La création d'un nouveau quartier, par le nombre d'habitations construites en peu de temps, peut radicalement et définitivement **changer l'image d'une commune**. Un certain nombre de précautions et d'aménagements assez simples peuvent permettre de gérer au mieux l'extension de la commune. Souvent les nouveaux quartiers sont construits en rupture du noyau urbain existant, créant alors une discontinuité urbaine qui engendre des déplacements plus importants, éloigne les habitants des commerces et services du village, transforme le paysage.

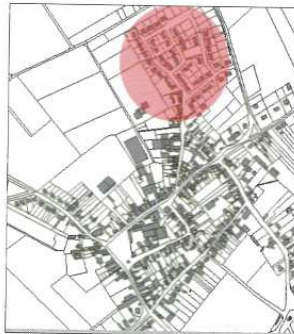
Exemple d'implantation d'une nouvelle zone d'habitation dans un village
 Source : SCoT Lens/Liévin/Hénin/Carvin



Situé à l'extérieur du village original, le nouveau lotissement a un fort impact sur le paysage.

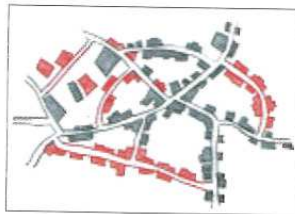


Situé dans le prolongement du village, le lotissement renforce la cohérence de celui-ci et a un impact limité sur le paysage.



À éviter :

Un simple découpage parcellaire, excentré du bourg, sans réflexion quant à la situation du site, sans accroche à l'existant, et sans parti pris notamment en terme architectural.



À préférer :

Permettre une évolution du village en privilégiant un développement en épaisseur, et en valorisant les dents creuses.

Localiser les zones futures d'aménagement en épaissement du centre bourg existant, au plus proche des services et commerces de la commune.



Lexique

SCOT

PLU

POS

Les partenaires à mobiliser

- ▶ L'équipe technique du SCoT, afin de bénéficier d'une assistance sur le projet urbain et vérifier la compatibilité du projet avec les orientations inscrites dans le SCoT Grand Douaisis.
- ▶ Les EPCI et bureaux d'étude
- ▶ Le CAUE du Nord
- ▶ Le PNR Scarpe Escaut
- ▶ L'ANAH
- ▶ L'Etat
- ▶ Le Département du Nord.

QUELLE TRADUCTION DANS LE PLU / POS ?

Les décisions prises lors de l'élaboration ou la révision du PLU (ou POS) sont fondamentales, car elles déterminent l'évolution de la commune. Pour limiter l'étalement urbain, il est primordial de suivre un certain nombre de principes élémentaires :

- ▶ privilégier une urbanisation dans le tissu existant en comblant les dents creuses,
- ▶ limiter l'ouverture de zones à l'urbanisation (en respectant le tableau des surfaces à ouvrir à l'urbanisation autorisées par le SCoT p 204),
- ▶ localiser les zones à ouvrir à l'urbanisation au plus proche des services et réseaux de transport en commun,
- ▶ densifier selon les préconisations du SCoT (carte précédente),
- ▶ densifier en réduisant la taille moyenne des parcelles,
- ▶ ne pas être restrictif sur les règles de reculs, d'alignements des constructions, de limites séparatives, et de hauteur du bâti autorisés afin de permettre la mitoyenneté des constructions,
- ▶ bien intégrer la réflexion sur les liaisons avec les quartiers limitrophes,
- ▶ ne pas être restrictif sur le recours au mode de constructions innovants,
- ▶ réaliser un diagnostic agricole (chambre d'agriculture) afin d'anticiper l'évolution d'exploitations enclavées, permettant une relocalisation plus pratique et plus sécurisante pour l'exploitant.



FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UN URBANISME DE PROJET

POURQUOI ?

Le développement urbain au « coup par coup » participe à la **désorganisation de l'espace**, à l'**étalement urbain** et à la **fabrication de « non lieu »**. La maîtrise du développement urbain, favorise au contraire la mixité fonctionnelle, la diversité des programmes, la cohérence entre urbanisation et transports, et permet de limiter l'étalement urbain. Cette maîtrise passe par un urbanisme de projet répondant aux besoins actuels, tout en anticipant sur les besoins futurs.

