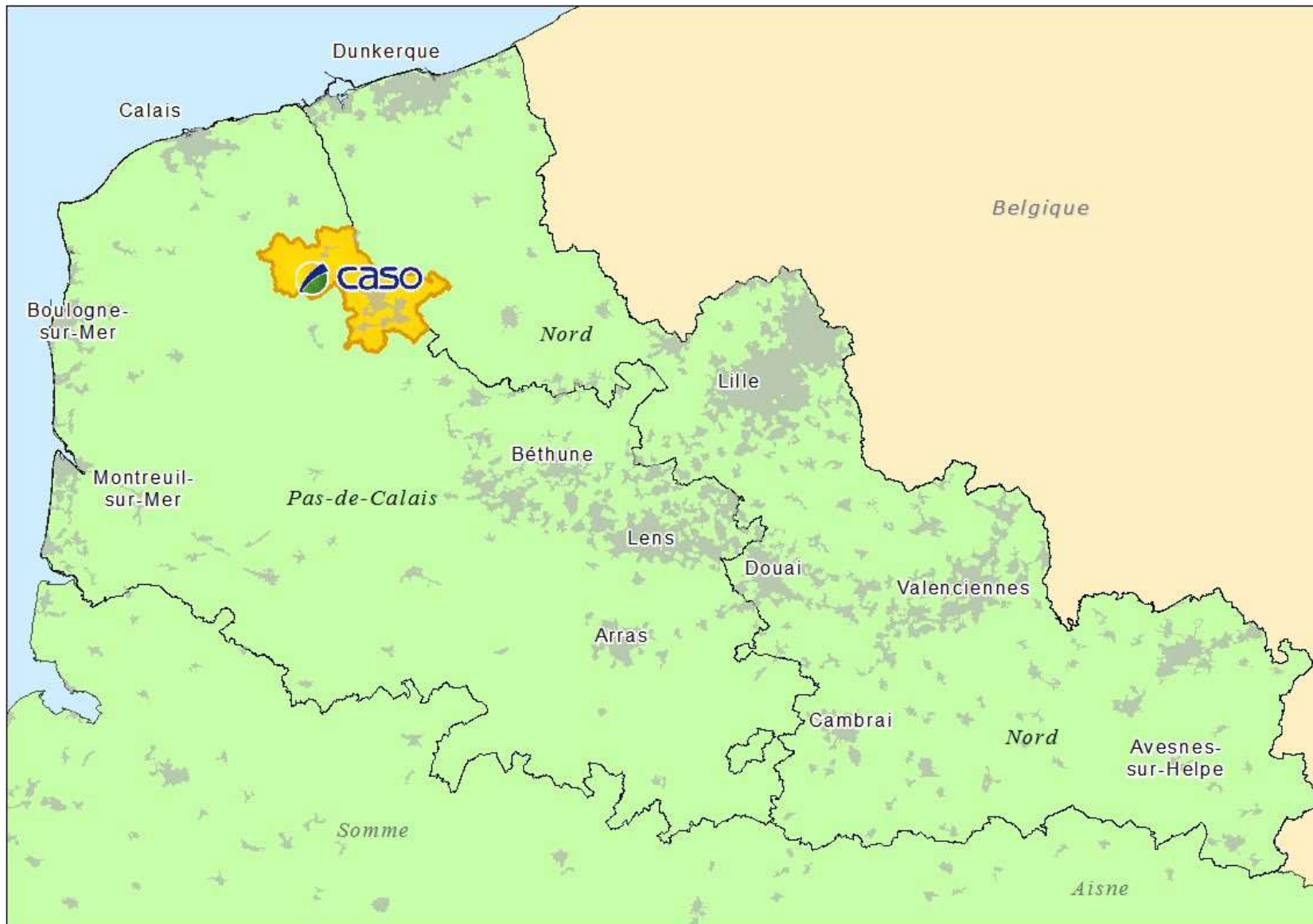


« Club PLUi Régional – 25/09/2014 »

