

Des sigles en urbanisme

par Lou Herrmann et Ikhlasse Zerouali

Urbanistes des Territoires

Avril 2013

ACTEURS DE L'URBANISME ET DE L'AMENAGEMENT

Acteurs publics

> Intercommunalité

▪ EPCI (Etablissement Public de Coopération intercommunale)

L'intercommunalité désigne « les différentes formes de coopération existant entre les communes »¹. Elle permet à ces dernières de se regrouper au sein d'**établissements publics (EP)** de façon à assurer ensemble :

→ certaines prestations comme le ramassage des ordures, l'assainissement, les transports.... Il s'agit d'une coopération de gestion, à travers la formation de **SIVU/SIVOM : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique/ à Vocation multiple**.

→ ou d'élaborer de vrais projets de territoires, à travers le développement à partir du milieu des années 1960 de l'intercommunalité de projet et des structures intercommunales fédératives. Depuis la loi Chevènement (1999) on compte trois formes principales d'**Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)** :

- les **Communautés de Communes (CC)**
- les **Communautés d'Agglomération (CA)**, qui associent plusieurs communes regroupant plus de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave.
- les **Communautés Urbaines (CU)**, qui regroupent plusieurs communes formant un ensemble de plus de 500 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave.

> Financement des structures intercommunales et des collectivités.

Pour le financement des structures intercommunales fédératives (**CC**, **CA** et **CU**), on distingue deux régimes fiscaux : le régime de la fiscalité additionnelle et le régime de la **TPU (Taxe Professionnelle Unique)**.

Dans le régime de la fiscalité additionnelle, la fiscalité de l'**EPCI** se surajoute à celle des communes, qui continuent de percevoir leur fiscalité sur les quatre taxes directes² :

> la **TH : Taxe d'Habitation**, payée par les particuliers et les entreprises

> la **TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties**, acquittée par les propriétaires d'un terrain

> la **TFPNB : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties**

> la **TP : Taxe Professionnelle**, payée par les entreprises. Elle a été supprimée par la loi finance de 2010, et remplacée par la **CET (Contribution Economique Territoriale)**.

▪ TPU (Taxe professionnelle Unique)

Le régime de la **TPU (Taxe professionnelle Unique)** s'applique depuis 1999 de façon obligatoire dans les **CA** et les **CU**, et de façon optionnelle dans les **CC**. Dans ce régime, l'**EPCI** se substitue aux communes pour la gestion et la perception du produit de la **TP**. En contre partie, les communes adhérentes bénéficient de l'attribution de compensation, qui compense financièrement ce transfert de ressources, et de la dotation de solidarité qui redistribue dans une logique de péréquation le produit de la **TP** entre les communes adhérentes.

Les groupements intercommunaux fonctionnant sous le régime de la **TPU** sont appelés **EPCI-FP : Etablissement Public Intercommunal à Fiscalité Propre**.

▪ DGF : Dotation Globale de Fonctionnement

Les **EPCI-FP** ont également des sources de financement non fiscales, et reçoivent ainsi des dotations budgétaires de l'Etat ; la principale étant la **DGF : Dotation Globale de Fonctionnement**.

¹ BŒUF, J.-L. & MAGNAN, M. (2008 - 4^{ème} éd.). *Les collectivités territoriales et la décentralisation*. Paris : La Documentation française

² <http://www.vie-publique.fr>

Créée pour compenser les charges financières liées au transfert de compétences lors de l'acte I de la décentralisation, elle constitue une part importante des recettes du budget de fonctionnement des collectivités. La loi finance de 2004 engage une profonde refonte de la **DGF** et lui donne une place centrale dans le dispositif d'aide financière de l'Etat aux collectivités, engageant ainsi un processus de recentralisation financière. Elle entraîne à la fois une modification de l'architecture des dotations, en regroupant au sein de la **DGF** toute une série de concours financiers, et elle porte également la réorganisation des masses internes de cette dotation globale.

- **DSU : Dotation de Solidarité Urbaine**

La **DSU** est comprise dans la partie « dotation d'aménagement » de la **DGF**. Elle suit une logique de péréquation, pour réduire les inégalités entre les collectivités au regard de leurs charges et de leurs ressources propres. Elle est ainsi répartie entre certaines collectivités qui connaissent une situation difficile.

- **Le FCTVA : Fond de Compensation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.**

Autre dotation budgétaire de l'Etat versée aux collectivités, elle constitue le reversement par l'Etat de la TVA acquittée sur leurs investissements.

- **TLE : Taxe Locale de l'équipement**

Créée par la **LOF (Loi d'Orientation Foncière)** en 1967, cette taxe sur l'acte de bâtir est due sur les opérations de construction, de reconstruction ou d'agrandissement de bâtiments de toute nature. Perçue par la commune ou l'intercommunalité compétente en termes de **PC (permis de construire)**, elle est affectée au financement des dépenses générales d'urbanisation, sur le principe d'une aide au financement des équipements induits par le développement urbain. Des exonérations existent cependant ; elles concernent essentiellement : les constructions publiques non productrices de revenu ; certains bâtiments de droit privé affectés à une fonction culturelle, sportive, culturelle, d'assistance, de bienfaisance, de santé ou d'enseignement ; certains aménagements rendus obligatoires par un **PPR (Plan de Prévention des Risques³)** ; et selon la volonté

³ Voir « Urbanisme réglementaire » > *Planification et zonage*.

du conseil municipal : les constructions dans les **ZAC (Zones d'Aménagement Concertée⁴)** et dans les **PAE (Plans d'Aménagement d'Ensemble⁵)**, certains bâtiments à caractères très sociaux et certains bâtiments d'exploitation agricole.

> **Agences Nationales**

L'Etat est un des principaux acteurs de l'action engagée dans les quartiers dits « de la politique de la ville⁶ », et plus largement dans le champ des politiques du logement et de l'habitat à travers la création de trois agences nationales :

- **Anah : Agence Nationale de l'Habitat**

Etablissement public d'Etat créé en 1971, l'**Anah** a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants. En se concentrant sur les publics les plus modestes, elle subventionne des propriétaires occupants, des propriétaires bailleurs de logements locatifs et des copropriétaires, de façon à encourager la réalisation de travaux et à lutter contre l'habitat indigne, la précarité énergétique et la dégradation des logements.

- **ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine**

En 2004, la création de l'**Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine⁷ (ANRU)** entraîne une modification de la conduite et des procédures d'urbanisme et d'aménagement dans les quartiers classés au titre de la géographie prioritaire. Cette agence d'Etat est chargée de mettre en œuvre le **Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU⁸)** institué par la loi du 1er

⁴ Voir « Urbanisme opérationnel »

⁵ Voir « Urbanisme opérationnel »

⁶ La « politique de la ville » désigne les actions entreprises par l'acteur public depuis une trentaine d'année dans des quartiers spécifiques, caractérisés par leur état de crise sociale, économique et urbaine récurrente depuis près de dix ans après leur création

⁷ L'ANRU a été créée par l'Etat pour mettre en œuvre la Loi d'orientation et de programmation pour la ville, promulguée le 1^{er} août 2003.