COMMENT FAIT-ON ?

Pour cela, les communes disposent de **deux outils principaux d'aménagement** : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et le lotissement. Rappelons que la ZAC comme le lotissement restent des outils permettant la maîtrise du projet. La qualité et la cohérence de ce projet dépendent des réflexions faites en amont et au cours du projet.



LA MIXITÉ FONCTIONNELLE C'EST QUOI ?

La mixité fonctionnelle désigne la mixité des fonctions (logements, services, commerces, loisirs...) qui peuvent exister au sein d'un même quartier. Le SCoT préconise cette mixité des fonctions car bénéficier de commerces et services de proximité permet de moins utiliser sa voiture, de participer à la qualité de vie des citoyens, et de créer du lien social.

La boîte à outils

1 LA ZAC

La ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel permettant à une personne publique de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains.

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

...



Les ZAC ont pour objet l'aménagement ou l'équipement de terrains bâtis ou non, en vue de :

- ▶ l'installation et d'équipements collectifs publics ou privés,
- ▶ la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service.

La ZAC peut être créée sur le territoire de la commune, qu'elle soit ou non dotée d'un PLU, et **sous réserve du respect des normes supérieures du SCoT**. Pour les communes disposant d'un PLU ou d'une carte communale, la ZAC peut être créée sur toutes les parties du territoire. Dans le cas contraire la ZAC ne peut être créée que dans les espaces déjà urbanisés.

La ZAC est un **outil privilégié pour les opérations présentant une certaine complexité et une certaine ampleur**.

Cette procédure est adaptée pour engager de nouvelles urbanisations, ou restructurer fortement des zones sous-utilisées ou en friches. Elle est en effet conçue pour créer de nouvelles parcelles de terrains à bâtir, ou pour traiter des îlots à démolir et à réorganiser.

A la différence du lotissement, la possession des terrains par la collectivité n'est pas un préalable. Celle-ci peut les **acquérir progressivement**. Cependant, les propriétaires ayant un droit de délaissement, la collectivité doit disposer des ressources nécessaires pour acheter les terrains.

Autre avantage, **la ZAC facilite le financement des équipements publics** en substituant à la Taxe Locale d'Équipement (TLE) un régime de participation contractuellement établi avec l'aménageur. Toutefois, les contributions de l'aménageur se limitent au coût des équipements publics rendus nécessaires par l'aménagement de la zone, et au prorata de leur utilisation par les usagers. Le coût restant est pris en charge par la collectivité.



LE DROIT DE DÉLAISSEMENT

Le droit de délaissement se définit comme la faculté donnée au propriétaire d'un bien immobilier situé dans une zone de préemption, de mettre en demeure le bénéficiaire du droit de préemption d'acquérir son bien.



Lexique

EPCI
SCOT
ZAC
PLU

...
Ainsi par exemple, une école prévoyant deux classes nécessaires pour la zone et deux classes supplémentaires pour d'autres habitants de la commune sera prise en charge à 50 %.

Si la commune ne réalise pas elle-même la ZAC, elle peut faire appel à un aménageur public ou privé. Dans ce cas, la mise en concurrence est obligatoire (opération publique).

L'intérêt d'une ZAC est d'ailleurs l'obligation faite à l'aménageur de réaliser un programme d'équipements publics, contrairement au lotissement, dans lesquels seuls les équipements propres au lotissement peuvent être imposés.

L'EPF

2 LE LOTISSEMENT

Le lotissement est une procédure d'aménagement opérationnelle qui permet à une personne privée ou publique de **diviser une propriété foncière**, et de l'aménager en vue de permettre sa construction.

La procédure de lotissement est généralement utilisée pour la **réalisation de petites opérations**, peu complexes, nécessitant peu d'équipements publics. Il s'agit d'une procédure relativement **simple et rapide**, permettant à la commune de maîtriser le développement de son territoire.

