

RAPPORT

CETE
Normandie Centre

DADT
Département
Aménagement
Durable des
Territoires

L'utilisation des outils de l'action foncière en Haute-Normandie

Mai 2012

DREAL Haute-Normandie



Recours, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Ministère de l'Écologie, du Développement durable,
et de l'Énergie

www.cete-normandie-centre.developpement-durable.gouv.fr

Historique des versions du document

Version	Auteur	Commentaires
v5	Duplessy	Version définitive

Affaire suivie par

Sophie DUPLESSY – DADT / Territoire Planification Mobilité
Tél. 0235688103 / fax 0235688252
Mél. Sophie.duplessy@developpement-durable.gouv.fr

Référence Internet

http://www.cete-normandie-centre.developpement-durable.gouv.fr

1 – LE CONTEXTE.....	4
1-1 Le contexte national.....	4
1-2 Le contexte régional	4
2- LA MÉTHODE.....	5
2-1 Un bilan de l'utilisation des outils existants auprès des Collectivités Locales.....	5
2-2 Un bilan sur les outils fonciers existants, mise à jour juridique, description du nouveau dispositif.....	5
2-3 Synthèse, croisement des phases 1 et 2 pour proposition d'actions.....	5
3 - L'ENQUÊTE SUR L'UTILISATION DES OUTILS DE L'ACTION FONCIÈRE.....	6
3-1 L'objectif, le contenu et la forme de l'enquête.....	7
3-2 Les résultats de l'enquête	8
3-2-1 Répartition territoriale et par document d'urbanisme des réponses.....	8
3-2-2 les outils de planification et d'aménagement opérationnel.....	10
3-2-3 Les outils de mobilisation du foncier	14
3-2-4 Les opérateurs fonciers	16
3-2-5 Les outils de cessions et d'aménagement foncier	18
3-2-6 Les outils fiscaux et financiers.....	19
3-2-7 Remarques générales relevées pour l'ensemble des questions posées :	23
3-2-8 Les besoins identifiés	23
3-2-9 Enquête réalisée auprès des structures porteuses de SCOT.....	24
4 - PISTES ET ACTIONS	26
ANNEXES	29
Annexe n°1 : Répartition territoriale et par document d'urbanisme des réponses.....	30
Annexe n°2 : Ventilation détaillée par outil.....	32
Annexe n° 3 : Lettres envoyées par les Préfets de département.....	36
Annexe n°4 : Questionnaire en ligne adressé aux communes	37
Annexe n° 5 Questionnaire envoyé aux structures porteuses de SCOT	53
Annexe n°6 Cartographies de la planification en Haute-Normandie.....	58
Annexe n° 7 : Liste des fiches outils	59

1 – Le contexte

1-1 Le contexte national

Le foncier est la « matière première » nécessaire à la mise en œuvre des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ainsi, les stratégies foncières établies par les collectivités territoriales doivent permettre de répondre aux enjeux du développement durable (un développement urbain tenant compte des impératifs de protection des espaces agricoles et naturels en limitant la consommation de l'espace et en favorisant le recyclage foncier).

Face à ces enjeux, les acteurs de l'aménagement disposent d'une large palette d'outils au service des politiques foncières conduites. La modernisation engagée des outils de l'action foncière, à travers les lois du Grenelle de l'Environnement (lutte contre l'étalement urbain, utilisation économe de l'espace, reconversion des sols pollués...), déclinée plus récemment dans le champ de l'urbanisme par le chantier relatif à « l'urbanisme de projet » (impactant par exemple prochainement la fiscalité de l'urbanisme), nécessite de tirer un bilan de l'utilisation des outils fonciers existants par les collectivités locales : Les outils fonciers existants sont-ils suffisamment connus, utilisés et adaptés aux objectifs de l'action foncière ?

1-2 Le contexte régional

Face à ce constat et pour satisfaire les enjeux identifiés pour les différentes mesures ou politiques, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Haute-Normandie (DREAL HN) s'interroge sur l'adaptation des outils fonciers existants, le niveau d'implication des collectivités territoriales haut-normandes dans l'action foncière et le niveau d'utilisation de ces outils fonciers.

Pour éclairer cette problématique, la présente étude s'attache à :

- faire un bilan de l'utilisation effective des outils de l'action foncière par les collectivités locales en menant une enquête auprès des communes et des structures porteuses de SCOT.
- présenter l'évolution récente / à venir des outils fonciers existants, en réponse aux nouveaux enjeux des politiques publiques récemment adoptées sous forme de fiches synthétiques.

2- La méthode

2-1 Un bilan de l'utilisation des outils existants auprès des Collectivités Locales

Un questionnaire a été établi pour permettre de réaliser auprès des collectivités une enquête sur le niveau d'utilisation des principaux outils fonciers.

Un comité de pilotage (COPIL) restreint composé de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Haute-Normandie, des Directions Départementales des Territoires et de la Mer de l'Eure et de Seine Maritime, de l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN), s'est réuni en juin 2011. Il avait été envisagé initialement par le COPIL de réaliser l'enquête à partir d'un échantillon représentatif de communes. Au final, l'ensemble des communes de Haute-Normandie a été enquêté.

Cette enquête a permis notamment de mettre en évidence les outils de l'action foncière méconnus ou peu utilisés et de tenter de déterminer les raisons de cette sous-utilisation. Les deux niveaux d'intervention (aménagement opérationnel et fiscaux/financiers) sont au centre de l'enquête menée et de la mise à jour à opérer suite aux lois récemment adoptées.

Par exemple, la mise en place d'une nouvelle fiscalité de l'urbanisme au 1er mars 2012 et la taxe sur les plus-values dégagées par la vente de terrains agricoles devenus constructibles (loi de Modernisation Agricole et de Pêche -MAP-) posent la question des pratiques actuelles quant à l'utilisation de la Taxe Locale d'Équipement, de la Participation pour Voirie et Réseaux mais aussi des outils relatifs à la taxe foncière (majoration de la Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties, taxation sur les plus-values de cession, taxe sur les cessions de terrains nus rendus constructibles).

2-2 Un bilan sur les outils fonciers existants, mise à jour juridique, description du nouveau dispositif

L'étude a réalisé une recherche bibliographique pour recenser les travaux menés et en cours sur ce thème, notamment à partir du guide de 2006 du CERTU.

A partir des travaux jugés intéressants pour la suite, le Centre d'Études Techniques de l'Équipement Normandie Centre (CETE NC) a effectué un travail d'analyse des principaux outils de l'action foncière existants tenant compte des évolutions introduites par les récentes lois (notamment Grenelle).

Le travail réalisé au niveau local vient en complément d'autres travaux menés au niveau national.

Les outils de l'action foncière balayent plusieurs niveaux d'intervention :

- Les outils de l'observation, de la planification (SCOT, PLH, PLU...) et les outils institutionnels (EPFN, SAFER, conservatoire, etc.) : ces outils sont abordés dans le cadre de l'étude mais ne constituent pas le cœur des réflexions à mener (toutefois par exemple, en matière de planification, l'utilisation des emplacements réservés dans les PLU sera examinée).
 - Les outils d'aménagement opérationnel (ZAC, Permis d'aménager, PUP...), de maîtrise foncière (DPU, ZAD...) et de mobilisation foncière (baux, AFU...).
 - Les outils fiscaux et financiers (TLE, PVR, taxe foncière...).
- Les deux dernières familles d'outils sont au centre de l'analyse.

Le travail d'analyse est synthétisé sous forme de fiches-outils et selon la trame suivante : définition et explication de la genèse de l'outil, champs et domaines d'application (dont interactions et synergies avec l'utilisation d'autres outils présentés par ailleurs), opérateurs, mise en œuvre (procédure, conditions), intérêts et limites de l'outil. Ces fiches outils sont disponibles sur les sites internet de la DREAL HN et du CETE NC.

2-3 Synthèse, croisement des phases 1 et 2 pour proposition d'actions

A l'issue de la phase d'enquête, des pistes d'action sont examinées, en partenariat avec les DDTM et l'Établissement Public Foncier de Normandie, pour améliorer la connaissance et l'usage des outils fonciers.

3 - L'enquête sur l'utilisation des outils de l'action foncière

3-1 L'objectif, le contenu et la forme de l'enquête

L'objectif de l'enquête est de mettre en évidence les outils de l'action foncière méconnus ou peu utilisés, tenter de déterminer les raisons de cette sous-utilisation et d'informer sur les outils de l'action foncière. Les membres du COPIL ont choisi les outils étudiés et se sont accordés collégialement sur la méthode d'investigation auprès des collectivités pour la partie enquête de l'étude. La liste validée des outils enquêtés est la suivante :

- **Les outils de planification et d'aménagement opérationnel :**
 - Les outils du PLU : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), Servitudes de gel, Emplacements Réservés, Secteurs délimités avec majoration de densité, Secteurs réservés pour le logement, Secteurs à programmation de logements de taille minimale, Plan de masse, Zones Agricoles Protégées.
 - Les outils d'aménagement opérationnel : La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Le permis d'aménager un lotissement, Le Projet Urbain Partenarial (PUP).
- **Les outils de mobilisation du foncier:**
 - Le Droit de Préemption Urbain (DPU)
 - La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)
 - L'expropriation par DUP
- **Les opérateurs fonciers :**
 - L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
 - La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)
 - Le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres
- **Les outils de cessions et d'aménagement foncier :**
 - Les baux de longue durée (emphytéotique, construction, à réhabilitation)
 - L'Association Foncière Urbaine (AFU)
 - L'aménagement foncier agricole et forestier (ex-remembrement)
- **Les outils fiscaux et financiers:** - Les taxes et participations sur les opérations : la Taxe Locale d'Équipement (TLE), la Participation pour Voiries et Réseaux (PVR), la Participation pour Aménagement d'Ensemble (PAE).

- Les taxes sur les mutations et sur la propriété ou l'usage : La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles par un document d'urbanisme, la majoration de la taxe foncière.

Le CETE NC a proposé une enquête en ligne avec le logiciel LimeSurvey, format retenu par le COPIL.

L'enquête est réalisée auprès des communes via un envoi mail (précisant le lien du questionnaire en ligne (annexé)). En effet, les outils de l'action foncière retenus sont pour la quasi-totalité de la compétence communale. L'ensemble des communes hautes-normandes est interrogé afin de maximiser le nombre de réponse et leur représentativité sur le territoire.

Il a été joint au mail un courrier des Préfets de départements (annexe n°3) aux maires indiquant les objectifs poursuivis ainsi qu'une date butoir de remplissage fixée au 1er octobre 2011, repoussée après relance au 31 octobre 2011.

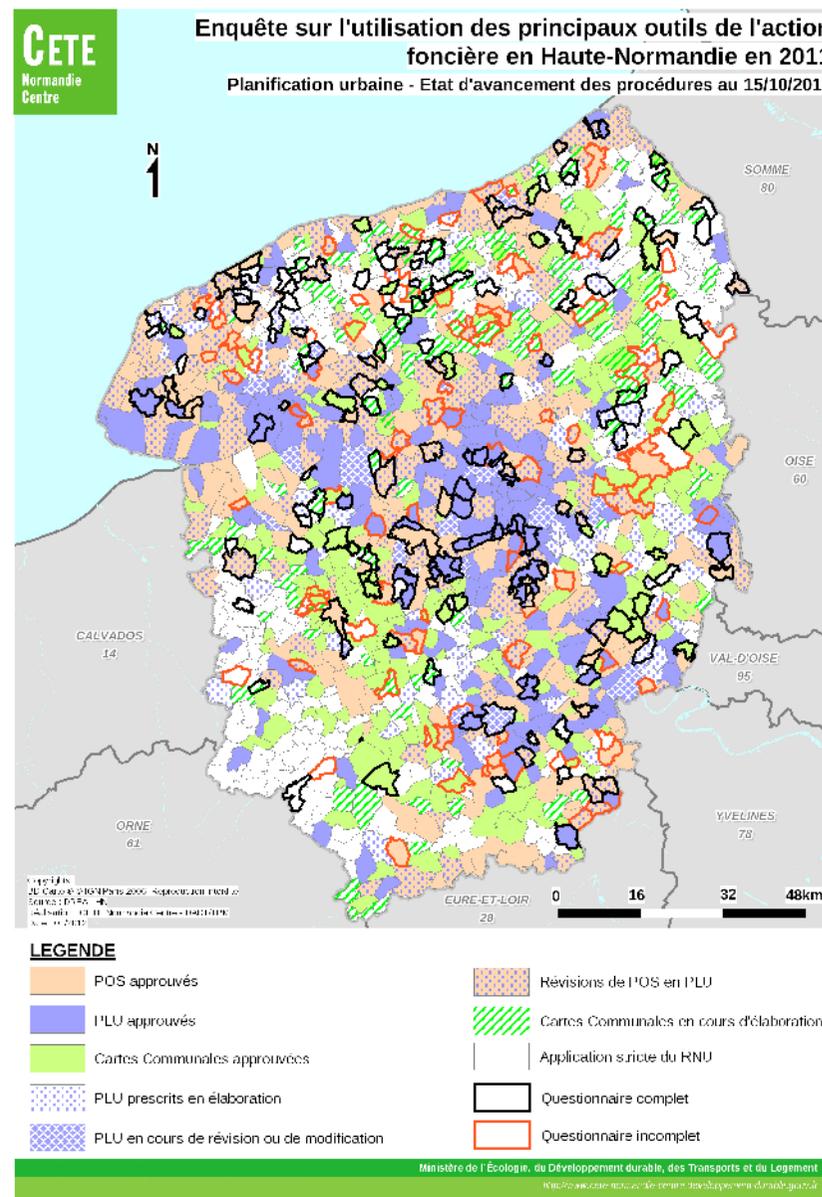
La répartition en termes de documents d'urbanisme est également conforme à la situation haute-normande avec une sur-représentation des communes dotées de PLU.

Les communes en PLU représentent 16 % des communes de Haute-Normandie. Les communes PLU ayant répondu représentent 22 % des enregistrements.

Pour les communes à POS, à carte communale et en RNU, la représentation des communes ayant répondu est équivalente à celle constatée sur l'ensemble des communes hautes normandes. (graphe n°3-2-1 / 2 en annexe)

Un tiers des communes sont en RNU. Elles ne représentent que 9 % de la population haute-normande. En revanche, les communes à PLU (18 %) représentent 54 % de la population haute-normande.

	nombre de communes	% de commune	% de commune urbaine	Pop municipale 2009	% de population	hausse de population 1999-2009
RNU	511	36%	4%	167908	9%	12,9%
CC	276	19%	4%	111989	6%	16,8%
POS	378	27%	30%	572317	31%	3,5%
PLU	255	18%	42%	980728	54%	-0,2%
HN	1420	100%	18%	1832942	100%	3,0%



3-2-2 les outils de planification et d'aménagement opérationnel

Les outils du PLU ¹

Les outils du PLU qui ont été retenus, sont d'une part des outils « anciens » utilisés dans les documents d'urbanisme (POS) antérieurs à la loi SRU et d'autre part, des outils plus récents utilisables uniquement en PLU.

Au regard des réponses, globalement les outils PLU sont connus par la moitié des communes, mais utilisés par moins de 5 % d'entre elles. Le niveau de connaissance semble peu varier en fonction de l'ancienneté de l'outil.

Définitions :

Les Orientations d'Aménagement (et de Programmation)* (OAP) : sont des orientations plus détaillées que dans le P.A.D.D et uniquement pour des secteurs géographiquement délimités

Servitudes de gel : permettent d'interdire dans les zones U ou AU du PLU et pour une durée maximale de 5 ans, sur un périmètre délimité et sous certaines conditions, les constructions ou installations dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

Emplacements Réservés (ER) : servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Plan de masse : les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître, pour les zones U et AU, des secteurs pour lesquels un plan de masse côté en 3 dimensions a été réalisé. Celui-ci définit des règles spéciales par rapport au règlement adopté (en particulier sur l'implantation et le volume-enveloppe des constructions).