⁸ Voir « Outils de l'aménagement et de l'urbanisme » > *Politique de la ville*

août 2003, « qui prévoit un effort national sans précédent de transformation des quartiers fragiles classés en **Zones Urbaines Sensibles (ZUS)** ou présentant les mêmes difficultés socio-économiques (article 6) »⁹. Les projets élaborés au niveau local, approuvés et subventionnés par l'**ANRU**, constituent le « volet aménagement » de la politique de la ville. La création de l'Agence marque ainsi un tournant national dans l'histoire de cette politique, qui met désormais l'accent sur la restructuration urbanistique des quartiers. L'intervention sur l'espace est alors clairement dissociée, au moins au niveau procédural, de l'accompagnement social pris en charge dans le cadre des **CUCS (Contrats Urbains de Cohésion Sociale)** pilotés par l'**ACSé (Agence Nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances)**.

- **Acsé : Agence Nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances**

Créée par la loi pour l'égalité des chances du 31 mars 2006, l'**Acsé** est un établissement national à caractère administratif, opérateur des programmes d'action de développement social en faveur des habitants des quartiers sensibles (essentiellement les territoires de la politique de la ville). Elle est ainsi en charge de la gestion des moyens financiers attribués à ces programmes mis en place au niveau local, comme les **CUCS (Contrats Urbains de Cohésion Sociale)**, les **PRE (Programme de Réussite Educative)**, les **ASV (Ateliers Santé Ville)**...

> **Autres**

- **ABF : Architecte des Bâtiments de France**

Les **ABF** sont des fonctionnaires d'encadrement supérieur appartenant au corps des **architectes urbanistes de l'Etat (AUE)**, qui assurent des missions de service public dans les domaines de l'architecture et de l'urbanisme. Ils ont trois domaines de compétences principaux : le contrôle des espaces protégés, la promotion de la qualité urbaine et architecturale, et la conservation du patrimoine¹⁰. Présents dans chaque département et placés sous l'autorité du Préfet, ils sont à ce titre des acteurs incontournables de l'action urbaine.

- **CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement**

Organisme départemental, les **CAUE** ont pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère en informant et en sensibilisant le public sur ces domaines, en proposant des formations aux maîtres d'ouvrage et aux professionnels, en conseillant les particuliers qui souhaitent construire ou rénover, et en conseillant également les collectivités sur leurs projets d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement¹¹.

- **CDC : Caisse des dépôts et Consignations**

Institution financière publique créée en 1816 et placée sous le contrôle direct du Parlement, la **CDC** exerce essentiellement des activités et investit dans des actions d'intérêt général pour le compte de l'Etat et des collectivités. Dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, elle est ainsi chargée du financement du logement social, et investit dans les projets de la politique de la ville et du développement durable. Elle réalise également des investissements financiers de long terme dans l'immobilier et les infrastructures dans une logique de placement, de façon à dégager une rentabilité et des revenus qui lui permettent de financer ses missions d'intérêt général¹².

- **EPA : Etablissement Public d'Aménagement**

Etablissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) les **EPA** sont des structures opérationnelles placées sous l'autorité de l'Etat, réalisant pour son compte, celui d'une collectivité ou d'un établissement public, des opérations foncières et d'aménagement. Un certain nombre d'**EPA** sont notamment en charge de la mise en œuvre d'**Opérations d'Intérêt National (OIN)**, et réalisent à ce titre des opérations plus ou moins localisées. Ils sont créés par l'Etat, lorsque ce dernier juge son intervention nécessaire pour venir compléter l'action des collectivités, notamment pour :

> rééquilibrer l'aménagement du territoire national avec les **EPA** dédiés aux villes nouvelles (EPA Sénart, **Établissement Public d'Aménagement de Lille-Est (EPALE)**, EPA Cergy, **Établissement Public d'Aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines (EPASQY)**, ... ;

⁹ www.anru.fr

¹⁰ www.anabf.archi.fr

¹¹ www.fncaue.fr

¹² www.caissedesdepots.fr

> doter la France de pôles économiques compétitifs, comme l'**EPADESA** (Etablissement Public d'Aménagement de la Défense Seine Arche) autour du quartier de la Défense ;

> aménager, dynamiser ou recomposer un territoire soumis à des difficultés particulières, comme à Saint Etienne à travers l'action de l'**EPASE** (Etablissement Public d'Aménagement de Saint Etienne)

▪ **EPF : Etablissement Public foncier**

Ni aménageurs, ni promoteurs immobilier, les **EPF** sont des **EPIC** ayant pour vocation de constituer des réserves foncières en amont de la réalisation de projet d'aménagement public. Ils se chargent de la négociation, l'achat, le portage, la gestion, la remise en état des terrains, ainsi que de la réalisation d'un ensemble d'études utiles à cette maîtrise foncière. Il existe deux types d'**EPF** :

- > Les EPF d'Etat
- > Les **EPF locaux** (**EPFL**)

▪ **OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction / OPH : Office Public de l'Habitat**

A l'origine, il existait deux types d'établissement publics d'habitations à loyer modéré, distinct par leur statut et leurs missions :

> les **OPHLM** (Offices publics d'habitations à loyer modéré) : établissements publics créés par des collectivités territoriales, ils construisaient, aménageaient, attribuaient et géraient des logements sociaux destinés à des ménages défavorisés. Leurs employés étaient des fonctionnaires territoriaux ou des agents publics.

> les **OPAC** : aux missions plus larges que les **OPHLM** (de gestion de copropriétés notamment), leur statut d'**EPIC** leur donnait le choix entre une comptabilité publique et une comptabilité commerciale.

Dans les faits, les deux catégories d'organismes ont finis par exercer des missions semblables, un nombre croissant d'**OPHLM** bénéficiant progressivement de la possibilité d'élargir ses compétences ou même de se transformer en **OPAC**.

En 2007, est alors créée une nouvelle catégorie d'offices publics **HLM** (Habitation à Loyer Modéré), pour poursuivre cette logique de rapprochement :

les **OPAC** et les **OPHLM** sont progressivement destinés à se transformer en **OPH** (Offices Publics de l'Habitat).

Acteurs para publics

▪ **AOT/AOTU : Autorité Organisatrice de Transport / Autorité Organisatrice de Transport Urbain**

Les **AOT** sont les collectivités territoriales en charge de l'organisation et du suivi de la gestion des déplacements des personnes et des transports collectifs sur leur territoire, selon les principes définis par la **Loti** (Loi d'Orientation des Transports Intérieurs). Chaque collectivité s'occupe de certains types de transports¹³ :

> les départements prennent en charge les liaisons interurbaines et le transport scolaire en dehors des **Périmètres de Transports Urbains** (**PTU**);

> les régions (depuis 2000) ont la responsabilités des liaisons ferroviaires régionales;

> les communes ou groupements de communes s'occupent des transports urbains à l'intérieurs d'un **PTU** préalablement défini ; on parle dans ce cas des **AOTU : Autorités de Transport Urbain**. Elles ont pour mission d'organiser le service des transports urbains et de définir avec les autres acteurs concernés la politique de déplacement. À ce titre elles élaborent les **Plans de Déplacement Urbain** (**PDU**¹⁴), elles définissent l'offre de transport, financement le développement des réseaux, réglementent les activités de transport et assurent la promotion du transport collectif. Elles peuvent prendre différentes formes juridiques : 25 % sont des communes, 52% sont des communautés, 16% sont des syndicats intercommunaux, et 7% (comme c'est le cas à Lyon avec le SYTRAL, Syndicat Mixte des Transports pour le Rhône et l'Agglomération Lyonnaise) sont des syndicats mixtes qui associent plusieurs niveaux de collectivités locales¹⁵.