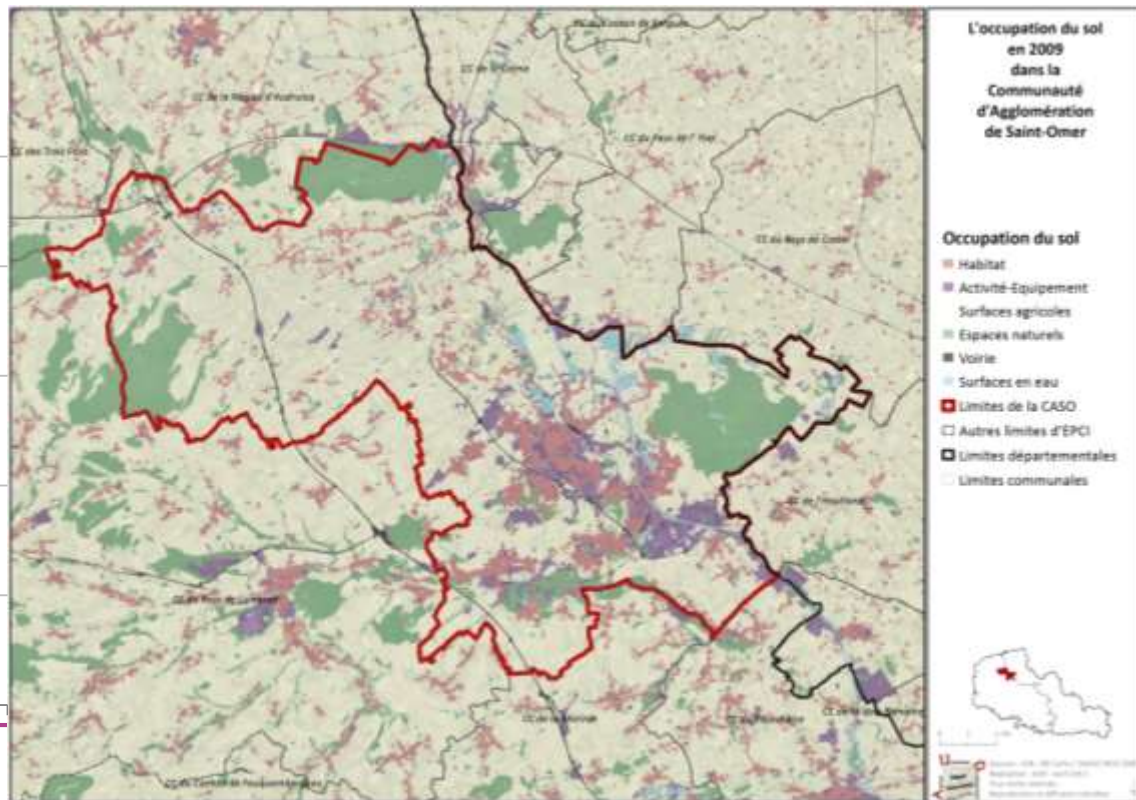
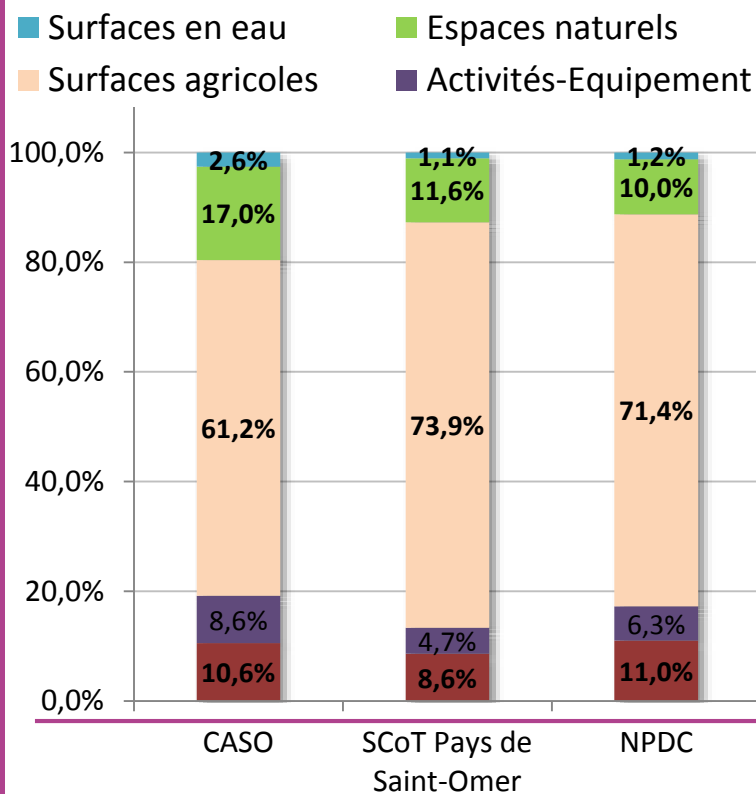
## Atelier « marché foncier et PLUi »