Secteurs délimités avec majoration de densité : secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par le PLU, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (concerne les maisons individuelles comme les immeubles collectifs).

Secteurs réservés pour le logement : permettent aux communes d'imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux ou intermédiaires à l'occasion d'un projet de construction de logement.

Secteurs à programmation de logements de taille minimale : lorsqu'un programme de logements sera réalisé dans un tel secteur, il devra comporter un pourcentage de logements de taille minimale afin d'obtenir une autorisation d'occupation du sol.

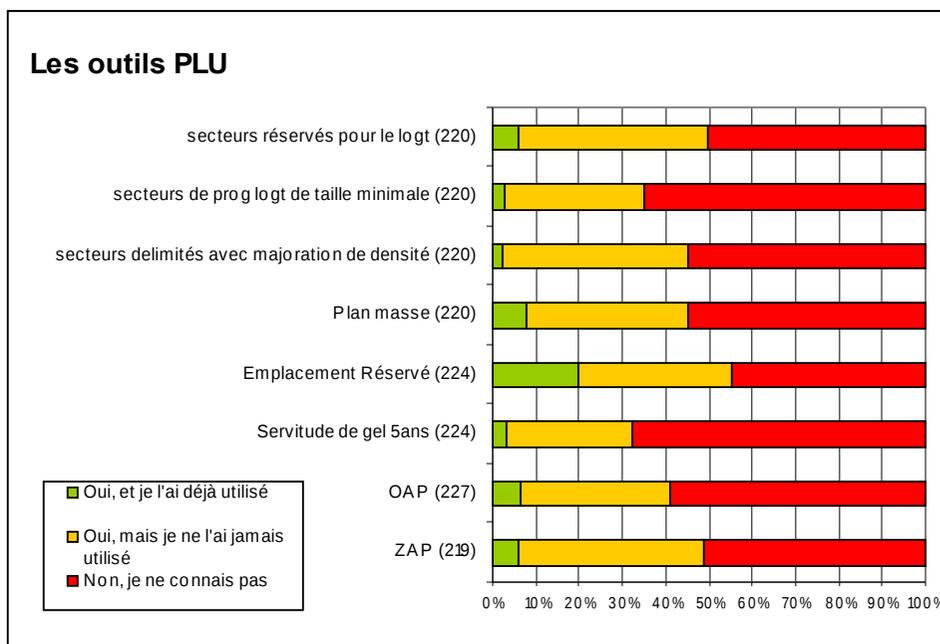
Zones Agricoles Protégées (ZAP) : sont des servitudes d'utilité publique destinées à la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique. Elles permettent de soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés.

¹ cf Tableau n°2 : La ventilation détaillée est fournie en annexe

* L'outil a évolué avec la loi ENE, ajoutant un volet programmatif. L'intitulé a pu induire en erreur les communes ayant répondu à l'enquête.

Bien sûr, de nombreux outils ont une vocation « logement » et ne conviennent pas à toutes les communes dotées d'un PLU.

Graphe n°3-2-2 / 1



L'emplacement réservé (ER) est l'outil du PLU le plus connu (55 %) (cf graphe n°3-2-2 / 1) et aussi le plus fréquemment utilisé (20 %) essentiellement dans des communes situées dans un grand pôle ou sa couronne. Il est utilisé sur l'ensemble du territoire (cf graphe n°3-2-2 / 2). On peut dresser le même constat pour l'outil plan masse, avec une utilisation moindre (moins de 10 %).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) restent un outil moins connu et très peu utilisé, exclusivement par des communes des grands aires urbaines.

Les nouveaux outils (secteurs délimités ou réservés) sont connus par moins de la moitié des communes interrogées et ne sont quasiment pas utilisés, essentiellement par les communes des grandes aires urbaines (cf graphe n°3-2-2 / 2).

Les communes dotées d'un POS ou d'un PLU disent ne pas connaître les outils précités pour près de 40 % d'entre elles et la moitié indique les connaître mais ne jamais les avoir utilisés (cf graphe n°3-2-2 / 1).

Plus précisément, les communes dotées d'un PLU ont un niveau de connaissance de ces outils nettement supérieur (entre 50 % pour les secteurs de programmation de taille minimale de logements et 84 % pour l'emplacement réservé). Un écart de + 10 % est observé entre les communes dotées d'un PLU et celles dotées d'un POS. Cet écart est quasi constant quel que soit l'outil foncier observé (annexe 2). Ceci peut être lié à l'effet de structure des communes à POS plus représentées en milieu rural (les POS sont anciens et les équipes en place ne connaissent pas toujours les nouveaux outils PLU), et à leur besoin réel par rapport à ces outils, ce qui a pu influencer le résultat de l'enquête.

Pour les outils de projet (OAP, ER, plan masse et servitudes de gel), les objectifs recherchés sont également répartis entre :

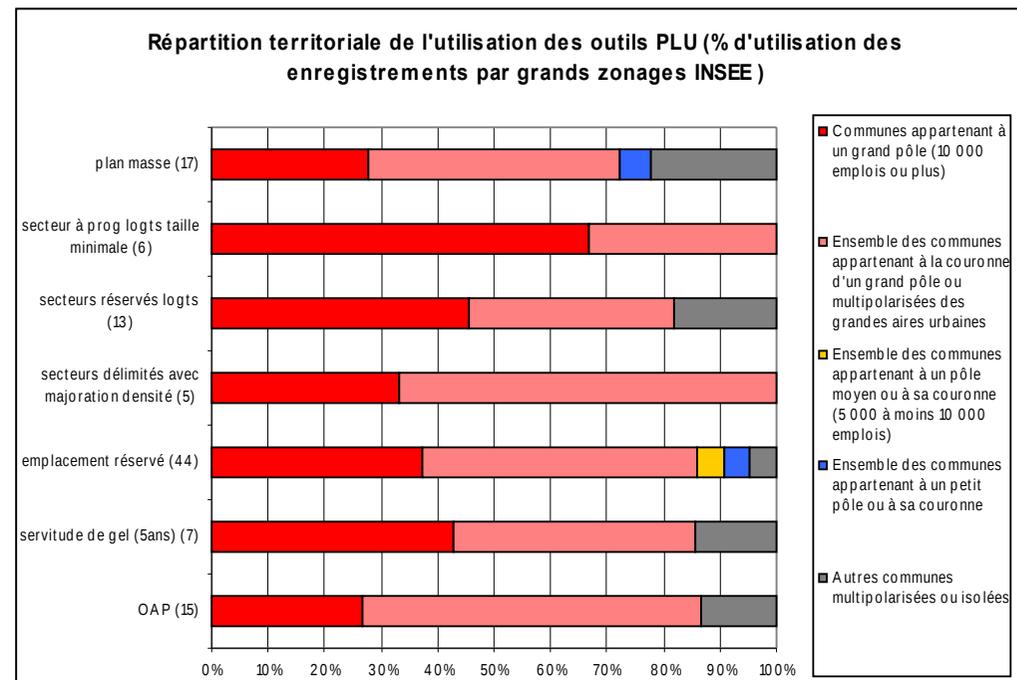
- Composition avec cohérence des quartiers
- Organisation et développement des voiries et des accès
- Organisation et protection du paysage

Pour les outils « logements », l'utilisation est aussi également répartie pour des vocations collectif – individuel - LLS. L'objectif recherché dans l'utilisation de ces outils est principalement la mixité sociale (50 %).

La Zone Agricole Protégée (ZAP) est déclarée dans l'enquête comme un outil connu par la moitié des communes mais elle reste faiblement utilisée en

région Haute-Normandie. Au vu des résultats d'utilisation, une confusion a probablement été opérée par les collectivités.

Graphe n° 3-2-2 / 2



Les outils d'aménagement opérationnel ²

Les outils d'aménagement opérationnel retenus sont la ZAC et le permis d'aménager un lotissement, deux outils « anciens » et un outil très récent, le Projet Urbain Partenarial (PUP).

Définitions :

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, en vue de la réalisation de constructions de toute nature.

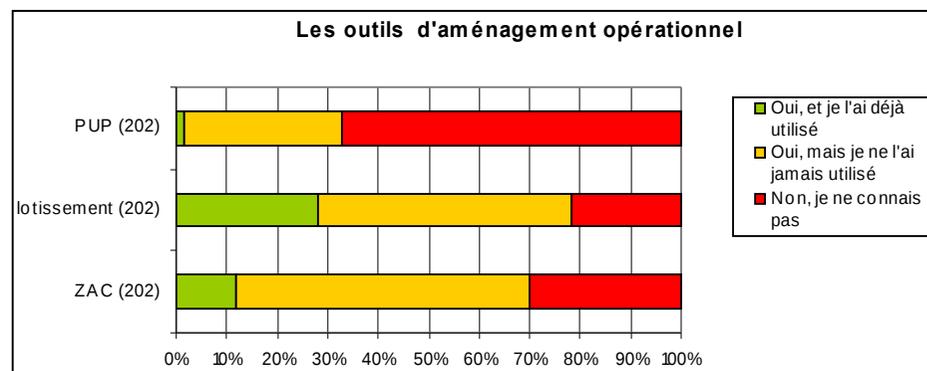
Le permis d'aménager un lotissement : Sur une période de moins de dix ans, permet de créer plus de deux lots à construire lorsqu'il prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'il est situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) : procédure de financement ayant pour vocation de faciliter le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée dans les zones U et AU des PLU.

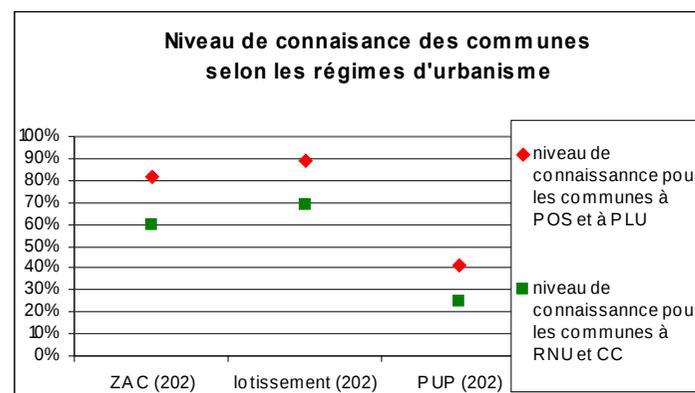
Le permis d'aménager un lotissement et la zone d'aménagement concertée sont deux outils très connus des communes (près de 80 % pour le permis d'aménager un lotissement). Ce niveau de connaissance est encore plus marqué quand les communes sont dotées d'un POS ou d'un PLU.

Le permis d'aménager est l'outil le plus utilisé (28 %) : le niveau d'utilisation est de près de 50 % pour les communes à PLU/POS, et reste faible pour les communes à carte communale et en RNU (cf graphe n°3-2-2 / 5). Cela correspond au final à un recours moindre aux aménagements nécessitant un permis d'aménager des communes plus rurales dotées de cartes communales ou en RNU qui ont privilégié aujourd'hui une forme d'habitat plus diffuse (individuel pur).

Graphe n°3-2-2 / 4



Graphe n° 3-2-2 / 5



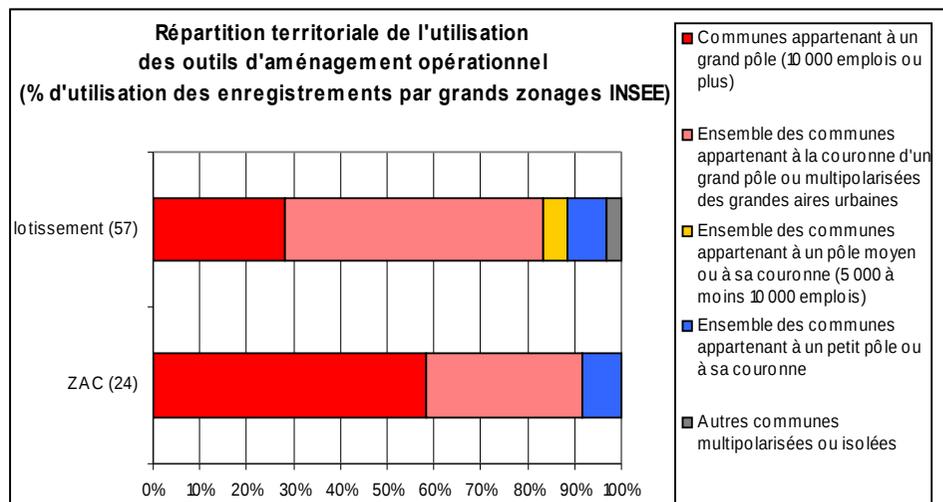
² cf Tableau n°3 : La ventilation détaillée est fournie en annexe

Graphe n°3-2-2 / 6

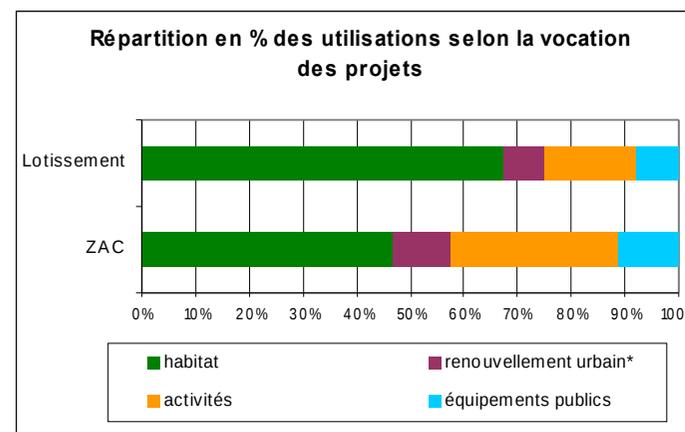
Le permis d'aménager un lotissement est utilisé sur l'ensemble des catégories de communes, principalement dans les couronnes des grandes aires urbaines (cf graphe n°3-2-2 / 6), pour les opérations à vocation d'habitat (67 %) puis pour des opérations d'activités (17 %).

La ZAC est utilisée de façon plus mixte tant pour des opérations à vocation d'habitat que pour des opérations à vocation d'activités (respectivement 46 % et 31 %), essentiellement dans les communes des grandes aires urbaines (cf graphe n°3-2-2 / 6).

Le PUP, outil récent reste peu connu. Il n'est aujourd'hui quasiment jamais utilisé.



Graphe n°3-2-2 / 7



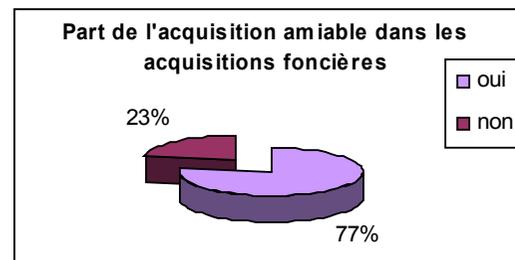
voir en annexe graphe n°3-2-2 / 8 Répartition des utilisations selon le type de terrain.

* l'enquête réalisée souhaitait connaître l'utilisation des deux outils dans le cadre du renouvellement urbain (recyclage foncier). La terminologie employée a pu prêter à confusion.

3-2-3 Les outils de mobilisation du foncier ³

Graphe n°3-2-3 / 0

Pour les communes interrogées, le mode d'acquisition privilégié reste l'acquisition amiable. (graphe n°3-2-3 / 0)



Définitions :

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire, pour réaliser une opération d'aménagement.

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) : Zone à l'intérieure de laquelle la collectivité peut acquérir des immeubles en vue de réaliser une opération d'aménagement dont le programme n'est pas encore connu, permet d'instaurer un droit de préemption et permet en outre de connaître les évolutions du marché et d'exercer sur lui une pression antispéculative.

