

L'action foncière à travers les plans locaux d'urbanisme

Claude Jamot – Décembre 2007



Les questions préalables

- **Quelle stratégie foncière ?**
 - **A quel prix acheter ?**
- **Quels outils mobiliser ?**



Les outils pour agir à court, moyen, long terme



	Court terme	Long terme
Sans planification stratégique	DPU Servitudes L. 123-2 (emplacements réservés, secteurs)	?
Avec planification stratégique (SCOT, PLH, études foncières)	Outils fiscaux loi ENL ZAC Expropriation	ZAD

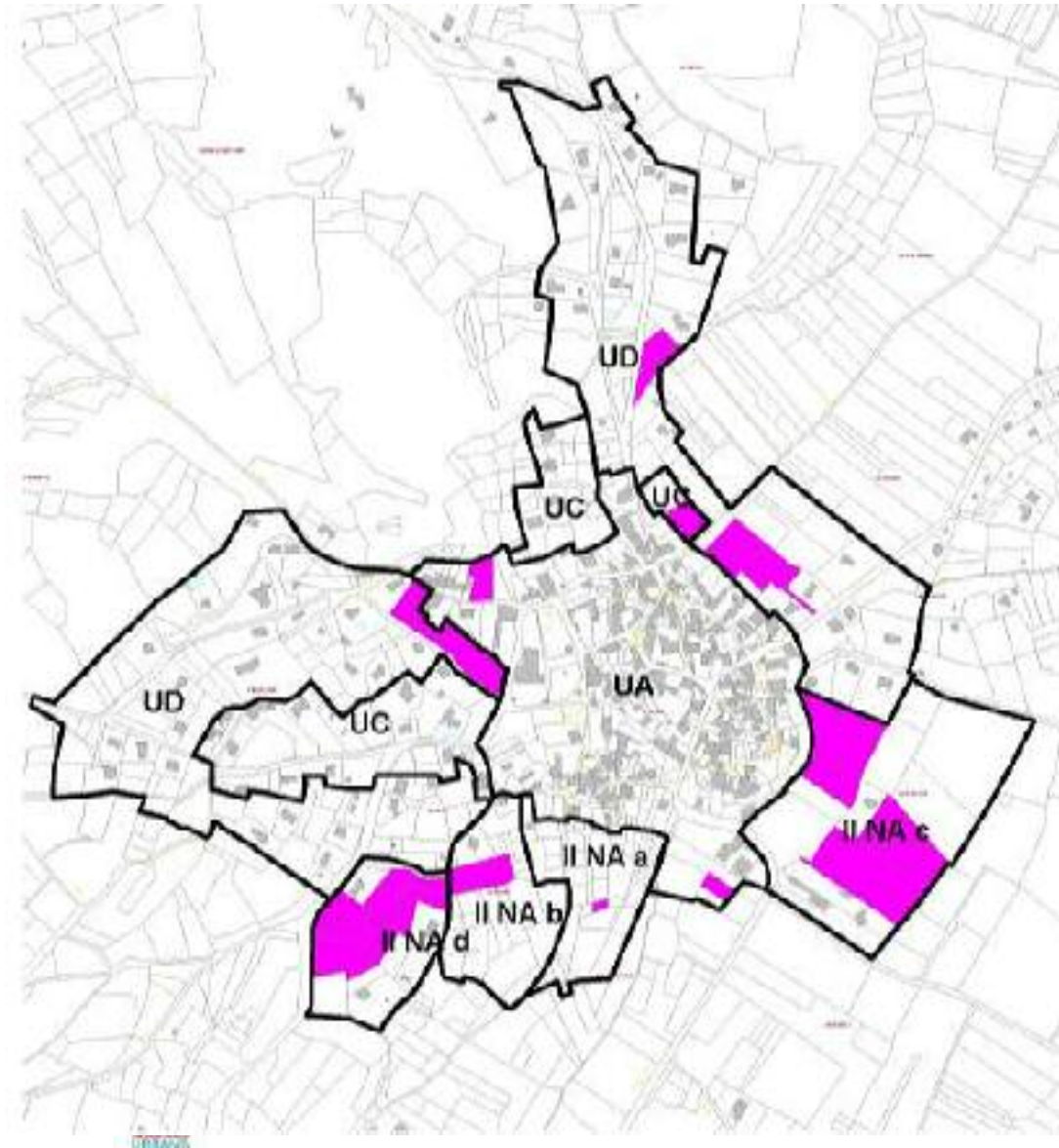
Et dans tous les cas: la négociation amiable...