- > Approche foncière dans le PLUi
- > Exemple de mise en oeuvre d'une Zone d'Aménagement Différé



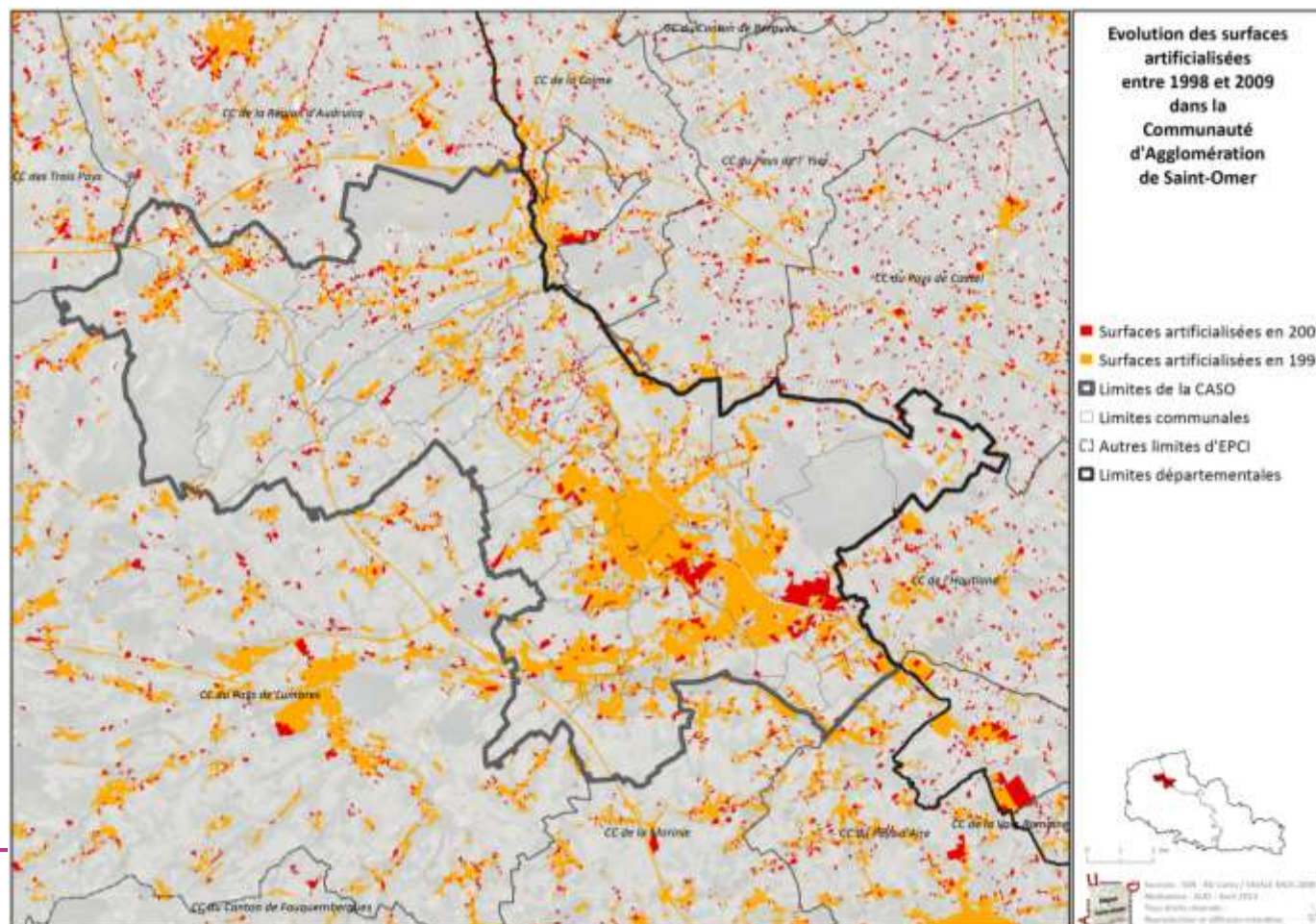
## Une agglomération rurale: des espaces naturels et agricoles qui ceinturent un pôle urbain

