

Les Outils du Foncier

Brochure
d'information

LES OUTILS D'ACQUISITION ET DE MAITRISE DU FONCIER

VOUS SOUHAITEZ ACQUÉRIR DU FONCIER SUR VOTRE COMMUNE ?

QUELS SONT LES OUTILS À VOTRE DISPOSITION ?

VOUS AIMERIEZ EN SAVOIR PLUS ?

***Ces brochures ont pour objet de vous aider à choisir le dispositif
le plus adapté à votre cas parmi les outils mobilisables par les collectivités***





Ces livrets s'inscrivent dans le cadre du programme de travail européen ALCOTRA « Usage del Territorio » de 2013 porté par l'Ordre des Architectes, Planificateurs, Paysagistes Conservateurs de la Province de Cuneo et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hautes-Alpes.

Ce programme se propose d'amener une réflexion relative à la gestion de l'espace en lien avec les prévisions d'urbanisation et d'informer, de sensibiliser les acteurs du territoire notamment par rapport aux problématiques d'étalement urbain, de mitage, de zonage ou d'artificialisation des sols.

Dans ce cadre, il est apparu primordial de **communiquer sur les outils fonciers mobilisables par les collectivités** à travers différents exemples.

Ce partage d'une meilleure connaissance des réglementations et outils qui existent sur notre territoire a notamment été initié lors de réunions franco-italiennes.

Ces documents sont classés selon différentes typologies d'outils du foncier : outils d'acquisition du foncier, outils fiscaux et financiers, outils d'aménagement et de gestion foncière, etc. faisant l'objet de plusieurs publications.

Elles présentent les outils disponibles sur le département en fonction de leurs possibles applications. Ne seront pas évoqués certaines procédures endogènes à d'autres territoires (Ile-de-France, secteurs d'expérimentations d'outils, etc.).

Ces brochures composent un ensemble de plusieurs productions liées au programme Usage del Territorio :

- > un suivi photographique des territoires et des paysages,
- > la production de 3 guides de recommandations architecturales, paysagères et urbaines,
- > des analyses de la consommation de l'espace à l'échelle de grand territoire et de communes,
- > des fiches conseils,
- > divers outils de communication...

N'hésitez pas à consulter notre site internet :

www.caue05.com

LES OUTILS D'ACQUISITION ET DE MAITRISE DU FONCIER

P. 4

Les procédures d'acquisition du foncier

L'acquisition à l'amiable

P. 4

Le droit de préemption urbain

P. 5

La zone d'aménagement différé

P. 7

L'expropriation pour cause d'utilité publique

P. 9

Maîtrise du foncier et réserve foncière

L'emplacement réservé

P. 10

La déclaration d'utilité publique «réserve foncière»

P. 12

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global

P. 13

TABLEAU COMPARATIF DES DIFFERENTS OUTILS

P. 14



LES OUTILS D'ACQUISITION ET DE MAÎTRISE DU FONCIER

Cette fiche vous présente les différents outils d'acquisition et de maîtrise du foncier à votre disposition. La première partie traite des procédures d'acquisition du foncier à la disposition de la collectivité. La seconde propose les principaux outils (*excepté le type de zonage de document d'urbanisme¹*) de maîtrise du foncier permettant la constitution de ce que l'on peut appeler réserve foncière.

Les procédures d'acquisition du foncier L'ACQUISITION A L'AMIABLE



Qu'est ce que c'est

Ce mode d'acquisition est le plus naturel entre la collectivité et le propriétaire foncier. Procédure relativement simple, elle reste néanmoins délicate notamment en ce qui concerne les prix (consultation des domaines obligatoire ou non en fonction des montants) ; une connaissance du milieu et de la population est nécessaire.



Comment faire

L'acquisition peut être mise en œuvre directement par la collectivité ou un intermédiaire tel que l'Etablissement Public Foncier.



