



**Web-Urba Session**

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



**Anne-Sophie VERGNE**

**Laure VIGNERON**

**Service Urbanisme et Territoires**

**Mardi 6 avril 2021**

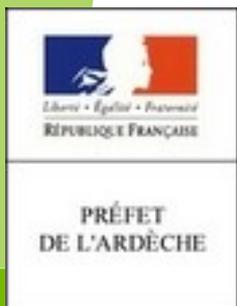
# Introduction

- 1) **Préalables : le foncier, une denrée rare à préserver**
- 2) **Les outils relevant de l'acquisition**
- 3) **Les outils de droit commun relevant du PLU**
- 4) **Les outils mobilisables de l'urbanisme de projet**
- 5) **Les outils mobilisables pour protéger certains enjeux**



# Le foncier, une denrée rare à préserver

- > Une consommation de foncier en croissance constante ces 50 dernières années
- > Le foncier est une **ressource limitée** en quantité et de qualité très variable, enjeu de la ville des courtes distances
- > **Le coût du foncier est en augmentation** permanente
- > Un contexte incitant à la **frugalité foncière**, les Lois SRU, Grenelle, ALUR et ELAN et bientôt la loi résilience :
  - lutte contre l'étalement urbain incitation à la densification du tissu urbain
  - priorité au renouvellement urbain et au recyclage du foncier déjà urbanisé
  - utilisation prioritaire du foncier disponible interstitiel (dents creuses) ou en contact immédiat avec les zones urbaines



# Pourquoi maîtriser le foncier ?

La maîtrise du foncier est devenue un enjeu stratégique des projets d'aménagement des collectivités

**La maîtrise foncière répond à différents objectifs pour les collectivités territoriales :**

- assurer la réalisation d'équipements publics,
- favoriser la réalisation de logements → mixité sociale,
- accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi,
- contribuer à la revitalisation des centres bourgs et centres villes
- préserver les espaces agricoles et naturels stratégiques dans le cadre du maintien et du développement de la biodiversité
- constituer des réserves foncières pour ménager les marges de projets à plus long terme
- Lutter contre la rétention et la spéculation foncière



# Les préalables à la maîtrise foncière

## Politique et stratégie foncières

Réflexions d'aménagement



anticipation

(besoins actuels, besoins futurs!)



décisions de la collectivité pour s'assurer la maîtrise du foncier  
nécessaire à la réalisation



d'actes d'aménagement

# Les principaux acteurs de la maîtrise foncière

- > La Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)
- > Les sociétés d'économie mixte (SEM) d'aménagement et de construction
- > Les bailleurs sociaux
- > Les aménageurs et constructeurs privés
- > Les propriétaires privés

## Les établissements publics fonciers / EPORA

Sa vocation est de :

- préparer le foncier pour mettre en œuvre les projets d'aménagement des collectivités : négocier, acquérir, déconstruire/dépolluer/désamianter, gérer de façon temporaire le foncier, céder apporter du conseil aux collectivités et mobiliser son ingénierie foncière pour accompagner les projet
- développer également le conseil aux collectivités et une ingénierie d'accompagnement des projets.



## Focus - l'avis "des Domaines"

### > La consultation du service «des domaines\*»

- si la valeur du bien à acquérir dépasse 180 000 € (hors droit et taxes), la collectivité est tenue de consulter le « service des domaines » Et sans condition en cas d'acquisition pour le DPU renforcé ou en ZAD, ou expropriation pour utilité publique

### > La méthode d'évaluation

- le service des domaines utilise la méthode comparative pour évaluer le bien soumis à transaction

- il compare le bien avec des biens similaires vendus sur le marché immobilier local en se référant aux actes de vente dont la conservation des hypothèques détient une copie

- le service retient la valeur vénale des biens : c'est à dire le prix résultant de l'observation du marché local dans des conditions normales de vente et d'achat

- l'évaluation dépend également du classement du terrain dans le document d'urbanisme, de la présence ou de l'absence d'équipements publics et de la destination du bien soumis à acquisition

### > L'avis du service des domaines

- Il est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa saisine

- Il doit impérativement faire l'objet d'une communication à l'assemblée délibérante

- Il ne s'impose pas à la collectivité

\* Depuis 2016, ce service s'appelle direction de l'Immobilier de l'État (DIE)



Liberty + Justice  
RÉPUBLIQUE

PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE

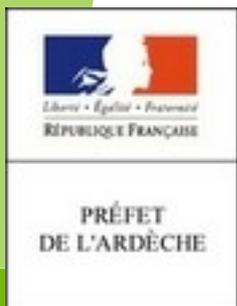
# *Les outils relevant de l'acquisition*



PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE

# *Les outils relevant de l'acquisition*

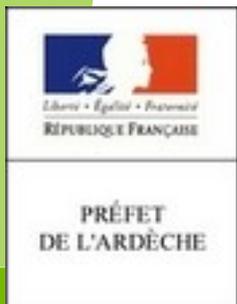
- ✓ l'acquisition amiable
- ✓ le droit de préemption urbain (DPU)
- ✓ l'expropriation pour cause d'utilité publique
- ✓ l'acquisition des biens présumés sans maître/en état d'abandon manifeste



# L'acquisition amiable

→ c'est la procédure la plus légère que la collectivité puisse mettre en œuvre pour acquérir du foncier

- transaction **de gré à gré** entre la collectivité et un ou des propriétaires
- elle peut être utilisée, quel que soit l'outil de maîtrise foncière mis en œuvre par la collectivité (DPU, ZAD, DUP, Emplacement réservé) mais aussi en l'absence de tout outil réglementaire
- elle représente **la grande majorité des acquisitions** réalisées par les collectivités
- elle ne requiert **pas de formalité administrative particulière** mais certaines précautions :
  - le budget de la collectivité devra prévoir la somme à régler au vendeur,
  - l'ordonnateur (maire) ne pourra régler l'acquisition qu'en vertu d'une **délibération** de l'assemblée délibérante (conseil municipal...) autorisant cette acquisition



