

Plan local d'urbanisme



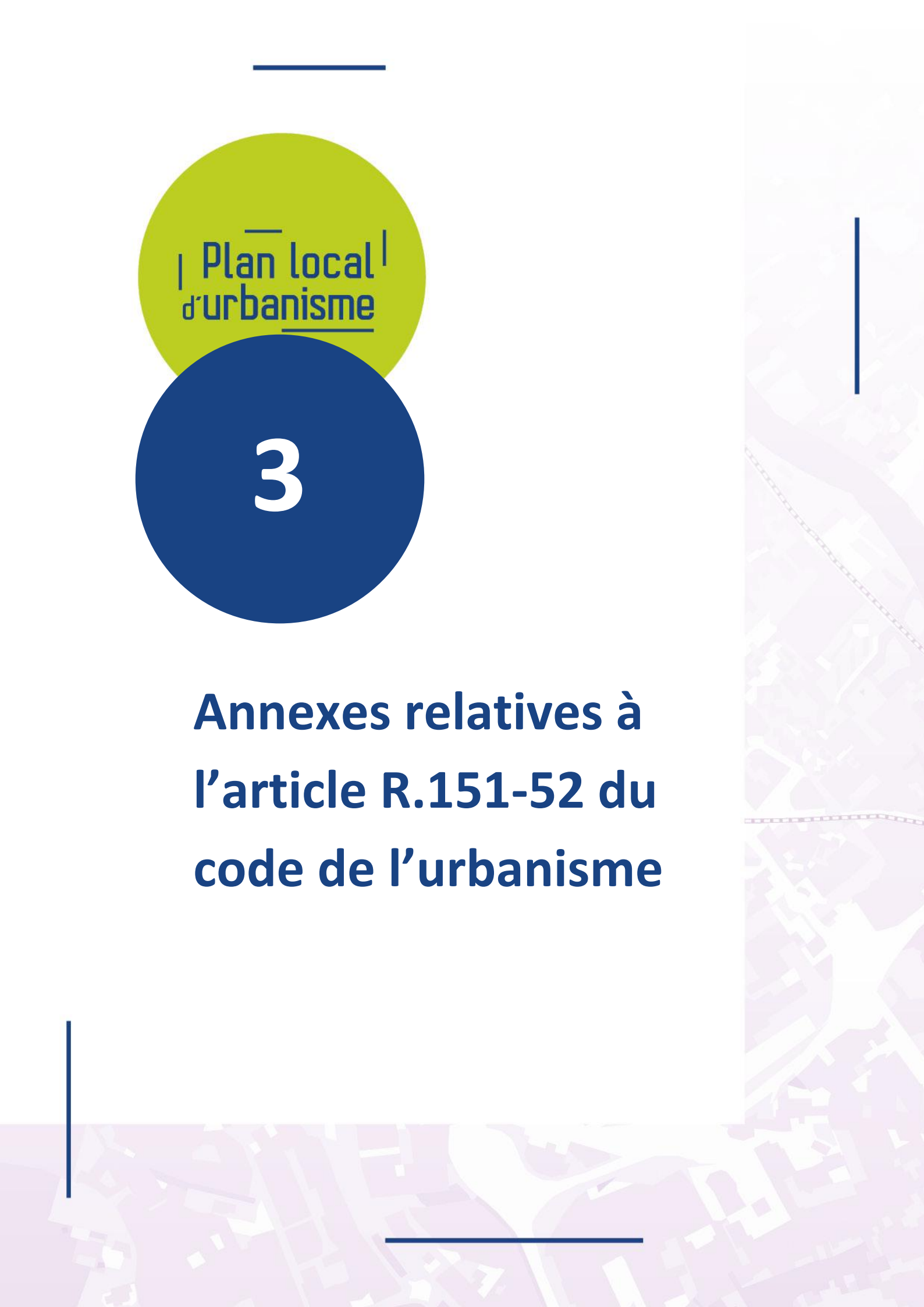
5/ Annexes

Approuvé par délibération
du 8 octobre 2026

Plan local
d'urbanisme

3

**Annexes relatives à
l'article R.151-52 du
code de l'urbanisme**



SOMMAIRE3	2
Annexes relatives à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme	2
Annexes relatives à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme.....	4
a. Les périmètres dans lesquels s'appliquent le Droit de Préemption Urbain 4	
b. La Zone d'Aménagement Différé (ZAD).....	6
c. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)	7
d. La Taxe d'Aménagement et la Taxe d'Aménagement Majorée	8
e. Délibérations soumettant l'édification de clôtures à déclaration préalable.....	9
f. Délibérations soumettant les travaux de ravalement de façade à déclaration préalable	10
g. Délibérations instituant le permis de démolir	11

Annexes relatives à l'article R.151-52 du code de l'urbanisme

a. Les périmètres dans lesquels s'appliquent le Droit de Préemption Urbain

1. Qu'est-ce que c'est ?

Le droit de préemption urbain offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

L'exercice de ce droit de préemption vise à permettre la réalisation, pour un motif d'intérêt général, d'actions ou d'opérations visant par exemple à :

- Mettre en œuvre un projet urbain, permettre le renouvellement urbain ;
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ou relocaliser des activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ;
- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, ou reloger les occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à certaines opérations d'aménagement ;
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, etc... (liste complète fixée par le Code de l'urbanisme).