- Simplicité,
- Meilleure perception de la part de la population



- En cas de litige, aucun moyen de faire infléchir le propriétaire,
- Peut nécessiter un certain temps du fait de la négociation

1. Développé dans une autre brochure
2. CERTU, CETE Nord Picardie, Le droit de préemption urbain, Fiche C3, Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, 4 pages, juin 2013
3. LE MONITEUR, Code pratique de l'urbanisme annoté et commenté, 2014, Fiche 2.1.10, Collection Moniteur Référence
4. Article L211-1 du Code de l'Urbanisme

Les procédures d'acquisition du foncier

LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Loi N°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives de réforme de la fiscalité de l'aménagement ; articles L.331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Qu'est ce que c'est



Note :

Il existe différents types de droit de préemption en plus du droit de préemption urbain simple et renforcé :

- Droit de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS),
- Droit de préemption des Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER),
- Droit de préemption Commercial,
- Droit de préemption dans les Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
- Droit de préemption du Conservatoire du Littoral

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) permet à une collectivité d'**acquérir prioritairement** un bien en voie d'aliénation dans un périmètre donné.

Ce droit ne peut toutefois être exercé qu'en « vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain d'intérêt général dans une zone préalablement définie et moyennant paiement du prix du bien² ».

A la différence de la procédure d'expropriation, le droit de préemption ne peut s'exercer que lorsque le propriétaire du bien a manifesté son intention de céder. De plus, la personne publique peut refuser le prix proposé et demander au juge de l'expropriation et des domaines de fixer le prix de cession³.

Comment faire



Le DPU peut être mis en place uniquement dans les communes possédant une carte communale (conditions plus restrictives), un Plan d'Occupation des Sols (POS) ou Plan Local d'Urbanisme (PLU) et concerne⁴ :

- Les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,
- Les zones soumises aux servitudes dites inondation prévus par l'article L.211-72 du Code de l'environnement,
- Tout ou partie des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV),
- Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) dans lesquels les aménagements ou constructions sont interdits ou subordonnés à des restrictions⁴,
- Tout ou partie dans des zones urbaines ou à urbaniser (U et AU) dans des périmètres déterminés par simple délibération,

Le DPU est instauré par **délibération** du Conseil municipal sur les zones citées ci-dessus. Beaucoup plus souple que l'expropriation, il permet notamment

la constitution de réserve foncière. Cette compétence peut être déléguée à l'intercommunalité avec son accord pour « notamment instituer ou supprimer le DPU ou modifier son champ d'application. Dans tous les cas, les délibérations font l'objet de mesures de publicité spécifiques⁵ ».

Le DPU peut être exercé sans limitation de durée lorsqu'il est mis en place dans une zone délimitée dans un POS ou PLU, mais peut être supprimé et rétabli par la collectivité.

De plus, les notaires et services fiscaux sont systématiquement informés grâce à la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)⁶ concernant les biens situés dans le périmètre du DPU. Ce dernier aspect permet à la collectivité d'avoir une source de veille sur les transactions en cours et le marché foncier.

Il existe également un **droit de préemption renforcé** (L.211-4 du Code de l'Urbanisme) qui peut venir compléter le DPU classique dans la mesure où il étend la capacité de préemption aux logements en collectif, aux parts de sociétés, ...Ce droit de préemption renforcé est instauré par délibération motivée sur tout ou partie du territoire soumis à ce droit⁷.

5. JACQUOT H., PRIET F., Droit de l'urbanisme, DALLOZ, 2004, page 433

6. Le DIA constitue un formulaire de renseignements concernant les éléments de vente pour les propriétaires désirant vendre leurs biens afin d'informer la commune du projet

7. CERF Rhône-Alpes, Agir avec ou sans maîtrise foncière, Fiche pédagogique, juin 2013, page 6

Note :

Droit de délaissement

Le droit de délaissement au titre du DPU (ou ZAD) concerne le propriétaire d'un bien soumis au DPU. Cette personne peut proposer au titulaire de ce droit (par exemple une commune) l'acquisition de son bien. Le refus du titulaire de ce droit entraîne la disparition de ce droit pour une durée de 5 ans⁸.

Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les zones de préemption au titre des ENS sont définies par l'article L.142-1 du CU et possèdent une valeur permanente, sans limite de durée. Les Espaces Naturels Sensibles remplacent les périmètres sensibles de 1976 depuis la loi du 18 juillet 1985. Cette dernière abolit la définition d'un périmètre et transfère cette compétence au département et non plus à l'Etat. La mise en place d'ENS a pour finalité la protection et la préservation des milieux naturels, des sites et des paysages et de limiter l'artificialisation des espaces naturels de grande valeur patrimoniale et économique⁹. La politique des ENS est de permettre au département – lorsque ce dernier a institué une taxe départementale des ENS – de préempter afin de protéger ces espaces ou les mettre en valeur.