¹³ CERTU. (2008). La coopération entre les autorités organisatrices de transport. La ligne ferrée de l'Est lyonnais (LESLYS).

¹⁴ Voir « Urbanisme réglementaire » > *Planification et zonage*

¹⁵ DTT, « Les transports publics urbains en France. Organisation institutionnelle », janvier 2003, 57p.

▪ **CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie**

Etablissements publics économiques, les **CCI** sont les représentantes des intérêts des entreprises commerciales, industrielles et de services d'une zone géographique (circonscription) auprès des pouvoirs publics. A ce titre, elles peuvent notamment être consultées par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics sur toutes questions et projets relatifs à l'industrie, au commerce, aux services, au développement économique, à la formation professionnelle, mais aussi à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et à l'environnement concernant leur circonscription. Elles peuvent également formuler des avis et des propositions de leur propre initiative sur ces mêmes questions. Elles sont d'autre part associées à l'élaboration des **SCoT** (**Schémas de Cohérence Territoriale**¹⁶) et des **PLU** (**Plan Locaux d'Urbanisme**¹⁷).

▪ **FNAU : Fédération Nationale des Agences d'urbanisme**

La **FNAU** est une association qui regroupe 53 agences d'urbanisme en France. Ces dernières sont des organismes publics, le plus souvent au statut associatif, d'étude et de réflexion sur l'aménagement et le développement urbain, où se retrouvent et s'associent la plus part des acteurs du développement local et territorial en partenariat avec l'Etat. En général, une agence réunit les communes, les communautés, les **EPCI** spécialisées (ex : **AOT**, **Autorité Organisatrice de Transport**¹⁸), la Région, le Département, l'Etat et ses services déconcentrés, les CCI, mais aussi les universités, les ports, les différents établissements publics... Leur budget est principalement financé par les cotisations et les subventions de leurs membres. Elles constituent des outils partenariaux d'observation, de prospective, de réflexion, d'ingénierie et de dialogue, et travaillent à toutes les échelles sur les dossiers engageant l'avenir des territoires. Leurs principales activités sont :

- > L'observation et l'analyse urbaine,
- > La prospective,
- > L'urbanisme et la planification,

¹⁶ Voir « Urbanisme réglementaire » > *Planification et zonage*

¹⁷ Voir « Urbanisme réglementaire » > *Planification et zonage*

¹⁸ Voir « Acteurs de l'urbanisme et l'aménagement » > *Acteurs para publics*

- > Les problématiques sectorielles (déplacements, habitat, commerce,),
- > Le développement économique,
- > L'information, la sensibilisation, l'animation de réseaux (colloques, conférences, publications, rencontres...).¹⁹

▪ **SEM : Société d'économie mixte**

Société anonyme au capital majoritairement détenu par une ou plusieurs personnes publiques (plafonnée à 85% du capital), elles obéissent à un régime juridique mixte relevant à la fois du code du commerce et du code général des collectivités territoriales²⁰. Une **SEM** associe donc des personnes de droits privés à des personnes de droit public pour réaliser des opérations d'aménagement ou de construction, pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial, ou pour toute autre activité d'intérêt général. Elles peuvent avoir été créées pour la réalisation d'une opération d'aménagement particulière ou constituer des structures pérennes comme la **Société d'Equipement du Rhône et de Lyon (SERL)**.

Depuis 2005²¹, les SEM sont soumises à la concurrence.

▪ **SPLA : Société Publique Locale d'Aménagement**

En partie conçues en réaction à ces changements opérés autour des **SEM** (ouverture à la concurrence), les **SPLA** ont été créées par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Elles se différencient des **SEM** au niveau de la composition de leur capital social – elles sont entièrement détenues par des personnes publiques –, et au niveau de leurs relations contractuelles avec les collectivités locales partenaires, puisque contrairement au **SEM**, elles sont considérées comme des opérateurs internes aux collectivités et ne sont pas à ce titre soumises à la concurrence. Ce nouveau statut juridique permet à une collectivité d'agir comme aménageur et de réaliser des projets entièrement publics, en cumulant les avantages des secteurs public et privé,

¹⁹ <http://www.fnau.org>

²⁰ www.dgcl.interieur.gouv

²¹ Ordonnance du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques et privées non soumises au code des marchés publics.

s'exonérant de la rigidité des règles de la fonction publique tout en évitant la mise en concurrence.

Exemple de SPLA mono projet : **SPLA Lyon Confluence** en charge du projet de renouvellement urbain du sud de la presqu'île de Lyon.

Exemple de SPLA pérenne (issue de la transformation d'une SEM) : **SERM, Société d'Équipement de la Région Mulhousienne**, qui opère sur le territoire du Sud de l'Alsace.

Associations

▪ **AFL : Association Foncière Logement**

Cette association, créée en 2002 et gérée de façon paritaire par les partenaires sociaux, a pour vocation la production de logements locatifs à destination des salariés dans les secteurs urbains en réhabilitation et dans les quartiers où le marché est le plus tendu. Elle cherche ainsi à développer une offre de logements locatifs de qualité, à contribuer à la mixité sociale en diversifiant les produits logements dans les quartiers d'habitat social concernés par les opérations de renouvellement urbain, et à constituer un patrimoine de qualité qui sera cédé gratuitement aux caisses de retraites complémentaires obligatoires au bout de 15 ans. Elle est financée par les subventions du 1% Logement, versées par l'**UESL (L'Union des Entreprises et des Salariés pour le Logement)**, et peut également recourir à des emprunts bancaires pour augmenter sa capacité d'intervention.

▪ **APERAU : Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme**

Créée en 1984, l'**APERAU** réunissait alors les six institutions françaises formant à l'urbanisme et à l'aménagement sur une base pluridisciplinaire, autour d'objectifs communs :

- > capitaliser et partager les expériences acquises depuis une dizaine d'années,
- > distinguer les formations pratiquant une réelle pluridisciplinarité et associant études théoriques et pratique professionnelle des autres formations généralement issues d'une seule discipline,
- > répondre aux critiques sur la qualité de la formation en aménagement et en urbanisme.

La charte de l'**APERAU** constitue un document de référence fixant les principes de base à respecter pour la formation des urbanistes. Aujourd'hui 28 institutions de formation sont certifiées par l'**APERAU** et en sont membres²².

▪ **CFDU : Conseil Français des Urbanistes**

Suite au constat d'un manque de lisibilité et d'audience de la profession d'urbaniste, le **CFDU** a été créé en 1996 en tant que confédération d'associations représentant les professionnels de l'urbanisme. Il a pour vocation la promotion de l'urbanisme, la mise en réseau des professionnels et la représentation de la profession auprès de l'ensemble des acteurs concernés par l'urbanisme en France et en Europe. Le **CFDU** cherche ainsi à organiser et communiquer les positions des urbanistes sur les enjeux spatiaux des activités humaines²³.