# L'acquisition amiable

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• maîtrise du prix (dans la limite des Domaines) sans être dépendante de la décision du juge de l'expropriation</li><li>• permet la négociation de l'ensemble des conditions de l'acquisition</li><li>• peut être menée en parallèle d'autres procédures</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• aucune maîtrise des délais,</li><li>• la collectivité est suspendue à la volonté des propriétaires</li></ul>



# Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U)

→ C'est un outil propre aux documents d'urbanisme locaux (PLU et Carte communale)

- permet aux collectivités locales qui l'ont instauré de bénéficier d'une **priorité** en matière d'acquisition lors de chaque mutation (foncière ou immobilière) effectuée à titre onéreux, dans les secteurs soumis au DPU.
- il ne permet donc pas d'obliger un propriétaire à vendre son bien mais de bénéficier de la **priorité** au moment où celui-ci le vendra
- il permet ainsi à la commune d'**acquérir progressivement les terrains** dont elle a besoin en étalant les dépenses dans le temps et en évitant la procédure plus contraignante de l'expropriation
- son autre intérêt réside dans la constitution d'un **observatoire** local des mutations et des prix du foncier et de l'immobilier

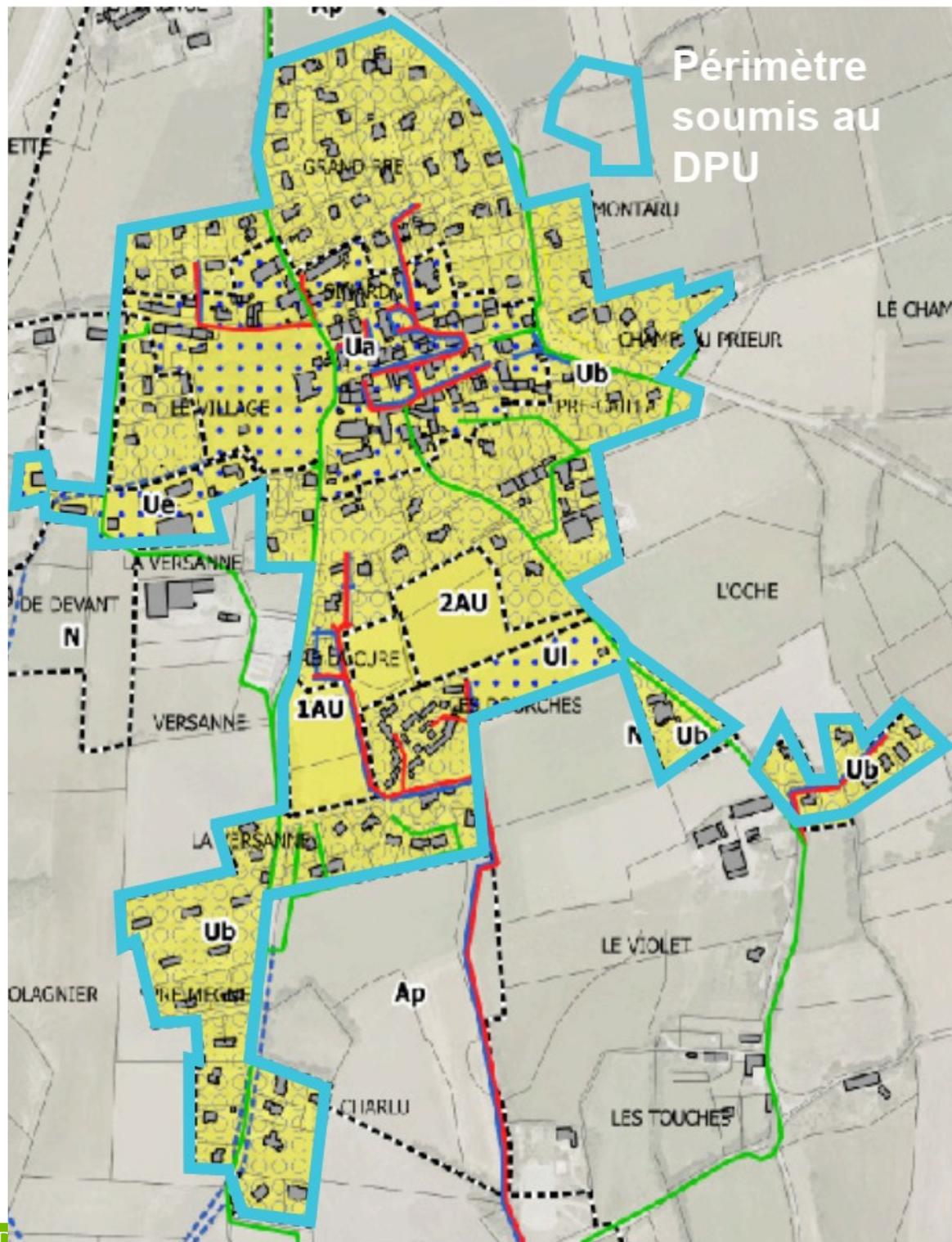


→ Le droit de préemption urbain peut être institué en **PLU** sur

- tout ou partie des zones urbaines (U)
- sur une zone à urbaniser (AU et AU indicées) ou sur la totalité de ces zones
- sur la totalité des zones U et AU

En **Carte communale**, le DPU ne peut être instauré que sur les zones constructibles (C)

→ Les zones classées agricoles (A) et naturelles (N) dans un PLU sont exclues du champ d'application du DPU

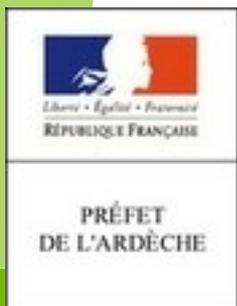


# La finalité du Droit de Préemption Urbain

Il répond à un but d'intérêt général.

Son objet est la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement visée par l'article L300-1 du code de l'urbanisme, en vue de mettre en œuvre :

- un projet urbain
- une politique locale de l'habitat (dans le cadre d'un PLH)
- des activités économiques
- le développement des loisirs et du tourisme
- la réalisation d'équipements collectifs (terrain inscrit dans un emplacement réservé au PLU)
- la lutte contre l'insalubrité (dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre)
- le renouvellement urbain
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti
- la constitution de réserves foncières correspondant aux objets précédemment énumérés



# Précisions sur le droit de préemption urbain

## → Les mutations soumises à préemption :

Toutes les aliénations à titre onéreux (ventes, échanges, adjudications volontaires ou forcées, cessions de droits indivis ou de tantièmes).