Agir à court terme: les opportunités en zone urbaine

L'analyse foncière

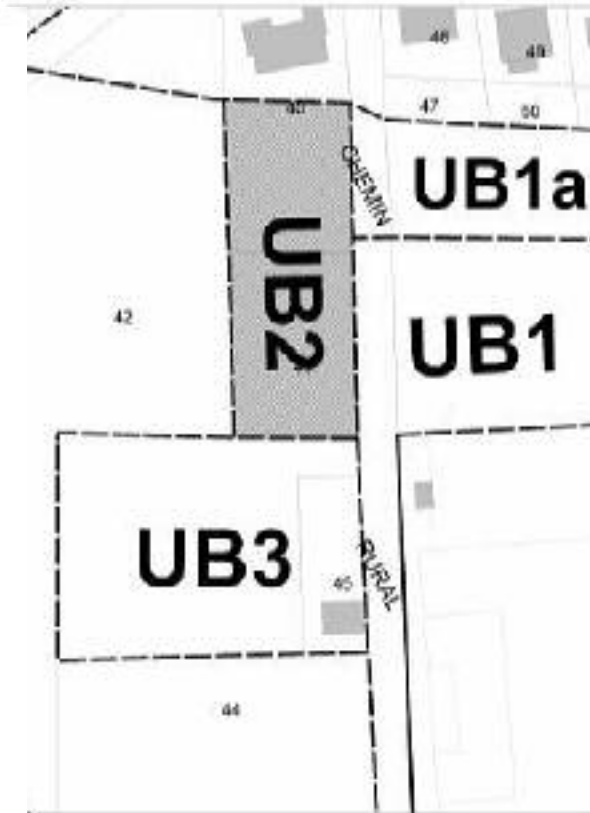
- . Recenser les opportunités du tissu existant
- . Evaluer la dureté foncière et l'intérêt stratégique des terrains



Agir à court terme: les opportunités en zone urbaine

L'emplacement réservé

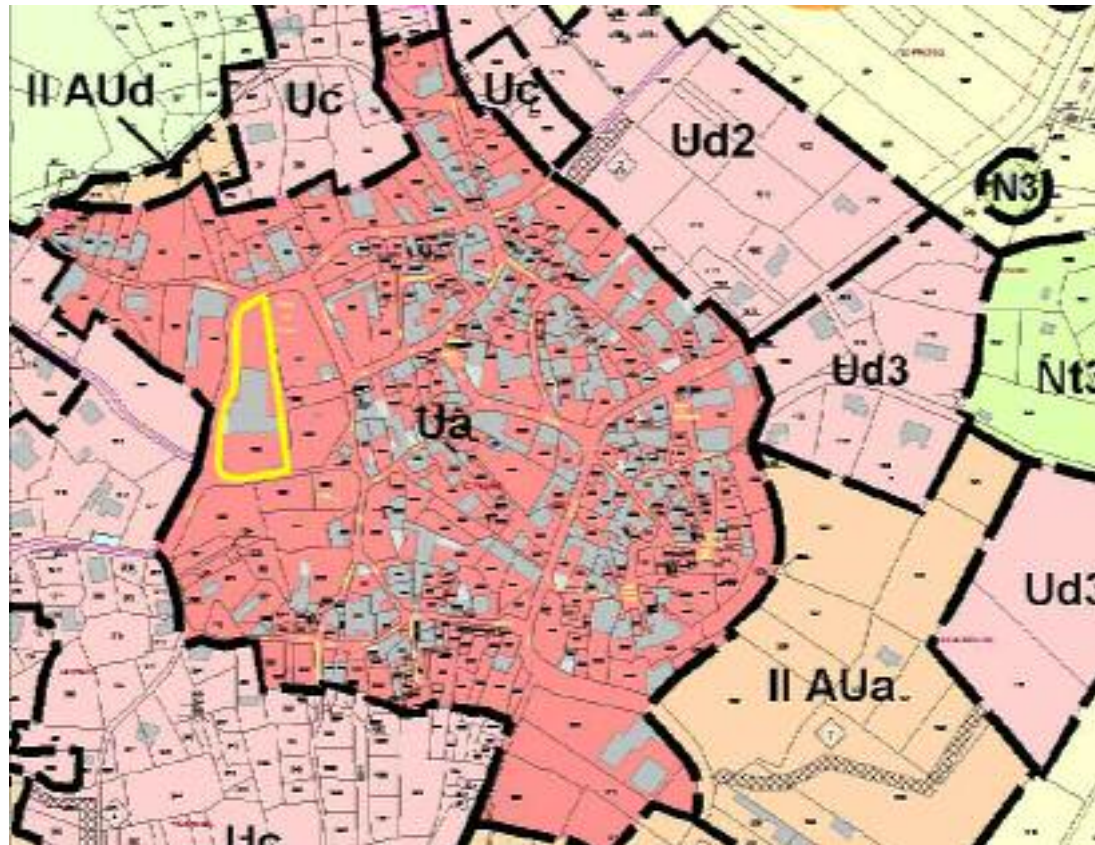
- . Nécessité de préciser le nombre de logements ou la SHON
- . Droit de délaissement
- . Acquisition au prix du marché



