



# PLU

Communauté de Communes du Pithiverais Gâtinais

Commune nouvelle du Malesherbois

Orientations d'Aménagement et de Programmation

*28 janvier 2020*



## SOMMAIRE

---

1. Les modalités d'aménagement des zones
2. Les modalités de financement des zones
3. De la faisabilité à l'OAP
4. Distribution des documents

# 1. Les modalités d'aménagement des zones

P L U

---

## A. Opération d'aménagement d'ensemble

- Cette terminologie se trouve à l'art. R. 123-6 du Code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions.
- Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.
- L'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

## B. Opération d'aménagement au fur et à mesure

- Urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

## Les modalités d'aménagement des zones AU

Qu'est-ce que cela signifie ?	Aménagement d'ensemble	Aménagement au fur et à mesure
<b>En termes de procédure d'aménagement</b>	Un permis d'aménager ou un permis groupé sur l'ensemble de la zone.	Une succession de DP, PC ou PA.
<b>En termes de travaux</b>	Réalisés en une seule tranche.	Au coup par coup => plus difficile d'anticiper et d'appréhender la gestion des réseaux (EU/EP)

## Les modalités d'aménagement des zones AU

**La commune est propriétaire du foncier**

L'aménagement au fur et à mesure porte le moins de contrainte pour la collectivité.

**Réfléchir à une programmation ?** Pour un phasage éventuel entre zone / au sein de la zone.

**Réfléchir à la fiscalité à mettre en place :** Taxe d'Aménagement majorée pour financer les équipements internes à la zone.

# Les modalités d'aménagement des zones AU



La commune n'est pas propriétaire du foncier

- **Aménagement d'ensemble** (*l'aménageur privé réalise les équipements internes à la zone puis rétrocession dans le domaine public ou via une convention*)  
Plus contraignant lorsqu'il y a une multitude de propriétaires

- **Aménagement au fur et à mesure**

Arrêt Dos Santos du Conseil d'Etat 26 mai 2010

**Mise en place d'une servitude permettant d'atteindre les objectifs des OAP (droit de délaissement avec possible réalisation par la collectivité)**

**L.151-41** Le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

La commune n'est pas propriétaire du foncier

- **Aménagement d'ensemble** (l'aménageur privé réalise les équipements internes à la zone puis rétrocession dans le domaine public ou via une convention)

- Aménagement au fur et à mesure

Arrêt Dos Santos du Conseil d'Etat 26 mai 2010

**Mise en place d'une servitude permettant d'atteindre les objectifs des OAP**

**Réfléchir à une programmation ?** Pour un phasage éventuel entre zone / au sein de la zone.

**Réfléchir à la fiscalité à mettre en place :** Taxe d'Aménagement/ Projet Urbain Partenarial

# Les modalités d'aménagement des zones AU



## 2. Les modalités de financement des zones

P L U

---

## ► **Taxe d'Aménagement Majorée**

- *Textes de référence : Articles L. 331-1 et suivants et R. 331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*
- La TA majorée est destinée aux communes, aux EPCI, aux départements et à la région Île-de-France. Cette taxe peut s'appliquer dans les collectivités dotées d'un PLU ainsi que pour les communautés urbaines et les métropoles. Elle répond aux mêmes principes que la TA mais avec un taux sectorisé (c'est-à-dire délimité à un périmètre) et majoré entre 5 et 20%.
- La majoration du taux doit être justifiée et calculée en fonction des besoins supplémentaires d'équipements dans des zones à urbaniser ou des zones urbaines à densifier.
- Elle est instaurée par délibération du conseil municipal dans les autres communes et de l'organe délibérant dans les EPCI compétentes en matière d'urbanisme. La délibération doit justifier le calcul du taux.

## ► Convention de PUP

- *Textes de référence : Articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme.*
- Le PUP n'est pas une taxe d'urbanisme mais une participation. Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements.
- Le PUP permet aux communes d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention.
- L'initiative de cette convention appartient à la collectivité compétente en matière d'urbanisme ou aux porteurs de projet (aux propriétaires fonciers, constructeurs ou aménageurs) qui la proposent si leur projet nécessite la réalisation d'équipements publics difficiles à financer par la seule taxe d'aménagement (TA).

## ► Convention de PUP

- *Textes de référence : Articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme.*
- Le PUP exonère de la Taxe d'Aménagement sur une période définie dans la convention.
- Le PLU peut définir des périmètres de PUP qui sont annexés au PLU et permettent d'imposer la signature de la convention pour obtenir son autorisation d'urbanisme.