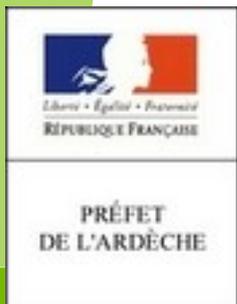
## → Les exceptions :

- les aliénations d'immeubles bâtis depuis moins de 10 ans
- vente par des sociétés d'HLM
- les appartements en copropriété vendus un par un
- les ventes en l'état futur d'achèvement ou par crédit-bail

## → Le DPU renforcé :

- possibilité de l'instaurer par délibération motivée,
- étend les effets du DPU aux immeubles de moins de 10 ans et aux appartements en copropriété vendus un à un

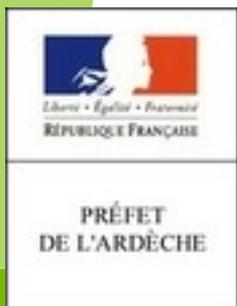
*Attention => En DPU renforcé, l'avis des Domaines doit être demandé pour toutes les transactions*



# Précisions sur Droit de Préemption Urbain

## → Conséquences concrètes de l'institution du DPU :

- chaque propriétaire en passe de réaliser une mutation foncière doit en **informer la commune** où est situé le bien, au moyen d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).
- le bénéficiaire du DPU doit se prononcer dans les **2 mois suivant la réception de la DIA** sur l'acquisition.
- Son silence vaut **renonciation**.
  - dans ce cas le propriétaire peut vendre son bien dans une période illimitée au prix fixé dans la DIA, sans aucune révision possible. Toute modification des conditions de la vente nécessiterait une autre DIA.
- en l'absence de DIA, le bénéficiaire du DPU peut demander, dans les 5 ans, l'**annulation de la vente**.



# Droit de préemption urbain

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• Permet de saisir toutes les opportunités au sein d'un périmètre défini</li><li>• Permet de capitaliser l'information sur le marché foncier et immobilier (observatoires pour des évaluations ou négociation futures)</li><li>• Oblige à réfléchir au développement de la commune et au foncier nécessaire = motivation de la DIA</li><li>• Peut être délégué</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Procédure réglementée → risque de contentieux</li><li>• Ne garantit pas la maîtrise du bien, ni le calendrier global de l'opération</li><li>• Ne permet pas de négocier les conditions de la vente</li><li>• Nécessaire motivation antérieure à la DIA</li><li>• Ne couvre ni la totalité des zonages, ni la totalité des biens</li></ul>



# L'expropriation

## → Les fondements de la déclaration d'utilité publique

- elle sert à affirmer l'utilité publique d'un projet
- elle est prononcée par **arrêté du préfet après enquête publique**

La procédure d'expropriation se déroule en deux phases successives :

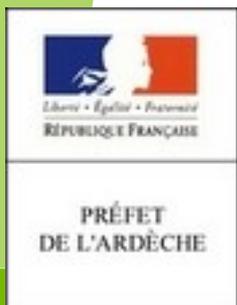
## → la phase administrative :

- l'**enquête publique de droit commun** pour des opérations telles aménagement de parking, réaménagement centre-village, équipements public local (école...) : → durée : 15 jours minimum
- l'enquête publique préalable à la réalisation de **travaux, d'aménagement ou d'ouvrages susceptibles d'affecter l'environnement** (création d'autoroutes, de voies rapides...). → durée : 1 mois minimum

## → la phase judiciaire:

Dans un délai qui ne peut excéder 6 mois à compter de la date de l'arrêté de cessibilité, et si l'acquisition des parcelles n'a pas pu se faire à l'amiable, l'expropriant saisit le **préfet** aux fins de transmettre le dossier au **juge** de l'expropriation, afin que celui-ci **prononce l'ordonnance d'expropriation.**

*L'ordonnance d'expropriation transfère à l'expropriant la propriété de l'immeuble exproprié. → la prise de possession est subordonnée à la liquidation de l'indemnité d'expropriation (paiement ou consignation).*

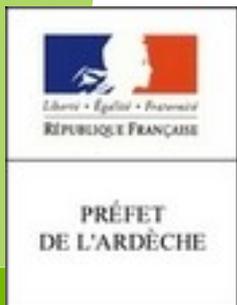


# L'expropriation

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• facilite la rédaction des actes d'acquisition, la prise de possession des immeubles et donne ainsi un calendrier sûr à l'opération</li><li>• permet de mieux indemniser les préjudices subis</li><li>• Certains avantages fiscaux pour le vendeur (si l'indemnité est réinvestie dans les 6 mois, exonération des plus-values)</li><li>• Les négociations amiables peuvent se poursuivre tout au long de la procédure</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Procédure longue et complexe</li><li>• pratique parfois mal perçue/vécue par les citoyens</li><li>• coût du dossier et de l'enquête à la charge de la collectivité à l'initiative de la DUP</li><li>• vigilance sur le respect de délai de 5 ans pour la réalisation du projet</li></ul>