▪ **OPQU : Organisme professionnel de qualification des Urbanistes**

Cet office a été créé en mars 1998 avec pour principale mission la constitution, l'attribution et la promotion d'une qualification professionnelle aux urbanistes. En proposant une définition et une classification des métiers de l'urbanisme, permettant d'accéder à cette qualification officielle, l'**OPQU** ambitionne d'organiser la profession autour d'un système unique de qualification²⁴.

▪ **PACT ARIM : Protection Amélioration Conservation Transformation de l'Habitat – Association de restauration Immobilière**

Réseau associatif d'envergure internationale, le mouvement **Pact-Arim** réunit 145 associations et organismes **PACT** au service de l'habitat²⁵. Ils agissent principalement dans les sept domaines d'action suivants :

- L'insertion par l'habitat,
- La lutte contre l'insalubrité et l'indécence,

²² <http://www.aperau.org>

²³ www.urbanistes.fr

²⁴ www.opqu.org

²⁵ www.pact-arim.org

- Le développement de l'offre de logements sociaux dans le parc privé,
- La réhabilitation de centres anciens,
- Le renouvellement urbain et l'action auprès des copropriétés en difficulté,
- L'adaptation de l'habitat aux personnes à mobilité réduite,
- La conduite d'actions et d'études pour améliorer les conditions de logements, et la définition des politiques de l'habitat²⁶.

▪ **SFU** : Société française des Urbanistes

La Société Française des Urbanistes, fondée en 1911, est une organisation indépendante, un lieu d'échange et de réflexion permanente. Créée au début du XXème siècle au sein du Musée Social, la Société Française des Urbanistes reprend, comme à son origine, son rôle moteur dans la préparation des débats sur l'évolution des villes, des territoires et sur la vie de l'homme dans son environnement. La SFU est un lieu d'échange entre Urbanistes professionnels et Grands Associés, personnalités qui concourent à la réflexion sur l'Urbanisme. C'est un lieu de formation permanente des Urbanistes.

▪ **UT** : Urbanistes des Territoires

Urbanistes des territoires/ Association pour la promotion de l'urbanisme dans les collectivités et territoires, a été créée en 1982 dans le contexte de l'acte 1 de la Décentralisation en France. Cette association s'appuie sur un réseau actif d'environ 1 500 professionnels et poursuit les objectifs suivants :

- Promotion de la place et la qualité de l'urbanisme et de l'aménagement dans les politiques territoriales,
- Encouragement des évolutions du milieu professionnel en fonction des attentes de la population et des élus.
- Travail sur la formation initiale et continue des urbanistes, Information et soutien des jeunes diplômés sur les métiers de l'urbanisme territorial,

- Affirmation de l'identité de la profession au sein de la fonction publique territoriale : concours d'accès, positionnement statutaire et organisationnel, transversalité avec les autres métiers territoriaux, ...

- Développement de l'interface entre métiers des secteurs publics et parapublic (Agences d'urbanisme, C.A.U.E., S.E.M., P.A.C.T.-A.R.I.M., ...),

- Organisation de l'échange d'expériences et d'analyses en France et en Europe, comparatifs transfrontaliers avec Allemagne, Argentine, Belgique, Danemark, Espagne, Italie, Roumanie et Suisse, notamment.

- Animation du milieu professionnel : capitalisation et échange d'expériences, journées d'étude, relation avec les autres modes d'exercice de l'urbanisme, participation aux manifestations principales professionnelles,...

- Réflexions thématiques sur les domaines de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'habitat et des déplacements ; rédactions de textes, articles, présentations à diffusion interne et externe.

²⁶ www.pact-rhone-alpes.org

DISPOSITIFS ET OUTILS DE L'AMENAGEMENT ET DE L'URBANISME

Planification et zonage

■ CC : Carte Communale

La **Carte Communale** est un document d'urbanisme destiné principalement aux communes ou groupements intercommunaux qui n'ont pas les moyens financiers et techniques d'élaborer un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**²⁷. Elle constitue un outil simplifié de planification et de gestion de l'espace adapté aux besoins et aux moyens de ces communes souvent rurales ou périurbaines. Elles sont une alternative à la fois à l'élaboration d'un **PLU** et à l'application du **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**²⁸ et de la règle de constructibilité limitée²⁹. Elle contient :

> un rapport de présentation, analysant l'état initial de l'environnement, présentant les évolutions économiques et démographiques attendues, expliquant les choix de planification retenus, et évaluant les incidences de ces choix sur l'environnement ;
> les documents graphiques et un zonage sommaire, délimitant les secteurs non constructibles et les secteurs constructibles³⁰.

■ CES : Coefficient d'Emprise au Sol/ COS : Coefficient d'Occupation des Sols

Le **CES**, inscrit au règlement du **PLU** (ou du **POS**³¹), définit la surface constructible de chaque parcelle, de façon à limiter l'emprise bâtie d'un espace.

²⁷ Voir « Urbanisme réglementaire » > *Planification et zonage*

²⁸ Voir « Urbanisme réglementaire » > *Planification et zonage*

²⁹ Conformément à l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme.

³⁰ www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr

³¹ Voir « Urbanisme réglementaire » > *Planification et zonage*

Il est différent du **COS** (**Coefficient d'Occupation des Sols**), qui détermine la densité de constructions admise sur une propriété foncière (parcelle) en fonction de sa superficie. Il est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de **Surface Hors Œuvre Nette (SHON)**³² susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

■ EBC : Espace Boisé Classé

Les **EBC** sont des espaces identifiés et classés par les **PLU** (ou **POS**) dans une perspective de protection. Il peut s'agir de bois, de forêts, de parcs, d'arbres isolés, de haies ou encore de plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol susceptible de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements³³.

■ PDE : Plan de Déplacement d'Entreprise

Le **PDE** est un outil de management des déplacements au sein d'une entreprise, d'une administration (dans ce cas, on parle de **Plan de Déplacement d'Administration - PDA**), ou d'une zone d'activités (**Plan de Déplacement Inter Entreprises – PDIE**). Il conduit les employeurs et leurs salariés à repenser leur mobilité, et définit un certain nombre de mesures, visant notamment à réduire l'usage de la voiture individuelle au profit d'autres modes plus respectueux de l'environnement, dans les déplacements liés aux activités professionnelles (trajets domicile/travail, déplacements des collaborateurs, des clients et des partenaires).

Avec la loi **SRU** (loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbain**), les **PDE** deviennent une des composantes des **PDU** (**Plans de Déplacement Urbain**), puisque les **AOT**³⁴ sont désormais obligées d'encourager leur mise en place dans les agglomérations de plus de 10 000 habitants.