Agir à court terme: les opportunités en zone urbaine

L'opportunité négociable

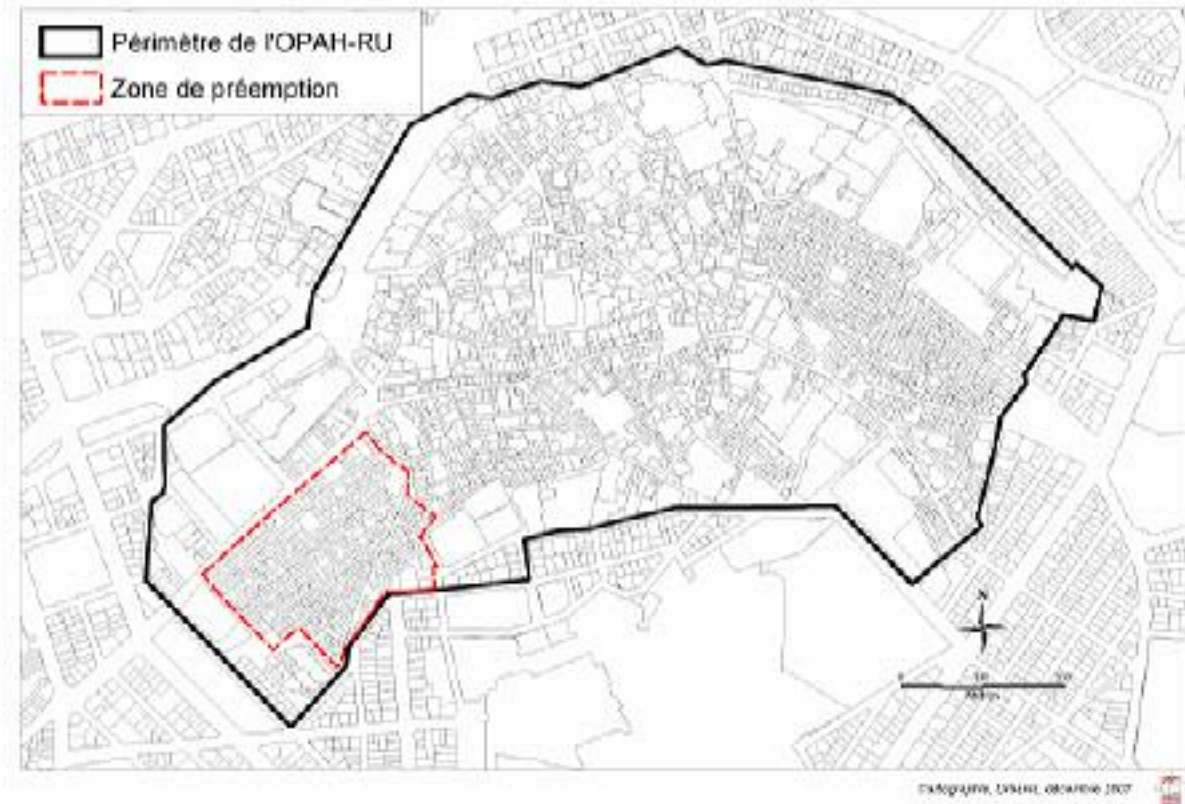
- . La négociation amiable est souvent privilégiée
- . Subventions et/ou péréquation sont nécessaires pour équilibrer l'opération