### 3. De la faisabilité à l'OAP

P L U

---

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles « Habitat »

# Malesherbes – « Le buisson »



## Aménagement intérieur du lotissement

Estimation de la voirie, des placettes, des ouvrages de gestion des eaux pluviales et des coulées vertes avec liaisons douces

**2 602 000.00 € HT**

## Aménagement extérieur du lotissement

Estimation de la voirie et du stationnement aux abords du site

**318 000.00 € HT**

# Malesherbes – « Le buisson »



**Mode d'aménagement :**  
aménagement d'ensemble

**Superficie :** 7,8 ha

**Densité (du SCOT attendue) :**  
minimum de 25 logements/ha  
individuels dans les pôles urbains

**Nombre de logements attendus :**  
environ 171 logements

- 102 logements en collectif
- 69 maisons individuelles

# Malesherbes – « La rue des Jardins »



**Mode d'aménagement :**  
aménagement d'ensemble

**Superficie :** 3,8 ha

**Densité (du SCOT attendue) :**  
minimum de 25 logements/ha  
individuels dans les pôles urbains

**Nombre de logements attendus :**  
**À compléter**

- logements collectif en accession et résidence sénior
- maisons individuelles

# Mainvilliers – « Le bourg »

## MAINVILLIERS PROPOSITION D'AMENAGEMENT

Echelle 1/1000



### Aménagement intérieur du lotissement

Estimation de la  
voirie et du bassin  
de gestion des eaux  
pluviales

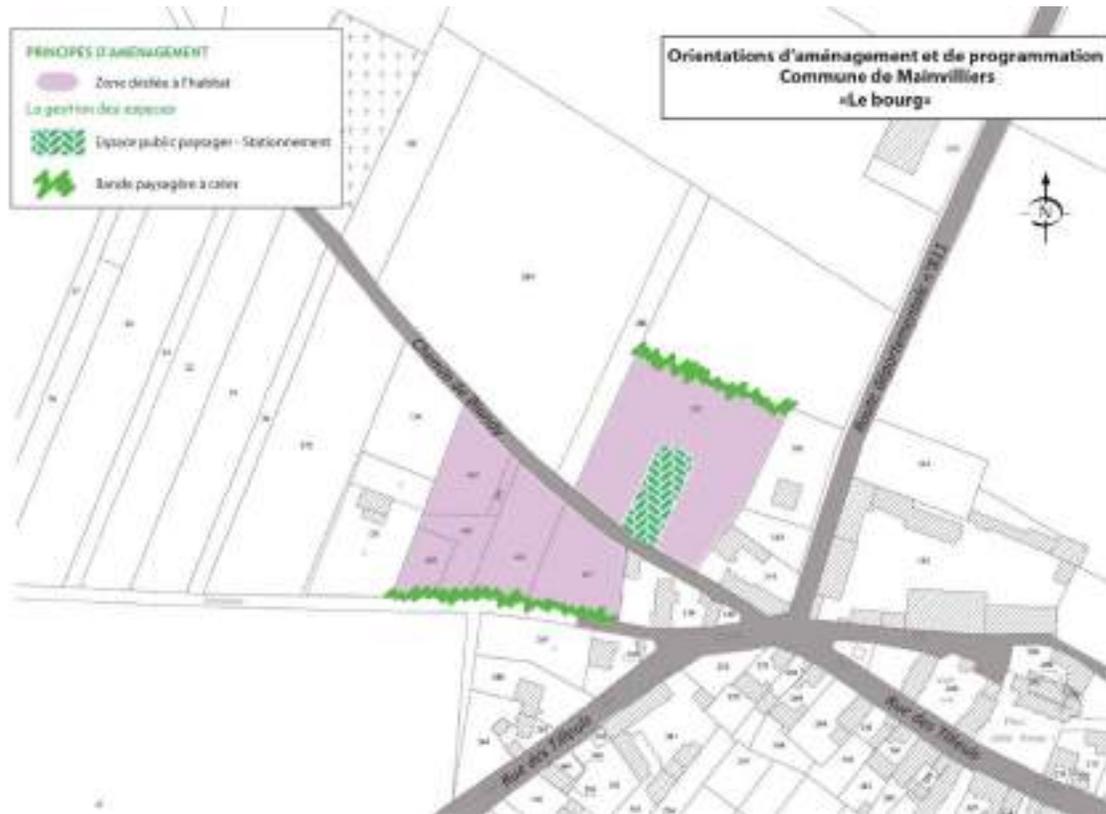
**90 000.00 € HT**

### Aménagement extérieur du lotissement

Estimation de la  
voirie (avec  
restructuration de la  
chaussée) en  
façade du site