- ✓ La seule agglomération française a être incluse dans un Parc Naturel régional
- ✓ 1/5<sup>ème</sup> du territoire est artificialisé, mais une part importante d'espaces naturels

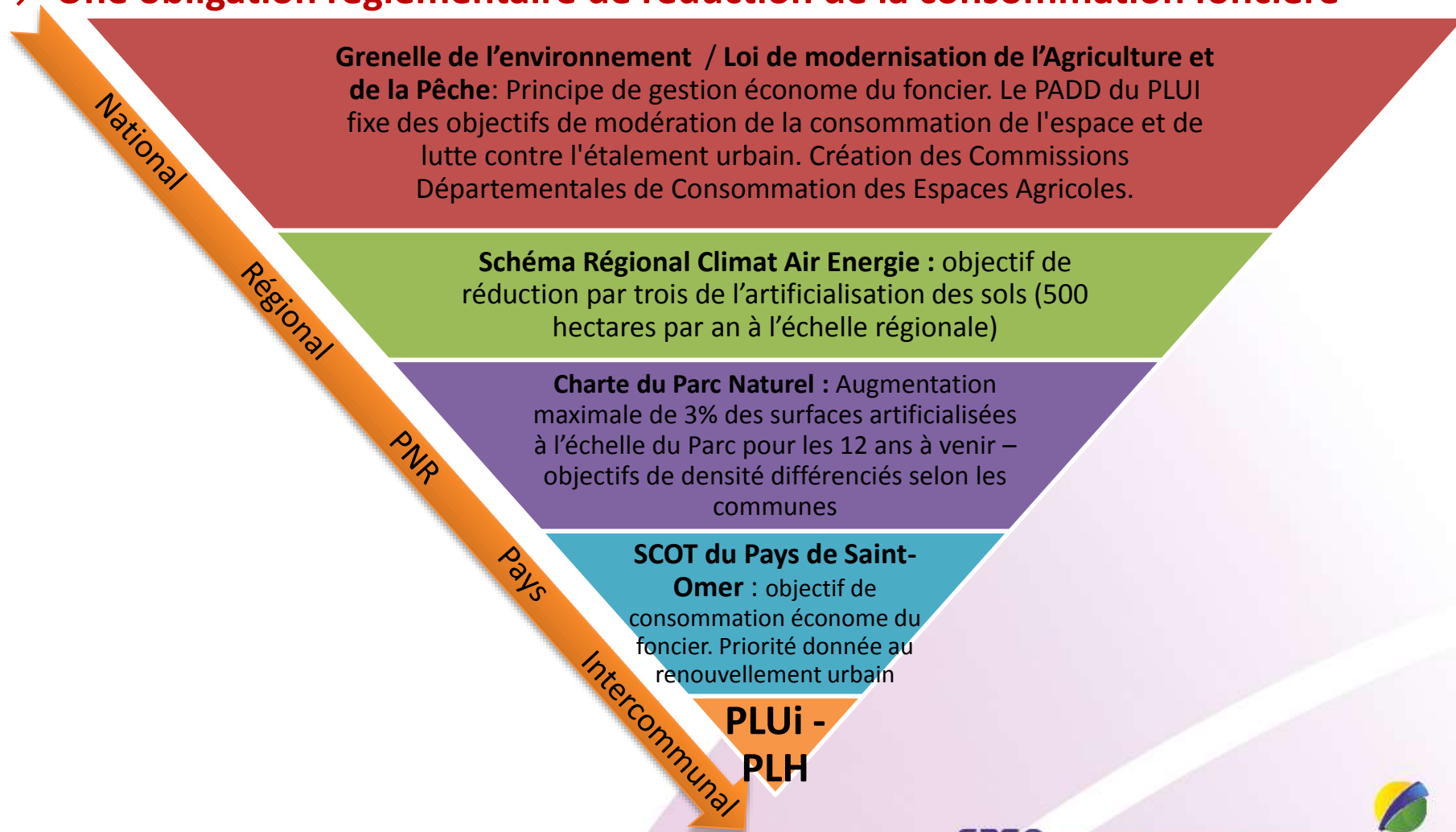


Dans le cadre du PLUi, l'objectif de limitation de la consommation du foncier est un axe prioritaire