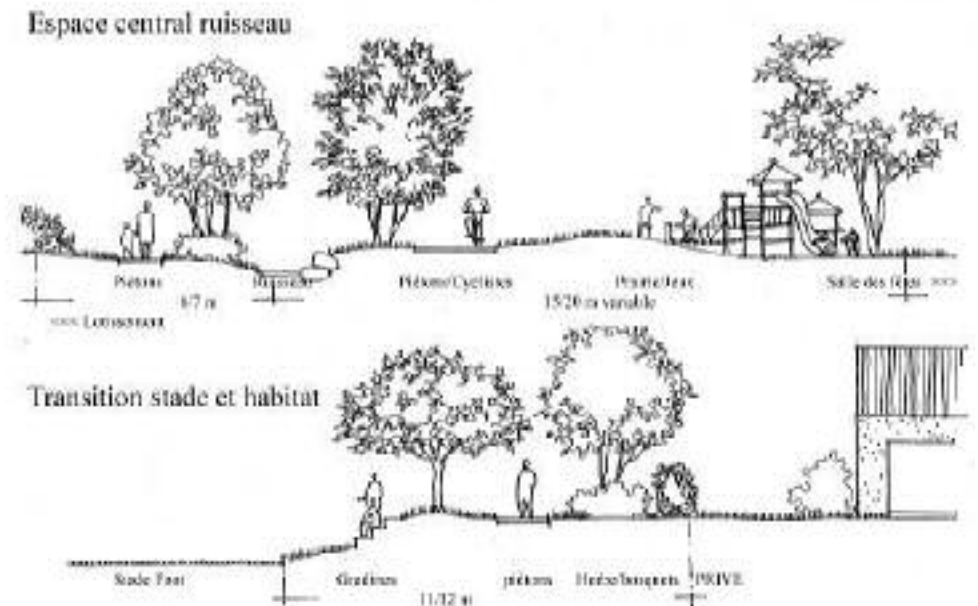
Agir à court terme: les opportunités en zone urbaine

Le DPU

- . Une décision motivée
- . Un outil qui nécessite un projet d'aménagement préalable
- . La motivation par référence



Agir à court - moyen terme: les extensions urbaines

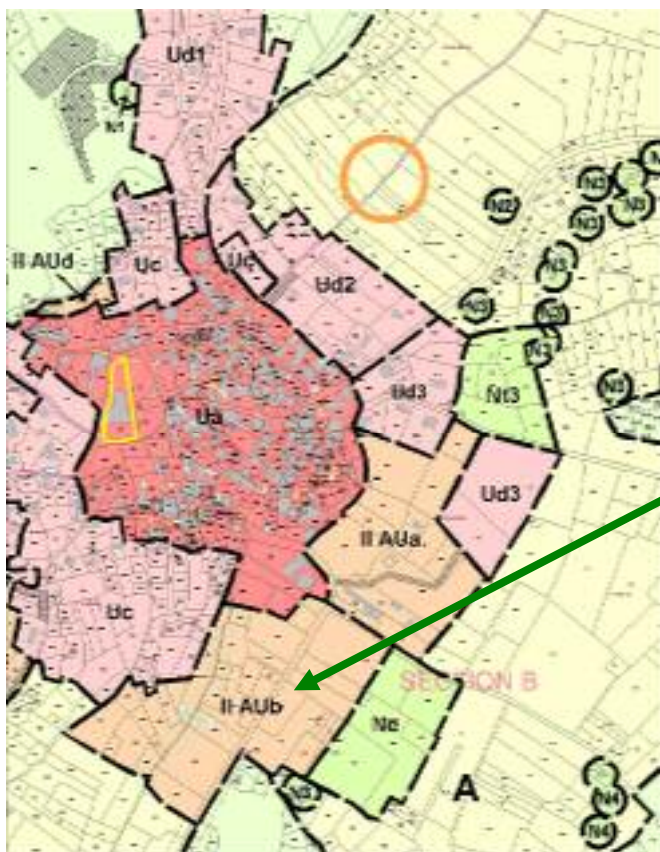


. Le PADD

- . Permet la définition d'un programme (dont logement social), d'orientations d'aménagement, d'un échéancier d'ouverture de la zone
- . Non opposable, il n'est efficace que si la zone est verrouillée (IAU)



