



→ LES ACTEURS POUVANT VOUS ACCOMPAGNER DANS LA DÉMARCHE

— Direction Départementale des Territoires

DDT Ardennes : 03 24 37 51 17
DDT Aube : 03 25 71 18 00
DDT Marne : 03 26 70 80 00
DDT Haute-Marne : 03 25 30 79 79

— Établissement Public Foncier de Lorraine (EPFL)

Rue Robert Blum 54700 Pont-à-Mousson - 03 83 80 40 20

— DREAL Service Aménagement, Energies Renouvelables

Mission Foncier - 2 rue Augustin Fresnel - 57071 Metz
03 87 62 81 00

► www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr

→ LA RÉGLEMENTATION

● La Loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) prévoit d'identifier la rétention dans le diagnostic foncier du PLU, et dans l'étude de densification contenue dans le SCoT.

→ LES DOCUMENTS D'URBANISME

● Le PLU/PLUi indique les zones à urbaniser en priorité, et celles à urbaniser plus tard.
● Les DUP se trouvent en annexe du PLU/PLUi

→ POUR ALLER PLUS LOIN

 Fiche de la Boîte à outils urbanisme durable ARCAD

Lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace

 Fiche de la Boîte à outils urbanisme durable ARCAD

La préservation du Paysage

● Fiche 3 – Les outils fiscaux et financiers – DREAL Champagne-Ardenne
Novembre 2013

● Connaître et qualifier le potentiel foncier au sein de votre commune,
agence d'urbanisme de Mulhouse, (PDF), juin 2015



Cette fiche fait partie de la **Boîte à Outils de l'urbanisme durable**, éditée par l'ARCAD, Agence Régionale de la Construction et de l'Aménagement Durables en Champagne-Ardenne.
Retrouvez l'ensemble des fiches sur www.arcad-ca.fr



Agence Régionale
de la Construction
et de l'Aménagement
Durables
CHAMPAGNE-ARDENNE

AVEC LE SOUTIEN DE
climaxion
anticiper • économiser • valoriser



Et le soutien
de ses adhérents

BP 20099
105 rue Denis Mougeot
52103 Saint-Dizier cedex
Tel : 03 25 94 41 18
fax : 03 25 94 40 68
info@arcad-ca.fr



Lutter contre la RÉTENTION FONCIÈRE

550

HECTARES SONT ARTIFICIALISÉS

par du bâti chaque année,
en Champagne-Ardenne,
entre 2006 et 2012.

Source : DREAL Champagne-Ardenne 2015

« La rétention foncière peut se définir comme la non-utilisation des droits à construire par des propriétaires de terrains à bâtir. »

Définition du Centre d'Échanges et de Ressources Foncières de Rhône-Alpes Cerfra.

Dans un contexte de limitation de l'étalement urbain, la rétention foncière sur des parcelles stratégiques dans le tissu bâti peut être un réel problème pour la collectivité. Pour faire face, l'État a mis à disposition des élus locaux, des outils juridiques et fiscaux, leur permettant d'agir activement.

LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DOIVENT INTÉGRER LA LUTTE CONTRE LA RÉTENTION FONCIÈRE POUR RÉPONDRE À DIFFÉRENTS ENJEUX :

- La protection des zones agricoles et espaces naturels
- La lutte contre l'inflation immobilière
- Le développement urbain cohérent du territoire communal



Quelles solutions apporter ?



Le PLU de Vitry-le-François (51) approuvé en 2010

La Communauté de Communes de Vitry-le-François (CCVF) s'est dotée d'une politique foncière forte. Elle s'est donnée la possibilité d'acquérir des terrains et de les rétrocéder dans un délai de cinq ans maximum à une commune ou à un opérateur. Cette stratégie permet de constituer une réserve foncière et de maîtriser l'urbanisation future en garantissant une cohérence et une qualité urbaine. Le PLU de Vitry prévoit ainsi des emplacements réservés sur des terrains permettant l'intervention de la Communauté de Communes, dont la localisation paraît stratégique, pour la structuration d'espaces collectifs, et ce, dans une politique de création d'espaces verts.

Le PLH de Châlons-en-Champagne (51) 2015-2025

Pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, l'Agglomération a identifié les dents creuses et sites mutables. Cette action vise à soutenir les projets exemplaires en matière d'optimisation foncière dans la ville centre, et à promouvoir la densification dans les projets périurbains.

→ LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU), PREMIER DOCUMENT DE STRATÉGIE FONCIÈRE

Document de planification à long terme, le PLU présente les orientations de développement futur de la commune. Il expose un état des lieux du potentiel foncier (dents creuses...), afin de déterminer des objectifs chiffrés de développement de la commune. Il établit une stratégie foncière et détermine un zonage précis. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) peut ainsi émettre une ambition forte de lutte contre la rétention foncière et préciser les modalités dans le règlement, via l'instauration de règles minimales de densité, d'emprise au sol, de hauteur...

→ LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Document stratégique de programmation, le PLH inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

Établi pour 6 ans par un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent sur la totalité de son périmètre, l'élaboration du PLH est obligatoire pour les Métropoles, les Communautés Urbaines, les Communautés d'Agglomérations, ainsi que pour certaines Communautés de Communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants et possédant une commune ayant au minimum 10 000 habitants.

