



Web-Urba Session

***Mobiliser les outils
de maîtrise du
foncier
Les fiches outils***

Anne-Sophie VERGNE

Laure VIGNERON

Service Urbanisme et Territoires

Date 6 avril 2021



***Quels outils mobilisables pour
quelles communes***

Maîtriser le foncier au RNU

Le sursis à statuer

Les Zones agricoles protégées – ZAP

Les périmètres de protection des espaces agricoles périurbains (PAEN ou PANDA)
Les immeubles menaçant ruine

La zone d'aménagement différée (ZAD)

Droit de préemption ENS

Expropriation

Acquisition de bien sans maître ou état d'abandon

Taxe d'aménagement
Taxe d'habitation sur les logements vacants

Outils de protection / réflexion

Outils de maîtrise du foncier

Outils financiers

Maîtriser le foncier en carte communale

Le sursis à statuer

Les Zones agricoles protégées – ZAP

Les périmètres de protection des espaces agricoles périurbains (PAEN ou PANDA)
Les immeubles menaçant ruine

Outils de réflexion

La zone d'aménagement différée (ZAD)

Droit de préemption ENS

Expropriation

Acquisition de bien sans maître ou état d'abandon

Le Droit de préemption urbain sur la zone constructible (« C »)

Outils de maîtrise du foncier

Taxe d'aménagement

Taxe d'habitation sur les logements vacants

Taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles (la collectivité récupère en partie la plus-value)

Sur-imposition des terrains non bâtis constructibles

Outils financiers

Maîtriser le foncier en PLU

Le sursis à statuer
Les Zones agricoles protégées – ZAP
Les périmètres de protection des espaces agricoles périurbains (PAEN ou PANDA)
Les immeubles menaçant ruine
Le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans

Outils de réflexion

La zone d'aménagement différée (ZAD)
Droit de préemption ENS
Expropriation
Acquisition de bien sans maître ou état d'abandon
Le Droit de préemption urbain (renforcé)
Droit de préemption commercial

Outils de maîtrise du foncier

Les OAP
Les zones AU
Les secteurs de plan masse
Les emplacements réservés
Les zones de densités à proximité des transports collectifs
Les secteurs de mixité sociale

Outils d'aménagement

Taxe d'aménagement
Taxe d'habitation sur les logements vacants
Le versement pour sous densité
Taxe sur la cession de terrains nus rendus constructibles (la collectivité récupère en partie la plus-value)
Sur-imposition des terrains non bâtis constructibles
Le PUP

Outils financiers

***Quels outils fonciers
pour quelle stratégie ?***

Lutter contre la rétention foncière ?

→ Agir contre les mécaniques spéculatives, qui poussent certains propriétaires à « retenir » leur biens et génèrent vacance de logements et/ou pénurie de terrains à bâtir

Les Zones agricoles protégées – ZAP

Les périmètres de protection des espaces agricoles périurbains (PAEN ou PANDA)

Les procédures d'immeubles menaçant ruine / péril

l'acquisition en cas d'abandon Manifeste (procédure d'expropriation simplifiée)

Taxe d'habitation sur les logements vacants (logements vides)

Sur-imposition des terrains constructibles (taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles)

Taxe sur les friches commerciale

Outils de protection / réflexion

Outils de maîtrise du foncier

Outils financiers

Lutter contre la spéculation foncière ?

→ Agir contre les pratiques spéculatives, qui peuvent compromettre certains projets d'aménagement, maîtriser le coût du foncier sur les secteurs stratégiques

Le sursis à statuer

Le périmètre d'inconstructibilité pendant 5 ans

Les Zones agricoles protégées – ZAP

Les périmètres de protection des espaces agricoles périurbains (PAEN ou PANDA)

La zone d'aménagement différée (ZAD)

Les OAP

Les emplacements réservés

Les secteurs de mixité sociale

Outils de protection / réflexion

Outils de maîtrise du foncier

Outils d'aménagement

Les outils de la maîtrise du foncier

→ figer certaines situation pour donner le temps de la réflexion, acquérir des immeubles / terrains pour assurer des projets (d'aménagement / de protection) de la collectivité,

Le sursis à statuer

Le périmètre
d'inconstructibilité
pendant 5 ans

Les périmètres de
protection des espaces
agricoles périurbains
(PAEN ou PANDA)

Le droit de préemption urbain(renforcé)

La zone d'aménagement différée (ZAD)

Le droit de préemption sur les espaces naturels sensibles

Expropriation

Biens sans maître / parcelle en état manifeste d'abdandon

Outils de protection / réflexion

Outils de maîtrise du foncier

Les outils de la maîtrise de l'aménagement urbain

→ figer un temps donné la situation pour faire mûrir la réflexion, encadrer les opérations d'aménagement pour mieux servir l'intérêt collectif, faire participer les aménageurs aux équipements publics requis par l'aménagement

Le sursis à statuer

Le périmètre d'inconstructibilité pendant 5 ans

Les immeubles menaçant ruine / péril

Le zonage du PLU

Les zones à Urbaniser (AU) ouverte ou fermées → phasages...

Les OAP

Les secteurs de plan masse

Les emplacements réservés pour réaliser du logement

Les secteurs de mixité sociale

Taxe d'aménagement (financement a posteriori) / modulation

Projet urbain partenarial (PUP) (préfinancement)

Outils de protection / réflexion

Outils d'aménagement

Outils financiers

Favoriser la densité / lutter contre l'étalement urbain

→ *favoriser le réinvestissement des centres bourgs et villages, promouvoir des formes urbaines plus denses, lutter contre le mitage et l'étalement*

Versement pour sous densité

Les zones du PLU et le règlement associé (implantation, hauteur, emprise, ...)

Les OAP

Les secteurs de plan masse

Les secteurs de densité minimale à proximité de dessertes de transport en commun

Emplacements réservés pour réaliser un programme de logements

Outils financiers

Outils de maîtrise du foncier