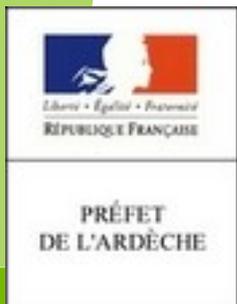


# ***Les outils relevant du PLU***



# *Les outils de maîtrise de l'aménagement*

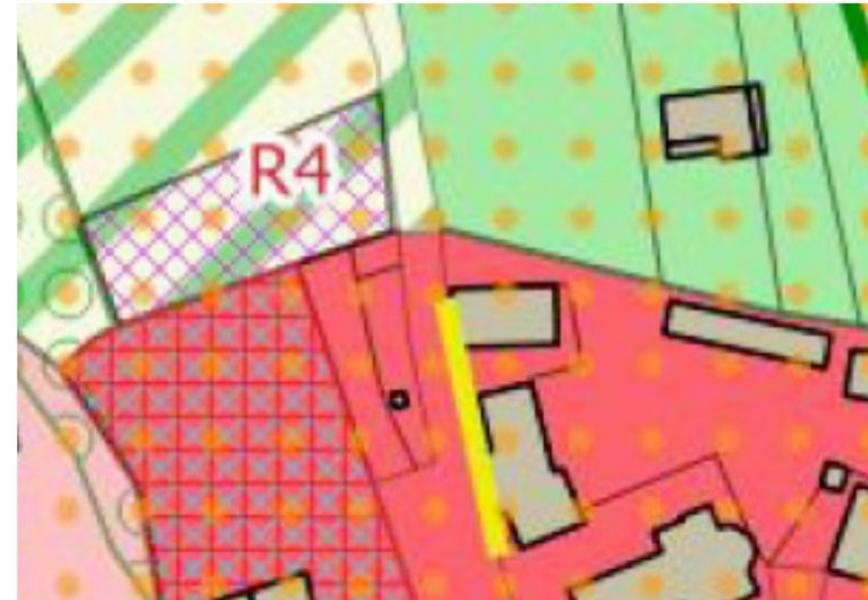
- l'emplacement réservé
- l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le secteur de plan masse



# L'emplacement réservé

## Qu'est ce qu'un emplacement réservé ?

- c'est une **parcelle** ou un ensemble de parcelles (nues ou bâties) **réservés** par une **personne publique** dans un PLU pour y implanter un **futur équipement public** (d'infrastructure ou de superstructure) ou des **logements locatifs sociaux** et éviter ainsi toute utilisation incompatible avec cette destination future,
- l'emplacement réservé est prévu dans le **Plan Local d'Urbanisme** (élaboration, modification ou révision),
- toutes les parties du territoire couvertes par un PLU sont susceptibles de supporter des emplacements réservés (U, AU, N ou A).



*Les emplacements réservés doivent être repérables sur le(s) document(s) graphique(s) du PLU au moyen d'une trame spécifique et d'un numéro. Une liste des emplacements réservés figure dans le PLU*

# L'emplacement réservé

## Destination, bénéficiaires, superficie, parcelles cadastrales concernées

La liste des emplacements réservés figure dans le PLU et doit préciser pour chaque emplacement réservé :

- sa destination précise (équipement scolaire, espace vert, parking, création de voirie....)
- son bénéficiaire (commune, EPCI, État, Département,...)
- sa superficie
- les références cadastrales des parcelles comprises dans l'emplacement réservé (trame sur le règlement graphique)

## Les effets de l'emplacement réservé :

- l'emplacement réservé rend inconstructible les terrains qu'il recouvre, à l'exception des équipements pour lesquels il a été réservé,
- sur avis favorable de la collectivité intéressée à l'acquisition, une construction à caractère précaire peut être édifiée

→ l'emplacement réservé ne donne pas un droit de préemption automatique à la collectivité, sauf s'il est inscrit dans une zone couverte par le DPU ou une ZAD



# L'emplacement réservé

## Les droits des propriétaires

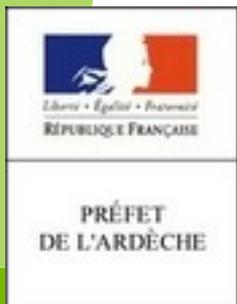
Le propriétaire dont le bien est affecté par un emplacement réservé peut :

- le conserver sans y édifier de construction,
- le vendre librement à un tiers (sous réserve qu'il ne soit pas soumis au DPU ou situé dans une ZAD), à condition que ce dernier ne souhaite pas construire
- mettre la collectivité, bénéficiaire de l'emplacement, en demeure de l'acquérir

## Le droit de délaissement → la mise en demeure d'acquérir

- le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain (courrier au maire avec AR)
- si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, elle doit transmettre au bénéficiaire de l'emplacement réservé
  - Si un **accord amiable** est trouvé sur le prix, la collectivité doit régler le terrain dans un délai de 2 ans maximum à compter de la mise en demeure
  - Si aucun accord amiable n'est trouvé dans le délai d'un an, le propriétaire ou le bénéficiaire saisissent le **juge de l'expropriation** qui prononce le transfert de propriété et fixe l'indemnité dans un délai de 3 mois

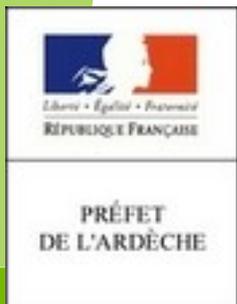
→ En cas de renoncement du bénéficiaire,  
l'emplacement réservé devient inopposable



# L'emplacement réservé

## Les emplacements réservés spécifiques :

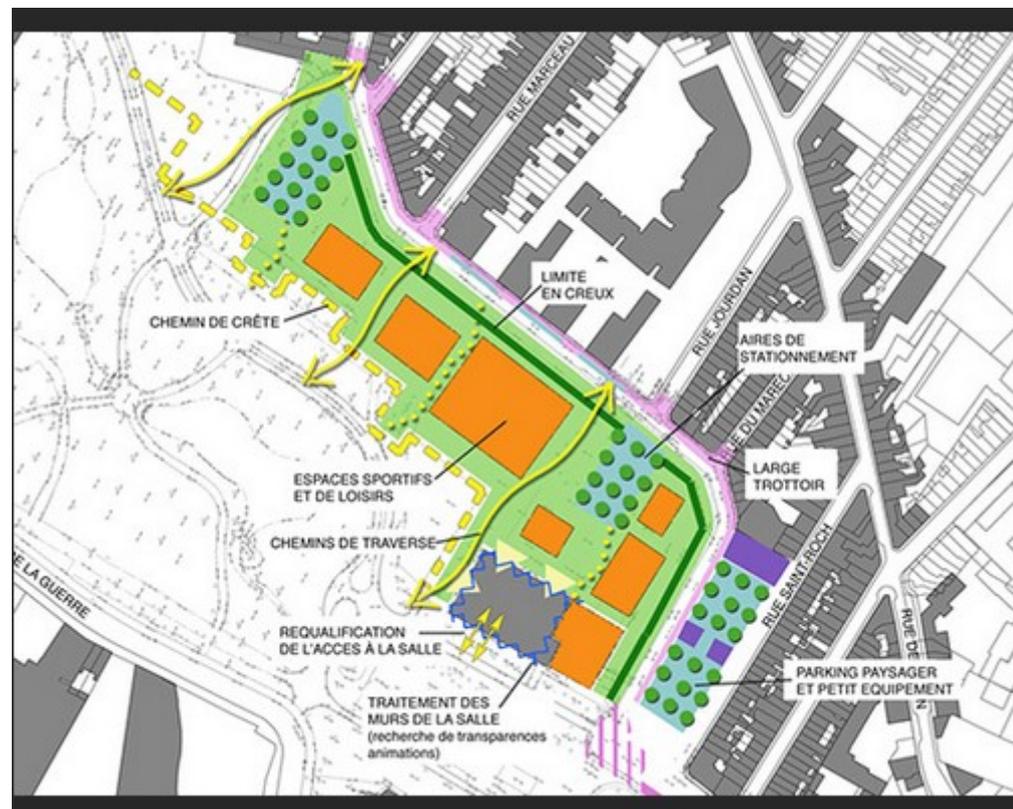
- Le PLU prévoit un emplacement pour réalisation d'un nombre fixé de logements sociaux (bénéficiaire non ciblé) / droit de délaissement = idem
- Le PLU prévoit un secteur de mixité sociale = c'est une servitude à réaliser un % de logements sociaux imposés dans l'aménagement. Opposable aux autorisations d'urbanisme