A partir d'un diagnostic, le PLH définit les objectifs à atteindre, en ce qui concerne l'offre de logements et assure une répartition équilibrée et diversifiée sur le territoire. Il détermine un programme d'actions détaillé, par commune, indiquant notamment les moyens fonciers à mettre en œuvre.

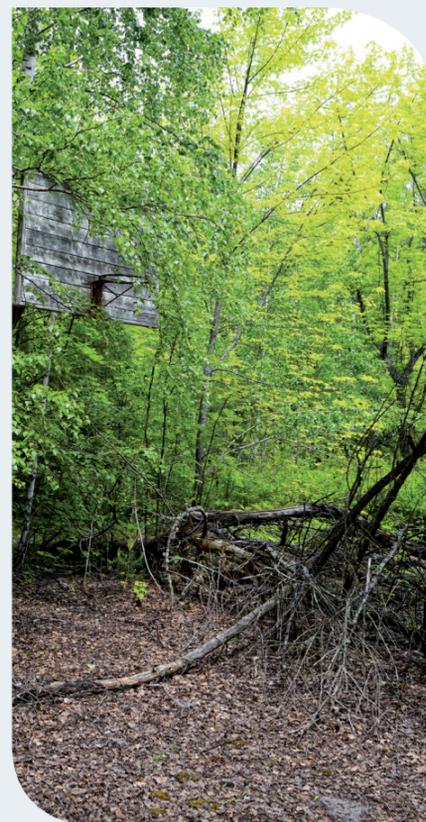
A savoir que le PLU doit être mis en compatibilité avec le PLH, sous trois ans, pour permettre la réalisation du programme.

→ LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL HABITAT ET DÉPLACEMENTS (PLUi HD)

Le PLUi HD vaut PLH et PDU. Il est la forme la plus intégrée du document d'urbanisme, et permet une vision globale de la collectivité en imbriquant différentes politiques, pour qu'elles soient complémentaires.

Des réflexions en amont

Les outils de planification associés aux outils juridiques offrent la possibilité aux collectivités de se construire des réserves foncières, afin d'anticiper la maîtrise foncière publique le plus en amont possible de l'opération d'aménagement envisagée. Ces réserves foncières permettent à la collectivité d'éviter la rétention des sols, la spéculation foncière et d'avoir une pleine maîtrise de leur projet.



→ LES OUTILS JURIDIQUES DE MAÎTRISE DU FONCIER

DPU (Droit de Préemption Urbain)

Droit et choix d'acquérir, en priorité sur un autre acquéreur, un terrain mis en vente situé dans une zone urbaine, ou à urbaniser, du PLU

- Outil simple de réserve foncière
- Pas d'obligation pour la commune d'acheter le bien

ZAD (Zone d'Aménagement Différé)

Permet de disposer d'un droit de préemption dans un secteur urbain, naturel ou agricole défini au bénéfice de la collectivité, pour une durée de six ans renouvelable

- Outil complémentaire au DPU, la ZAD permet de stabiliser les prix
- Facilité de mise en œuvre
- Utilisée même dans les communes sans document d'urbanisme
- S'il existe un SCoT, la ZAD doit être compatible avec ses orientations

DUP (Déclaration d'Utilité Publique)

Permet d'acquérir des terrains bâtis ou non pour des projets d'intérêt général

- Outil de réserve foncière rapide et efficace
- Sous contrôle de l'État
- L'utilisation de la DUP est soumise à la procédure d'expropriation
- Spéculation immobilière limitée

L'expropriation

Après avoir démontré l'utilité du projet, la personne publique peut, après enquête publique, mener une procédure judiciaire pour acquérir le bien et indemniser l'exproprié

- Outil très efficace pouvant venir débloquent des années de négociations
- Permet la concrétisation de projet d'utilité publique
- Outil de dernier recours

Les biens

La collectivité peut acquérir un bien, en déshérence, en l'absence de propriétaire répondant à des charges foncières et d'entretien

- Permet d'intervenir sur les immeubles menaçant de ruine
- Le maire peut engager seul une procédure de déclaration d'état d'abandon manifeste

→ LES OUTILS FISCAUX

La surimposition des terrains constructibles

La Loi du 10 janvier 1980, portant sur l'aménagement de la fiscalité locale, permet à une commune, sur délibération du Conseil Municipal, d'augmenter sa taxe foncière sur les propriétés non bâties des zones constructibles. L'objectif est d'inciter les propriétaires à vendre ou à valoriser leurs terrains.

A noter qu'une surtaxe foncière existe pour les villes tendues (*Annexes A et A BIS listées par l'Arrêté du 30 septembre 2014*). A ce jour, aucune commune de Champagne-Ardenne n'est concernée.

Le Versement pour Sous-Densité (VSD)

Ce dispositif est réservé aux zones urbaines et à urbaniser pour une utilisation plus économe de l'espace. Il permet aux communes et EPCI compétents en matière d'urbanisme d'instaurer un seuil minimal de densité par secteur.

