

---

# SOMMAIRE

---

Remerciements .....	3
Sommaire .....	5
Préface du Président de l'AMIF .....	7
Préface du Professeur Fatôme.....	9
Préambule .....	11
Questions – Réponses .....	13

## **10 clefs pour construire ensemble** *ou Synthèse juridique des différents modes d'action*

<b>Fiche 1. L'aménagement partenarial :</b> <b>réponse aux enjeux urbains d'aujourd'hui .....</b>	<b>15</b>
<b>Fiche 2. Les professionnels de l'immobilier, une approche</b> <b>de l'aménagement fondée sur la mise en œuvre opérationnelle .....</b>	<b>19</b>
2.1. Dans le cadre du pilotage par l'amont, l'aménageur n'a pas de visibilité commerciale sur le prix de vente futur des « charges foncières » .....	21
2.2. Les constructeurs immobiliers privilégient un pilotage par l'aval, plus proche du marché et des attentes des occupants.....	22
<b>Fiche 3. La question de la production des études.....</b>	<b>23</b>
3.1. Les études commandées par la collectivité.....	25
3.2. Les études produites par les opérateurs immobiliers .....	25
<b>Fiche 4. La ZAC.....</b>	<b>27</b>
4.1. La ZAC : opération d'aménagement d'initiative publique.....	29
4.2. Le régime de la ZAC.....	30
<b>Fiche 5. L'aménagement contractuel d'initiative publique :</b> <b>la concession d'aménagement.....</b>	<b>33</b>
5.1. L'objet de la concession d'aménagement.....	35
5.2. La qualification juridique du contrat : sur qui pèse le risque .....	36
5.3. L'évolution du contrat : le régime des avenants.....	37
5.4. La temporalité de la mise en concurrence.....	37
<b>Fiche 6. Le régime renouvelé des autorisations de construire</b> <b>et de division foncière .....</b>	<b>39</b>
6.1. Le nouveau permis de construire valant division .....	41
6.2. La co-titularité du permis de construire.....	42
6.3. La refonte de la notion de lotissement .....	43
6.4. Diviser le terrain sans lotissement : la division primaire.....	43

<b>Fiche 7. Le PLU source d'impulsion et d'accompagnement de l'aménagement.....</b>	<b>45</b>
7.1. La rédaction du PLU .....	47
7.2. L'évolution du PLU .....	48
<b>Fiche 8. La programmation, le financement et la réalisation des équipements.....</b>	<b>53</b>
8.1. L'essentiel distinction équipements propres / équipements publics	55
8.2. Le financement des équipements publics par la taxe et l'impôt .....	56
8.3. La réalisation des équipements.....	57
<b>Fiche 9. Le Projet Urbain Partenarial : l'émergence du contrat dans le financement des équipements publics.....</b>	<b>59</b>
9.1. Le champ d'application du PUP.....	61
9.2. Le régime du PUP .....	61
<b>Fiche 10. La vente de terrains comme support de l'aménagement.....</b>	<b>65</b>
10.1. Quelle procédure suivre pour vendre un terrain communal?...	67
10.2. A quel prix vendre un terrain ? .....	67
 <b>Retour d'expérience</b>	
<b><i>11 exemples d'urbanisme opérationnel.....</i></b>	<b>71</b>