Contrairement à la procédure de ZAC, la procédure lotissement **impose la maîtrise du foncier**. L'aménageur ou le lotisseur doit en effet prouver qu'il pourra mettre en œuvre le permis d'aménager, soit par mandat des propriétaires des terrains, soit parce qu'il est propriétaire d'une partie des terrains, ou parce qu'il dispose de promesses de vente.

De nombreuses communes, désireuses de maîtriser leur développement, se sentent impuissantes face aux projets de lotisseurs privés.

Pourtant **des moyens de négociation existent**, tels que :

- **l'autorisation de lotir** : c'est la commune qui donne l'autorisation de lotir et qui vérifie que le lotissement est bien conforme aux règles et aux orientations d'aménagement définies par la commune,



ATTENTION!

Les lotissements ont souvent des **formes urbaines standardisées et banalisées** (alignement de pavillons autour d'une raquette), et des espaces publics réduits au minimum voire inexistantes. Ils doivent pourtant faire l'objet d'attentions particulières quant à la qualité urbaine et paysagère du projet.

► **le règlement de lotissement**, qui doit être approuvé par le Maire. Ce règlement ne peut être que plus contraignant et plus précis que les règles d'urbanisme définies au PLU. D'où l'importance pour la commune d'afficher un projet clair dans son PLU,

► **la convention de rétrocession des voiries** avant leur réalisation offre une marge de négociation,

► **la maîtrise foncière** par la commune de quelques parcelles stratégiques pour la réalisation du projet d'un aménageur constitue également un levier de négociation (exemple : parcelle en entrée de zone). Contrairement à la procédure de ZAC, la commune ne peut imposer la réalisation d'équipements publics dépassant les besoins du périmètre du lotissement. Ainsi par exemple, si une commune souhaite surdimensionner une voirie pour relier un futur lotissement, elle doit soit :

- avoir un emplacement réservé,
- montrer qu'il existe un projet antérieur de lotissement pour demander la cession gratuite des terrains et réaliser à ses frais la voirie,
- mettre en place une Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) qui tient compte de la plus-value pour les terrains de part et d'autre de la voirie.



ANTICIPER LA RÉTROCESSION DES VOIES

Lors d'un aménagement privé, les voies et équipements réalisés ont un statut privé et sont gérés par une association syndicale. Ceci pose deux problèmes :

- tout d'abord un problème qualitatif : n'étant pas soumis aux règles des voies publiques, les aménageurs peuvent être tentés de réaliser des économies sur la largeur des voies, trottoirs, réseaux d'assainissement pluvial...
- enfin, si l'association gérant les voies vient à disparaître, de fait les voies ne seront plus entretenues. La commune n'est pas obligée d'accepter la rétrocession, mais dans ce cas la situation devient vite difficile.

Il est donc important pour la commune de passer dès l'amont du projet une convention avec l'aménageur, prévoyant le transfert des voies et équipements à la collectivité en fin de travaux. En tant que futur gestionnaire, la commune peut alors négocier avec l'aménageur sur la qualité des matériaux utilisés puis, pendant les travaux, vérifier la conformité de la réalisation.



Lexique

SCOT
EPCI
PLU
POS
PLU
SRU



Les partenaires à mobiliser

- ▶ L'équipe technique du SCoT (assistance sur le projet urbain et compatibilité du projet avec les orientations inscrites dans le SCoT Grand Douaisis).
- ▶ Les EPCI, notamment la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent qui dispose de la compétence « lotissement », elle accompagne les communes de son territoire dans la réalisation de leur projet.
- ▶ Les bureaux d'étude spécialisés.

QUELLE TRADUCTION DANS LE PLU/POS ?

▶ Concernant la ZAC :

La création d'une ZAC peut induire la modification du PLU, dans la mesure où une telle opération suppose l'élaboration d'un projet d'urbanisme inclu dans le PLU. Par ailleurs, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent à la ZAC.

▶ Concernant le lotissement :

Les constructions de lotissements sont réglementées par le PLU ou le POS en vigueur sur la commune, d'où l'importance de cadrer le PLU. Pour aller plus loin que les obligations du PLU (implantation des bâtiments, prospect, gestion de l'eau à la parcelle ...), il est possible d'élaborer un règlement de lotissement.