# L'orientation d'aménagement et de programmation

## Elle est obligatoire pour les zones AU du PLU

- Elle exprime la manière dont la collectivité souhaite aménager réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire
- Elle définit les conditions d'aménagement des secteurs en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères ;
- Elle peut concerner n'importe quel quartier ou secteur du territoire, quelle que soit sa localisation, au sein du périmètre couvert par le PLU (zones U, AU, A et N) ;



# L'orientation d'aménagement et de programmation

## Elle est obligatoire pour les zones AU du PLU

- Elle favorise un urbanisme négocié : elle affiche les ambitions d'aménagement attendues par la collectivité, mais offre une certaine souplesse pour dialoguer avec les opérateurs (compatibilité)
- L'OAP permet à la collectivité d'avoir une certaine maîtrise sur l'évolution d'un foncier qu'elle n'est cependant pas obligée d'acquérir
- On distingue les OAP thématiques et les OAP de secteurs
- Une OAP sans règlement (plus précise) peut se substituer aux autres règles du PLU



# Les OAP

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• permet d'afficher des ambitions en termes de qualité d'aménagement</li><li>• permet la négociation du projet dans le cadre fixée par l'OAP</li><li>• permet de maîtriser l'évolution d'un foncier sans être obligé de l'acquérir</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ne permet pas de maîtriser tous les caractéristiques d'un projet → la collectivité doit accepter une adaptation à la marge du fait des réalités des aménagements</li><li>• l'élaboration de l'OAP, requiert d'anticiper la faisabilité économique des aménagements attendus</li><li>• besoin d'anticipation du coût induit du projet pour la collectivité (réseaux, espaces publics, plantations, équipements publics)</li></ul>



# Le secteur de plan masse

## Instauré dans les zones AU voire STECAL

- Le PLU délimite sur le plan de zonage un secteur spécifique
- Ce secteur est régi par cette règle spéciale (dérogation au règlement général de la zone)
- Gabarit, Hauteur, emprise, implantation, ...



# Le secteur de plan masse

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• Permet la maîtrise du projet privé dans la finesse et la précision</li><li>• Adapté à des secteurs très stratégiques</li><li>• La collectivité projette de façon très concrète et aboutie l'aménagement attendu</li><li>• L'expression graphique permet de s'affranchir de la structure foncière et (utile sur les secteurs où le foncier est morcelé)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Si les formes sont contrôlées, la programmation ne l'est pas d'un point de vue qualitatif (taille des logements, mixité sociale) → il faut ajouter d'autres outils</li><li>• Le cadre très contraint peut inhiber ou brider le portage privé</li><li>• Si le plan masse a omis une contrainte, il faudra l'adapter par modification</li></ul>



# *Les outils de l'urbanisme de projet*



# Les outils de projet

→ Les outils mis à la dispositions en vue de réfléchir et d'aménager des secteurs stratégiques.

Ils permettent à la puissance publique d'avoir une maîtrise sur l'aménagement foncier, sans être obligée de l'acquérir directement

- **le périmètre de sursis à statuer,**
- **le périmètre d'inconstructibilité (PAPAG)**
- **la zone d'aménagement différé (ZAD)**
- **la zone d'aménagement concerté (ZAC)**
- **La zone agricole protégée**
- **Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains**

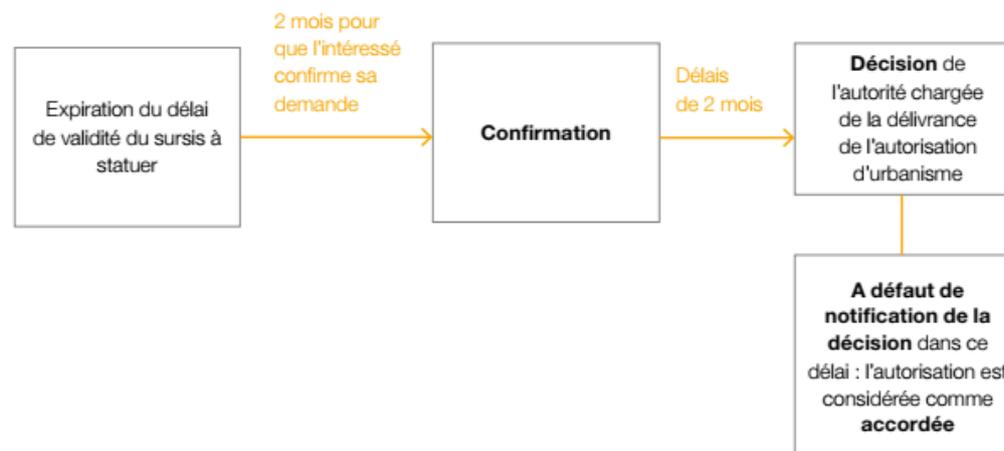


# Le périmètre de sursis à statuer

## Il permet, sur une période et un secteur limité, de retarder l'octroi d'une autorisation d'urbanisme

- c'est une mesure de sauvegarde, le temps de l'élaboration d'un PLU, d'une ZAC...
- Il peut être mis en œuvre au RNU, en CC ou PLU
- l'objet du sursis doit être précis (secteur délimité)
- Le projet qu'il entend protéger doit être défini (études,...)
- Il s'impose aux permis de construire, aux déclarations préalables et aux permis d'aménager
- Le sursis doit être motivé
- La collectivité dispose de deux ans pour apporter une réponse, au-delà, la non réponse vaut accord tacite. Un nouveau sursis ne peut alors être opposé