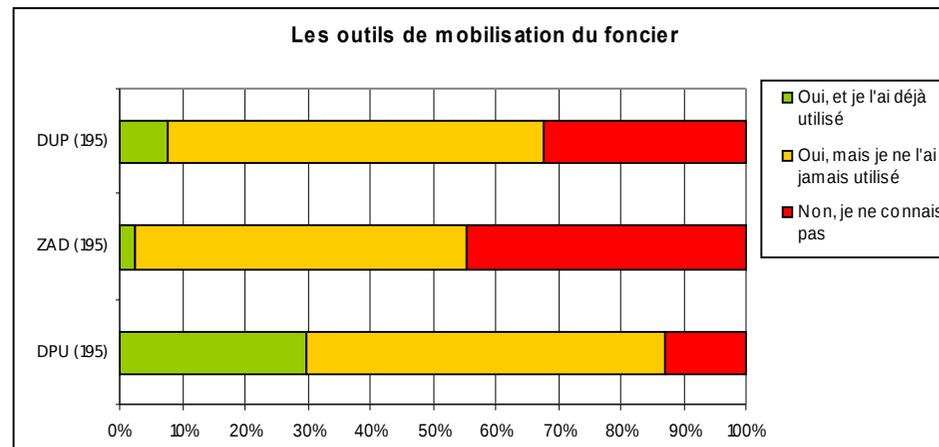
L'expropriation par DUP : la procédure par laquelle une personne morale de droit public impose à un propriétaire la cession d'un bien immobilier ou un droit réel immobilier dans un but d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité.

Graphe n° 3-2-3 / 1

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est un outil bien connu (87 %) même pour les communes non dotées d'un POS ou d'un PLU.

La ZAD est un outil connu (55 %) mais pas ou peu utilisé (seulement par quelques communes urbaines). Le niveau de connaissance est plus élevé pour les communes dotées d'un POS/PLU (effet de structure).

On peut d'ailleurs faire le même constat pour l'expropriation par voie de déclaration d'utilité publique.



³ cf Tableau n°4 : La ventilation détaillée est fournie en annexe

Les communes (pour les ¾ d'entre elles) ont institué le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble de leurs zones U et AU de leur document d'urbanisme. Elles ont déjà préempté pour 67 %. Les DPU, à l'image de son niveau de connaissance, sont utilisés par la quasi-totalité des catégories de communes. Son utilisation reste majoritaire dans les grandes aires urbaines surtout dans leurs couronnes et dans les communes multipolarisées (50 %) (cf Graphe n° 3-2-3 / 2).

La préemption a été réalisée pour des projets à vocation d'équipements publics (à 37 %) et à vocation d'habitat (32 %) (cf graphe n°3-2-3 / 3).

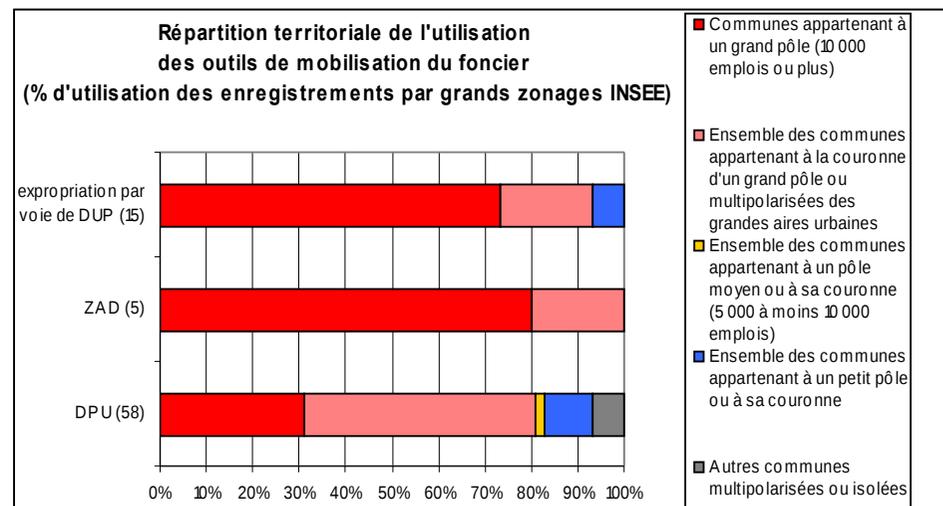
La Zone d'aménagement différée (ZAD), lorsqu'elle a été utilisée, a été instituée (5 enregistrements) sur des zones agricoles (2), urbaine (1), mixte (1) et naturelle (1), et uniquement dans des communes appartenant à un grand pôle ou multipolarisées des grandes aires urbaines (cf Graphe n° 3-2-3 / 2). La préemption a été utilisée depuis l'institution de la ZAD 4 fois sur 5, pour des projets d'habitat et d'activités (cf graphe n°3-2-3 / 3).

L'expropriation par voie de déclaration d'utilité publique, à l'image de la ZAD, est utilisée majoritairement dans les grands pôles urbains. Son utilisation principale est pour des projets à vocation d'habitat, puis pour ceux à vocation d'équipements et espaces publics (cf graphe n°3-2-3 / 3).

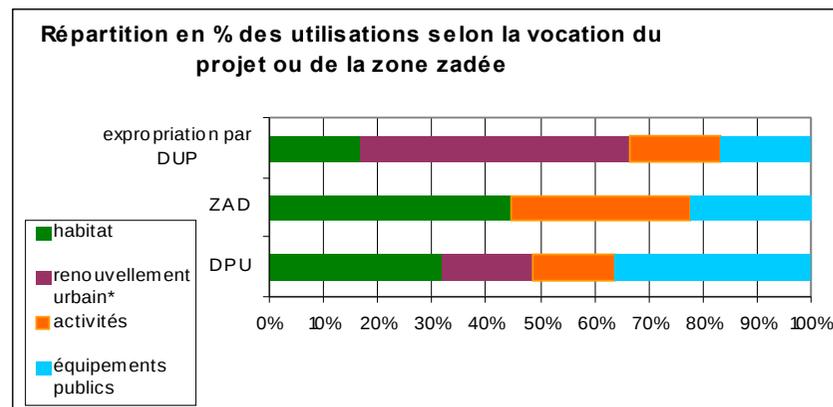
La maîtrise foncière reste une des clés de la bonne réalisation d'une opération d'aménagement. Quel que soit le mode d'acquisition enclenché, l'idée recherchée est de privilégier l'acquisition amiable tout en assurant une certaine dissuasion, facilitatrice des négociations, en mettant en place les outils de mobilisation foncière appropriés. La seule acquisition foncière n'est pas forcément synonyme de mise en place d'une bonne stratégie foncière. Cependant, certains biens idéalement localisés et acquis en amont peuvent suffire à une « certaine maîtrise » d'un secteur donné.

* l'enquête réalisée souhaitait connaître l'utilisation des outils dans le cadre du renouvellement urbain (recyclage foncier). La terminologie employée a pu prêter à confusion.

Graphe n° 3-2-3 / 2



Graphe n° 3-2-3 / 3



3-2-4 Les opérateurs fonciers ⁴

L'acquisition en régie (fonds propres et sans opérateur) représente 49 % des acquisitions pour les communes qui ont répondu.

Définitions :

L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) : compétent pour procéder à toutes opérations immobilières et foncières, de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens fonciers ou immobiliers acquis.

La Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER) : créée à l'origine pour améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, la SAFER s'est vue confier au fil des ans des missions d'aménagement du territoire rural et de protection de l'environnement.

Le Conservatoire du littoral : permet de mener une politique foncière (acquisition, réhabilitation et gestion à terme) dans le but de protéger les espaces naturels ou paysagers du littoral menacés ou dégradés.

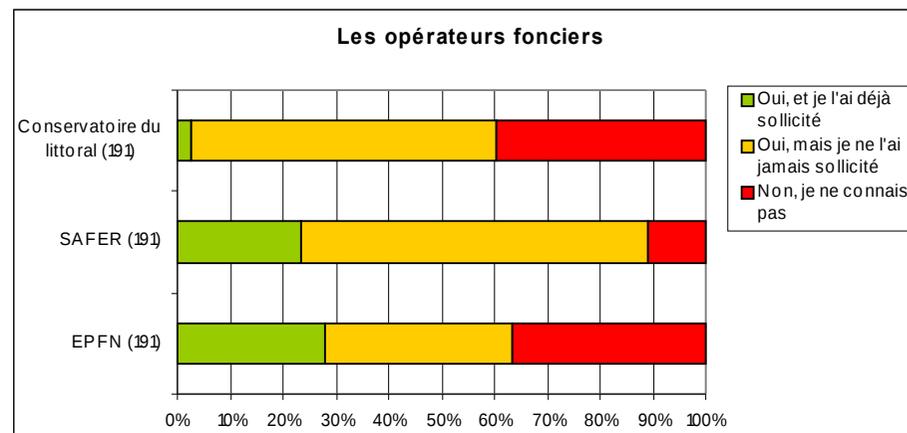
Que les communes aient ou non un document d'urbanisme (PLU/POS), les opérateurs fonciers sont bien identifiés sur le territoire Haut-Normand (cf graphe n°3-2-4 / 1).

La SAFER a été sollicitée par un quart des communes ayant répondu à l'enquête essentiellement dans le cadre d'acquisitions de terrains agricoles (environ 65 % des sollicitations) (cf tableau 5bis en annexe), les autres sollicitations portant notamment sur des missions de conseil. La SAFER est sollicitée par l'ensemble des catégories de communes, mais majoritairement par les communes des couronnes des grands pôles et des communes multipolarisées (cf graphe n°3-2-4 / 2). La SAFER intervient ainsi à l'interface des territoires urbains et ruraux, là où les conflits d'usage sont les plus prégnants et où on constate une fermeture des marchés agricoles. Le type de document d'urbanisme n'a pas de lien avec les motivations de sollicitation de la SAFER.

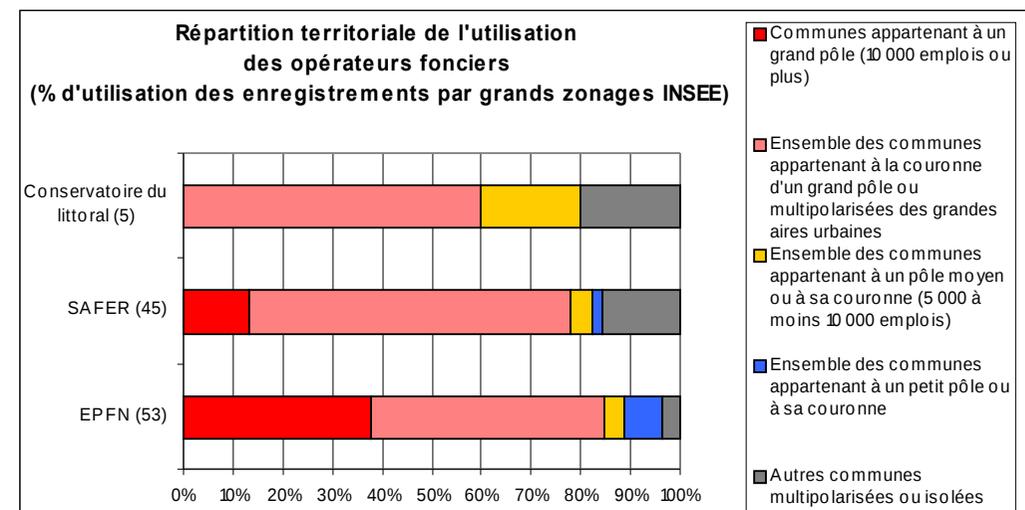
L'EPFN connaît, au travers de l'enquête, le même niveau de sollicitation que la SAFER, principalement dans le cadre de son action foncière (essentiellement portage foncier) pour la moitié des communes enquêtées, pour une grande partie des catégories de communes (cf graphe n°3-2-4 / 4). A l'image de la SAFER, son utilisation se situe majoritairement dans les grandes aires urbaines, zones de pression foncière, mais de façon égale entre les grands pôles urbains et l'ensemble des communes de leurs couronnes et multipolarisées (cf graphe n°3-2-4 / 2).

⁴ cf Tableau n°5 et 5 bis : La ventilation détaillée est fournie en annexe

Graphe n° 3-2-4 / 1



Graphe n° 3-2-4 / 2

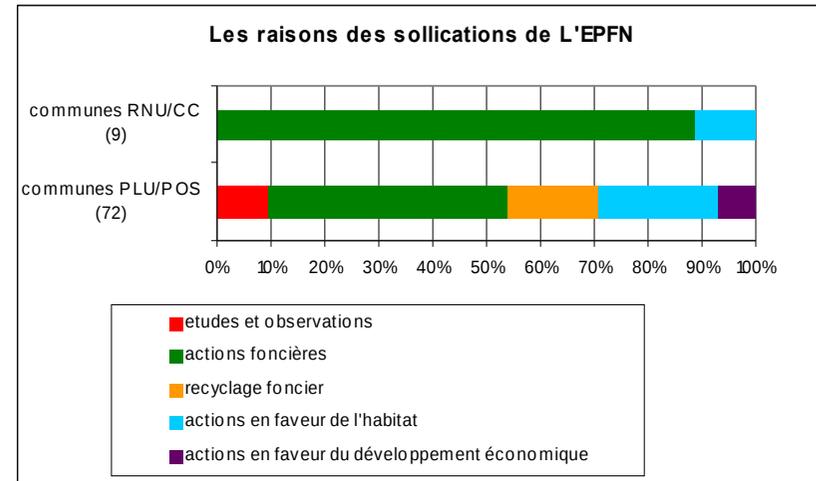


En milieu rural, les raisons de la sollicitation de l'EPFN sont principalement pour du portage foncier. Dans le cadre du nouveau PPI, les actions foncières conduites seront davantage réalisées à l'appui d'une stratégie foncière définie à la bonne échelle (SCOT, EPCI).

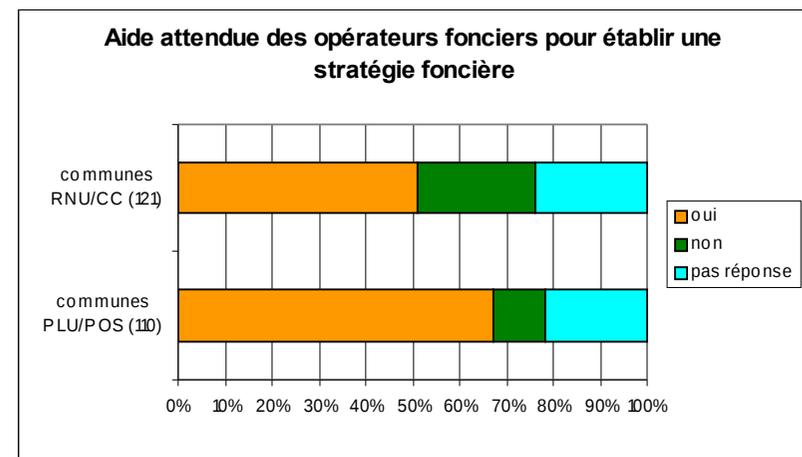
Le conservatoire du littoral, malgré une utilisation plus ciblée sur les communes littorales (8 communes littorales ont répondu à l'enquête), est bien identifié. La sollicitation pour le classement de terrains à préserver ou dégradés représente la moitié des enregistrements.

Les opérateurs sont attendus par près des ¾ des communes pour les aider à établir une stratégie foncière. Cette attente est plus marquée pour les communes en POS/PLU (presque 70 % des attentes) (cf graphe n°3-2-4 / 5), où un projet de territoire a été plus souvent établi nécessitant la mise en place de stratégie foncière..

Graphe n°3-2-4 / 3



Graphe n°3-2-4 / 4



3-2-5 Les outils de cessions et d'aménagement foncier ⁵

La cession gratuite, dont l'usage a été supprimé suite à la décision du conseil constitutionnel du 22/09/2010, était moins utilisée ces dernières années par les communes (72 % des communes interrogées ne l'ont pas utilisé).

Définitions :

Les baux de longue durée (emphytéotique, construction, à réhabilitation) : permettent au bénéficiaire d'obtenir des droits immobiliers sur le terrain qu'il loue, sans avoir à l'acquérir, puisqu'il reste propriété du bailleur.