TEXTES DE LOI



Loi PLU
ART. L. 300-1

Art.L300-1 et s ; Art.L311-1 et s ;
R300-1 et s ; R311-1 et s du Code de
l'urbanisme.

Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967,
loi d'orientation foncière (LOF)

Loi n°2005-809 du 20 juillet
2005, loi relative aux concessions
d'aménagement

Fiche juridique

LA LOI LOADDT

La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire du 25 juin 1999, appelée aussi loi Voynet, modifie la Loi d'Orientation pour l'Aménagement du Territoire (LOADDT ou Loi Pasqua) du 4 février 1995, et propose une nouvelle organisation pour mettre en place les conditions d'un développement durable des territoires.

L'esprit de la loi est de :

- ▶ s'appuyer sur la dynamique de projets locaux,
- ▶ mettre en avant la notion de développement durable,
- ▶ inscrire la politique d'aménagement du territoire dans une logique européenne,
- ▶ développer la démocratie participative,
- ▶ favoriser l'interface rural-urbain,
- ▶ renforcer le rôle des régions,
- ▶ redéfinir l'action publique sur les territoires.

La LOADDT a notamment instauré les pays, les conseils de développement.

LA LOI SRU

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, a réformé en profondeur le Code de l'urbanisme, notamment les documents d'urbanisme, au sein desquels figurent les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), qui succèdent aux Schémas Directeurs.

La loi SRU poursuit un **objectif de développement durable**, qui consiste à satisfaire les besoins de développement actuels tout en garantissant ceux des générations futures. C'est ainsi que le SCoT, comme le Plan Local d'Urbanisme, doit comprendre un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La volonté du législateur, d'assurer une **utilisation économe de l'espace**, se traduit par la possibilité pour les SCoT de subordonner l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles à l'utilisation préalable de terrains situés en zones urbanisées, ou à la desserte en transports publics. En matière de **mixité sociale** la loi SRU va au-delà des obligations de réalisation de logements sociaux mises à la charge des communes dans le cadre de l'article 55 du Code de la construction et de l'habitation. Dans le souci d'assurer un **développement cohérent** de l'urbanisation, la loi SRU incite fortement les collectivités territoriales à se regrouper au sein d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), qui sera chargé d'élaborer un SCoT, et ce, sous peine de ne plus pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces.



Lexique

ENL

TFPB

PLUS

PLAI

LA LOI ENL

Le pacte national pour le logement, dont la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement (ENL) constitue le volet législatif, vise d'abord à relancer la construction de logements.

La loi ENL comporte quatre grandes thématiques qui sont :

► **aider les collectivités à construire par :**

- la majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties,
- le remboursement aux collectivités dès la première année de l'exonération de la TFPB dont bénéficient les logements sociaux PLUS et PLAI pour favoriser la construction sociale,
- l'accélération des procédures de cession des terrains de l'Etat pour la réalisation de logements,
- la faculté d'aménager les PLU pour favoriser la production de logements,
- le maintien des objectifs de construction de logements sociaux dans les communes n'atteignant pas le seuil des 20% obligatoires, avec la création d'une commission nationale indépendante évaluant les difficultés objectives de construction.

► **augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés par :**

- la création du « Borloo populaire » dans le neuf et du « Borloo dans l'ancien » pour développer le parc locatif privé à loyers intermédiaires,
- la déduction forfaitaire de 30 % pour les logements vacants remis sur le marché avant fin 2007,
- la possibilité pour les communes d'appliquer la taxe d'habitation aux immeubles vacants depuis plus de 5 ans,
- la modernisation et l'élargissement des compétences des organismes HLM.

► **favoriser l'accession sociale à la propriété pour les ménages modestes par :**

- une TVA à 5.5 % pour l'accession sociale dans le neuf dans les quartiers en rénovation urbaine, afin de développer notamment les projets de maisons à 100 000 euros,
- la majoration du prêt à taux zéro pour atteindre 15 000 euros pour les ménages situés dans les plafonds du logement social (PLU).