Toute commune concernée par la création de la zone de préemption d'un ENS est consultée ; ce dernier doit également être compatible avec les Schémas de Cohérence Territoriale, Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durables (DTADD) et les lois d'aménagement.



- Un outil progressif, « doux » pour les populations,
- La simplicité de la mise en place (ne nécessite pas de modification du document d'urbanisme) pour la collectivité,
- Les DIA constituent un moyen de mieux connaître les prix du foncier



- Le DPU ne permet pas d'acquérir un bien (ou un ensemble de biens) à un moment donné mais est conditionné par une mise en vente,
- Le droit de délaissement, que peut légitimement faire valoir le propriétaire du bien, doit nécessairement être pris en compte par la collectivité : elle doit être prête à acquérir les biens à la mise en place de la procédure sous peine de perdre son droit de préempter ce bien

⁸. CERTU, CETE Nord Picardie, Le droit de préemption urbain, Fiche C3, Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, 4 pages, juin 2013

⁹. AURBA Bordeaux, Catalogue des outils fonciers, Outils, méthodes et structures, juin 2007, page 16

Les procédures d'acquisition du foncier

LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

Article L.210-1 et articles L.212-1 à L.212-5 du Code de l'Urbanisme

Qu'est ce que c'est ?



La Zone d'Aménagement Différé (ZAD), définie à l'article L.212-1 du CU a été créée par la loi du 26 juillet 1962 afin d'**éviter la spéculation sur les terrains de projets**. La ZAD permet de déterminer une zone à l'intérieur de laquelle s'applique un **droit de préemption** au profit d'une collectivité.

Les projets, réalisés dans l'intérêt général, peuvent concernés :

- Des projets urbains,
- L'application de la politique de l'habitat,
- L'extension ou accueil des activités économiques,
- Le développement des loisirs et du tourisme,
- La réalisation d'équipements collectifs,
- Des projets de lutte contre l'insalubrité, de renouvellements urbains, de sauvegarde du patrimoine bâti ou non bâti

Ce projet d'intérêt général n'est pas nécessairement clairement défini lors de la création de la ZAD, ce qui permet plus facilement de constituer des réserves foncières. Un autre avantage de cette procédure est le gel des prix du foncier¹⁰ pour la durée de la ZAD.

Cette dernière a été réduite à 6 ans reconductible mais induit une révision de l'estimation du prix à chaque renouvellement. Pour les ZAD créées avant la loi du 3 juin 2010, entre le 6 juin 1996 et le juin 2002, celles-ci prennent fin au bout des 14 ans.

Pour celles créées entre le 6 juin 2002 et le 3 juin 2010, elles prennent fin au plus tard le 6 juin 2016 (6 ans après l'entrée en vigueur de la loi).

Comment faire ?



Une ZAD et son périmètre sont créés par décision de l'Etat, sur proposition ou après avis de la collectivité concernée (collectivité locale, établissement public d'aménagement, chambre de commerce,...).

« La ZAD est créée par décision motivée du **préfet**. Si la commune émet un avis défavorable ou en l'absence d'avis, la création de la ZAD s'effectue par décret en Conseil d'Etat¹¹ ». Elle peut être mise en œuvre dans les zones urbaines, agricoles et

naturelles pour les communes dotées d'une POS/PLU ou non.

Lorsqu'une ZAD est créée, le(les) propriétaire(s) situés dans le périmètre doi(ven)t informer la collectivité (via une Déclaration d'Intention d'Aliéner) de son (leur) intention de vendre : soit la personne publique accepte le prix, soit elle propose un droit différent, soit elle renonce à son droit de préemption.



- Limiter la spéculation foncière du fait du gel des prix,
- Possibilité de l'instaurer dans des zones Naturelles, Agricoles ou Naturelles (soumises possiblement à pression foncière mais moins encadrées) y compris pour les communes ne possédant pas de document d'urbanisme,
- Simplicité de la procédure pour toute commune,
- Outil d'un urbanisme de projet



- Le droit de délaissement que peut légitimement faire valoir le propriétaire du bien doit nécessairement être pris en compte par la collectivité : elle doit être prête à acquérir les biens à la mise en place de la procédure sous peine de perdre son droit de préempter ce bien,
- Le délai de 6 ans nécessite de prendre en compte en amont et relativement rapidement le temps de montage des opérations

¹⁰. A la date de l'approbation, modification ou révision du dernier document d'urbanisme, s'il existe

¹¹. CERTU, CETE Nord Picardie, La Zone d'Aménagement Différé, Fiche C1, Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, 4 pages, juin 2013



Exemple d'une ZAD sur la ville de Gap

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de la plaine de Lachaup se situe à l'entrée Sud de Gap, à proximité de la zone commerciale et artisanale existante de Châteauneuf.