L'Association Foncière Urbaine (AFU) : c'est un regroupement de propriétaires de terrains, monté dans le but de réaliser un aménagement commun et maîtrisé.

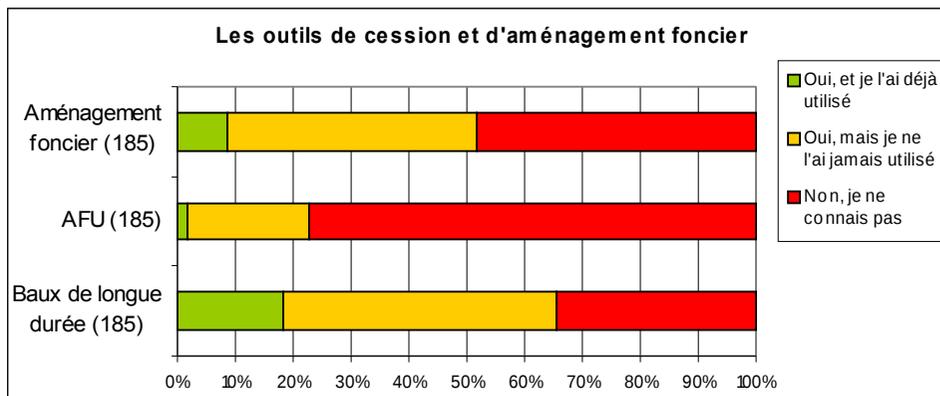
L'aménagement foncier agricole et forestier (ex-remembrement) est le moyen pour la commune de restructurer ses propriétés dans le cadre d'un aménagement parcellaire global de son territoire.

Les baux de longue de durée, outils bien connus (65 %), sont utilisés par 18 % des communes principalement pour des baux emphytéotiques (88 %) (cf graphe n°3-2-5 / 2). Les deux atouts majeurs identifiés de ces baux sont de pouvoir favoriser la réalisation des opérations d'aménagement et de garder la maîtrise foncière (cf graphe n° 3-2-5 / 3).

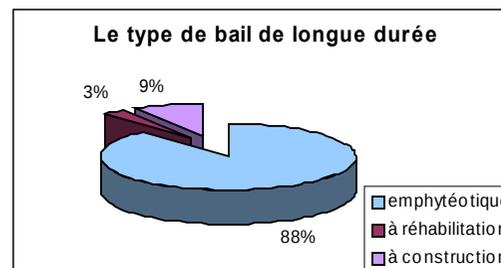
L'Association Foncière Urbaine (AFU) reste un outil peu connu (23 %) et quasiment pas utilisé. L'AFU a été utilisée ou encouragée pour des remembrements parcellaires en vue de permettre sa constructibilité.

L'aménagement foncier agricole et forestier (ex-remembrement) est bien connu des communes.

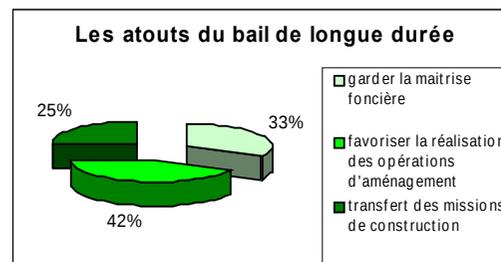
Graphe n° 3-2-5 / 1



Graphe n° 3-2-5 / 2



Graphe n° 3-2-5 / 3



⁵ cf Tableau n°6 : La ventilation détaillée est fournie en annexe

3-2-6 Les outils fiscaux et financiers

Les taxes et les participations d'urbanisme ⁶.

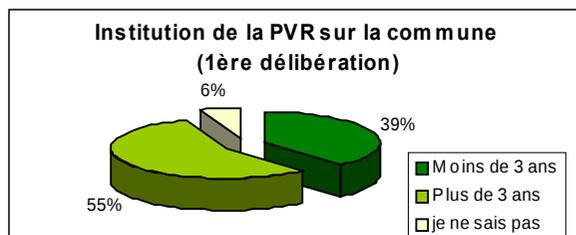
Définitions :

La Taxe Locale d'Équipement (TLE) : constitue une imposition forfaitaire et générale, grevant les opérations de construction. Elle est destinée à financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation.

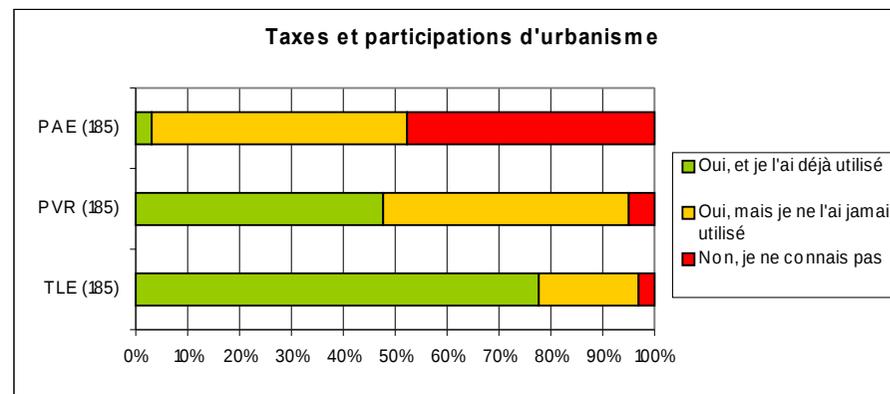
La Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) : permet la maîtrise publique des équipements tout en répercutant, sous certaines conditions, le coût aux propriétaires bénéficiant de la viabilisation.

La Participation pour Aménagement d'Ensemble (PAE) : permet à une commune, par délibération du conseil municipal, de déterminer un secteur d'aménagement sur lequel elle arrête un programme d'équipements publics rendus nécessaires pour son ouverture à l'urbanisation et de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie de son coût .

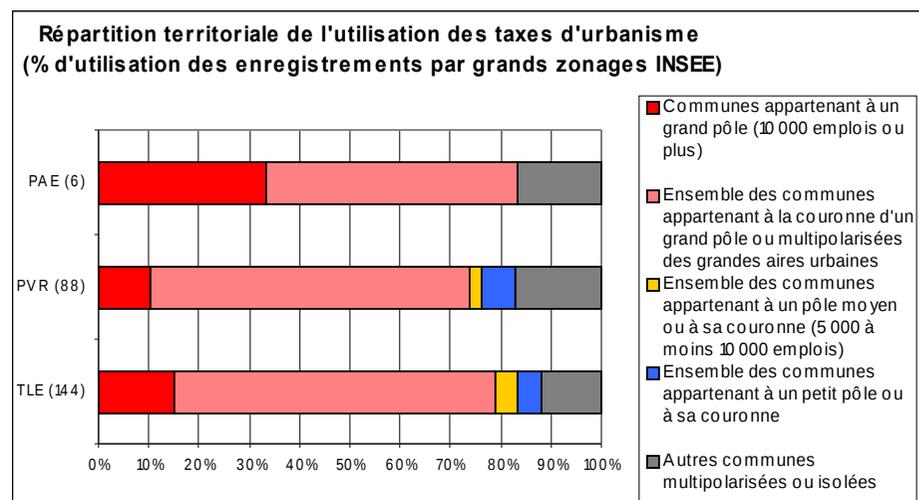
La Participation pour Voiries et Réseaux, qui disparaît au 31/12/2014, est très connue par les communes (95 %) et assez utilisée (48 %) par des communes ayant répondu à la question. Quel que soit leur catégorie (urbaine ou rurale), 55 % des communes l'ont institué il y a plus de 3 ans. Toutefois, seules 37,5 % des communes qui l'ont institué (1ère délibération) ont identifié le montant de la PVR pour chaque rue concernée (2ème délibération) pour sa réelle mise en œuvre. Ce mécanisme paraît donc très mal compris par les collectivités. L'institution de la PVR est aussi présente sur des territoires ruraux. La non compréhension de l'outil, vu par certaines communes comme un financement direct sans condition par les particuliers constructeurs des équipements publics générés par l'urbanisation, a conduit à établir de nombreuses 1ères délibérations. La non mise en œuvre de l'outil par l'absence de 2ème délibération a incité à faire disparaître progressivement ce dispositif. Celui-ci a d'ailleurs été une source de contentieux avec les administrés.



Graphe n° 3-2-6 / 1



Graphe n° 3-2-6 / 2



⁶ cf Tableau n°7 : La ventilation détaillée est fournie en annexe

La Participation pour Aménagement d'Ensemble (PAE) est un outil moins connu (50 %) et très peu utilisé (moins de 1 %). Cette utilisation s'est faite pour la moitié en autofinancement.

La Taxe Locale d'Équipement (TLE), qui a disparu au 01/03/2012, était l'outil fiscal le plus connu et utilisé par les communes sur l'ensemble du territoire Haut-Normand, fortement par les communes situées en couronne d'un grand pôle (cf Graphe n° 3-2-6/2). Cet outil est très ancien, créé par la loi d'orientation foncière de 1967. En général, les communes l'ont institué il y a plus de 5 ans (75 %) (cf graphe n°3-2-6 / 3).

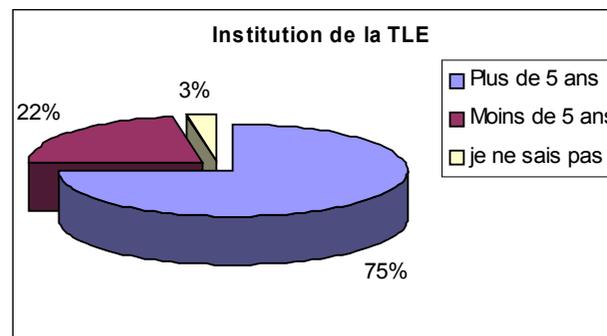
Plus de la moitié des communes (54 %) applique un taux de 3 %. L'utilisation de taux supérieurs de 4 % ou 5 % reste très minoritaire (cf graphe n°3-2-6 / 4). Près de 9 communes sur 10 pensent que le TLE contribue à couvrir seulement moins de 25 % des dépenses d'équipements (cf graphe n°3-2-6 / 5).

Pourtant, moins de 22 % des communes qui l'utilisent, ont fait évoluer leur taux depuis son institution, les communes ayant peur de l'image d'une pression fiscale trop forte. L'analyse précitée et les chiffres mentionnés découlent de l'enquête réalisée fin 2011. Une analyse exhaustive sera réalisée indépendamment de la présente étude à partir des délibérations des communes (première approche réalisée page 21).

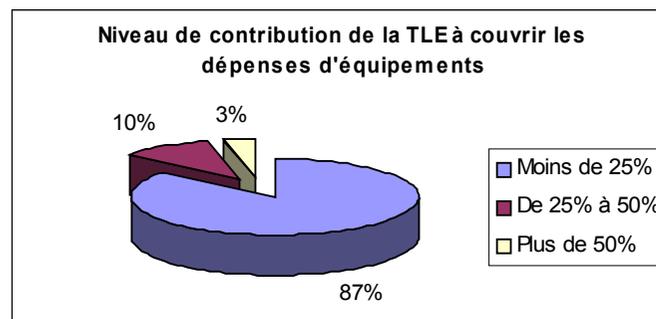
La loi de finances du 29 décembre 2010 a introduit la **Taxe d'Aménagement (TA)**, qui a pour vocation de remplacer la TLE, la TDCAUE (taxe départementale des CAUEs), la TDENS (taxe départementale des espaces naturels et sensibles). Elle est appliquée aux permis de construire et aux déclarations de travaux déposés depuis le 1er mars 2012 dans les communes ayant délibéré en faveur de son instauration.

La TA comporte deux parts : une part au profit de la commune ou de l'EPCI et une part départementale. Le taux fixé par le conseil municipal varie 1 % à 5 %, pouvant aller de façon plus exceptionnelle jusqu'à 20 %. Il peut être déterminé par secteur géographique au sein d'une même commune. De plus, le versement de la redevance d'archéologie préventive (RAP) est prévue pour les travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à déclaration préalable en application du Code de l'urbanisme (L332-6). La RAP est adossée à la TA avec un taux de 0,4 %. (voir fiche n°2 référencée en annexe).

Graphe n° 3-2-6 / 3



Graphe n° 3-2-6 / 4



Les taux de TA constatés pour l'année 2012 en Haute-Normandie :

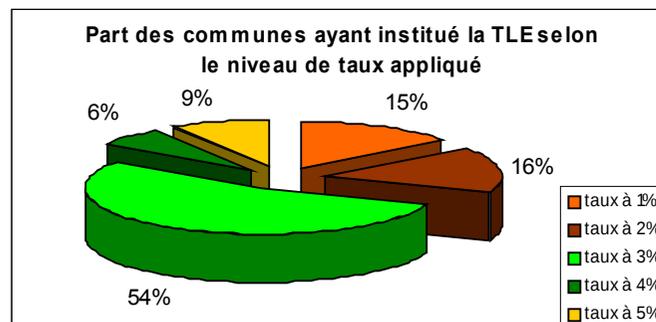
En Seine Maritime, 18 % des communes n'ont pas institué la TA, proportion en baisse par rapport au régime TLE (33 % en 2009). Pour celles qui l'ont institué, près d'un tiers a fixé un taux à 3 %, 10 % avec un taux de 5 %. Seules 2 % des communes ont sectorisé le taux (variant de 3 % à 20 %).

Pour les taux de 1 % à 3 %, les proportions de communes restent équivalentes à celles observées pour la TLE en 2009 (un tiers à 3 %). Une augmentation du nombre de communes qui ont institué un taux à 4 % et 5 %, est observée (Pour un taux à 4 % : TLE= 3 % des communes, TA=13 % des communes ; pour un taux à 5 % : TLE=5 % des communes et TA=10 % des communes).

Dans l'Eure, 12 % des communes ne l'ont pas instauré. Presque un tiers des communes a institué un taux de 3 %, 13 % un taux de 5 %. Environ 4 % d'entre elles appliquent un taux modulé selon les secteurs (entre 3 % et 20 %).

En définitive, le passage à la taxe d'aménagement⁷ a été l'occasion d'opérer un relèvement généralisé des taux des taxes d'urbanisme, restés souvent stables depuis leur institution.

Graphe n° 3-2-6 / 5



⁷ La taxe d'aménagement qui englobe certes plusieurs anciennes taxes (TLE, TDCAUE, TDENS). Son assiette de calcul (par le passage à la surface de plancher) est légèrement supérieure à celle utilisée auparavant (SHON).

Les taxes sur les mutations et sur la propriété ou l'usage ⁸

Définitions :

La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles par un document d'urbanisme : permet, suite à délibération instituant la taxe, de récupérer une partie de la plus value réalisée par les personnes physiques et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu lors de la vente de leurs terrains.

La majoration de la taxe foncière : permet aux communes de majorer les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles situés en zones urbaines pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, jusqu'à 3 euros par mètre carré.

La **taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles** par un document d'urbanisme, instituée par la loi Engagement National pour le Logement (ENL) de 2006, est un outil connu des communes (60 %) mais peu utilisé (11 %).

Les communes qui l'utilisent, se situent dans les grandes aires urbaines. Elle reste peu utilisée par les communes rurales. La grande proximité qui peut exister parfois entre l'équipe municipale et la population, peut probablement compliquer la mise en place de certains outils fiscaux. De plus, sur ces territoires la pression foncière est moindre. L'impact sur les plus values et la récente taxe créée par la loi LMA pour protéger les terres agricoles incitent les propriétaires à la rétention foncière combattue par ailleurs.

83 % des communes qui l'ont utilisé, ont enregistré des cessions générant de la taxe et 84 % d'entre elles, l'ont institué il y a moins de 3 ans.