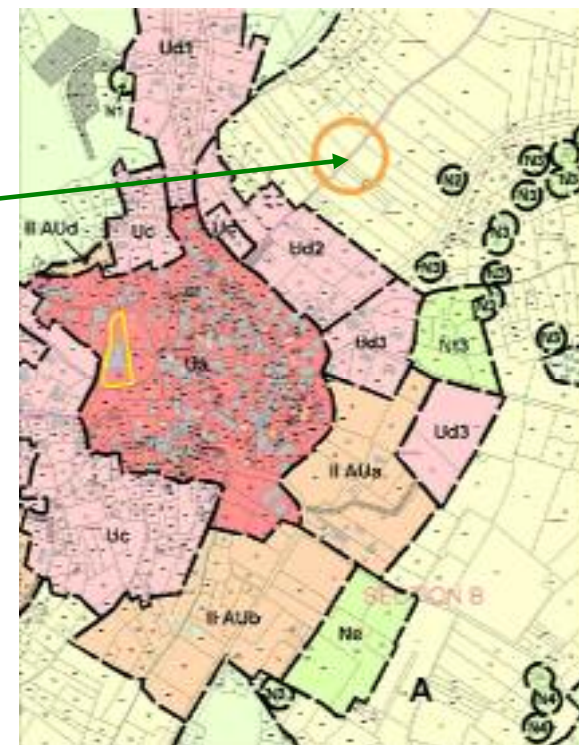
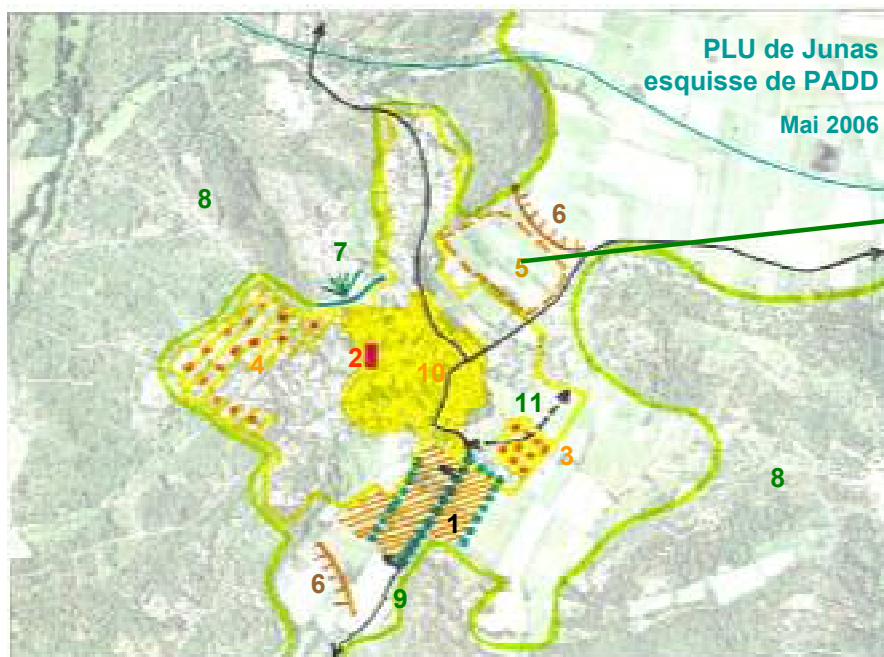
Agir à court - moyen terme: les extensions urbaines



- . **Un pourcentage de logements locatifs** peut être imposé dans le secteur concerné (L.123-2d)
- . **La ZAC** permet à la commune le contrôle du programme et du projet. Mais: modification du PLU nécessaire, études à financer, délais.