Le secteur dit de la « Plaine de Lachaup » est classé au POS, depuis 1995, en zone d'urbanisation future destinée à l'accueil d'activités économiques (NA-IV).

Le conseil municipal a sollicité la création d'un périmètre de ZAD afin de mettre en œuvre un droit de préemption spécifique, en vue de favoriser et de maîtriser l'accueil de nouvelles activités économiques.

Suite à la délibération de la commune, la Zone d'Aménagement Différé a été instaurée par Arrêté Préfectoral en juin 2007 (initialement pour une durée de 14 ans, mais prendra fin le 6 juin 2016 depuis la loi du 3 juin 2010).

Un des atouts principal de la ZAD réside dans son mécanisme de blocage des prix du foncier. En effet, la valeur du terrain reste bloquée à la date à laquelle est devenu opposable le plus récent des actes modifiant le document d'urbanisme en vigueur sur la zone, soit en octobre 2004 dans ce cas.

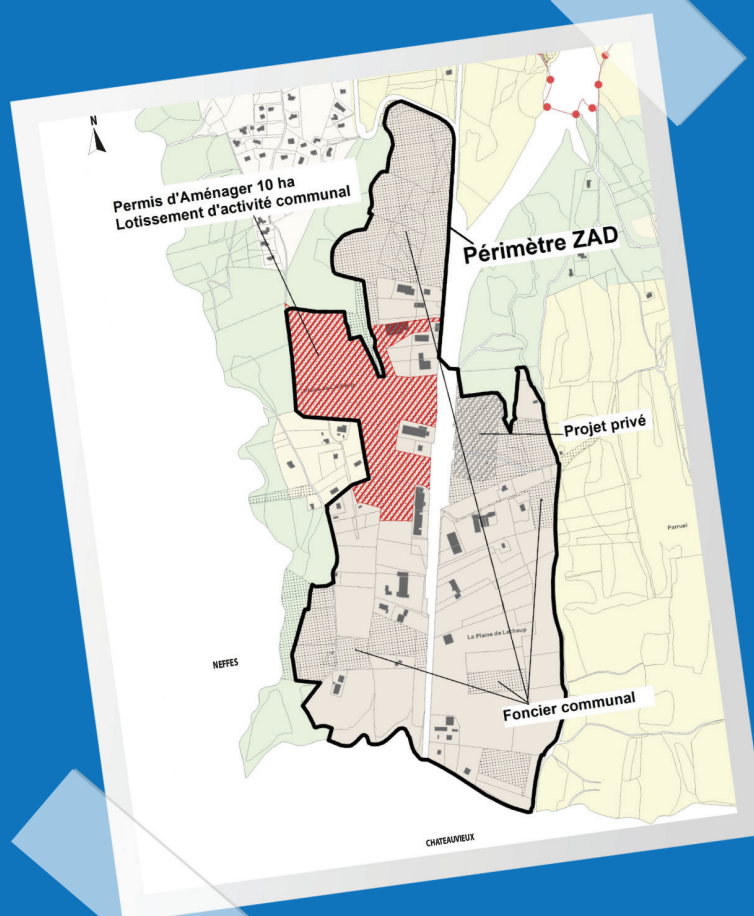
Ce dispositif a ainsi permis de geler les prix qui auraient pu augmenter dans un contexte de raréfaction du foncier économique sur la commune ou de l'arrivée de nouveaux équipements publics ou projets...

Afin d'éviter l'écueil courant de l'outil ZAD, c'est-à-dire la constitution d'un patrimoine foncier «diffus», la commune a acquis différents terrains dont d'importants ensembles attenants, sur 35 hectares environ ; la ZAD couvrant un périmètre global d'environ 68 hectares.