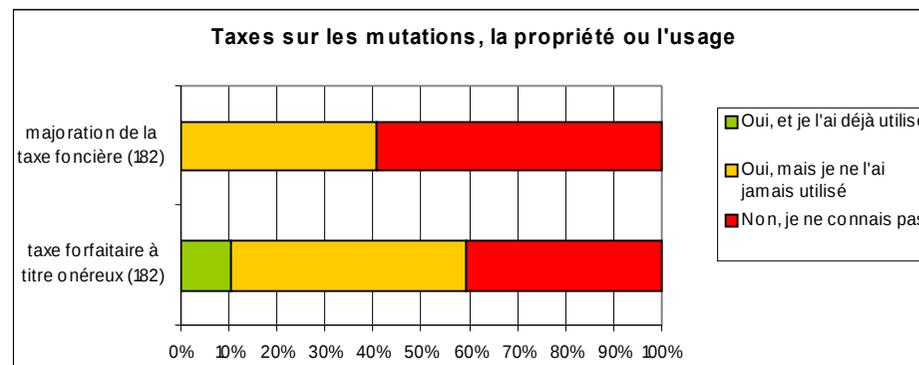
Dans le verbatim du questionnaire, certaines communes ont signalé leur peur d'instaurer une taxe rendant leur territoire moins attractif. D'autres se considèrent comme des villes fortement urbanisées sans terrain mutable et ne nécessitant pas ainsi l'instauration d'une telle taxe (peu de terrain en extension urbaine).

La **majoration de la taxe foncière non bâti** (majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles) reste encore peu connue (43 % des communes ayant répondu à la question) et pas du tout utilisée. La majoration de TFNB peut favoriser la libération de foncier non bâti car elle permet d'éviter le gel de certaines parcelles constructibles. Mais les taxes foncières sont calculées sur des valeurs locatives cadastrales très anciennes et souvent obsolètes, ce qui limite la portée de la majoration opérée. Certaines communes souhaiteraient connaître le mode d'emploi (applicable pour les

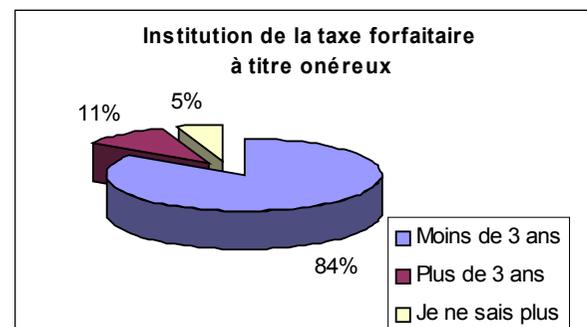
communes à POS, PLU et Carte Communale) et l'impact financier de ce type d'outil.

Les communes interrogées estiment pour un quart d'entre elles ne pas avoir besoin de ces deux types de taxes.

Graphe n° 3-2-6 / 6



Graphe n° 3-2-6 / 7



⁸ cf Tableau n°8 : La ventilation détaillée est fournie en annexe

3-2-7 Remarques générales relevées pour l'ensemble des questions posées :

Il ressort de l'ensemble du questionnaire une forte attente en termes d'assistance technique pour la quasi-totalité des outils enquêtés. Cette assistance technique assurée pendant longtemps par les services de l'État, fait désormais partie du champ concurrentiel et est assurée par des cabinets privés. Les communes peu ou mal informées ne se sentent pas suffisamment armées pour discuter avec eux ou assurer elles-mêmes l'ingénierie.

Certaines communes souhaitent avoir des précisions sur les outils permettant à la fois de maîtriser la pression foncière et le rythme d'urbanisation de la collectivité.

Certaines communes attendent une diffusion plus large de documentations intégrant le mode d'emploi des procédures en détail et des modèles de délibérations, voire de cahiers des charges types pour recruter les bureaux d'études privés.

3-2-8 Les besoins identifiés

Des besoins communs quels que soient les types de territoires :

- Attente de support documentaires sur les différents outils intégrant les principes, les modes d'emplois.
- Attente de mise à disposition de modèles ou de délibérations types pour les outils le nécessitant et des cahiers des charges.
- Attente de diffusion de connaissance de la boîte à outils fonciers de la part des services de l'État en particulier des outils fonciers du PLU (moins connus et donc peu utilisés)
- Attente d'assistance technique sur la mise en œuvre des outils fonciers.

Des besoins particuliers aux territoires péri-urbains et urbains :

- Attente de formations spécifiques sur certains outils, qui permettent de répondre aux problématiques de maîtrise de pression foncière et d'urbanisation des collectivités.
- Aide à la définition d'une stratégie foncière.

3-2-9 Enquête réalisée auprès des structures porteuses de SCoT

Cette enquête, comme l'enquête précédente, avait pour objectif de mettre en évidence les outils fonciers méconnus ou peu utilisés dans le cadre d'un SCoT et de porter à la connaissance des structures porteuses de SCoT notamment au démarrage, l'existence de nouveaux outils issus des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dans un rôle pédagogique auprès des acteurs. Certaines réponses ou non réponses ont pu laisser entrevoir que ces deux objectifs ont été mal compris. Il ne s'agissait pas en l'occurrence d'un contrôle des SCoT en cours dans le cadre de l'association de l'État.

En Haute-Normandie, les 20 territoires de SCOT (arrêtés ou en cours de définition) ont été interrogés (voir questionnaire annexe n°5)

Sept territoires ont répondu dont :

- 1 SCOT au stade de l'intention
- 4 SCOT en cours d'élaboration
- 1 SCOT en cours de révision
- 1 SCOT approuvé (avant application des lois Grenelle)

Les SCOT approuvés sont peu nombreux (7) en Haute-Normandie. La maturation des principes issus des lois ENE dans la définition des SCOT est en cours en Haute-Normandie. Pour autant, le questionnaire a été défini dans la globalité des possibilités juridiques ouvertes au SCOT sur la question foncière, tout en sachant qu'un certain nombre n'avait pas atteint ce stade d'avancement. C'est pourquoi, certaines questions ont fait l'objet de peu ou pas de réponses. Il en ressort les quelques éléments de réflexion et de synthèse suivants :

Sur la définition d'une stratégie foncière et l'utilisation des outils fonciers du SCOT au service du projet de territoire :

La réflexion de la stratégie foncière a pu être abordée dans le cadre de la définition de l'armature urbaine, sur le niveau d'intensité d'usage de l'espace et la définition du potentiel de renouvellement urbain ou d'extension urbaine, jusqu'à aller à la définition de direction d'urbanisation. Un travail de base a pu être mené aussi à partir de cartes d'espaces naturels et de risques.

Dans le cadre du diagnostic, une analyse foncière en tant que telle n'a généralement pas été menée. En revanche, il a été réalisé des analyses spatialisées de la consommation d'espace, l'identification des stocks disponibles (U et AU), une définition des besoins habitat ou économique, des inventaires d'espaces naturels protégés ou à protéger (soit pour le SCOT ou pour des documents connexes de type charte paysagère). Un inventaire spécifique agricole des espaces à préserver n'a pas été mené à cette échelle.

Le PADD en général n'explicite pas en tant que tel la stratégie foncière du projet. Cette stratégie est intégrée et déclinée en filigrane à travers quelques points comme la diversification de l'offre en logements (issu du PLH).

Les structures de SCOT comprennent l'importance d'élaborer et de mettre en place une stratégie foncière à cette échelle. Certains l'ont inscrit au travers de prescriptions et de recommandations de leur DOG. La plupart des SCOT engagés dans une démarche d'élaboration ou de révision ne sont pas arrivés à ce stade de la procédure. On peut relever dans le DOG de certains SCOT que la nécessité de la mise en place d'une politique foncière est énoncée en renvoyant au PLU la déclinaison opérationnelle de celle-ci via les outils classiques de maîtrise foncière (ZAD, ZAC, DUP, emplacements réservés). Dans un SCOT, on peut y voir des secteurs de renforcement de l'offre foncière dédiée à l'activité déterminés autour des axes et pôles structurant (potentiel en ha). De plus, des prescriptions cartographiques localisent, à la commune, le potentiel d'urbanisation en ha, les densités des nouvelles opérations, les respirations et perméabilités biologiques à préserver.

Sur l'utilisation des outils de planification et d'aménagement opérationnel :

Les outils de planification du PLU et de l'aménagement opérationnel permettent de mettre en œuvre les objectifs et les prescriptions inscrits au SCOT. Comme il avait été indiqué par les communes (§ 3-2-2 ci-dessus), ces outils sont connus mais peu ou pas utilisés aujourd'hui.

Sur l'association et l'appui d'opérateurs fonciers à la démarche SCOT :

Le degré d'implication des opérateurs fonciers (SAFER ou EPFN) est variable selon les territoires. Il peut aller d'une absence totale dans la démarche SCOT en intervenant seulement à l'échelle de l'urbanisme opérationnel, à une implication plus amont de partenariats autour de la prise en compte de la problématique foncière dans la stratégie de développement, de sa mise en œuvre, et de réalisation d'études foncières. A ce titre, l'EPFN, dans son nouveau Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) 2012-2016, prévoit d'accroître son implication dans les démarches SCOT.

Axe 4 action n° 4 « L'élaboration des SCOT : Créer les conditions , en termes d'organisation et de compétences, d'une participation de l'EPF aux processus d'élaboration et de révision des SCOT. Il s'agit pour lui d'apporter son conseil et son appui pour préciser la faisabilité des projets, définir les scénarii d'aménagement, élaborer une stratégie foncière et faciliter sa mise en œuvre opérationnelle. »

« La définition d'une armature urbaine hiérarchisée, la détermination de secteurs prioritaires d'urbanisation, ne peuvent avoir de réels effets que si une politique foncière active accompagne la stratégie d'aménagement. Les collectivités qui élaborent le SCOT doivent être partie prenante dans sa mise en œuvre et l'anticiper, en coordination étroite entre elles, suivant les compétences de chaque niveau territorial: commune, intercommunalité, syndicat mixte. La réflexion autour de l'utilisation des outils fonciers: ZAD, droit de préemption, acquisition foncière... est indispensable. (...) L'articulation SCOT-PLU est bien évidemment fondamentale. Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation des PLU, intercommunaux ou communaux, est primordial pour traduire de manière opérationnelle les objectifs du SCOT. Leur niveau d'exigence et de qualité illustre le degré de volonté d'une urbanisation maîtrisée. » *Extrait de la note problématique exposée par la DGALN lors de la rencontre SCOT Grenelle du 28/03/2012 sur la thématique « Le SCOT et le projet d'aménagement durable ».*

4 - Pistes et actions

1/ Des actions d'informations généralistes sur les outils fonciers

Contenu : Présentation sommaire des différents outils (définition, procédure, intérêts, limites) illustrée par des cas concrets

Cible : Élus et techniciens des collectivités locales, agents de l'État

Pilotage :

- Pour les élus et les techniciens des Collectivités Locales :

journée organisée par le CNFPT (CDG 76/27) ou/et (si partenariat) par l'État

- Pour les agents des services de l'État (comme les représentants territoriaux des DDTM sur lesquels s'appuient les élus locaux) : journée organisée par le CVRH à la demande de la DREAL.

Objectifs :

- Susciter l'intérêt d'approfondir la connaissance ou l'utilisation des outils.
- Identifier les acteurs intéressés par des formations plus lourdes
- Identifier les outils sujets à incompréhension.

Format : ½ journée d'information

PS - Pour le recrutement d'intervenants, l'offre est limitée sur la thématique. Il sera nécessaire d'effectuer un réel travail de recherche d'acteurs par l'organisme en charge de la formation.

Une Agence Technique départementale a été créée dernièrement par le Département de Seine-Maritime, pour aider les communes de moins de 5.000 habitants, en particulier dans les domaines de l'aménagement urbain, de l'urbanisme, de l'habitat, de la voirie (etc.) qui relevaient auparavant de la Direction Départementale de l'Équipement, service de l'État.

L'agence pourrait intervenir, en lien direct avec les compétences exercées par les communes et intercommunalités, dans la phase pré-opérationnelle de mise en œuvre d'un projet, en assistance à maîtrise d'ouvrage sur des opérations modestes de bâtiments, et pour de petites opérations de voirie. Elle pourra également apporter des prestations d'information et de conseil budgétaire, financier et administratif.

2/ Des actions de formations ciblées sur certains outils ou familles d'outils fonciers

Contenu :Présentation détaillée des outils fonciers (procédure, intérêts, limites) et études de cas (mise en application sur des cas concrets).

Cette formation peut être déclinée en plusieurs modules pour les trois types de familles d'outils (planification, aménagement opérationnel, mobilisation du foncier).

Un temps sera aussi consacré à l'aide à la définition d'une stratégie foncière : A travers quel outil de la planification ? Avec l'appui d'un opérateur foncier ?

Cible :

- Agents de l'État : en particulier les agents ciblés sont les représentants territoriaux, les agents en services territoriaux des DDTM , et des agents chargés de planification au siège des DDTM.
- Les techniciens des collectivités locales en charge de la planification, de l'aménagement et/ou des affaires foncières.

Pilotage :

- Pour les agents des services de l'État : la DREAL en lien avec le CVRH.
- pour les techniciens des CL : formations organisées par le CNFPT (en lien avec la DREAL ou le bureau des politiques foncières de la DGALN).

Objectifs :

- Comprendre l'intérêt de l'utilisation des outils fonciers de façon isolée ou combinée.
- Acquérir les fondamentaux des procédures des différents outils fonciers.
- Savoir mettre en application des procédures acquises lors du stage.

Format : Formation-action de 1 à 2 jours en plusieurs modules

3/ Préparation de support de communication ou de modèles types

Garnir « la boîte à outils d'aide aux collectivités »...

- De nombreux modèles sont en ligne au niveau national, assurer le relais de l'information via les sites locaux.
- Identification des modèles-types de délibération restant à élaborer (par exemple délibération périmètre DPU, délibération préemption, nouvelles taxes...).
- Identification et mise à jour des guides d'élaboration des cahiers charges et/ ou alerte sur leur contenu pour le recrutement de bureau d'études en planification (PLU ou Carte Communale) dans le cadre du Grenelle II.
- Élaboration de fiches types sur des exemples locaux (fiches de cas).

PS : Fin mars 2012, sur les sites internet de la DREAL HN, de la DDTM 76 aucun des documents visés ci-dessus n'est disponible directement pour les collectivités locales ; certains le sont sur demande au représentant territorial. Sur le site de la DDTM 27, certains documents sont déjà accessibles comme ceux relatifs à la réforme des taxes d'urbanisme.

Les services territoriaux des DDTM ;

Les délégations de l'Eure (Évreux, Les Andelys, Bernay, Pont-Audemer)

Les services territoriaux de la Seine-Maritime (Rouen, Le Havre, Dieppe)

4/ Diffusion et communication de supports internet

...et la rendre accessible facilement aux acteurs territoriaux.

- Mise en ligne sur le site de la DREAL / DDTM 27 et 76 de modèles de délibérations-type, de guide de bonnes pratiques d'études en résultant (comme exemples).
- Site collaboratif où les collectivités pourraient déposer leur production (en retour d'expérience).
- Mise en ligne sur la page du club foncier hébergé par le site de la DREAL des fiches synthétiques des outils fonciers rédigées pour la présente étude.
- Mise à jour régulière des fiches réalisées.
- Mise en ligne de fiches de cas de type « bons exemples ».

Liste des structures accompagnantes :

- CVRH de Rouen : chemin de la Poudrière, BP 124, 76122 Le Grand-Quevilly Cedex.