■ PDU : Plan de Déplacement Urbain

Formalisés par la **LOTI** (**Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs**-1982), puis rendus obligatoire par la **LAURE** (**Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle**

³² Voir « Urbanisme opérationnel »

³³ Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

³⁴ Voir « Acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement » > *Acteurs parapublics*

de l'Energie – 1996) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants, les **PDU** sont des documents de planification et d'orientation de la politique de déplacement dans le cadre d'un **PTU (Périmètre de Transports Urbains)** pour une durée de cinq à dix ans. Depuis la loi **SRU**, les **PDU** s'intègrent dans une réflexion urbaine globale : les **PLU** doivent ainsi être compatibles avec les **PDU**, qui doivent eux même être compatibles avec les **SCoT**³⁵.

A travers la définition concertée d'orientations sur l'organisation du transport des personnes et des marchandises, sur la circulation et le stationnement, les **PDU** ont pour objectif d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité des habitants, la protection de l'environnement et leur santé.

▪ **PLH : Programme Local de l'Habitat**

Introduit en 1983 dans la législation, le **PLH** est un document de programmation sur six ans au moins, qui fixe les priorités d'un **EPCI** en matière d'habitat³⁶. Il définit les objectifs et les principes d'une politique locale de l'habitat, de façon à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux **Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**. Il indique les moyens qui doivent être mis en œuvre par les communes et leur groupement pour atteindre ces objectifs.

Il contient :

- > Le document d'orientations, définissant les principes et les objectifs de la politique locale de l'habitat, et précisant les secteurs géographiques d'action.
- > Le programme d'actions territorialisées, indiquant les modalités de suivi du **PLH**, les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle dans chaque secteur géographique, la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration du parc existant, la description des opérations de renouvellement urbain envisagées et les interventions foncières permettant la réalisation du programme.

Au fil des lois successives (**LOV, Loi d'Orientation pour la Ville**-1991 ; loi du 14 novembre 1996 ; loi Chevènement -1999 ; loi **SRU** -2000 ; loi **ENL, Engagement National pour le Logement** -2006), il s'est progressivement

³⁵ Voir « Urbanisme réglementaire » > *Planification et zonage*

³⁶ Le PLH relève exclusivement de la compétence d'un EPCI.

consolidé au niveau de sa portée opérationnelle et juridique. L'élaboration d'un **PLH** est aujourd'hui obligatoire dans les **CU**, les **CA** et les **CC**³⁷ de plus de 50 000 habitants. Le **PLH** est aussi la condition préalable à une délégation de la gestion des aides à la pierre de l'Etat vers les **EPCI-FP**³⁸.

▪ **POS (Plan d'occupation du sol) et PLU (Plan Local d'Urbanisme)**

En 2000, la loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** crée un nouveau document de planification d'échelle communale ou intercommunale destiné à se substituer au **Plan d'Occupation du Sol (POS)**³⁹. Contrairement à ce dernier, le **PLU** institue « l'établissement d'un projet de territoire dans un document stratégique local »⁴⁰, en contenant obligatoirement un **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, qui définit une vision d'avenir pour le territoire.

Elaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune ou de l'intercommunalité, le **PLU** couvre l'ensemble du territoire communal ou communautaire. Il contient :

- > Le rapport de présentation, qui pose un diagnostic territorial et justifie les choix d'aménagement retenus par la collectivité.
- > Le **PADD**, qui exprime la volonté politique locale pour le développement du territoire, à travers la définition des orientations générales d'urbanisme et d'aménagement pour la commune ou l'intercommunalité.
- > De façon optionnelle, les **Orientations d'Aménagement relatives à des Quartiers ou des Secteurs (OAQS)** particuliers et à enjeux du territoire.
- > Le règlement et ses documents graphiques, qui matérialisent les orientations du **PADD** et formalisent juridiquement ses objectifs, à travers un zonage de l'ensemble du territoire. Il distingue quatre types de zones : Zones urbaines (ZU), Zones à Urbaniser (ZAU), Zones Agricoles (ZA), Zones Naturelles et Forestières (ZN), et fixe à l'intérieur de chacune les règles applicables.

³⁷ Voir « Acteurs de l'urbanisme et de l'aménagement » > *Acteurs publics*

³⁸ *Ibid.*

³⁹ Ce dernier avait été instauré en 1967 par la **Loi d'Orientation Foncière (LOF)**.

⁴⁰ DUBOIS-MAURY, J. (2008). Fiche synthétique sur le PLU, CERTU. [en ligne].

Disponible sur : www.outils2amenagement.certu.fr

Ces documents sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'obtention d'une autorisation d'occupation du sol, pour une opération d'urbanisme ou pour un permis de construire.

■ **PPR : Plan de Prévention des Risques Naturels**

Institué en 1995 par la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement, le **PPR** est un document réalisé par l'Etat, qui fait connaître dans les territoires exposés aux risques les plus forts, les zones à risques aux populations et aux aménageurs. Il régit ainsi l'usage des sols en fonction de ces risques naturels, pour ne pas aggraver ces derniers. Cette réglementation peut aller de l'énonciation de conditions de constructibilité à l'interdiction de construire.

Le **PPR** est composé :

Au niveau juridique, le **PPR** vaut servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ; il doit être annexé au **PLU** et est ainsi opposable au tiers.⁴¹

■ **PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques**

Créés en 2003⁴², les **PPRT** sont des documents réglementaires visant à « limiter l'exposition des populations aux conséquences des accidents susceptibles de survenir dans des installations industrielles à haut risque, qualifiées Seveso AS (Seveso seuil haut) »⁴³. Ils s'inscrivent donc dans une politique de prévention des risques industriels, et sont établis pour chaque site comportant au moins une installation classée au titre de sa dangerosité. Les **PPRT** sont prescrits et élaborés sous l'autorité du préfet.

Ils instaurent des mesures de sécurité pour l'exploitant du site, et peuvent également définir des secteurs non constructibles, des conditions de constructibilité, ou encore déclarer d'utilité publique l'expropriation dans certaines zones.

⁴¹ CERTU. (2007). Fiche sur le plan de prévention des risques naturels. [en ligne]. Disponible sur : www.outils2amenagement.certu.fr

⁴² Par la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

⁴³ DUBOIS-MAURY J., « Fiche de prévention des risques technologiques », CERTU, octobre 2007, consultable sur www.outils2amenagement.certu.fr

■ **RNU : Règlement National d'Urbanisme**

En l'absence d'un **PLU** (ou **POS**) ou d'une **CC**, c'est le **RNU** qui s'applique de façon à définir les règles générales d'utilisation des sols, en dehors de la production agricole. Il fixe trois catégories de règles permettant de définir la nature de l'occupation du sol et les conditions de son usage :

- > les règles sur la localisation et la desserte de la construction,
- > sur l'implantation et le volume des constructions,
- > et sur l'aspect des constructions.

Une des dispositions essentielle pour les communes où s'applique le **RNU** est la règle de constructibilité limitée, qui limite considérablement les possibilités de construction en dehors de villages et hameaux constitués.

■ **SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

Le **SDAGE** est un instrument de planification (institué par la loi sur l'eau de 1992), qui fixe dans chaque bassin versant les orientations de la gestion et de la protection des ressources en eau. Il peut être complété dans chaque sous-bassin par un **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**, qui définit à travers un règlement et des documents cartographiques les priorités d'usage, la répartition de volumes globaux de prélèvement par usage ou encore les mesures de restauration et de préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques⁴⁴. Le **SAGE** est opposable au tiers.