Fruit d'une politique foncière ancienne sur le secteur, l'ensemble des acquisitions communales ont été réalisées dans le cadre de négociations amiables et cela, y compris après l'instauration de l'outil ZAD.

Un premier projet a été mis en place en 2011, dans le cadre d'un permis d'aménager porté par la commune, pour la réalisation d'un lotissement d'activité communal sur environ 10 hectares.

D'autres projets individuels privés sont envisagés sur du foncier communal, en cohérence avec les aménagements publics amorcés. Au nord du secteur, une grande réserve foncière permet également de prévoir un projet d'aménagement futur maîtrisé.



12. DIRECTION DE L'INFORMATION LEGALE ET ADMINISTRATIVE, Vosdroits.service-public.fr

13. AURBA Bordeaux, Catalogue des outils fonciers, Outils, méthodes et structures, juin 2007, page 16

Les procédures d'acquisition du foncier

L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE



Articles L.11-1 à L.16-9 du Code de l'expropriation ; article 545 du Code Civil ; articles L.122-15 et 123-16, L.221-1, L.300-4 du Code de l'urbanisme

Qu'est ce que c'est ?



Selon l'article L.11-1 C du 27 février 2002 (du Code de l'expropriation), l'expropriation permet « à une personne publique (État, collectivités territoriales...) de **contraindre une personne privée (particulier) ou morale (entreprise) à céder la propriété de son bien**, moyennant le paiement d'une indemnité.

Cette procédure contribue notamment à la réalisation d'ouvrages publics (équipements sociaux, réseaux d'assainissement...), d'aménagements urbains¹², de développement économique et de protection de l'environnement (y compris risques).

Comment faire ?



L'expropriation ne peut être mise en place **seulement en cas de Déclaration d'Utilité Publique (DUP)**. Seul l'Etat possède la compétence juridique pour déclarer d'utilité publique une opération. La capacité d'exproprier est reconnue aux collectivités locales, dans les limites de leurs compétences¹³.

La procédure d'expropriation peut porter sur :

- Des biens (immobiliers ou fonciers) de personnes privées (particuliers) ou morales (société),
- Des droits réels immobiliers (usufruit, servitude, ...)

Elle se déroule donc en deux temps :

- Démonstration de l'utilité publique (dossier d'enquête publique, conclusions du commissaire-enquêteur, arrêté de cessibilité) – Phase administrative,
- Réalisation de l'opération d'expropriation et paiement de l'indemnité (transfert de propriété,

publication de l'ordonnance, accord amiable sur le prix de vente ou saisine du juge du tribunal de grande instance) – Phase judiciaire,

Par ailleurs, à la suite de cette acquisition, l'ancien propriétaire - et l'actuel s'il souhaite vendre - peut faire valoir son droit de **rétrocession**.

En effet, lorsque l'expropriant n'a pas affecté son bien à la destination prévue dans la DUP après un délai de 5 ans, un recours peut être effectué durant une période de 30 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

Si un accord n'est pas trouvé, le juge de l'expropriation peut être saisi.

Note :

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) constitue un acte administratif qui reconnaît le caractère d'utilité publique d'une opération concernée par des terrains privés. L'acte est constitué d'une enquête d'utilité publique et de la déclaration en tant que telle sous la forme d'un arrêté préfectoral ou d'un décret du Conseil d'Etat (pour les projets plus importants).

La DUP, si elle est mise en place, entraîne une mise en conformité du document d'urbanisme si nécessaire. Il faut également noter que la DUP est obligatoire pour exproprier mais elle peut être demandée pour des opérations d'aménagement, telles que la Zone d'Aménagement Concertée, le lotissement, voie d'accès, etc.

les +

- Seul moyen d'acquérir un terrain d'utilité publique, si les propriétaires refusent de vendre

les -

- Procédure longue et complexe,
- Peut être mal perçue par les citoyens,
- La collectivité a tout intérêt à respecter le délai de 5 ans pour la réalisation du projet, sous peine de devoir – au mieux – requérir une nouvelle déclaration d'utilité publique



Qu'est ce que c'est

Prévu par l'article L123-1-5 V du Code de l'urbanisme, l'Emplacement Réserve (ER) constitue **un périmètre délimité** dans le cadre de PLU ou de Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de terrains bâtis ou non-bâtis. Un emplacement réservé doit être destiné à la mise en place :

- de voies publiques telles que les autoroutes, routes, rues, places, parkings, pistes cyclables, chemins,
- d'ouvrages publics tels que les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, les canaux, voies ferrées, etc.,
- de toute « installation d'intérêt général » au sens de la loi satisfaisant un besoin collectif par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative¹⁴,
- d'espaces verts à conserver ou à créer, ouverts au public,
- de continuités écologiques

Pour les ER destinés aux logements sociaux, le périmètre ne peut être délimité que sur des zones Urbaines ou A Urbaniser du PLU. La procédure ne

peut être utilisée par exemple pour la création d'une réserve foncière¹⁵.