- ✓ Les surfaces artificialisées ont progressé de 370 hectares depuis 1998 soit près de 34 ha / an.
- ✓ Près de 38 % de l'artificialisation est due au développement de l'habitat ... à 70 % en dehors du pôle urbain.
- ✓ Plus de 630 hectares de surfaces agricoles perdus depuis 1998 soit une moyenne de 58 ha / an...
- ✓ Près de 60 % de la consommation des terres agricoles est imputable à l'urbanisation.



## → Une obligation réglementaire de réduction de la consommation foncière

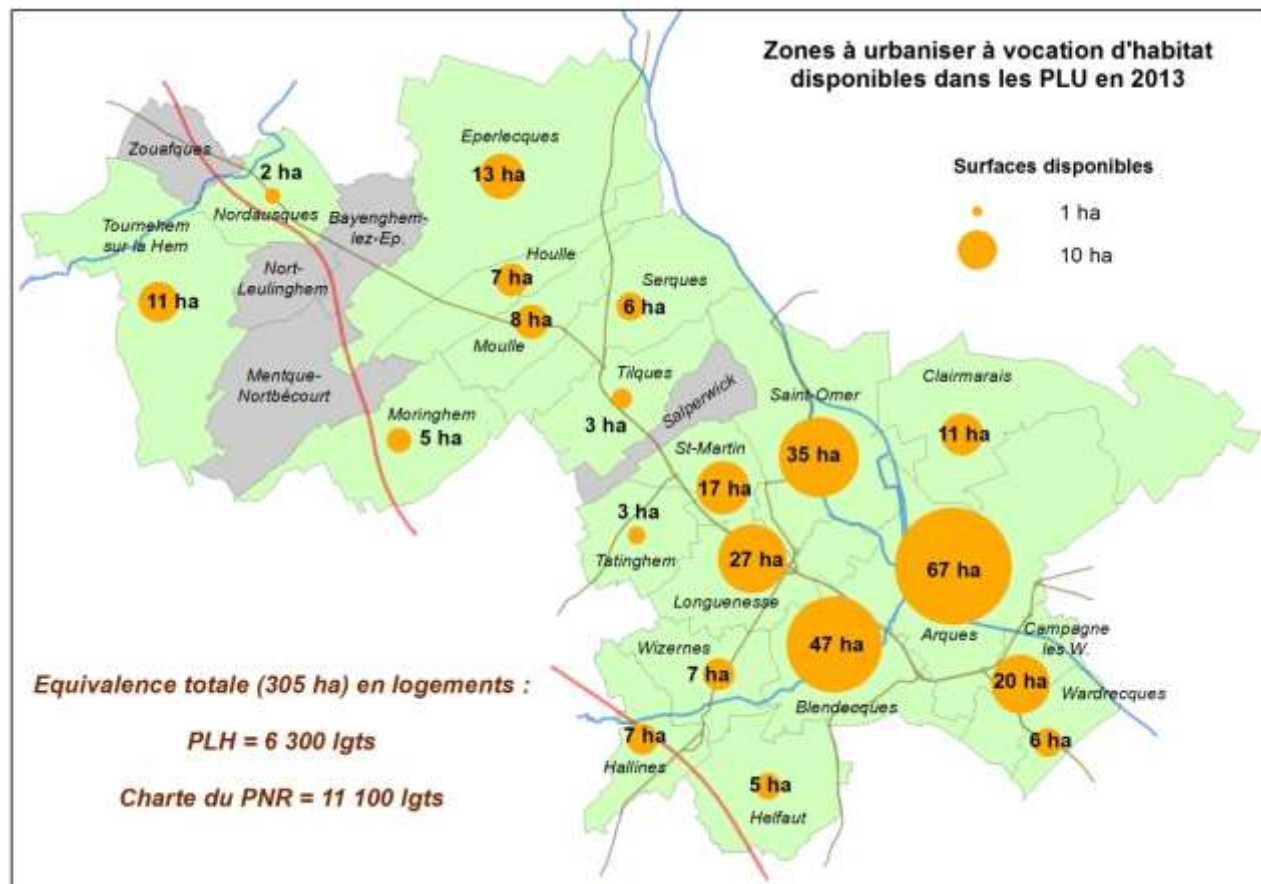


Dans le cadre du PLUi, l'objectif de limitation de la consommation du foncier est un axe prioritaire