Ce droit de préemption peut être institué dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) rendu public ou d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) approuvé, sur certaines parties de leur territoire et dans les communes dotées d'une carte communale approuvée.

Sur des périmètres précis, la collectivité peut instaurer par délibération un droit de préemption urbain renforcé (DPUR). Le DPUR peut être appliqué sur certains biens fonciers et immobiliers exclus du régime du DPU simple, par exemple les copropriétés de plus de 10 ans.

Ces périmètres doivent être annexés au PLU conformément aux dispositions de l'article R.151-52-7° du Code de l'urbanisme.

Plan des annexes relatives à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme :

- Plan général des annexes relatives à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme ;

Tableau récapitulatif des annexes relatives au Droit de Préemption Urbain (DPU) :

Nom	Type	Acte instituant
Zones U et AU du PLU (Courcouronnes)	Renforcé	Délibération du 27 juin 2019
Fonds de commerce, fonds artisansaux et les baux commerciaux situés allée de l'Orme à Martin	Simple	Délibération 01 février 2018
Instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur le quartier des passages	Renforcé	Délibération du 2 avril 2003
Instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur les quartiers des pyramides, du bois sauvage, et en bordure de la RN7	Renforcé	Délibération du 12 novembre 2003
Extension du périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé (DPU) à l'ensemble de la commune	Renforcé	Délibération du 29 mars 2018
Délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité pour l'instauration du droit de préemption des communes sur les fonds artisansaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux	Renforcé	Délibération du 2 avril 2009

b. La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

La Zone d'Aménagement Différé est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation d'un droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement, et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix. La création de la ZAD procure aux propriétaires impactés un droit de délaissement.

Conçu pour les opérations d'aménagement à long terme, l'outil zone d'aménagement différé (ZAD) est un outil de préemption qui peut être utilisé pour de nombreuses opérations d'aménagement. Il peut être mobilisé notamment :

- Sur tout ou partie du périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN) ;
- Pour constituer des réserves foncières afin de réaliser l'opération projetée ;
- Pour les grandes opérations d'urbanisme (GOU) ;
- Dans le cadre des contrats prévus à l'article L. 350-1 du Code de l'urbanisme pour la réalisation d'un projet d'intérêt majeur qui comporte la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement et, le cas échéant, de projets d'infrastructure.

Les ZAD permettent d'ouvrir un droit de préemption, qui peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone. A noter cependant une exception à cette durée : pour les grandes opérations d'urbanisme (GOU), l'exercice de ce droit peut se faire pendant une période de 10 ans, renouvelable une fois.

Ces périmètres doivent être annexés au PLU conformément aux dispositions de l'article R.151-52-7° du Code de l'urbanisme

Plan des annexes relatives à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme :

- Plan général des servitudes relatives à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme ;

Tableau récapitulatif des annexes relatives à la Zone d'Aménagement Différé (ZAD):

Secteur	Acte instituant
Campus Genopole	Arrêté N°2008 DDE-SPAD 049 du 03 mars 2008

c. La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

1. Qu'est-ce que c'est ?

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est un outil d'aménagement opérationnel et de financement d'opérations d'aménagement d'ensemble à dispositions des personnes publiques (collectivités locales ou État). Elle permet de réaliser ou faire réaliser une opération d'aménagement d'ensemble sur un périmètre défini. Ces zones peuvent correspondre à un emplacement d'un seul tenant ou à plusieurs emplacements territorialement distincts (ZAC multisites).

La création de la ZAC peut se faire dans le cadre de l'élaboration ou l'évolution du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi), ou dans le cadre d'une procédure distincte.

La ZAC constitue une procédure d'initiative et d'intérêts publics, même si sa réalisation est susceptible d'être confiée à un aménageur privé. Elle est généralement utilisée pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet notamment la discussion, entre les acteurs concernés, sur les éléments de programme (équipements...) et leur financement.

Dès que l'acte créant la ZAC est publié dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme :

- Les propriétaires des terrains compris dans la ZAC peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a initié la création de cette zone de procéder à l'acquisition de leur terrain ;
- Le sursis à statuer peut-être utilisé pour éviter que des travaux, des constructions ou des installations compromettent ou ne rendent plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la ZAC.