► **renforcer l'accès de tous à un logement confortable par :**

- la réforme des mécanismes d'attribution de logements sociaux en faveur des ménages fragiles,
- l'augmentation du « supplément de loyer de solidarité » dans le parc social afin d'inciter à la mobilité,
- l'interdiction des coupures (eau, électricité, gaz) pendant la période d'hiver pour les ménages en difficulté,
- le renforcement des moyens de lutte contre les logements non décentes et l'habitat indigne,
- TVA à 5.5 % appliquée aux réseaux de chauffage urbain.

LA LOI DALO

La loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 institue le droit au logement opposable et porte diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Cette loi désigne l'Etat comme le garant du droit au logement. La mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur un recours amiable et un recours contentieux.

Les autres dispositions de la loi « DALO » visent principalement à développer l'offre d'hébergements et de logements.

Sont notamment prévus :

- l'augmentation du nombre de logements sociaux à construire sur la période 2005-2009 dans le cadre de la loi de cohésion sociale : il passe de 500 000 à 591 000, afin de rééquilibrer l'offre au profit des logements très sociaux,
- l'augmentation des objectifs d'accroissement des capacités d'hébergement figurant dans la loi de cohésion sociale : il s'agit notamment de transformer 10 500 places d'hébergement d'urgence en places d'hébergement de stabilisation ou places de centres d'hébergement et de réinsertion sociale,
- le renforcement des obligations fixées aux communes et groupements intercommunaux en matière de création de places d'hébergement d'urgence,
- l'extension de l'obligation de 20 % de logements sociaux, représentant quelque 250 communes de plus.

Fiche exemple

LE QUARTIER DURABLE DE VAUBAN (Freiburg, ALLEMAGNE)

Vauban est **un quartier peu conventionnel, multicolore, hétéroclite**, qui se caractérise par la mixité de son bâti, la variété de ses typologies et de ses activités. Mais derrière ces façades diverses et colorées se cache **un cahier des charges très restrictif**, élaboré et imposé par la ville, qui **accompagne chaque parcelle et indique les mesures écologiques à respecter** pour chacune d'elles : **tous les bâtiments doivent répondre au minimum aux exigences du label Habitat à Basse Energie** (consommation de chauffage maximale de **65 kWh/m²/an**), être connectés au réseau de chauffage collectif, et construits en double mitoyenneté... mais en contrepartie une **grande liberté est laissée dans le choix des matériaux et couleurs utilisées**.

La maîtrise du foncier est un élément clé du projet, qui a permis à la commune d'imposer ses choix sociaux et urbain :

- ▶ le parcellaire est serré afin de rentabiliser le terrain mais aussi d'augmenter le nombre de propriétaires et donc d'architectes, dans l'idée de créer une variété de bâtis et de façades.
- ▶ c'est la commune qui répartit les divers types de constructions dans le quartier : les constructions intégrant commerces et services sont implantées à proximité des axes de transports en commun.

L'un des points forts de ce modèle est également la **sous motorisation du quartier**. A Vauban, l'automobile n'est que tolérée. Pour inciter à délaissier sa voiture, la municipalité développe plusieurs **stratégies** : selon les **principes du pollueur payeur**, seuls les propriétaires de véhicules doivent acheter une place dans un des parkings silo. Coût : 17 000 € ! Celui qui n'a pas d'automobile peut être libéré de cette obligation en signant une déclaration de « non possession de véhicule » et voit ainsi le prix de son logement baisser. En contrepartie, arrêts de bus et stations de tramway sont à moins de 500 mètres des habitations, un maillage de pistes cyclables et des parkings à vélos gardés sont aménagés. Par ailleurs, le quartier Vauban est celui des **courts trajets** : habitat, travail, services et équipements publics sont assez proches pour que les habitants se rendent de l'un à l'autre à pieds.



MOTS CLÉS

Diversité
Basse énergie
Maîtrise du foncier
Parcellaire serré
Sous-motorisation
Courts trajets



Lexique

MAPAD

CONSTRUIRE DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS UNE COMMUNE RURALE

FAUMONT (59 310)

2 088 habitants

La commune de Faumont comptabilise une quarantaine de logements locatifs sociaux, dont 24 réservés aux personnes âgées. Ces logements permettent à la commune de garder une mixité sociale mais également une **mixité des générations**. Ils permettent notamment aux jeunes de rester sur leur commune, malgré la flambée des prix du foncier. Ainsi la commune continue à vivre, et les classes ne sont pas menacées de fermeture.