Lorsque la collectivité souhaite acquérir l'emplacement réservé, elle peut le faire par acquisition à l'amiable, préemption (si le dispositif est présent) et expropriation.

Cet outil possède l'avantage de **geler les terrains** concernés par l'ER tant que la réalisation n'est pas effective. Ce blocage des terrains, c'est-à-dire l'impossibilité de construire, concerne la partie des terrains intéressée par l'ER seulement.

Cela permet notamment à la collectivité d'éviter de payer trop cher par exemple pour un projet en centre-ville, en limitant la spéculation. Il faut noter que la commune a néanmoins obligation d'acheter l'ER car ce dernier cesse d'être opposable 12 à 15 mois après la mise en demeure du propriétaire.

Dans le cas où la commune ne rachète pas, l'emplacement réservé devient caduc. Le propriétaire dispose quant à lui d'un droit de délaissement.



Comment faire

La concrétisation de l'emplacement réservé constitue un **périmètre** à identifier dans le plan de zonage et le rapport de présentation lors de l'élaboration du PLU ou révision du document du POS. Les orientations d'aménagement et le règlement peuvent décrire précisément le contenu de l'emplacement réservé¹⁶.

¹⁴. CEREMA, Les Emplacements Réservés, La planification, outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr, Oct.2007

¹⁵. JACQUOT H., PRIET F., Droit de l'urbanisme, DALLOZ, 2004, page 206

¹⁶. AULAB, SCOT de l'ARTOIS, Les Outils de l'Action Foncière, Les Emplacements Réservés, Novembre 2010, page 7



- Lorsqu'un projet est prévu ou envisagé, l'emplacement réservé fige les constructions à l'intérieur du périmètre (donc permet de conserver la possibilité de faire le projet et anticiper le coût de l'opération),
- Concerne les terrains bâtis ou non bâtis



- La création d'ER ne peut intervenir que lors de l'élaboration du PLU,
- Obligation d'acheter l'ER si le propriétaire concerné souhaite vendre (sinon l'emplacement réservé devient caduc),
- Obligation de se conformer à la destination initiale de la réserve,
- L'ER doit être affecté à un bénéficiaire public (Etat, régions, départements, communes, EPCI)

Note :

Il existe également des outils complémentaires mais spécifiques tels que :

La Servitude de Mixité Sociale (SMS) définissant un pourcentage affecté à une catégorie de logements au sein d'un périmètre. Cette proportion permet d'atteindre des objectifs de mixité sociale en favorisant les logements sociaux, l'accession à la propriété...

La Servitude de Projets d'Equipements Publics (SPEP) qui permet de localiser approximativement les voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (article L.123-2 du Code de l'Urbanisme),

Les Emplacements Réserves pour du Logement (ERL)

exemple

Exemple d'une emplacement réservé sur la ville d'Embrun

La ville d'Embrun souhaitait élargir la route de Chalvet, desservant principalement des zones pavillonnaires sur les hauteurs de la commune. Pour ce faire, un Emplacement Réservé avait été initialement spécifié dans le zonage de PLU du 28 juin 2006 afin de prévoir une meilleure circulation automobile et piétonne.