Agir à moyen-long terme: sans planification stratégique

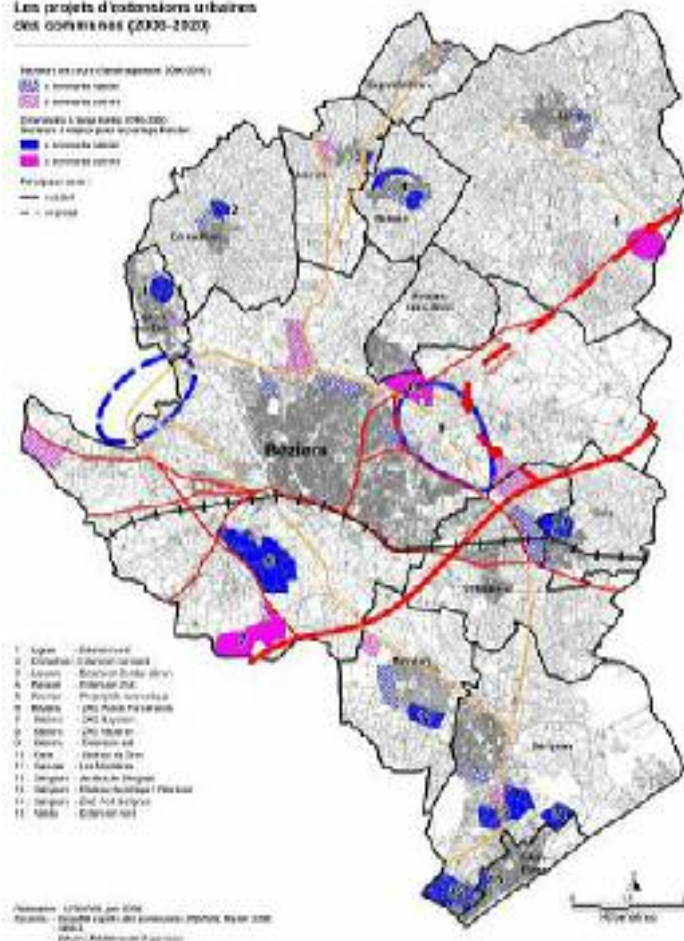


Les difficultés d'une politique foncière en l'absence de planification stratégique: Le PADD, un outil souvent trop sommaire pour justifier des réserves foncières à long terme



Agir à moyen-long terme: avec une planification stratégique

Les projets d'extensions urbaines
des communes (2000-2020)



**Pertinence de l'échelon
intercommunal pour une
politique foncière à long terme**

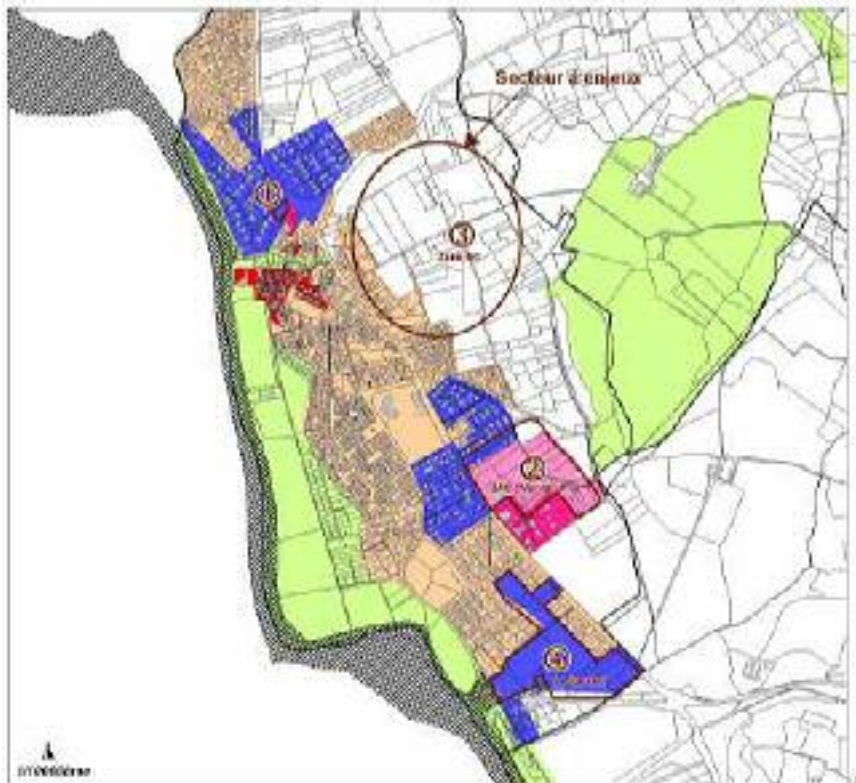
**La ZAD nécessite une stratégie
de développement préalable**

**Le SCOT
outil de référence pour une
politique foncière
d'agglomération**

**L'identification de secteurs à
enjeu d'un territoire
peut fonder une politique
foncière en l'absence SCOT**



Agir à moyen-long terme: avec une planification stratégique



**. Les réserves foncières
communales s'inscrivent
alors dans une stratégie
d'ensemble**



Approche des valeurs foncières en L.R.

Terre agricole sans projet d'urbanisation	1	2
ZAD activités en discontinuité de l'urbanisation existante	3 ?	10 ?
ZAD habitat en continuité de l'urbanisation	3 ?	30 ?
Terrain en zone AU ouverte	20	100
Terrain en zone urbaine (U)	100	300
Terrain viabilisé en lotissement	150	300