La procédure faisant suite à l'expiration du délai de validité du sursis à statuer :



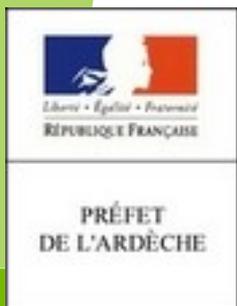
# Le sursis à statuer

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• Mobilisable dans toutes les communes (RNU /CC / PLU)</li><li>• Simple et rapide (délibération)</li><li>• Gel provisoire sur le secteur de projet</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il faut une motivation suffisante (risque contentieux)</li><li>• Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement</li><li>• c'est un sursis temporaire, au terme des deux années, une décision doit être prise</li></ul>

# Le périmètre d'attente de projet

Il s'agit d'une servitude de 5 ans en zone U ou AU du PLU (L151-41 5° du CU)

- Il gèle dans un secteur délimité, les demandes d'autorisation de construire dépassant une surface définie dans l'attente d'un projet d'aménagement global
- Il doit être justifié dans le rapport de présentation
- Il est mis en place soit à l'élaboration du PLU soit suite à une modification
- Aucune étude préalable n'est requise
- Les travaux d'adaptation, de changement de destination, d'extension limitée sont toutefois autorisés
- Le propriétaire dispose d'un droit de délaissement



# Le périmètre d'attente de projet

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sa durée de 5 ans</li><li>• Il permet à la collectivité de figer l'évolution d'un secteur à enjeux (ZAC, secteur d'OAP...)</li><li>• Ce périmètre peut finalement ne pas correspondre au périmètre final d'aménagement</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il doit être motivé dans le rapport de présentation et corrélé aux PADD</li><li>• Le périmètre doit être cohérent, ciblé et être en adéquation avec les capacités d'investissement de la collectivité (droit de délaissement)</li><li>• Sa suppression ne peut être opérée que par modification du PLU</li><li>• Il faut que la collectivité soit réactive sur la conception du projet → anticiper l'échéance de 5 ans</li></ul>



# La zone d'aménagement différencié (ZAD)

Elle instaure un droit de préemption pour une durée de 6 ans (renouvelable), notamment dans les zones où le droit de préemption urbain ne peut être activé

- Il s'agit d'un **outil de préemption anti-spéculatif** qui permet d'anticiper un aménagement à long terme, y compris sur de grands tenements
- Il « court-circuite » la spéculation sur un secteur de projet
- Il permet la constitution de **réserve foncière pour conduire des projets d'intérêt général**
- Mobilisable sur toutes les communes (RNU, CC, PLU), à condition d'être compatible avec les orientations du SCoT
- La ZAD est créée par **arrêté préfectoral motivé** sur proposition de la collectivité (commune ou EPCI avec avis favorable de la commune concernée)
- Le bénéficiaire du droit de préemption doit être désigné (État, département, EPCI, commune, ou EPF ou concessionnaire de l'opération d'aménagement)



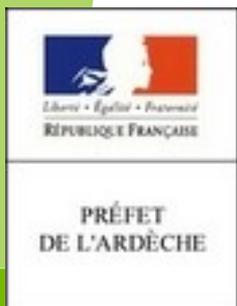
# La zone d'aménagement différée

La ZAD doit avoir pour objet de permettre la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement tendant à :

- mettre en œuvre un projet urbain, une politique 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.  
→ Cette liste est limitative

Il se traduit par un **droit de délaissement**

- Le propriétaire peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acheter
- La collectivité a alors 2 mois pour prendre sa décision :
  - Acheter au prix
  - Renoncer → la préemption tombe
  - Acheter à un autre prix (si désaccord, juge de l'expropriation est saisi)



# La ZAD

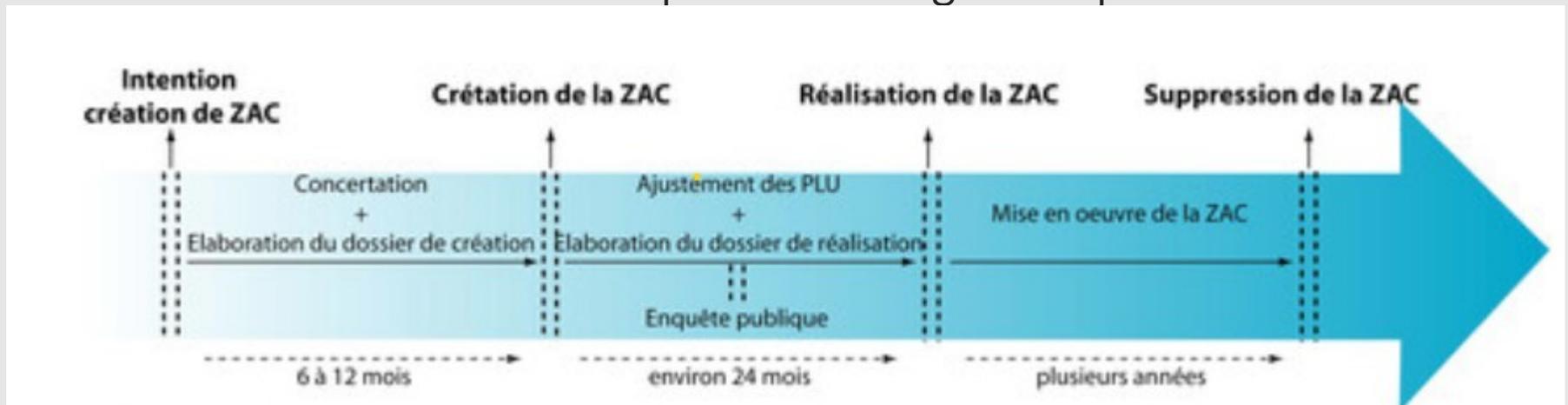
Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• Simple et juridiquement fiable</li><li>• Applicable dans toutes les communes</li><li>• Le prix du foncier est maîtrisé : valeur de référence =&gt; à la date de la création de la ZAD et son classement au document d'urbanisme à cette date</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il doit être rentrée dans les objets d'intérêt général énoncés</li><li>• Le périmètre doit être cohérent, ciblé et être en adéquation avec les capacités d'investissement de la collectivité (droit de délaissement)</li><li>• Si la collectivité n'acquiert pas après que le propriétaire ait fait jouer son droit de délaissement, le droit de préemption tombe</li><li>• Limité dans le temps (mais horizon long!)</li></ul>