✓ Bilan foncier des PLU communaux

Un déséquilibre entre:

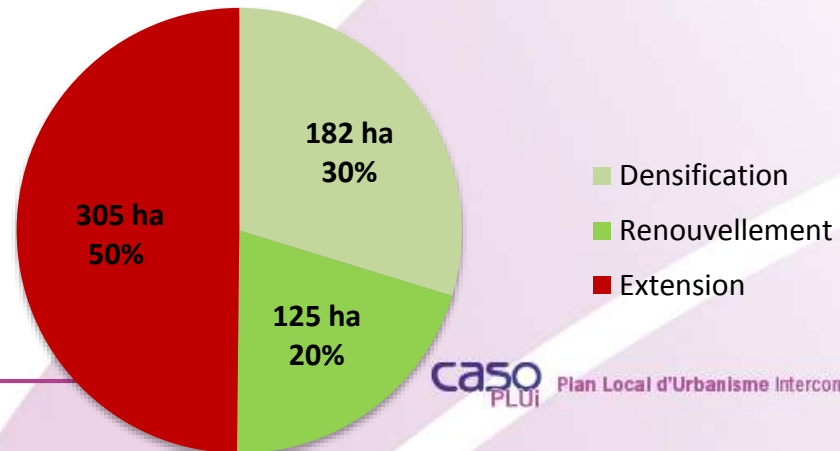
- Les perspectives de développement inscrites dans les PLU actuels
- Les obligations en matière de limitation de consommation de l'espace
- Les besoins réels du territoire en matière de développement d'ici 2030



## Dans le cadre du PLUi, l'objectif de limitation de la consommation du foncier est un axe prioritaire

- ✓ Réalisation d'un référentiel foncier des espaces mutables, support d'une urbanisation moins consommatrice d'espace
- ✓ travail réalisé à la parcelle à partir :
  - de rencontres avec les maires et services techniques
  - d'une analyse des POS/PLU
  - d'enquêtes de terrain
  - de traitements sous SIG
- ✓ travail à affiner pour définir le degré de mutabilité des terrains (intégration de critères d'analyses – ou +)
- ✓ Analyses à valider avec les nouveaux élus

### Répartition des surfaces potentiellement mobilisables par typologie



## Les enjeux du PLUi: déployer une stratégie de l'habitat et des outils fonciers cohérents avec les objectifs socio-démographiques poursuivis

- ✓ La réhabilitation du parc ancien au détriment du développement d'une offre nouvelle
- ✓ Les grands équilibres de peuplement dans le parc social ou dans les quartiers/communes de l'agglomération
- ✓ Le recentrage du développement urbain dans le cœur d'agglomération
- ✓ Le renouvellement urbain

## Les enjeux du PLUi: transcrire dans le PADD la stratégie de développement économique du territoire, prolongement des politiques locales

- ✓ Favoriser la diversification économique du territoire
- ✓ Maintenir et développer les secteurs d'excellence (verre, papier, eau...)
- ✓ Exploiter le potentiel du territoire en confortant son attractivité résidentielle (l'accueil de nouvelles populations peut générer du développement économique et de l'emploi...)
- ✓ Poursuivre le développement touristique de l'audomarois
- ✓ Garantir a minima 15 ans de disponibilités foncières à vocation économique
- ✓ Préserver l'activité agricole en veillant à une gestion économe du foncier en exploitant les opportunités de renouvellement urbain



## Les enjeux du PLUi: une stratégie foncière qui se décline à plusieurs niveaux

- ✓ Des outils règlementaires : PLU, OAP, servitudes de densité, ....
- ✓ Des outils d'intervention foncière : DPU, ZAD, réserve foncière, DUP...
- ✓ Des outils d'aménagement : ZAC, lotissement...