- CNFPT Haute Normandie : 20 Quai Gaston Boulet, 76000 Rouen
02 35 98 24 30 - www.haute-normandie.cnfpt.fr

- CAUE 76 : 5 Rue Louis Blanc - Rouen
02 35 72 94 50 - www.caue76.org
- CAUE 27 : 51 Rue Joséphine - Évreux
02 32 33 15 78

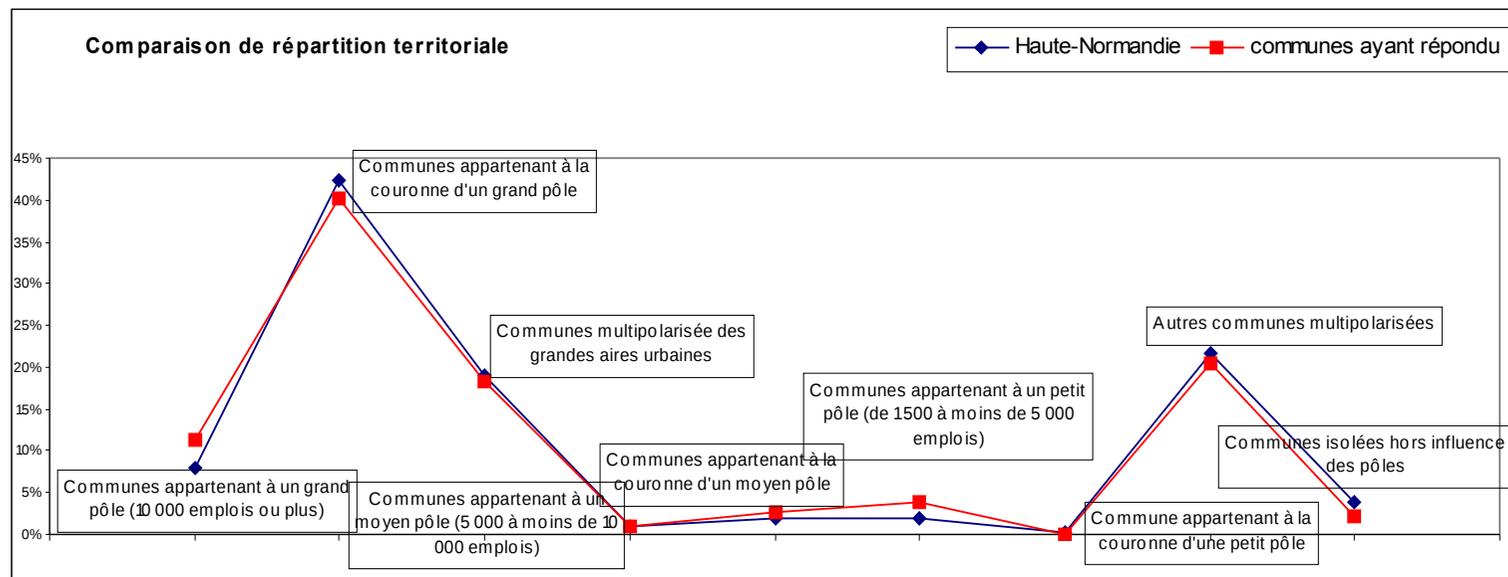
- Agence d'urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure
101 Boulevard de l'Europe, 76100 Rouen
02 35 07 04 96 www.aurbse.org/

- Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire
Quai Guillaume Le Testu, 76600 LE HAVRE cedex www.aurh.asso.fr/

ANNEXES

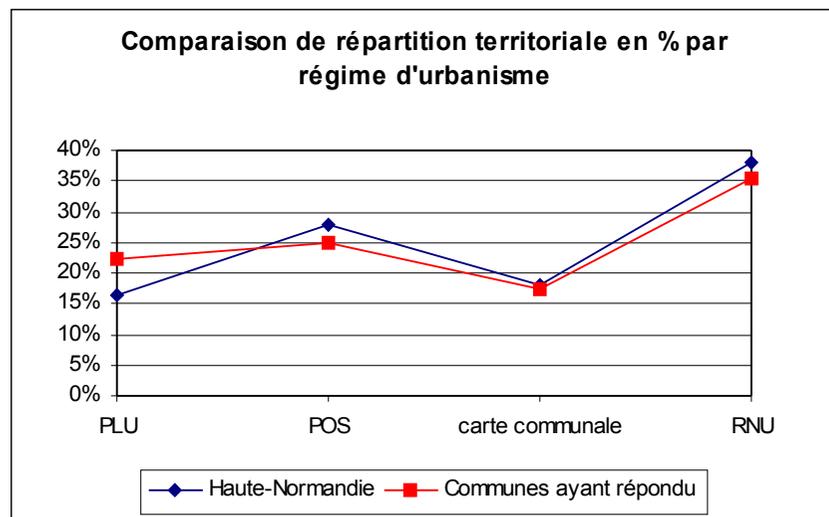
Annexe n°1 : Répartition territoriale et par document d'urbanisme des réponses

Graphe n°3-2-1 / 1 et tableau n°1



zonage en aires urbaines 2010 Insee Par quel document s'opère sur votre commune la gestion de l'utilisation de l'espace?	communes interrogées	PLU	POS	carte communale	RNU	communes de Haute Normandie	% communes ayant répondu / communes Haute Normandie
Communes appartenant à un grand pôle (10 000 emplois ou plus)	26	16	10	0	0	112	23%
Communes appartenant à la couronne d'un grand pôle	92	25	19	20	28	602	15%
Communes multipolarisée des grandes aires urbaines	42	3	9	8	22	271	15%
Ensemble des communes des grandes aires urbaines	160	44	38	28	50	985	16%
Communes appartenant à un moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois)	2	0	2	0	0	14	14%
Communes appartenant à la couronne d'un moyen pôle	6	0	2	0	4	29	21%
Communes appartenant à un petit pôle (de 1 500 à moins de 5 000 emplois)	9	0	5	2	2	29	31%
Commune appartenant à la couronne d'une petit pôle	0	0	0	0	0	3	0%
Autres communes multipolarisées	47	6	9	10	22	307	15%
Communes isolées hors influence des pôles	5	1	1	0	3	53	9%
Total communes qui ont répondu au questionnaire (complet/incomplet)	229	51	57	40	81	1420	16%
Total Haute normandie		233	395	254	538		

Graphe n°3-2-1 / 2



Annexe n°2 : Ventilation détaillée par outil

Tableau n°2 Ventilation détaillée des outils de planification

outils PLU	OAP	Servitude de gel 5ans	Emplacement Réservé	Plan masse	secteurs delimités avec majoration de densité	secteurs de prog logt de taille minimale	secteurs réservés pour le logt	ZAP
ensemble des communes ayant répondu à la question	227	224	224	222	220	220	220	219
Oui, et je l'ai déjà utilisé	15	7	44	17	5	6	13	13
Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	78	65	80	83	94	71	96	94
Non, je ne connais pas	134	152	100	122	121	143	111	112
qui ont un PLU								
<i>Oui, et je l'ai déjà utilisé</i>	9	4	27	9	3	3	7	7
<i>Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé</i>	20	18	16	23	32	22	30	24
<i>Non, je ne connais pas</i>	22	28	8	19	15	25	13	18
qui ont un POS								
<i>Oui, et je l'ai déjà utilisé</i>	3	1	14	6	2	3	3	4
<i>Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé</i>	25	17	23	23	24	17	25	23
<i>Non, je ne connais pas</i>	29	36	17	23	26	32	24	25

Tableau n°3 Ventilation détaillée des outils d'aménagement opérationnels

Outils d'aménagement opérationnel	ZAC	lotissement	PUP
ensemble des communes ayant répondu à la question	202	202	202
Oui, et je l'ai déjà utilisé	24	57	3
Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	117	101	63
Non, je ne connais pas	61	44	136
et qui ont un PLU			
<i>Oui, et je l'ai déjà utilisé</i>	16	23	1
<i>Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé</i>	22	17	23
<i>Non, je ne connais pas</i>	5	3	19
et qui ont un POS			
<i>Oui, et je l'ai déjà utilisé</i>	6	22	1
<i>Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé</i>	31	20	13
<i>Non, je ne connais pas</i>	12	7	35

Graphe n°3-2-2 / 8

Que ce soit pour les lotissements ou les ZAC, ces projets se sont réalisés pour environ 40 % d'entre eux sur des terrains en extension de l'urbanisation existante et 30 % sur des terrains en tissus urbanisés. Le chiffre pour les terrains en extension est peut être à minorer en faveur des terrains agricoles selon la définition qu'entendent les communes sur « extension de l'urbanisation existante».

Les lotissements (24 %) utilisent autant de terrains agricoles que les ZAC (21 %).

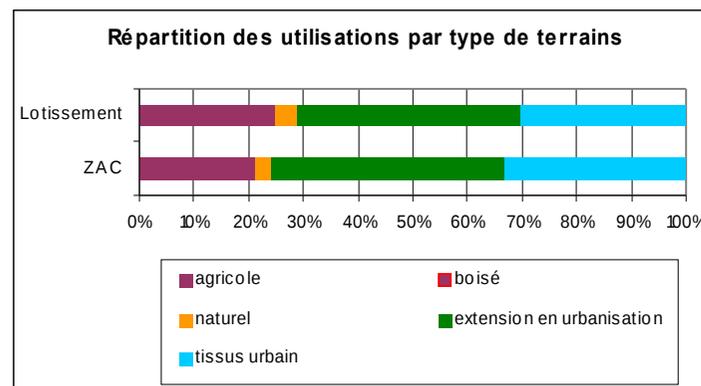


Tableau n°4 Ventilation détaillée des outils de mobilisation du foncier

Outils de mobilisation foncière	DPU	ZAD	DUP
ensemble des communes ayant répondu à la question	195	195	195
Oui, et je l'ai déjà utilisé	58	5	15
Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	112	103	117
Non, je ne connais pas	25	87	63
<i>sans PLU ou POS Oui, et je l'ai déjà utilisé</i>	7	0	2
<i>et qui ont un PLU Oui, et je l'ai déjà utilisé</i>	24	4	9
<i>et qui ont un POS Oui, et je l'ai déjà utilisé</i>	27	1	4
<i>sans PLU ou POS Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé</i>	110	97	111
<i>et qui ont un PLU Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé</i>	15	27	26
<i>et qui ont un POS Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé</i>	18	27	32
<i>sans PLU ou POS Non, je ne connais pas</i>	23	81	58
<i>et qui ont un PLU Non, je ne connais pas</i>	2	10	6
<i>et qui ont un POS Non, je ne connais pas</i>	3	20	12

Tableau n°5 Ventilation détaillée des opérateurs fonciers

Opérateurs fonciers	EPFN	SAFER	Conservatoire du littoral
ensemble des communes ayant répondu à la question	191	191	191
Oui, et je l'ai déjà sollicité	53	45	5
Oui, mais je ne l'ai jamais sollicité	68	125	110
Non, je ne connais pas	70	21	76

Tableau n°5 bis – Raisons de la sollicitation de la SAFER

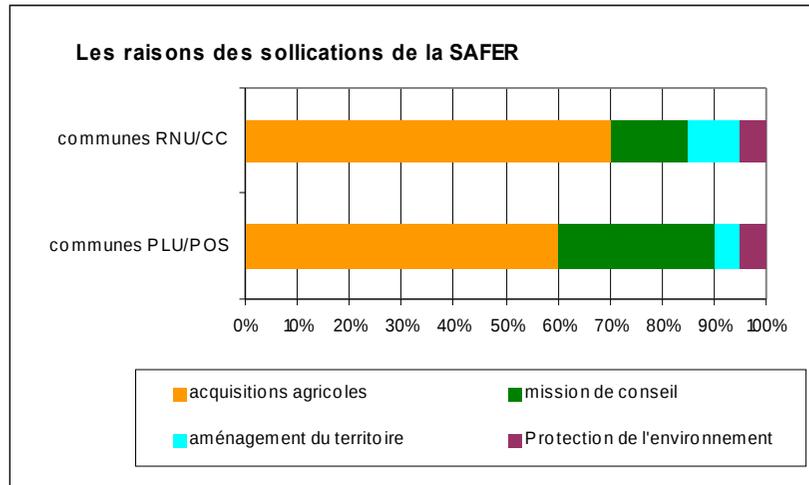


Tableau °6 Ventilation détaillée des outils de cessions et d'aménagement foncier

	Baux de longue durée	AFU	Aménagement foncier
Outils de cessions et d'aménagement foncier			
ensemble des communes ayant répondu à la question	185	185	185
Oui, et je l'ai déjà utilisé	34	3	16
Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	87	39	80
Non, je ne connais pas	64	143	89

Tableau °7 Ventilation détaillée des taxes et participations d'urbanisme

Taxes et participations d'urbanisme	TLE	PVR	PAE
ensemble des communes ayant répondu à la question	185	185	185
Oui, et je l'ai déjà utilisé	144	88	6
Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	35	88	91
Non, je ne connais pas	6	9	88

Tableau n°8 Ventilation détaillée des taxes sur les mutations, la propriété et l'usage

Taxes sur les mutations, la propriété et l'usage	taxe forfaitaire à titre onéreux	majoration de la taxe foncière
ensemble des communes ayant répondu	182	182
Oui, et je l'ai déjà utilisé	19	0
Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	89	78
Non, je ne connais pas	74	114

Annexe n° 3 : Lettres envoyées par les Préfets de département



PRÉFET DE LA REGION HAUTE-NORMANDIE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Rouen, le 15 SEP. 2011

Affaire suivie par : Samuel MALBET
Réf : SMT000711

SPCLAD
Bureau Logement Construction Aménagement

Tél : 02.35.58.53.12
Fax : 02.35.58.52.94
e-mail : samuel.malbet@developpement-durable.gouv.fr

LE PREFET
de la région Haute-Normandie,
Préfet de la Seine-Maritime

à

Mesdames et messieurs les Maires
du département de la Seine-Maritime

Objet : Enquête sur l'utilisation des principaux outils de l'action foncière en Haute-Normandie

Le foncier est la « matière première » nécessaire à la mise en œuvre des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ainsi, les stratégies foncières établies par les collectivités territoriales doivent permettre de répondre aux enjeux du développement durable. Face à ces enjeux, les acteurs de l'aménagement disposent d'une large palette d'outils au service des politiques foncières conduites. La modernisation engagée des outils de l'action foncière, à travers les lois du Grenelle de l'Environnement, déclinée plus récemment dans le champ de l'urbanisme par le chantier relatif à « l'urbanisme de projet » (impactant par exemple prochainement la fiscalité de l'urbanisme), nécessite de tirer un bilan de l'utilisation des outils fonciers existants par les collectivités locales : **les outils fonciers existants sont-ils suffisamment connus, utilisés et adaptés aux objectifs de l'action foncière ?**

La présente enquête en ligne, accessible via le lien cliquable transmis dans la mail d'accompagnement au présent courrier, s'insère dans une étude plus large pilotée par la DREAL Haute-Normandie avec l'appui du CETE Normandie Centre. Cette étude vise à dresser le bilan, pour la région, des principaux outils fonciers existants et leur niveau d'utilisation, et à s'interroger sur les perspectives renouvelées par les réformes en cours des outils de l'action foncière en réponse aux nouveaux enjeux posés par le Grenelle de l'Environnement. En fonction du taux de réponse à la présente enquête, qui pourra être **complétée jusqu'au 1er octobre 2011**, une synthèse vous sera adressée début 2012. Des pistes d'action seront examinées, en partenariat avec les DDTM et l'Établissement Public Foncier de Normandie, pour améliorer la connaissance et l'usage des outils fonciers. L'étude complète sera ensuite mise en ligne au premier trimestre 2012 sur le site internet de la DREAL Haute-Normandie (accessible via le lien cité en bas de page).

Je vous remercie en conséquence, d'ores et déjà, pour le temps que vous nous accordez en répondant à la présente enquête, étape primordiale pour nous permettre de mener à bien ce travail.