**32 000.00 € HT**

# Mainvilliers – « Le bourg »



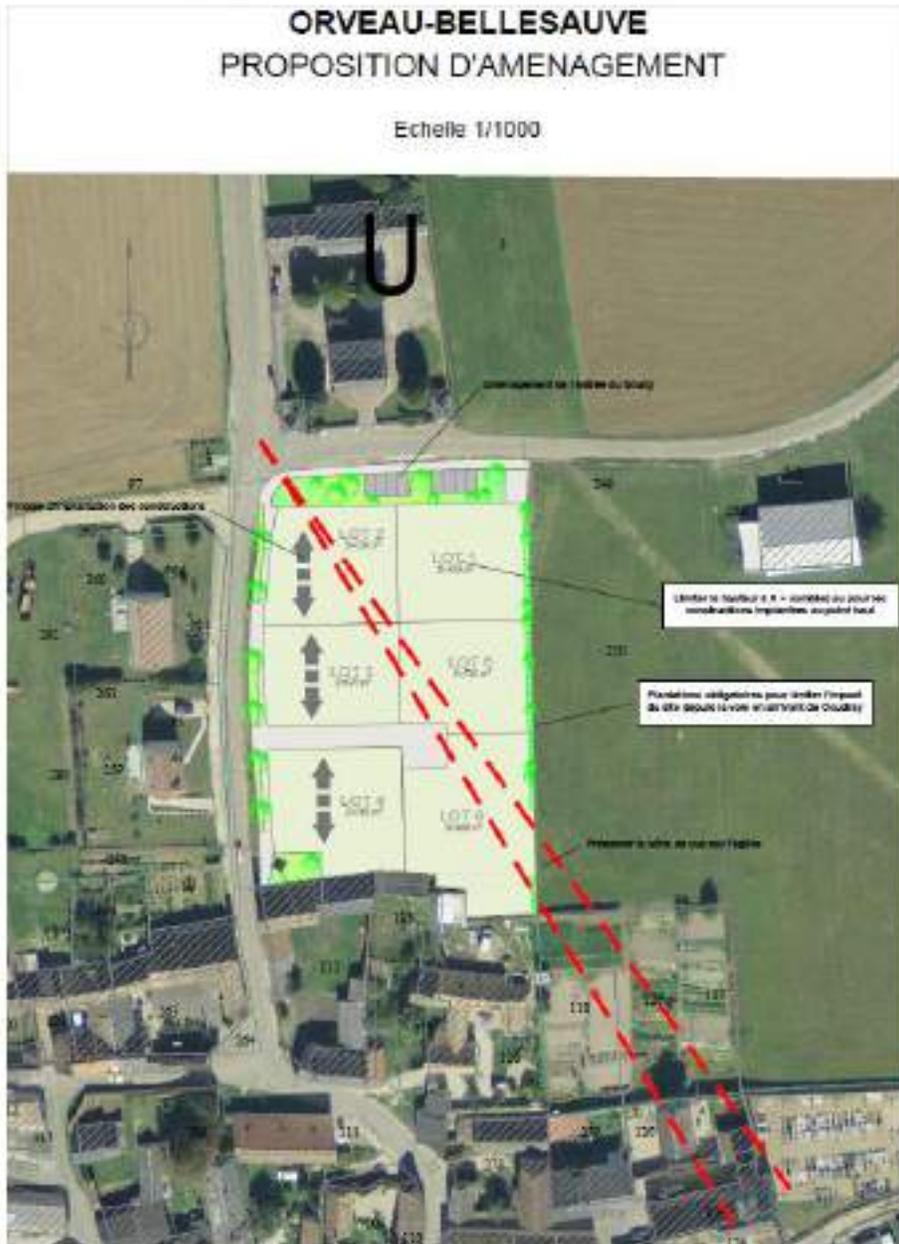
**Mode d'aménagement :**  
aménagement au fur et à mesure