## Afin de permettre la mise en œuvre et la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement de la collectivité, la maîtrise du foncier est une étape indispensable

- ✓ L'acquisition à l'amiable, via une animation foncière, c'est-à-dire démarcher directement auprès des propriétaires, par acquisition ou location
  - ✓ Le Droit de préemption urbain, mis en œuvre grâce à une veille foncière permanente qui consiste à observer les ventes sur un secteur donné grâce aux déclarations d'intention d'aliéner (DIA) transmises par les notaires.
  - ✓ L'expropriation, procédure qui permet à une personne publique de contraindre, via une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), une personne privée à céder la propriété de son bien contre le paiement d'une indemnité. Juridiquement complexe, l'expropriation peut être mise en œuvre en vue de :
    - Réaliser des travaux ou aménagements à court terme, après une DUP travaux, (en cas de réhabilitation de l'habitat ancien dégradé),
    - Constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation, à terme, d'une action ou opération d'aménagement, après une DUP « réserves foncières »
- Une stratégie foncière ne peut s'appuyer que sur un outil foncier unique. Elle implique au contraire la combinaison d'outils à différentes échelles spatiales et temporelles, et la connaissance du marché foncier local (via différentes bases de données telles que les DIA ou les Demandes de Valeurs Foncières)

## L'exemple de l'utilisation de la ZAD

*La zone d'aménagement différé (ou ZAD) est un secteur où une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou une Société d'économie mixte (SEM) titulaire d'une convention d'aménagement dispose, pour une durée de 6 ans, d'un droit de préemption sur toutes les ventes et cessions à titre onéreux de biens immobiliers ou de droits sociaux. Elle permet connaître les évolutions du marché et de s'assurer progressivement la maîtrise des terrains où une opération est projetée, sans que l'annonce du projet ne provoque un enchérissement de ces acquisitions.*

- ✓ Sur la CASO, plusieurs ZAD ont été créées, le plus souvent en accompagnement de l'élaboration des documents d'urbanisme, dans l'objectif de créer des réserves foncières préalables à la réalisation d'opérations d'aménagement.
- ✓ Intérêts de la ZAD :
  - peuvent être créées dans des communes dotées ou non d'un document d'urbanisme, dans les zones urbaines ou naturelles. Par contre, la création d'une ZAD doit être compatible avec les orientations du SCOT
  - Permet de disposer d'un droit de préemption destiné à la réalisation d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine, bâti ou non bâti, ou constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement,
  - La ZAD est créé par le Préfet. Avec la loi ALUR, les EPCI peuvent créer des ZAD par délibération motivée, après avis favorable des communes incluses dans le périmètre de la zone.