■ **SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale**

Les **SCoT** ont été créés par la loi **SRU** pour remplacer les **Schémas Directeurs (SD – anciens Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU))**. Ces documents intercommunaux de planification stratégique sont voués à mettre en cohérence et à coordonner les différentes politiques sectorielles (l'habitat avec le **PLH**, les déplacements avec le **PDU**, l'urbanisme avec le **PLU**, etc...) dans une perspective de développement durable sur un territoire élargi. La loi **SRU** prescrit que le périmètre du **SCoT** doit prendre en compte les périmètres des différents **EPCI** existants, et les réalités territoriales d'un bassin

⁴⁴ www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr

de vie. Dans les faits, son périmètre est proposé par les communes ou leurs groupements selon la règle de la majorité qualifiée⁴⁵.

Document non opposable au tiers, le SCoT a cependant un effet important sur le territoire, dans la mesure où les documents d'urbanisme (**PLU** et **CC**), ainsi que les **PLH**, les **PDU** et les **SDC** doivent être compatibles avec lui. Le **SCoT** contient :

> Un rapport de présentation, exposant un diagnostic général, décrivant l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, analysant l'état initial de l'environnement et expliquant les choix du **PADD** ;

> Le **PADD**, qui exprime le projet politique pour le territoire, ses objectifs et sa stratégie.

> Le **document d'orientations générales (DOG)** – et ses documents graphiques –, qui développent, en s'appuyant sur le **PADD**, les orientations générales d'organisation de l'espace, les objectifs liés à l'équilibre social de l'habitat, à la cohérence de l'urbanisation, aux équipements, aux paysages, à la prévention des risques... C'est sur ce document que s'applique la règle de compatibilité.

- **ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain / AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (JO 21/12/2011)**

Créée en 1983⁴⁶, la **ZPPAUP** matérialise une procédure contractuelle entre l'Etat et les communes, de gestion, de protection et de mise en valeur du patrimoine. Elle détermine un périmètre de protection, et définit à l'intérieur de ce périmètre des objectifs de mise en valeur du patrimoine ainsi que des prescriptions et des recommandations architecturales et paysagères.

Servitude d'utilité publique annexée au **PLU**, elle est opposable aux tiers : les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation ou de modification du bâti compris dans son périmètre sont soumis à une autorisation spéciale et à l'avis de l'**architecte des bâtiments de France (ABF)**.

⁴⁵ 2/3 des communes membres représentant au moins la moitié de la population totale, ou la moitié des communes membres représentant au moins 2/3 de la population.

⁴⁶ Par la loi du 7 janvier 1983 de décentralisation.

Depuis juillet 2010⁴⁷, les **ZPPAUP** ont été remplacées par les **AVAP**. Ce changement est porté par la volonté d'adapter cet outil patrimonial aux nouveaux enjeux environnementaux et urbains, et de donner plus de marge d'appréciation aux élus concernant les projets réalisés au sein des périmètres. Les innovations sont cependant modérées. Le dispositif devient plus participatif, mieux articulé au **PLU**, et il s'ouvre à un nouvel objectif de développement durable. Le plus grand changement réside dans l'évolution des conditions de contestation de l'avis de l'**ABF**⁴⁸.

- **ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité**

Face à la crise du logement que connaît la France au lendemain de la guerre, l'Etat crée par décret en 1958 une nouvelle procédure d'urbanisme et d'aménagement opérationnel vouée à répondre à la carence de logements, à la création et à la planification d'équipements et d'infrastructures, à l'encadrement d'un nécessaire développement urbain et à la résorption de l'habitat insalubre : en dix ans, les **ZUP** ont entraîné la création *ex nihilo* de 195 nouveaux quartiers dans toute la France. Par métonymie le sigle **ZUP** désigne aujourd'hui les grands ensembles issus de cette procédure d'aménagement.

Incarnant à l'origine l'accès au confort moderne, ces quartiers sont aujourd'hui stigmatisés et souffrent de problématiques sociales et économiques importantes, et d'un déficit d'image lié au caractère très standardisé de leur architecture.

Outils d'intervention publique foncière

- **DIA : Déclaration d'Intention d'aliéner**

Tout propriétaire souhaitant vendre un bien immobilier dans un périmètre concerné par un **droit de préemption urbain (DPU)** doit notifier préalablement à la collectivité son intention de vendre et les conditions de la vente à travers la **DIA**. Cette procédure permet à la collectivité d'être informée des transactions

⁴⁷ Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle II ».

⁴⁸ PLANCHET P., « La réforme de la loi Grenelle II : des ZPPAUP aux AVAP », Actes du Colloque « Une nouvelle gouvernance pour la gestion du patrimoine architectural et paysager français », 10 et 11 février 2011, Angers.

en cours et éventuellement d'exercer son droit de préemption sur la vente concernée.

- **DPU : Droit de préemption Urbain**

En instaurant sur son territoire une zone de **DPU**, la collectivité se donne le droit d'acquérir en priorité un bien immobilier lorsqu'un propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Les ventes de biens immobiliers situées dans cette zone doivent faire l'objet d'une **DIA**.

- **DUP : Déclaration d'utilité publique**

Cette procédure permet à la collectivité de procéder à l'expropriation de terrains privés afin de réaliser des opérations d'aménagement d'intérêt général. Elle est obtenue à la suite d'une enquête d'utilité publique, sur la base de laquelle les pouvoirs publics peuvent prononcer une **DUP** sous la forme d'un décret en Conseil d'Etat ou d'un arrêté ministériel ou préfectoral pour les opérations de moindre importance.

- **ZAD : Zone d'aménagement différée**

La **ZAD** est un secteur défini par décision de l'Etat, à l'intérieur duquel s'applique le **DPU** pour une durée de six ans, afin d'éviter le renchérissement des prix fonciers sur les terrains destinés à la réalisation d'un projet d'aménagement public.

Politique du logement

- **APL : Aide personnalisée pour le logement**

Créée en 1977, l'aide personnalisée au logement (APL) a remplacé les **aides « à la pierre »** créés dans les années 1950, dans le cadre d'une politique basée sur la construction de logements. L'aide personnalisée au logement (APL) est une aide financière attribuée à certaines personnes afin de réduire le montant de leur loyer ou de leur mensualité d'emprunt immobilier. Cette aide prend en compte les ressources du foyer, la composition de la famille et la situation professionnelles des membres du foyer, ainsi que de la situation géographique du logement et sa nature.

- **HLM : Habitation à Loyer Modéré**

Une habitation à loyer modéré est un logement géré par un organisme d'habitations à loyer modéré, public ou privé, qui bénéficie d'un financement public partiel, direct grâce aux subventions de l'Etat ou indirect par le biais des exonérations fiscales, etc. En 1945 les HLM remplacent les **HBM (Habitations à bon Marché)** créées par la loi Siegfried (du 30 novembre 1894) qui établit les constructions à bon marché ou à loyer modeste destinées aux personnes de condition modeste. Cette loi incite la mise à disposition de logements à prix réduit avec exonération fiscale.