Le Préfet
Pour le Préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général,

Thierry HLGAY

Copie :
Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Seine-Maritime
Monsieur le Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Normandie

Cité Administrative, 2 rue Saint-Sever 76032 ROUEN Cédex
Tél. 02 35 58 53 27 - Fax : 02 35 58 53 09
www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr
www.haute-normandie.pref.gouv.fr



PRÉFET DE LA REGION HAUTE-NORMANDIE

Direction Régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement

Évreux, le 13 SEP. 2011

Affaire suivie par : Samuel MALBET
Réf : SMT000711

SPCLAD
Bureau Logement Construction Aménagement

Tél : 02.35.58.53.12
Fax : 02.35.58.52.94
e-mail : samuel.malbet@developpement-durable.gouv.fr

La Préfète de l'Eure

à

Mesdames et messieurs les Maires
du département de l'Eure

Objet : Enquête sur l'utilisation des principaux outils de l'action foncière en Haute-Normandie

Le foncier est la « matière première » nécessaire à la mise en œuvre des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ainsi, les stratégies foncières établies par les collectivités territoriales doivent permettre de répondre aux enjeux du développement durable. Face à ces enjeux, les acteurs de l'aménagement disposent d'une large palette d'outils au service des politiques foncières conduites. La modernisation engagée des outils de l'action foncière, à travers les lois du Grenelle de l'Environnement, déclinée plus récemment dans le champ de l'urbanisme par le chantier relatif à « l'urbanisme de projet » (impactant par exemple prochainement la fiscalité de l'urbanisme), nécessite de tirer un bilan de l'utilisation des outils fonciers existants par les collectivités locales : **les outils fonciers existants sont-ils suffisamment connus, utilisés et adaptés aux objectifs de l'action foncière ?**

La présente enquête en ligne, accessible via le lien cliquable transmis dans le mail d'accompagnement au présent courrier, s'insère dans une étude plus large pilotée par la DREAL Haute-Normandie avec l'appui du CETE Normandie Centre. Cette étude vise à dresser le bilan, pour la région, des principaux outils fonciers existants et leur niveau d'utilisation, et à s'interroger sur les perspectives renouvelées par les réformes en cours des outils de l'action foncière en réponse aux nouveaux enjeux posés par le Grenelle de l'Environnement. En fonction du taux de réponse à la présente enquête, qui pourra être **complétée jusqu'au 1er octobre 2011**, une synthèse vous sera adressée début 2012. Des pistes d'action seront examinées, en partenariat avec les DDTM et l'Établissement Public Foncier de Normandie, pour améliorer la connaissance et l'usage des outils fonciers. L'étude complète sera ensuite mise en ligne au premier trimestre 2012 sur le site internet de la DREAL Haute-Normandie (accessible via le lien cité en bas de page).

Je vous remercie en conséquence, d'ores et déjà, pour le temps que vous nous accordez en répondant à la présente enquête, étape primordiale pour nous permettre de mener à bien ce travail.

La Préfète
F. Buccio

Copie :
Madame la Directrice Départementale des Territoires et de la Mer de l'Eure
Monsieur le Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Normandie

Fabienne BUCCIO

Cité Administrative, 2 rue Saint-Sever 76032 ROUEN Cédex
Tél. 02 35 58 53 27 - Fax : 02 35 58 53 09
www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr
www.haute-normandie.pref.gouv.fr

Annexe n°4 : Questionnaire en ligne adressé aux communes

ENQUETE SUR L'UTILISATION DES PRINCIPAUX OUTILS DE L'ACTION FONCIERE EN HAUTE-NORMANDIE

Le foncier est la « matière première » nécessaire à la mise en œuvre des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ainsi, les stratégies foncières établies par les collectivités territoriales doivent permettre de répondre aux enjeux du développement durable (*un développement urbain tenant compte des impératifs de protection des espaces agricoles et naturels en limitant la consommation de l'espace et en favorisant le recyclage foncier*). Face à ces enjeux, les acteurs de l'aménagement disposent d'une large palette d'outils au service des politiques foncières conduites.

La modernisation engagée des outils de l'action foncière, à travers les lois du Grenelle de l'Environnement (*lutte contre l'étalement urbain, utilisation économe de l'espace, reconversion des sols pollués...*), déclinée plus récemment dans le champ de l'urbanisme par le chantier relatif à « l'urbanisme de projet » (impactant par exemple prochainement la fiscalité de l'urbanisme), nécessite de tirer un bilan de l'utilisation des outils fonciers existants par les collectivités locales :

Les outils fonciers existants sont-ils suffisamment connus, utilisés et adaptés aux objectifs de l'action foncière ?

La présente enquête, qui s'insère dans une étude plus large pilotée par la DREAL Haute-Normandie avec l'appui du CETE Normandie Centre, vise à dresser le bilan, pour la région, des principaux outils fonciers existants et leur niveau d'utilisation et à s'interroger sur les perspectives renouvelées par les réformes en cours des outils de l'action foncière en réponse aux nouveaux enjeux posés par le Grenelle de l'Environnement.

En fonction du taux de réponse à la présente enquête, qui pourra être **complétée jusqu'au 1er octobre 2011**, une synthèse vous sera adressée début 2012. Les premiers éléments de l'étude pourraient être aussi exposés dans le cadre du **colloque 2011 du club foncier haut-normand qui se tiendra à Evreux le 5 décembre prochain** (plus d'informations sur le club foncier haut-normand sur le site [http://www.haute-normandie.developpement-](http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr)

[durable.gouv.fr](http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr)).

A l'issue de la phase d'enquête, des pistes d'action seront examinées, en partenariat avec les DDTM et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, pour améliorer la connaissance et l'usage des outils fonciers. L'étude complète sera ensuite mise en ligne au premier trimestre 2012 sur le site internet de la DREAL Haute-Normandie accessible via le lien précité.

Nous vous remercions en conséquence, d'ores et déjà, pour le temps que vous nous accordez en répondant à la présente enquête, étape primordiale pour nous permettre de mener à bien ce travail.

Il y a 101 questions dans ce questionnaire

1 [0] Quel est le nom de votre collectivité ? *

Veillez écrire votre réponse ici :

2 [0.1] Quel est le code INSEE ?

Veillez écrire votre réponse ici :

LES OUTILS DE PLANIFICATION ET D'AMENAGEMENT OPERATIONNEL (1)

LES OUTILS FONCIERS DU PLU

3 [1.0] Par quel document s'opère sur votre commune la gestion de l'utilisation de l'espace ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- PLU
- POS
- Carte communale
- Application stricte du RNU

4 [1.0.bis] Pourquoi n'avez-vous pas souhaité établir un document d'urbanisme sur votre commune ?

Veillez écrire votre réponse ici :

**5 [1.1] Connaissez-vous les outils fonciers du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ?
Les avez-vous déjà utilisés ?**

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui, et je l'ai déjà utilisé	Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	Non, je ne connais pas
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : sont des orientations plus détaillées que dans le P.A.D.D et uniquement pour des secteurs géographiquement délimités	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Servitudes de gel : permettent d'interdire dans les zones U ou AU du PLU et pour une durée maximale de 5 ans, sur un périmètre délimité et sous certaines conditions, les constructions ou installations dans l'attente d'un projet d'aménagement global.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Emplacements Réservés (ER) : servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Secteurs délimités avec majoration de densité : secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par le PLU, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (concerne les maisons individuelles comme les immeubles collectifs).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Oui, et je l'ai déjà utilisé	Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	Non, je ne connais pas
Secteurs réservés pour le logement : permettent aux communes d'imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux ou intermédiaires à l'occasion d'un projet de construction de logement.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Secteurs à programmation de logements de taille minimale : lorsqu'un programme de logements sera réalisé dans un tel secteur, il devra comporter un pourcentage de logements de taille minimale afin d'obtenir une autorisation d'occupation du sol.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plan de masse : les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître, pour les zones U et AU, des secteurs pour lesquels un plan de masse côté en 3 dimensions a été réalisé. Celui-ci définit des règles spéciales par rapport au règlement adopté (en particulier sur l'implantation et le volume-enveloppe des constructions).	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zones Agricoles Protégées (ZAP) : sont des servitudes d'utilité publique destinées à la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique. Elles permettent de soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

6 [1.2] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet(s) outil(s) (OAP, servitudes de gel, ER, plan de masse), quel était l'objectif recherché ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Composer avec cohérence les quartiers de la commune
- Organiser et développer les voiries et accès
- Organiser et protéger le paysage et / ou le cadre bâti
- Autre:

7 [1.3.A] Avez-vous bénéficié d'une assistance technique ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

8 [1.3.B] Laquelle ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Bureau d'études privé
- Assistance de l'intercommunalité
- Autre

9 [1.3.C] Quelles sont vos remarques (faiblesses et problèmes rencontrés) ?

La réponse était 'Oui, et je l'ai déjà utilisé' à la question '5 [1.1]' (Connaissez-

Veillez écrire votre réponse ici :

10 [1.4.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet(s) outil(s) (secteurs délimités, secteurs réservés pour le logement, secteurs à programmation de logements de taille minimale), quel était le(s) type(s) d'habitat concerné ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Collectif
- Individuel
- Public (type HLM)
- Privé
- Autre:

11 [1.4.B] Quelle était la mixité recherchée ?

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Mixité sociale
- Mixité générationnelle
- Mixité fonctionnelle (habitat/services/commerces)
- Autre:

12 [1.5.A] Vous avez répondu connaître cet(s) outil(s) foncier(s) (OAP, servitudes de gel, ER, secteurs délimités, secteurs réservés pour le logement, secteurs à programmation de logements de taille minimale, plan de masse, ZAP), pour quelle(s) raison(s) n'avez-vous pas utilisé cet(s) outil(s) ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Pas de besoin
- Difficultés d'acceptabilité des outils (habitants, associations, conseil municipal,...)
- Méconnaissance de la procédure
- Pas pertinent pour la démarche conduite ou pour les projets du territoire
- La procédure vous paraît trop complexe à mettre en oeuvre
- La procédure vous paraît trop longue
- La procédure vous paraît trop coûteuse

- La procédure ne vous paraît pas assez efficace par rapport à vos objectifs
- Autre:

13 [1.5.B] Ces procédures nécessitent-elles pour vous un appui technique ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

14 [1.6.A] Vous ne connaissez pas cet(s) outil(s) (OAP, servitudes de gel, ER, secteurs délimités, secteurs réservés pour le logement, secteurs à programmation de logements de taille minimale, plan de masse, ZAP), la(leur) brève description de cet(s) outil(s) correspond t-elle à un besoin de votre collectivité ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

15 [1.6.B] Pour quel type de projet ? (description sommaire)

Veillez écrire votre réponse ici :

16 [1.7] Quelles précisions souhaiteriez-vous avoir ?

Veillez écrire votre réponse ici :

LES OUTILS DE PLANIFICATION ET D'AMENAGEMENT OPERATIONNEL (2)

LES OUTILS D'AMENAGEMENT OPERATIONNEL

17 [2.1] Connaissez-vous ces outils d'aménagement opérationnel ? Les avez-vous déjà utilisés ? *

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui, et je l'ai déjà utilisé	Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	Non, je ne connais pas
La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non, en vue de la réalisation de constructions de toute nature.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Le permis d'aménager un lotissement : Sur une période de moins de dix ans, permet de créer plus de deux lots à construire lorsqu'il prévoit la réalisation de voies ou espaces communs ou lorsqu'il est situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Le Projet Urbain Partenarial (PUP) : procédure de financement ayant pour vocation de faciliter le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée dans les zones U et AU des PLU.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

18 [2.9.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet(s) outil(s) foncier(s) (ZAC, permis d'aménager, PUP) , quelle était la (les) vocation(s) du projet ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Habitat
- Renouvellement urbain
- Activités
- Equipements publics
- Autre:

19 [2.9.B] Pour la dernière fois, l'avez-vous instauré il y a moins de 3 ans ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

20 [2.9.C] Sur quel type de terrains portai(en)t le(s) projet(s) ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Agricole
- Boisé
- Naturel
- En extension de l'urbanisation existante
- Sur des terrains en tissus urbanisés

21 [2.9.F] Avez-vous utilisé simultanément un autre outil ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

22 [2.9.F.bis] Lequel ?

Veillez écrire votre réponse ici :

23 [2.3.A] Avez-vous bénéficié d'une assistance technique ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

24 [2.3.B] Laquelle ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Bureau d'études privé
- Assistance de l'intercommunalité
- Autre

25 [2.3.C] Quelles sont vos remarques (faiblesses et problèmes rencontrés) ?

Veillez écrire votre réponse ici :

26 [2.5.A] Vous avez répondu connaître cet(s) outil(s) foncier(s) (ZAC, permis d'aménager, PUP) pour quelle(s) raison(s) n'avez-vous pas utilisé cet(s) outil(s) ?

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Pas de besoin
- Difficultés d'acceptabilité des outils (habitants, associations, conseil municipal,...)
- Méconnaissance de la procédure
- Pas pertinent pour la démarche conduite ou pour les projets du territoire
- La procédure vous paraît trop complexe à mettre en oeuvre

- La procédure vous paraît trop longue
- La procédure vous paraît trop coûteuse
- La procédure ne vous paraît pas assez efficace par rapport à vos objectifs
- Autre:

27 [2.5.B] Ces procédures nécessitent-elles pour vous un appui technique ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

28 [2.6.A] Vous ne connaissez pas cet(s) outil(s) (ZAC, permis d'aménager, PUP), la(leur) brève description de cet(s) outil(s) correspond t-elle à un besoin de votre collectivité ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

29 [2.6.B] Pour quel type de projet ? (description sommaire)

Veillez écrire votre réponse ici :

30 [2.7] Quelles précisions souhaiteriez-vous avoir ?

Veillez écrire votre réponse ici :

LES OUTILS DE MOBILISATION DU FONCIER

31 [3.13] Connaissez-vous ces outils de mobilisation foncière ? Les avez-vous déjà utilisés ? *

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui, et je l'ai déjà utilisé	Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	Non, je ne connais pas
Le Droit de Préemption Urbain (DPU) offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire, pour réaliser une opération d'aménagement.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) : Zone à l'intérieure de laquelle la collectivité peut acquérir des immeubles en vue de réaliser une opération d'aménagement dont le programme n'est pas encore connu, permet d'instaurer un droit de préemption et permet en outre de connaître les évolutions du marché et d'exercer sur lui une pression anti-spéculative.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L'expropriation par DUP : la procédure par laquelle une personne morale de droit public impose à un propriétaire la cession d'un bien immobilier ou un droit réel immobilier dans un but d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

32 [3.13.A] L'acquisition amiable est-elle le mode privilégié et majoritaire de vos acquisitions foncières ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

33 [3.14.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet outil foncier (DPU), le DPU institué couvre-t-il tout ou partie des zones U et AU de votre commune ?

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- En totalité
- En partie
- Pour les cartes communales, un ou plusieurs périmètres avec une délibération précisant l'équipement ou l'opération projetée

34 [3.14.B] Avez-vous déjà préempté depuis son institution ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

35 [3.14.C] Pour quel type de projet(s) ?

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Habitat
- Renouvellement urbain
- Activités
- Equipements publics
- Autre:

36 [3.16.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet outil foncier (ZAD), la ZAD est-elle instituée sur une zone : *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Urbaine
- Naturelle
- Agricole
- Mixte

37 [3.16.B] Avez-vous déjà préempté depuis son institution ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

38 [3.16.C] Quelle est la vocation future de la zone ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Habitat
- Renouvellement urbain
- Activités
- Equipements publics
- Autre:

39 [3.18.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet outil foncier (l'expropriation par DUP), quelle était la nature du projet déclaré d'utilité publique ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Infrastructures et espaces publics
- Habitat
- Activités
- Equipements publics
- Autre:

40 [3.3.A] Avez-vous bénéficié d'une assistance technique ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

41 [3.3.B] Laquelle ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Bureau d'études privé
- Assistance de l'intercommunalité
- Autre

42 [3.3.C] Quelles sont vos remarques (faiblesses et problèmes rencontrés) ?

Veillez écrire votre réponse ici :

43 [3.5.A] Vous avez répondu connaître cet(s) outil(s) foncier(s) (DPU, ZAD, l'expropriation par DUP), pour quelle(s) raison(s) n'avez-vous pas utilisé cet(s) outil(s) ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Pas de besoin
- Difficultés d'acceptabilité des outils (habitants, associations, conseil municipal,...)
- Méconnaissance de la procédure
- Pas pertinent pour la démarche conduite ou pour les projets du territoire
- La procédure vous paraît trop complexe à mettre en oeuvre
- La procédure vous paraît trop longue
- La procédure vous paraît trop coûteuse
- La procédure ne vous paraît pas assez efficace par rapport à vos

objectifs

- Autre:

44 [3.5.B] Ces procédures nécessitent-elles pour vous un appui technique ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

45 [3.6.A] Vous ne connaissez pas cet(s) outil(s) (DPU, ZAD, l'expropriation par DUP), la(leur) brève description de cet(s) outil(s) correspond t-elle à un besoin de votre collectivité ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

46 [3.6.B] Pour quel type de projet ? (description sommaire)

Veillez écrire votre réponse ici :

47 [3.7] Quelles précisions souhaiteriez-vous avoir ?