**Superficie :** 0,8 ha

**Densité (du SCOT attendue) :**  
minimum de 12  
logements/ha individuels  
dans les zones rurales

**Nombre de logements attendus :**  
10 logements individuels

# Orveau-Bellesauve – « Le bourg »



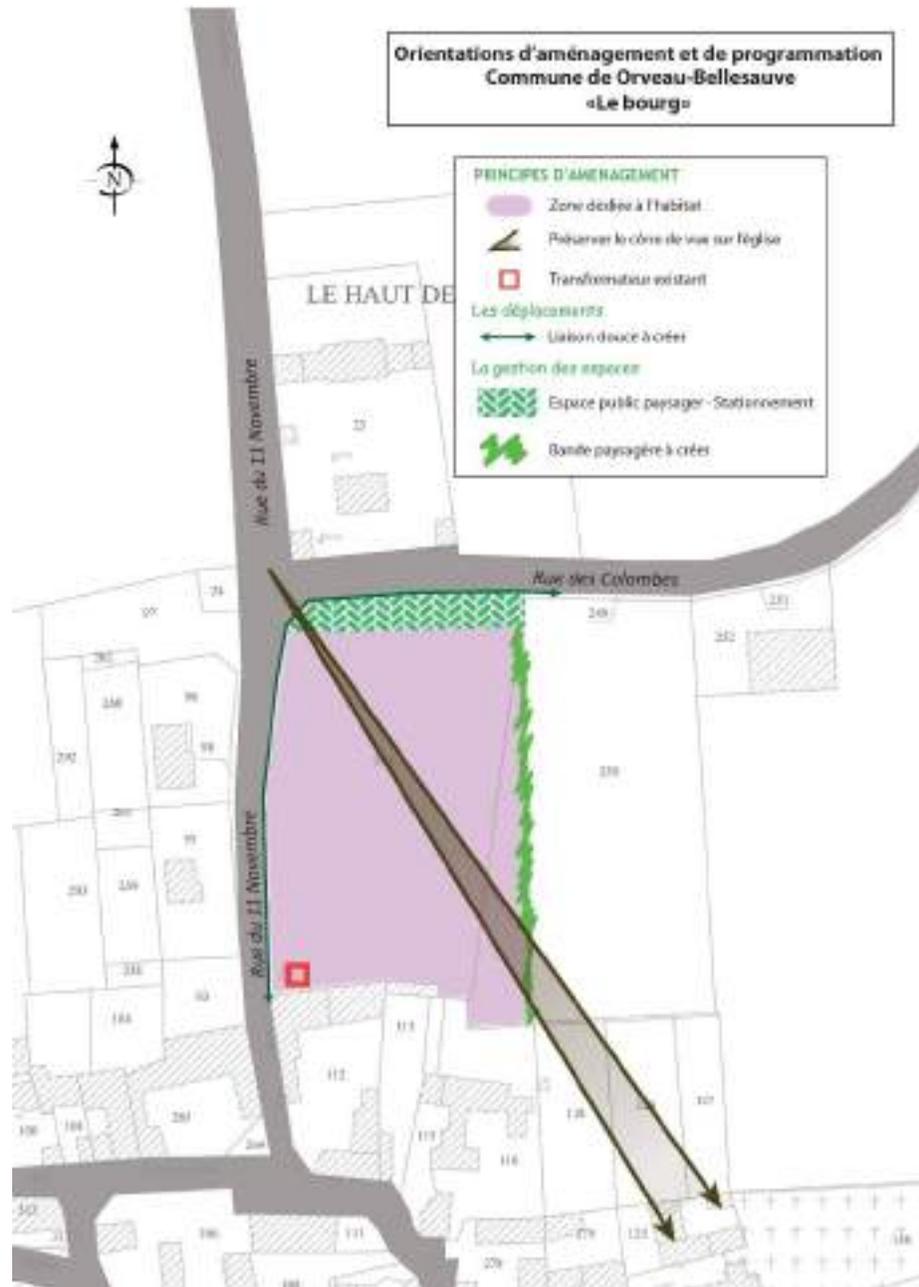
**Aménagement  
intérieur du  
lotissement**

**Aménagement  
extérieur du  
lotissement**

Estimation des  
espaces communs  
en façade du site  
(sans la voie)

**50 000.00 € HT**

# Orveau-Bellesauve – « Le bourg »



**Mode d'aménagement :**  
aménagement au fur et à mesure

**Superficie :** 0,6 ha

**Densité (du SCOT attendue) :**  
minimum de 12 logements/ha  
individuels dans les zones rurales

**Nombre de logements attendus :**  
6 constructions individuelles

# Manhecourt – « Entrée de bourg Est »



## Aménagement intérieur du lotissement

Estimation de la voirie et du bassin de gestion des eaux pluviales

**791 000.00 € HT**

## Aménagement extérieur du lotissement

Estimation des espaces communs en façade du projet et liaison douce

**85 000.00 € HT**

# Manchecourt – « Entrée de bourg Est »



**Mode d'aménagement :**  
aménagement au fur et à  
mesure

**Superficie :** 2,6 ha

**Densité (du SCOT attendue) :**  
minimum de 12 logements/ha  
individuels dans les zones rurales

**Nombre de logements attendus :**  
Environ 30 lots

- 26 logements individuels
- 5 lots dédiés aux logements  
aidés en collectif

# Coudray – « Les jardins de Cassini »



**Mode d'aménagement :**  
aménagement au fur et à mesure,  
programmation de la 2<sup>ème</sup> tranche

**Superficie :** 2,3 ha

**Densité (du SCOT attendue) :**  
minimum de 12 logements/ha  
individuels dans les zones rurales

**Nombre de logements attendus :**  
**A compléter**

## 4. Distribution des documents

P L U

---

# Les principes d'aménagement écrits

Etude de faisabilité



Schéma de principes



15 exemplaires distribués

# Merci de votre attention

---