- **OPAH/OPAHRU : Opération d'Amélioration de l'Habitat**

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) résulte d'un compromis entre l'agence nationale de l'habitat (ANAH), l'État et une ou plusieurs collectivités territoriales, afin de réhabiliter un parc immobilier bâti. Cette loi œuvre au bénéfice des propriétaires privés bailleurs ou occupants pour améliorer les conditions de vie. Cette loi s'applique à un îlot, un quartier, ville ou village rural. On parle de l'OPAH-RU (OPAH de renouvellement urbain) à l'échelle de la ville et de l'OPAH-RR (OPAH de revitalisation rurale) pour un espace rural.

- **RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre**

L'opération de RHI vise à résorber l'habitat insalubre sur certains logements insalubres présentant des dangers pour la santé de ses occupants et /ou du voisinage. La loi Vivien du 10 juillet 1970 a établi des procédures spéciales d'urbanisme dites « de résorption de l'habitat insalubre ».

« Les opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) sont des opérations publiques, sous maîtrise d'ouvrage locale, bénéficiant de financements substantiels de l'État (70 à 100 %). Ce dispositif a pour objectif le traitement de l'insalubrité irrémédiable par acquisition publique - principalement sous forme de déclaration d'utilité publique -, de terrains ou d'immeubles impropres à l'habitation, dans une optique de protection, de relogement et d'amélioration des conditions de vie des occupants.

Les opérations de RHI sont donc d'abord l'expression d'un projet social. Elles visent non seulement à trouver une solution de logement pérenne aux

occupants, mais aussi à répondre, en tant que de besoin, à leurs difficultés d'insertion sociale. » Philippe Méjean

URBANISME OPERATIONNEL

▪ **AFU : Association Foncière Urbaine**

Une **AFU** est une association de propriétaires réunis pour exécuter ensemble des travaux fonciers et/ou immobiliers, souvent dans un contexte de périphérie urbaine marqué par une structure complexe de la propriété foncière, constituant un frein au développement urbain. Elle peut porter sur :

- Le remembrement de parcelles avec les aménagements nécessaires,
- Le regroupement de parcelles en vue d'une vente ou d'une mise à disposition,
- La construction et l'entretien d'équipements communs,
- La conservation, la restauration et la mise en valeur d'immeubles en secteur sauvegardé.⁴⁹

▪ **AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage**

Par le contrat d'**AMO**, le maître d'ouvrage fait appel aux services d'une personne publique ou privée, chargée de réaliser les études nécessaires à la mise en œuvre d'un projet.

▪ **APS : Avant Projet Sommaire/ APD : Avant- Projet détaillé**

Phase préliminaire du projet, l'**APS** définit son cadre de réalisation général. Il détermine notamment un premier coût prévisionnel, esquisse une proposition de réponse technique au programme, et pose les principes généraux du projet. Suite de l'**APS** (**Avant Projet Sommaire**) dans les différentes étapes de la conception d'un projet urbain, l'**APD** intervient une fois que l'aspect conceptuel du projet est fixé. Il entre dans les détails des solutions techniques pour la réalisation du projet.

▪ **BTP : Bâtiments et Travaux Publics**

Le secteur du **BTP** regroupe les activités de conception et de construction des bâtiments et des infrastructures.

▪ **MOD : Maitrise d'Ouvrage Déléguée**

La **MOD** se distingue de l'**AMO** en sa qualité de mandataire du maître d'ouvrage, et non de simple conseiller. A travers ce mandat qui lui a été confié, il est en charge, en lieu et place du maître d'ouvrage, d'élaborer et de signer les différents contrats, de choisir les entreprises et leurs marchés, et de gérer financièrement et administrativement l'opération.

▪ **PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble**

Dispositif financier créé en 1985, le **PAE** permet la participation des constructeurs au financement d'un programme d'équipements publics lié aux besoins des futurs usagers de leurs constructions.

▪ **PUP : Projet Urbain Partenarial**

Nouvelle méthode de financement contractualisée⁵⁰ du projet urbain, le **PUP** permet l'apport de participations financières privées à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Il repose sur l'initiative de l'opérateur ou du constructeur, dont le projet induit la réalisation d'équipements publics qu'il sera difficile de financer a posteriori par la **TLE** (**Taxe Locale d'Équipement**).

▪ **SHOB : Surface Hors Œuvre Brute**

La **SHOB** correspond dans un bâtiment à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau, des surfaces des toitures et terrasses, des balcons et loggias et des surfaces non closes du rez-de chaussées, comprenant également l'épaisseur des murs et des cloisons. Elle a été remplacée depuis le 1^{er} mars 2012 par le calcul de la « surface de plancher », qui est égale à la somme des surfaces de plancher calculée à partir du nu intérieur des façades. En extrayant l'épaisseur des murs extérieurs du calcul de la surface, le législateur souhaite encourager les constructeurs à bien isoler leurs bâtiments.

⁴⁹ <http://www.coin-urbanisme.org/amenagement/afu.html>

⁵⁰ Créée par l'article 13 de la loi du 25 mars 2009

▪ SHON : Surface Hors Œuvre Nette

Jusqu'en 2012, la **SHON** résultait de la soustraction à la **SHOB** des surfaces de combles, de toitures, de terrasses, de balcon, de locaux techniques, de cave en sous-sol et de garage.

Depuis 2012, la **SHON** et la **SHOB** sont remplacées par une « surface de plancher unique ».

▪ ZAC : Zone d'aménagement Concertée

Procédure d'urbanisme opérationnel⁵¹, la **ZAC** permet à une collectivité ou un établissement public de « réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains »⁵². Elle constitue un outil privilégié pour le montage d'opérations complexes, notamment pour engager de nouvelles urbanisations ou pour restructurer fortement des zones en friches. Elle facilite d'autre part le financement des équipements nécessaires au développement urbain, en substituant au régime de la **TLE** (**Taxe Locale de l'Équipement**), un régime de participation contractuellement établi entre les différents opérateurs et la collectivité.

▪ BBC : Bâtiment Basse consommation

"**Bâtiment basse consommation**" (**norme BBC**) est un label attribué seulement aux logements qui consomment moins de 50 kwh par mètre carré et par an. Ce niveau de consommation énergétique varie selon la région où est situé le bien. A titre d'exemple, en Ile-de-France le niveau défini est de 65 kwh, et seulement de 40 kwh au sud de la France.

Acquérir un logement labellisé permet de réaliser des économies d'énergie et d'obtenir quelques avantages financiers :

- Ainsi pour économiser de l'énergie, la prise en compte des matériaux de construction, d'isolation et d'équipement (pompe à chaleur) est primordiale.
- Et pour les avantages financiers, l'Etat a mis en place quelques dispositifs reposant sur le label BBC :

par exemple le prêt à taux zéro appelé **PTZ renforcé** ou **PTZ+**, où il est proposé un financement à des conditions très avantageuses (environ 40 % du montant de l'achat contre 27 % pour un logement non BBC).

De plus, depuis le 1er janvier 2011, les nouvelles règles de la loi Scellier sont favorables à l'investissement dans des logements BBC en donnant droit à une réduction d'impôt de 22,5 % du prix du bien contre 13,5 % pour les autres logements.