# La zone aménagement concertée

Il s'agit d'une procédure adaptée aux portage de projets structurants impliquant des équipements publics et une maîtrise foncière

- La ZAC est l'outil de maîtrise d'une opération d'aménagement de sa définition à la délivrance des autorisations d'urbanisme
- Permettant préemption et expropriation, elle s'adapte aux situations foncières complexes
- Elle s'adapte à de grandes zones ( 10 000 à 40 000m<sup>2</sup> de surface de Plancher) à aménager dans la durée (phasage)
- Elle permet de gérer des projets impliquant de multiples acteurs
- Elle permet le financement des équipements publics
- Elle doit faire l'objet de concertation
- Elle obéit à un formalisme très précis et il s'agit d'une procédure « lourde »



# La ZAC

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• Permet d'anticiper d'évolution à l'échelle d'un quartier et de traduire de façon opérationnelle un projet urbain</li><li>• Permet de porter les objectifs d'intérêt général dans l'aménagement de grande échelle</li><li>• Permet de gérer la complexité</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dispositif lourd, techniquement et financièrement</li><li>• Adapté aux seuls projets de grande échelle</li></ul>

# Les outils de protection

- La zone agricole protégée (ZAP)
- Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN ou PANDA en Ardèche)
- Le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles



# La zone agricole protégée

## Outil d'affirmation d'une volonté politique de garantir à long terme la vocation agricole d'un secteur d'un territoire

- La ZAP pérennise à long terme la vocation agricole d'un ensemble à haute valeur agronomique, à haute qualité de production ou à raison de sa situation géographique (intérêt général)
- Cette lisibilité sur la vocation permet de faire baisser les phénomènes de rétention et de spéculation, rendant la terre à l'agriculture
- **Où ?** La ZAP peut être mise en place sur toute commune (RNU, CC, PLU), les terres concernées peuvent ou non être classées agricoles
- **A quelle échelle ?** infra-communales ou sur plusieurs communes / EPCI
- **Initiative ?** préfet ou communes ou groupement de communes

→ c'est le préfet qui mène la procédure



# La zone agricole protégée

## La procédure ?

- Un rapport de présentation, comportant une analyse détaillée du contexte (caractéristiques agricoles, agronomique, environnementales...) et un plan
- Consultation des communes concernées si elles ne sont pas à l'initiative
- Consultation des personnes publiques compétentes (INAO, Chambre d'agriculture) + CDPENAF
  - Enquête publique
  - délibération des conseils municipaux concernés (favorable sinon l'arrêté ne peut être pris)
  - arrêté préfectoral d'arrêt de la ZAP

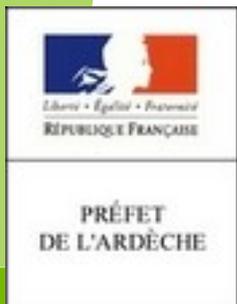
## Les effets de la ZAP

- c'est une servitude, elle est annexée au PLU ou à la carte communale
- Les terrains inclus font l'objet d'une protection → maintien du caractère agricole

Le PLU ne peut pas classer en U AU,

La carte communale ne peut pas classer en zone C

Tout changement d'affectation ou mode occupation qui altérerait durablement le potentiel agronomique biologique ou économique est soumis à l'avis de la chambre d'agriculture, de la CDOA voire de l'INAO



# La ZAP

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sanctuarise à long terme la vocation agricole</li><li>• Protège l'espace agricole de la pression foncière</li><li>• Limite la rétention (plus de perspective de constructibilité pour les propriétaires)</li><li>• Peut englober un ensemble agricole, au-delà des limites communales</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Projet doit être partagé unanimement</li><li>• Procédure exigeante (enquête publique, évaluation environnementale)</li><li>• Définir un périmètre pertinent (vigilance sur le report de la pression : espaces protégés = en creux les autres espaces ne le sont pas!)</li><li>• Pas de programme d'actions</li><li>• Pas de droit à indemnisation des propriétaires (pas de délaissement)</li><li>• Enjeu à suivre la ZAP et la faire évoluer au besoin</li><li>• La ZAP gagne à être doublée d'outils de protection (PLU, PLUi, SCoT)</li></ul>



PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE

# Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains

## Outil de protection de espaces agricoles, naturels et forestiers périurbains

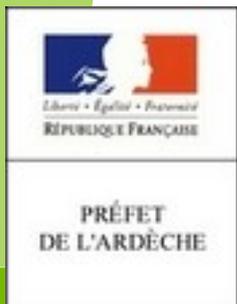
- Initiative département ou EP SCoT
- Procédure portée par le département
- Concertation (locale citoyenne et professionnelle) et avis PPA (chambre, SCoT, PNR)
- Où ? Sur les communes en PLU (hors zone U ou AU ou ZAD) , CC (hors zone C et ZAD) ou RNU (en dehors des ZAD)

### 1) c'est un outil foncier et pérenne :

- Ancre la vocation naturelle, agricole ou forestière des secteurs concernés (périmètre parcellaire)
- s'assortit d'un droit de préemption (activé ou non)