ERCHIN (59 169)

741 habitants

Après avoir constaté le départ de 19 jeunes originaires de la commune, les élus d'Erchin décident de développer une mixité de l'offre de logements. La commune profite ainsi de la **friche** laissée en **cœur de village** par le déplacement de la salle des fêtes pour y faire construire deux logements locatifs sociaux, qui accueillent aujourd'hui deux couples originaires du village.



RIEULAY (59 870)

1 450 habitants

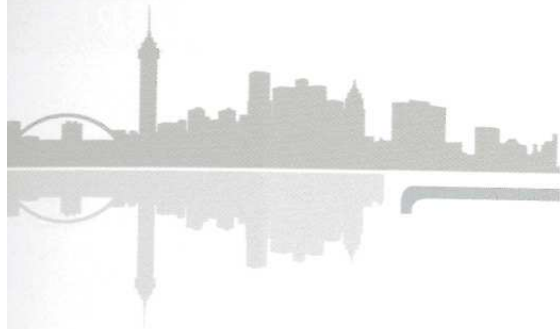
Voyant diminuer la population communale, la municipalité décide dès les années 1980 de diversifier l'offre de logements sur la commune, par diverses constructions, allant du logement locatif aidé, en direction des jeunes ménages, au logement de plein pied et structure adaptée aux personnes âgées (type MAPAD). Deux opérations ont ainsi vu le jour :

- ▶ la résidence des Sarts, qui regroupe une trentaine de logements locatifs sociaux, auxquels s'ajoute une **MAPAD** de 69 chambres, située à proximité du **centre bourg**,
- ▶ la résidence Le Lori, située en centre bourg, qui est une opération de **reconquête urbaine**, occupée par un ancien presbytère, proposant logements de plein pied et un petit collectif au pied duquel de petits **commerces de proximité** ont été aménagés.



MOTS CLÉS

Mixité sociale
Mixité des générations
Friche
Reconquête urbaine
Commerces de proximité



Le SCoT

lexique

ADEME	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie
AEU	Approche Environnementale de l'Urbanisme
AFU	Association Foncière Urbaine
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
BBC	Bâtiment Basse Consommation
COS	Coefficient d'Occupation des Sols
CU	Code de l'Urbanisme
DALO	Droit Au Logement Opposable
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DOG	Document d'OrientatIon Général
DPU	Droit de Prémption Urbain
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
ENL	(loi portant) Engagement National pour le Logement
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF	Etablissement Public Foncier
HLM	Habitation à Loyers Modérés
HPE	Haute Performance Energétique
HQE	Haute Qualité Environnementale
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PADD	Plan de Déplacements Urbains
PCET	Plan Climat Énergie Territorial
PDU	Plan de Déplacements Urbains

PLAI	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
P.L.S	Prêt Locatif Social
PNR	Parc Naturel Régional
POPE	(loi de) Programmation fixant les Orientations de la Politique Énergétique
POS	Plan d'Occupation des Sols
PRI	Périmètre de Restauration Immobilière
SRU	(loi de) Solidarité et de Renouvellement Urbains
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
TFPB	Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TFPNB	Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties
THPE	Très Haute Performance Énergétique
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SHON	Surface Hors Oeuvre Nette
VMC	Ventilation Mécanique Contrôlée
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZAD	Zone d'Aménagement Différée



Syndicat Mixte
du SCoT
Grand Douaisis

**Syndicat mixte du SCoT
Grand Douaisis**

36, rue Pilâtre de Rozier
59500 Douai

Tél. : 03 27 98 21 00

Fax : 03 27 88 19 52

contact@scot-douaisis.org

www.scot-douaisis.org

Directeur de publication

Lionel Courdavault

Rédaction

Coralie Sellier

Conception graphique

Zénith Communication

01 41 49 53 53