## L'exemple de l'utilisation de la ZAD

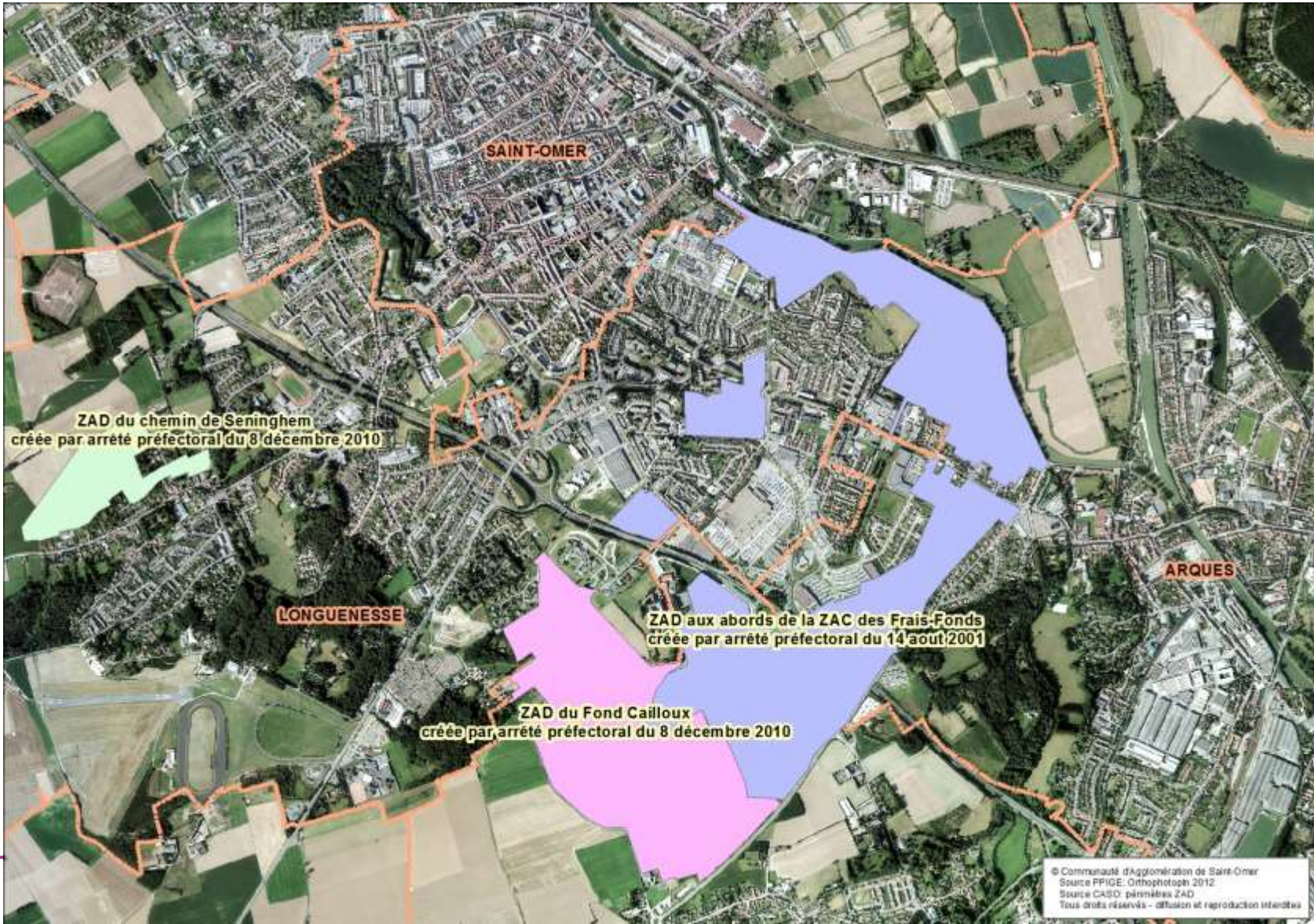
- ✓ **Intérêts de la ZAD**
  - Une procédure simple
  - La ZAD permet de s'opposer à la spéculation foncières, prévenir la hausse des prix dans les zones exposées ( A ou N). En cas de fixation judiciaire du prix, la date de référence qui est prise en considération pour évaluer la valeur des biens est celle du dernier acte administratif créant la ZAD (ou la renouvelant).
  - La ZAD permet de disposer de terrains suffisants pour conduire certains projet d'intérêt local, et de réserves foncières,
  - Le droit de préemption peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable à compter de la publication de l'acte qui a créé la zone.
  
- ✓ **Points de vigilance:**
  - Droit de délaissement
  - Droit de rétrocession

## L'exemple de l'utilisation de la ZAD

### ✓ Démarche utilisée

- Milieu des années 2000: lancement d'une procédure d'élaboration d'un PLU sur la commune de LONGUENESSE et d'un PLU sur la commune de BLENDECQUES
- La réflexion engagée dans le cadre de ces démarches a permis de définir les secteurs de développement prioritaires et stratégiques.
- 26 juin 2009: approbation du PLU de BLENDECQUES
- 22 juin 2010: approbation du PLU de BLENDECQUES
- 22 juin 2010: délibérations motivées du Conseil communautaire décidant:
  - D'émettre un avis favorable à la demande de création de ZAD sur les communes de LONGUENESSE et BLENDECQUES,
  - De solliciter de M. le Préfet du Pas-de-Calais la création des deux ZAD
- Constitution des dossiers (notice explicative, compatibilité avec le SCOT, zonage PLU, plan périmétral, plan parcellaire, références cadastrales)
- 8 décembre 2010: arrêtés préfectoraux de création de ZAD

## L'exemple de l'utilisation de la ZAD



## L'exemple de l'utilisation de la ZAD