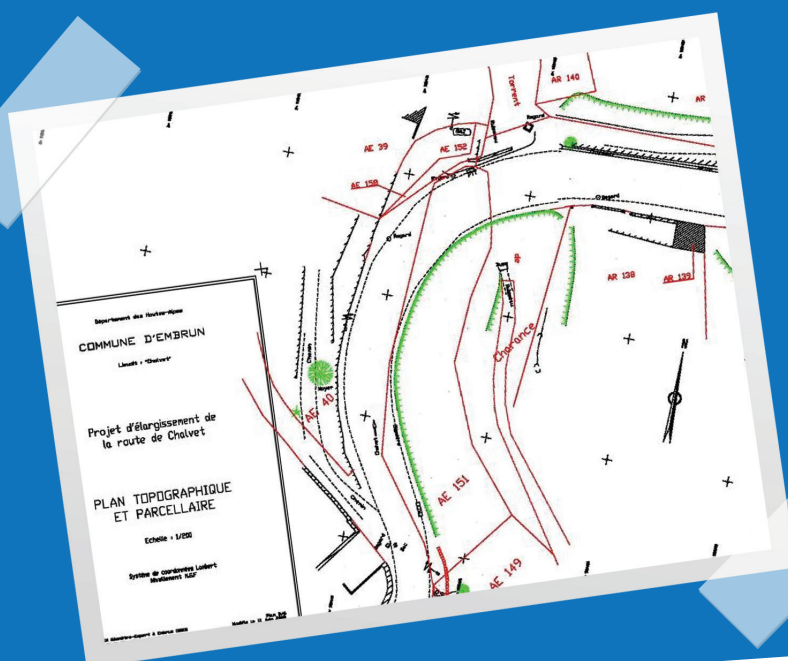
Les études d'aménagement ont été lancées en août 2007 à la suite d'une convention avec le Conseil Général des Hautes-Alpes, propriétaire de la route départementale et participant financièrement aux travaux de voirie.

Moins d'un an plus tard, une délibération a été prise afin de préciser les compensations prévues pour les propriétaires terriens sous la forme d'une convention pour chaque partie. Cette dernière a ainsi défini un montant par mètre carré racheté et un aménagement des clôtures à la charge du maître d'ouvrage.

Cela a été possible du fait de l'acquisition à l'amiable de l'ensemble des emplacements réservés.

Cet aspect constitue un point positif pour la commune et les usagers malgré les temps – nécessaires- aux allers-retours entre les différents interlocuteurs.

Le recours à ce dispositif a été d'autant plus pertinent que cet aménagement répondait à un véritable besoin pour les habitants du quartier. De la convention aux travaux, le projet aura duré 2 ans.



Maîtrise du foncier et réserve foncière

LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE « RESERVE FONCIERE »

**Article L.221-1 du Code de l'Urbanisme et
R.11-3 du Code de l'Expropriation**



Qu'est ce que c'est

Evoquée dans l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme, la DUP réserve foncière permet d'exproprier grâce à une procédure simplifiée et de « **réaliser des réserves** » correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du CU dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi »¹⁷.



Comment faire

La DUP réserve foncière s'effectue ainsi bien en amont de la phase opérationnelle.

Elle permet la constitution d'un dossier d'enquête publique « allégé ». Ce dossier simplifié comporte une notice explicative, un plan de situation, le périmètre délimitant les immeubles expropriés et l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser. Il est également important de noter que la **vocation de l'opération doit être spécifiée** (équipement, logement, etc.) même sans projet précis.



- Rapidité de l'outil (utile notamment en cas « d'urgence » de projet),
- Dossier d'enquête publique simplifié,
- Pas d'étude d'impact,
- En amont du projet



- Une vigilance doit être apportée à la justification du recours à cette procédure,
- Impossibilité de recours à cette DUP si le projet est trop avancé,
- Droit de rétrocession du propriétaire

¹⁷. CERTU, CETE Nord Picardie, La DUP « réserve foncière », Fiche C2, Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, 3 pages, juin 2013

Maîtrise du foncier et réserve foncière

PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

Article L.123-2 a du Code de l'Urbanisme

Qu'est ce que c'est



Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) définissent les servitudes dans les zones Urbaines ou A Urbaniser pouvant être instituées dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Il consiste à « interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou

installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés¹⁸ ».