▪ HPE : Haute Performance Énergétique

Le principe du label « **haute performance énergétique** » est incluse dans le cadre de l'application de la **Réglementation Thermique** (RT2005 par exemple) dont l'objectif est de choisir la solution la plus économique pour atteindre la performance énergétique exigée.

⁵¹ Instituée par la loi d'orientation foncière en 1967 et modifiée à plusieurs reprises depuis.

⁵² CERTU-CETE. (2006). La zone d'aménagement concerté. *Les outils de l'action foncière. Fiche n°10.*

L'arrêté du 3 mai 2007, publié au journal officiel du 15 mai 2007, définit le contenu et les conditions d'attribution de ce label. Pour bénéficier de ce label, un bâtiment doit être performant d'un point de vue thermique et surtout faire l'objet d'une certification portant sur « la sécurité, la durabilité et les conditions d'exploitation des installations de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation et d'éclairage ou encore sur la qualité globale du bâtiment ». Ainsi, ces labels de haute performance énergétique sont délivrés en option de certifications fournies par des organismes privés ayant passé une convention spéciale avec le ministère en charge de la construction.

▪ **HQE : Haute Qualité Environnementale**

La **Haute qualité environnementale** ou HQE est un concept environnemental français créé en 1990 par une association privée. Ce concept a fait l'objet d'un dépôt de marque commerciale par l'association HQE avec une certification « **NF Ouvrage Démarche HQE®** » par l'AFNOR. Il vise à améliorer la conception ou la rénovation des bâtiments et toutes les autres constructions en limitant le plus possible leur impact négatif sur l'environnement. Il est fondé sur la « **démarche HQE** » qui se base sur quatorze cibles détaillées dans le référentiel **Qualité Environnementale du Bâtiment** :

Cibles d'éco-construction

- C1. Relations harmonieuses du bâtiment avec son environnement immédiat
- C2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- C3. Chantier à faibles nuisances

Cibles d'éco-gestion

- C4. Gestion de l'énergie
- C5. Gestion de l'eau
- C6. Gestion des déchets d'activités
- C7. Gestion de l'entretien et de la maintenance

Cibles de Confort

- C8. Confort hygrothermique
- C9. Confort acoustique
- C10. Confort visuel
- C11. Confort olfactif

Cibles de Santé

- C12. Qualité sanitaire des espaces
- C13. Qualité sanitaire de l'air
- C14. Qualité sanitaire de l'eau

Pour respecter la « Démarche HQE », le bâtiment doit atteindre au minimum³ :

- 7 cibles au niveau de base
- 4 cibles au niveau performant
- 3 cibles au niveau très performant

Avec l'idée d'une 15^e cible supplémentaire sur biodiversité.

La démarche HQE est critiquée pour son manque de lisibilité et d'impartialité (car en faveur des intérêts commerciaux des industriels).

▪ **TCSP : Transport en Commun en Site propre**

Un transport en commun en site propre (TCSP) est un transport en commun qui emprunte une voie qui lui est formellement réservée. Un TCSP peut s'appliquer soit sur la totalité de la voie ou seulement sur la section la plus engorgée, ce dernier cas concerne seulement les bus ou taxis. En revanche, le tramway, le métro et le train sont conçus en site propre intégral, sans aucune interruption excepté pour le passage à niveau avec un autre véhicule.

INDEX DES SIGLES PAR ORDRE ALPHABETIQUE

ABF: Architecte des Bâtiments de France
ACSé : Agence Nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances
AFL : Association Foncière Logement
AFU : Association Foncière Urbaine
AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage
Anah : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AOT/AOTU : Autorité Organisatrice de Transport / Autorité Organisatrice de Transport Urbain
APERAU : Association pour la Promotion de l'Enseignement et de la Recherche en Aménagement et Urbanisme
APL : Aide personnalisée pour le logement
APS/APD : Avant Projet Sommaire/ Avant- Projet détaillé
ASV :
AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine
BBC : Bâtiment Basse Consommation
BTP : Bâtiment et travaux publics
CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement
CC : Communauté de Communes
CA : Communauté d'Agglomération
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CDC : Caisse des dépôts et Consignations
CES/COS : Coefficient d'Emprise au Sol/ Coefficient d'Occupation des Sols
CFDU : Conseil Français des Urbanistes
CU : Communauté Urbaine
CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale
DGF : Dotation Globale de Fonctionnement
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DOG : Document d'Orientations Générales
DPU : Droit de Prémption Urbain
DSU : Dotation de Solidarité Urbaine
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBC : Espace Boisé Classé
PDE/PDA/PDIE : Plan de Déplacement d'Entreprise/d'Administration/Inter-Entreprises
ENL (loi) : Engagement National pour le Logement
EP : Etablissement Public
EPA : Etablissement Public d'Aménagement
EPIC : Etablissement Public à caractère industriel et commercial
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPCI-FP : Etablissement Public de Coopération Intercommunale à Fiscalité Propre
EPF : Etablissement Public Foncier
FCTVA : Fond de Compensation de la Taxe sur la Valeur Ajoutée
FNAU : Fédération Nationale des Agences d'urbanisme
HLM : Habitation à Loyer Modéré
HPE : Haute Performance Energétique
HQE : Haute Qualité Environnementale
LAURE (loi) : Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie
LOF : Loi d'Orientation Foncière
Loti (loi) : Loi d'Orientation des Transports Intérieurs
LOV (loi) : Loi d'Orientation pour la Ville
MOD : Maîtrise d'Ouvrage Déléguée
OAQS : Orientations d'Aménagement relatives à des Quartiers ou des Secteurs
OIN : Opération d'Intérêt National
OPAC : Office Public d'Aménagement et de Construction
OPAH : Opération d'Amélioration de l'Habitat
OPHLM : Offices publics d'habitations à loyer modéré
OPQU : Organisme professionnel de qualification des Urbanismes

PACT ARIM : Protection Amélioration Conservation Transformation de l'Habitat
– Association de restauration Immobilière
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PAE : Projet d'Aménagement d'Ensemble
PC : Permis de Construire
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PMR : Personne à Mobilité Réduite
PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine
POS : Plan d'Occupation du Sol
PPR : Plan de Prévention des Risques
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRE : Programme de Réussite Educative
PTU : Périmètre de Transport Urbain
PUP : Projet Urbain Partenarial
RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre
RNU : Règlement National d'Urbanisme
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SEM : Société d'Economie Mixte
SFU : Société Française des Urbanistes
SHOB/ SHON : Surface Hors Œuvre Brute / Surface Hors Œuvre Nette
SIVU/SIVOM : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique/ à Vocation multiple.
SPLA : Société Publique Locale d'Aménagement
SRU (loi) : Solidarité et Renouvellement Urbain
TCSP : Transport Public en Site Propre
TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
TFPBN : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties
TH : Taxe d'Habitation
TLE : Taxe Locale de l'Équipement

TP : Taxe Professionnelle
TPU : Taxe professionnelle Unique
UT : Urbanistes des Territoires
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée
ZAD : Zone d'Aménagement Différé
ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain
ZUP : Zone à Urbaniser en Priorité
ZUS : Zone Urbaine Sensible