Ces périmètres doivent être annexés au PLU conformément aux dispositions de l'article R.151-52-8° du Code de l'urbanisme.

Tableau récapitulatif des annexes relatives aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :

Nom de la ZAC	Année de création
ZAC Canal Europe (Evry)	28 février 2017
ZAC des Aunettes	28 décembre 1981
ZAC Parc aux Lièvres	1 décembre 2015

d. La Taxe d'Aménagement et la Taxe d'Aménagement Majorée

1. Qu'est-ce que c'est ?

La taxe d'aménagement (TA) est destinée aux communes, aux EPCI, aux départements et à la région Île-de-France. Cette taxe s'applique de plein droit dans les collectivités dotées d'un PLU ou d'un POS ainsi que pour les communautés urbaines et les métropoles. 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. Cette taxe s'applique pour toutes les opérations soumises à un régime d'autorisation. Le taux et le secteur d'application de la taxe est fixée par délibération ; le taux commun est de 1 à 5 % pour la part communale ou intercommunale. Si sur un même territoire, le taux varie, il est nécessaire de justifier cette variation de taux, y compris si le taux reste inférieur ou égal à 5%.

La taxe d'aménagement majorée (TAM) est destinée aux collectivités éligibles à la TA. 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. 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%. 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. Cette taxe s'applique pour toutes les opérations soumises à un régime d'autorisation dans le périmètre indiqué.

Ces périmètres doivent être annexés au PLU conformément aux dispositions de l'article R.151-52-10° du Code de l'urbanisme.

Tableau récapitulatif des annexes relatives aux TA, TAM et exonérations :

Taxe d'Aménagement :

Secteur d'application	Types et taux	Acte instituant
<i>Courcouronnes</i>	Unique à 5%	Délibération du 24 Juin 2015
<i>Evry</i>	Unique à 5%	Délibération du 24 Novembre 2011 et du 28 septembre 2017

e. Délibérations soumettant l'édification de clôtures à déclaration préalable

1. Qu'est-ce que c'est ?

L'article R.421-12 du Code de l'urbanisme prévoit la dispense de toute déclaration préalable pour l'édification des clôtures, sauf dans les périmètres de protection particuliers (site inscrit ou classé, SPR, etc.). Cependant, l'article R.421-12 offre la possibilité à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme de soumettre les clôtures à déclaration dans des secteurs déterminés ou même sur l'ensemble des territoires communaux.

Ces périmètres doivent être annexés au PLU conformément aux dispositions de l'article R.151-52-16° du Code de l'urbanisme.

Tableau récapitulatif des annexes relatives aux déclarations préalables pour l'édification de clôtures :

Secteur d'application	Acte instituant
Courcouronnes	Délibération du 28 septembre 2017
Evry	Délibération du 11 juillet 2007

f. Délibérations soumettant les travaux de ravalement de façade à déclaration préalable

1. Qu'est-ce que c'est ?

En complément du régime d'autorisation d'urbanisme applicable aux ravalements de façades, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme peut décider par délibération de soumettre, au titre de l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme, les travaux de ravalements de façades à déclaration préalable dans des secteurs qu'elle délimite.

Ces périmètres doivent être annexés au PLU conformément aux dispositions de l'article R.151-52-17° du Code de l'urbanisme.

Tableau récapitulatif des annexes relatives aux déclarations préalables pour les travaux de ravalement de façade :

Secteur d'application	Acte instituant
Courcouronnes	Délibération du 26 juin 2014
Evry	Délibération du 30 avril 2014

g. Délibérations instituant le permis de démolir

1. Qu'est-ce que c'est ?

En complément du régime applicable aux démolitions fixé aux articles R.421-29 du Code de l'urbanisme, les communes peuvent décider, par délibération, de soumettre les démolitions ou les travaux visant à rendre inutilisable toute construction à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'urbanisme).

Dans l'attente de l'approbation du PLU, les délibérations indiquées ci-dessous sont applicables. Après l'approbation du PLU, une mise à jour du PLU sera réalisée pour intégrer les autres communes souhaitant instaurer le permis de démolir (délibération du conseil municipal). Les délibérations ci-dessous seront mise à jour en conséquence avec les périmètres correspond aux zones soumises à permis de démolir.

Ces périmètres doivent être annexés au PLU conformément aux dispositions de l'article R.151-52-18° du Code de l'urbanisme.

Tableau récapitulatif des annexes relatives au permis de démolir :

Secteur d'application	Acte instituant
Courcouronnes	Délibération du 27 Septembre 2007
Evry	Délibération du 11 Juillet 2007