### 2) c'est un outil concerté de gestion

- Un plan d'actions est co-construit pour concilier les usages, fixer le cadre de la préemption, appuyer l'activité économique de la filière, faciliter les installations, réorganiser le foncier,
- Il soutient l'agriculture, mais consolide également la protection des fonctionnalités écologiques



# Le PANDA

Avantages	Vigilance
<ul style="list-style-type: none"><li>• Sanctuarise à long terme la vocation agricole, naturel et forestière</li><li>• Protège l'espace périurbain de la pression foncière</li><li>• Dynamisation des espaces agricole et naturels par la définition d'un projet de développement, d'aménagement et de gestion à long terme (pgm d'actions)</li><li>• Se met en place dans le cadre d'une concertation</li><li>• Périmètre pertinent = ensemble agricole</li><li>• Possibilité d'enclencher une maîtrise foncière</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La préemption revient au département et pas aux communes</li><li>• l'outil de maîtrise foncière (préemption) peut parasiter al concertation</li><li>• À croiser avec le zonage des document d'urbanisme (SCOT, PLU)</li></ul>

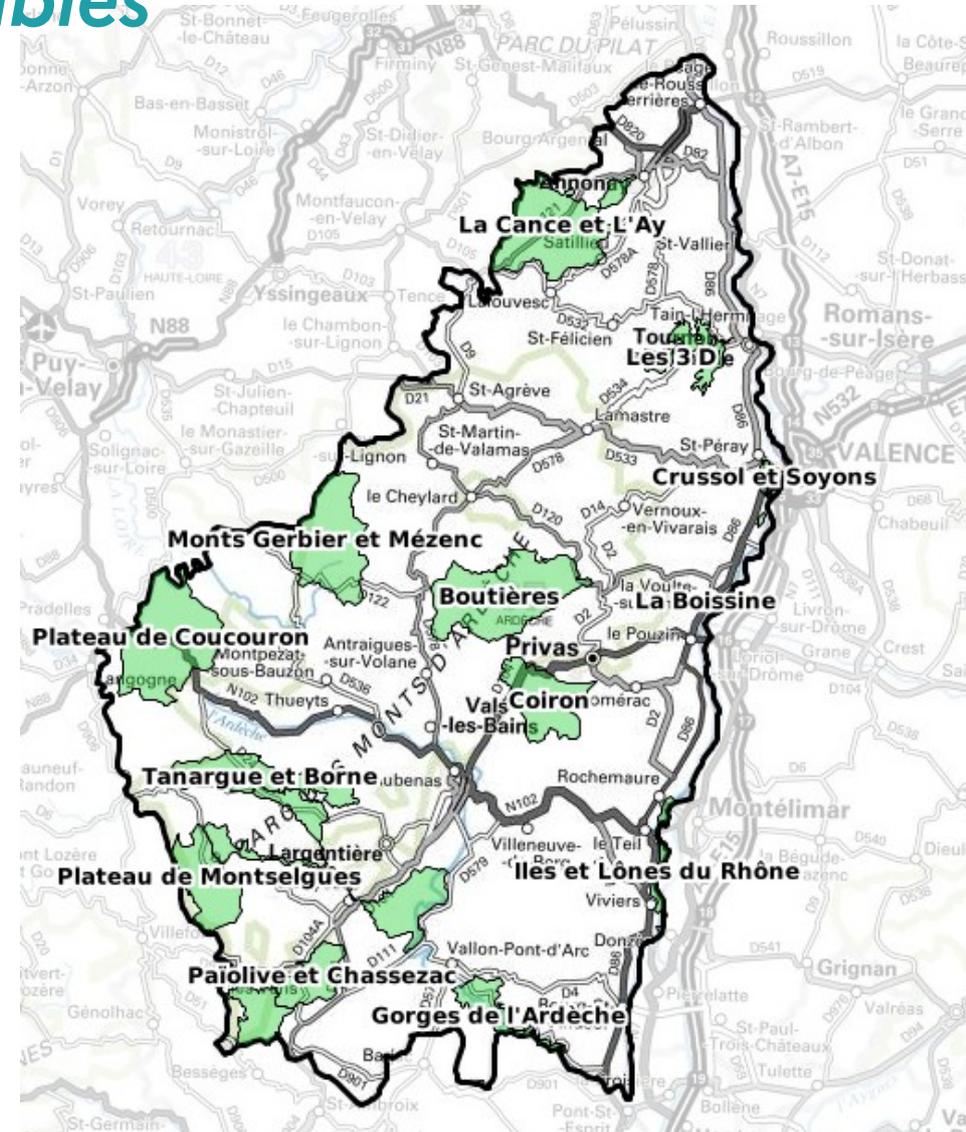


# Le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles

Le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles (ENS), boisés ou non.

**l'objectif ?** → préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et à assurer la sauvegarde des habitats naturels.

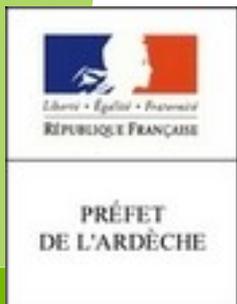
**l'outil :** dans le cadre de cette compétence, le département peut créer des zones au sein desquelles il peut préempter des terrains en vue de les protéger, de les aménager et de les ouvrir au public.



→ c'est le préfet qui mène la procédure

"Zones de Préemption Espace Naturel Sensible" (ZPENS).

<https://geoids.geoardeche.fr/zpens/index.html>



# Le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles

- Le droit de préemption s'exerce seulement dans le périmètre de l'ENS
- Le droit de préemption concerne toute aliénation à titre onéreux ou ventre de droit sociaux (parts de SCI ou indivision) sur des terrains non bâtis
- La zone de préemption peut être inférieure au périmètre de l'ENS
- Le droit de préemption est institué par délibération du CD soit avec l'accord des communes / EPCI si PLU (i), soit du préfet (absence de PLU) les organisations professionnelles sont consultées sur cette délimitation
- Durée non limitée
- Le droit de préemption peut être délégué (PNR, gestionnaire de réserve, commune / EPCI)



# FIN



PRÉFET  
DE L'ARDÈCHE

DDT de l'Ardèche – Service Urbanisme et Territoires