Cela permet donc de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

Comment faire



Cette servitude doit être inscrite dans le zonage et le rapport de présentation du PLU (avec précision du seuil de construction/extension).

les +

- Permet de constituer une réserve foncière sans définir un projet précis,
- Intéressant pour les zones Urbanisées ou A Urbaniser en ville,
- Intéressant pour les projets « complexes » (plusieurs partenaires, etc.)

les -

- Nécessite d'être inscrit dans le PLU donc d'être prévu,
- Limitation à 5 ans

¹⁸. Legifrance.gouv.fr, code de l'urbanisme

TABLEAU COMPARATIF DES DIFFERENTS OUTILS

OUTILS	PORTEUR DE L'ACTION	INTÉRÊT	PÉRIMÈTRE D'ACTION	DURÉE	MOTIVATION	MISE EN PLACE ET MODALITÉ
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	Communes possédant un document d'urbanisme Peut être délégué à l'Etat, intercommunalité, opérateur d'aménagement	Acquisition de bien ; Vieille foncière	Certaines zones spécifiques et tout ou partie des zones Urbaines ou A Urbaniser des POS, PLU, carte communale	Sans limite, peut être supprimé, rétabli, etc.	Intérêt général ; Lors de l'utilisation de ce droit, la motivation précise de la préemption doit être définie	Par délibération du Conseil Municipal, peut faire l'objet d'un périmètre ; Droit de délaissement du propriétaire
ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ	Etat (préfet voire Conseil d'Etat) sur proposition ou avis de la collectivité concernée	Acquisition de bien Maîtrise des prix du foncier concerné	Zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles en vue de certains projets pour toute commune	6 ans	Intérêt général	La commune peut délibérer pour solliciter une Zone d'Aménagement Différé qui sera soumis au préfet ; Droit de délaissement du propriétaire
EXPROPRIATION	Etat, au profit d'une collectivité, d'un établissement public	Acquisition de bien y compris lorsque le propriétaire n'est pas d'accord	Concerne les biens fonciers ou immobiliers	La procédure peut prendre 18 à 24 mois Droit de rétrocession du propriétaire	Seulement en cas de Déclaration d'Utilité Publique	En deux temps : -Démonstration de l'utilité publique, -Expropriation et paiement indemnité

OUTILS	PORTEUR DE L'ACTION	INTÉRÊT	PÉRIMÈTRE D'ACTION	DURÉE	MOTIVATION	MISE EN PLACE ET MODALITÉ
ACQUISITION AMIABLE	Toute collectivité ou opérateur (privé ou public)	Simplicité, humanité	Toute parcelle	-	Pas d'obligation, mais le plus souvent dans l'intérêt général	Consultation des domaines en fonction du montant ; Peut nécessiter une négociation
EMPLACEMENT RÉSERVÉ	Commune et intercommunalité	Réserve de bien ; Gel des constructions	Toute zone identifiée comme telle dans le PLU	Sans limite, peut être supprimé ou modifié lors d'une révision ou modification du PLU Cesse d'être opposable si désaccord avec le propriétaire au bout de 15 mois	Intérêt général, ouvrages publics, espaces verts (voir livret)	Lors de l'élaboration, modification ou révision du PLU ; Droit de délaissement
PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL	Commune ou intercommunalité	Réserve de bien ; Limitation des constructions	Zones urbaines ou à urbaniser délimitées	5 ans	Pas de justification particulière	Lors de l'élaboration, modification ou révision du PLU
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE RÉSERVE FONCIÈRE	Etat, au profit d'une collectivité, d'un établissement public	Acquisition de bien y compris lorsque le propriétaire n'est pas d'accord, en vue de réserve foncière	Toute parcelle	Droit de rétrocession du propriétaire	Dossier simplifié d'enquête publique et justification de la procédure (avec un bilan coût-avantage)	Procédure simplifiée ; Définition de la vocation du bien

Vous avez des questions ou des demandes de précision ?

Contactez la Direction Départementale des Territoires 05 :

3, place du Champsaur - BP 98 - 05 007 GAP

Tél : 04.92.40.35.00

Site internet : <http://www.hautes-alpes.gouv.fr>

Email : ddt@hautes-alpes.gouv.fr

Contactez le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement 05 :

1, avenue Alexandre Didier - BP 55 - 05 200 EMBRUN

Tél : 04.92.43.60.31

Site internet : <http://www.cave05.com>

Email : cave05@cave05.com

Contributeurs et relectures :

DDT05, STAP05, CAUE05, Commune de Gap, Commune d'Embrun

Auteur : CAUE05 ALCOTRA

Programme Alpes Latines Coopération Transfrontalières (ALCOTRA)

« Ensemble par-delà les frontières »

Fonds Européen de Développement Régional (FEDER)

Ce programme est soutenu par :



Conseil Général
Hautes Alpes

Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