Veillez écrire votre réponse ici :

LES OPERATEURS FONCIERS

48 [4.22] Connaissez-vous ces opérateurs fonciers ? Les avez-vous déjà sollicités ? *

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui, et je l'ai déjà sollicité	Oui, mais je ne l'ai jamais sollicité	Non, je ne connais pas
L'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) : compétent pour procéder à toutes opérations immobilières et foncières, de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens fonciers ou immobiliers acquis.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) créée à l'origine pour améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, la SAFER s'est vue confier au fil des ans des missions d'aménagement du territoire rural et de protection de l'environnement.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Le Conservatoire du littoral : permet de mener une politique foncière (acquisition, réhabilitation et gestion à terme) dans le but de protéger les espaces naturels ou paysagers du littoral menacés ou dégradés.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

49 [4.23] Lorsque vous effectuez des acquisitions, privilégiez-vous les acquisitions en régie sur fonds propres et sans opérateur ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

50 [4.24] Vous avez répondu avoir déjà sollicité cet opérateur foncier (EPFN), dans quel cadre avez-vous fait appel à l'EPFN ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Etudes et observation foncière (études foncières et d'urbanisme pré-opérationnel, aide à la définition d'une stratégie foncière sur la commune)
- Actions foncières (ingénierie foncière, acquisitions foncières et portage du foncier)
- Recyclage foncier urbain et industriel (opérations de résorption de friches, fonds mutualisé d'intervention)
- Actions en faveur de l'habitat (minoration foncière, différé de paiement du foncier dédié au logement social...)
- Actions en faveur du développement économique (portage de locaux dédiés à des pépinières d'entreprises, à des laboratoires de recherche-développement, à des hôtels d'entreprises en quartier sensible, réservation de site...)

51 [4.26.A] Vous avez répondu avoir déjà sollicité cet opérateur foncier (SAFER), dans quel cadre avez-vous fait appel à la SAFER ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Acquisitions de terrains agricoles
- Missions de conseil
- Aménagement du territoire
- Protection de l'environnement
- Autre:

52 [4.26.B] Préciser pour quelles actions d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement :

Veillez écrire votre réponse ici :

53 [4.28] Vous avez répondu avoir déjà fait appel à cet opérateur foncier (conservatoire du littoral), avez-vous sollicité le conservatoire du littoral pour le

classement de terrains à préserver ou dégradés ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

54 [4.29] Pensez-vous que ces opérateurs peuvent vous aider à établir une stratégie foncière ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

55 [4.3.C] Quelles sont vos remarques (faiblesses et problèmes rencontrés) ?

Veillez écrire votre réponse ici :

56 [4.5.A] Vous avez répondu connaître cet(s) opérateur(s) foncier(s) (EPFN, SAFER, Conservatoire du littoral), pour quelle(s) raison(s) n'a(ont) t-il(s) pas été sollicité(s) ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Pas de besoin
- Difficultés d'acceptabilité des outils (habitants, associations, conseil municipal,...)
- Méconnaissance de la procédure
- Pas pertinent pour la démarche conduite ou pour les projets du territoire
- La procédure vous paraît trop complexe à mettre en oeuvre
- La procédure vous paraît trop longue
- La procédure vous paraît trop coûteuse
- La procédure ne vous paraît pas assez efficace par rapport à vos objectifs
- Autre:

57 [4.6.A] Vous ne connaissez pas cet(s) opérateur(s) (EPFN, SAFER, Conservatoire du littoral), la(leur) brève description correspond t-elle à un besoin de votre collectivité ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

58 [4.6.B] Pour quel type de projet ? (description sommaire)

Veillez écrire votre réponse ici :

59 [4.7] Quelles précisions souhaiteriez-vous avoir ?

Veillez écrire votre réponse ici :

LES OUTILS DE CESSIONS ET D'AMENAGEMENT FONCIER

60 [5.31] Connaissez-vous ces outils de cessions et d'aménagement foncier ? Les avez-vous déjà utilisés ? *

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui, et je l'ai déjà utilisé	Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	Non, je ne connais pas
Les baux de longue durée (emphytéotique, construction, à réhabilitation) : permettent au bénéficiaire d'obtenir des droits immobiliers sur le terrain qu'il loue, sans avoir à l'acquérir, puisqu'il reste propriété du bailleur.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
L'Association Foncière Urbaine (AFU) : c'est un regroupement de propriétaires de terrains, monté dans le but de réaliser un aménagement	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Oui, et je l'ai déjà utilisé	Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	Non, je ne connais pas
commun et maîtrisé.			
L'aménagement foncier agricole et forestier (ex-remembrement) est le moyen pour la commune de restructurer ses propriétés dans le cadre d'un aménagement parcellaire global de son territoire.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

61 [5.32.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet outil foncier (baux de longue durée), quel type de bail de longue durée avez-vous contracté ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Emphytéotique
- A construction
- A réhabilitation

62 [5.32.B] Quel(s) sont le(s) atout(s) des baux de longue durée ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Garder la maîtrise foncière
- Favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement
- Transférer des missions de construction et d'entretien à un tiers
- Autre:

63 [5.33] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet outil foncier (AFU), à quelle occasion avez-vous utilisé ou encouragé l'utilisation d'une AFU ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Remembrement parcellaire en vue de permettre sa constructibilité
- Regroupement parcellaire dans le cadre d'une opération d'aménagement
- Pour la réalisation d'une restauration du bâti
- Pour la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrages d'intérêt collectif
- Pour la restructuration urbaine des grands ensembles et de quartiers d'habitat dégradé
- Autre:

64 [5.3] Quelles sont vos remarques (faiblesses et problèmes rencontrés) ?

Veillez écrire votre réponse ici :

65 [5.37.A] Utilisez-vous la cession gratuite avant sa suppression introduite par la décision en date du 22 septembre 2010 du Conseil Constitutionnel ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

66 [5.5.A] Vous avez répondu connaître cet(s) outil(s) foncier(s) (AFU, baux de longue durée), pour quelle(s) raison(s) n'avez-vous pas utilisé cet(s) outil(s) ? *

Choisissez **toutes** les réponses qui conviennent :

- Pas de besoin
- Difficultés d'acceptabilité des outils (habitants, associations, conseil municipal,...)
- Méconnaissance de la procédure
- Pas pertinent pour la démarche conduite ou pour les projets du territoire
- La procédure vous paraît trop complexe à mettre en œuvre

- La procédure vous paraît trop longue
- La procédure vous paraît trop coûteuse
- La procédure ne vous paraît pas assez efficace par rapport à vos objectifs
- Autre:

67 [5.5.B] Ces procédures nécessitent-elles pour vous un appui technique ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

68 [5.6.A] Vous ne connaissez pas cet(s) outil(s) (AFU, baux de longue durée, aménagement foncier agricole et forestier), la(leur) brève description de cet(s) outil(s) correspond t-elle à un besoin de votre collectivité ? *

Veillez sélectionner **une seule** des propositions suivantes :

- Oui
- Non

69 [5.6.B] Pour quel type de projet ? (description sommaire)

Veillez écrire votre réponse ici :

70 [5.7] Quelles précisions souhaiteriez-vous avoir ?

Veillez écrire votre réponse ici :

LES OUTILS FISCAUX ET FINANCIERS (1)

TAXES ET PARTICIPATIONS SUR LES OPERATIONS

71 [6.41] Connaissez-vous ces taxes et participations sur les opérations ? Les avez-vous déjà utilisés ? *

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui, et je l'ai déjà utilisé	Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	Non, je ne connais pas
La Taxe Locale d'Équipement (TLE) : constitue une imposition forfaitaire et générale, grevant les opérations de construction. Elle est destinée à financer les équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
La Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) : permet la maîtrise publique des équipements tout en répercutant, sous certaines conditions, le coût aux propriétaires bénéficiant de la viabilisation.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
La Participation pour Aménagement d'Ensemble (PAE) : permet à une commune, par délibération du conseil municipal, de déterminer un secteur d'aménagement sur lequel elle arrête un programme d'équipements publics rendus nécessaires pour son ouverture à l'urbanisation et de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie de leurs coûts.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

72 [6.42.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet outil foncier (TLE), depuis quand avez-vous institué la TLE ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Plus de 5 ans
- Moins de 5 ans
- Je ne sais pas

73 [6.42.B] Quel est le taux appliqué dans votre collectivité ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 1%
- 2%
- 3%
- 4%
- 5%

74 [6.42.C] Dans quelle mesure la TLE contribue-t-elle à couvrir les dépenses d'équipements ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 25%
- De 25% à 50%
- Plus de 50%

75 [6.42.D] Avez-vous fait évoluer le taux depuis son institution ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

76 [6.44.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet outil foncier (PVR), quand l'avez-vous institué sur l'ensemble de la commune (1ère délibération) ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 3 ans
- Plus de 3 ans
- Je ne sais plus

77 [6.44.B] Avez-vous identifié le montant de la PVR pour chaque rue concernée (2ème délibération) ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui

- Non

78 [6.46.A] Vous avez répondu avoir utilisé cet outil foncier (PAE), quelle a été la modalité financière d'avance opérée par la commune avant d'obtenir un remboursement par la contribution PAE (en cas d'exigence de la participation sous forme de contribution financière) ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Emprunt
- Autofinancement
- Sans objet

79 [6.46.B] La commune a-t-elle été obligée de restituer les fonds faute de mise en œuvre du programme ?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

80 [6.3.A] Avez-vous bénéficié d'une assistance technique ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

81 [6.3.B] Laquelle ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Bureau d'études privé
- Assistance de l'intercommunalité
- Autre

82 [6.3.C] Quelles sont vos remarques (faiblesses et problèmes rencontrés) ?

Veillez écrire votre réponse ici :

83 [6.5.A] Vous avez répondu connaître cet(s) outil(s) foncier(s) (TLE, PVR, PAE),

pour quelle(s) raison(s) n'avez-vous pas utilisé cet(s) outil(s) ? *

Choisissez toutes les réponses qui conviennent :

- Pas de besoin
- Difficultés d'acceptabilité des outils (habitants, associations, conseil municipal,...)
- Méconnaissance de la procédure
- Pas pertinent pour la démarche conduite ou pour les projets du territoire
- La procédure vous paraît trop complexe à mettre en oeuvre
- La procédure vous paraît trop longue
- La procédure vous paraît trop coûteuse
- La procédure ne vous paraît pas assez efficace par rapport à vos objectifs
- Autre:

84 [6.5.B] Ces procédures nécessitent-elles pour vous un appui technique ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

85 [6.6.A] Vous ne connaissez pas cet(s) outil(s) (TLE, PVR, PAE), la(leur) brève description de cet(s) outil(s) correspond t-elle à un besoin de votre collectivité ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

86 [6.7] Quelles précisions souhaiteriez-vous avoir ?

Veillez écrire votre réponse ici :

87 [6.50] Avez-vous entendu parler de la réforme de la fiscalité de l'aménagement mise en place à partir du 1^{er} mars 2012 ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

88 [6.51] La réforme de la fiscalité de l'aménagement a été adoptée dans le cadre de loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 parue au journal officiel du 30 décembre 2010. Le nouveau dispositif repose sur la Taxe d'Aménagement (TA) et le Versement pour Sous-Densité (VSD). La TLE et la PAE seront supprimées dès le 1^{er} mars 2012. La PVR est définitivement supprimée le 31 décembre 2014.

Plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-fiscalite-de-l

LES OUTILS FISCAUX ET FINANCIERS (2)

TAXES SUR LES MUTATIONS ET SUR LA PROPRIETE OU L'USAGE

89 [7.51] Connaissez-vous ces taxes sur les mutations et sur la propriété ou l'usage ? Les avez-vous déjà utilisés ? *

Choisissez la réponse appropriée pour chaque élément :

	Oui, et je l'ai déjà utilisé	Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	Non, je ne connais pas
La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles par un document d'urbanisme : permet, suite à délibération instituant la taxe, de récupérer une partie de la plus-value réalisée par les personnes physiques et les sociétés soumises à l'impôt sur le revenu lors de la vente de leurs terrains.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

	Oui, et je l'ai déjà utilisé	Oui, mais je ne l'ai jamais utilisé	Non, je ne connais pas
La majoration de la taxe foncière : permet aux communes de majorer les valeurs locatives cadastrales des terrains constructibles situés en zones urbaines pour le calcul de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, jusqu'à 3 euros par mètre carré.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

90 [7.52.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet outil foncier (la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles), depuis quand la commune a-t-elle délibéré pour instituer cette taxe ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 3 ans
- Plus de 3 ans
- Je ne sais plus

91 [7.52.B] Depuis, avez-vous enregistré des cessions générant du produit de la taxe ? *

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

92 [7.54.A] Vous avez répondu avoir déjà utilisé cet outil foncier (la majoration de la taxe foncière), depuis quand la commune a-t-elle délibéré pour instituer cette taxe ?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Moins de 3 ans
- Plus de 3 ans

- Je ne sais pas

93 [7.54.B] Quel a été le montant de la majoration instituée ?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- 0,5 euro par m²
- 1 euro par m²
- 1,5 euros par m²
- 2 euros par m²
- 2,5 euros par m²
- 3 euros par m²

94 [7.55] Cette taxation a-t-elle permis de libérer des terrains à bâtir ?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non
- Je ne sais pas

95 [7.3.C] Quelles sont vos remarques (faiblesses et problèmes rencontrés) ?

Veillez écrire votre réponse ici :

96 [7.5.A] Vous avez répondu connaître cet(s) outil(s) foncier(s) (la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles, la majoration de la taxe foncière), pour quelle(s) raison(s) n'avez-vous pas utilisé cet(s) outil(s) ?

Choisissez toutes les réponses qui conviennent :

- Pas de besoin
- Difficultés d'acceptabilité des outils (habitants, associations, conseil municipal,...)
- Méconnaissance de la procédure
- Pas pertinent pour la démarche conduite ou pour les projets du territoire

- La procédure vous paraît trop complexe à mettre en œuvre
- La procédure vous paraît trop longue
- La procédure vous paraît trop coûteuse
- La procédure ne vous paraît pas assez efficace par rapport à vos objectifs
- Autre:

101 [8.59.B] Lesquelles ?

Veillez écrire votre réponse ici :

Merci d'avoir complété ce questionnaire.

97 [7.5.B] Ces procédures nécessitent-elles pour vous un appui technique ?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

98 [7.6.A] Vous ne connaissez pas cet(s) outil(s) (la taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux des terrains nus rendus constructibles, la majoration de la taxe foncière), la(leur) brève description de cet(s) outil(s) correspond t-elle à un besoin de votre collectivité ?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

99 [7.7] Quelles précisions souhaiteriez-vous avoir ?

Veillez écrire votre réponse ici :

BESOINS DE PLUS D'INFORMATIONS

100 [8.59.A] Sur tous les sujets du questionnaire, auriez-vous besoin de plus d'informations ?

Veillez sélectionner une seule des propositions suivantes :

- Oui
- Non

I - LES OUTILS PROPRES AU SCOT

Annexe n° 5 Questionnaire envoyé aux structures porteuses de SCOT

Questionnaire sur l'utilisation des outils fonciers dans les SCOT

Le foncier est la «matière première» nécessaire à la mise en œuvre des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Ainsi, les **stratégies foncières** établies par les collectivités territoriales doivent permettre de répondre aux enjeux du développement durable (*un développement urbain tenant compte des impératifs de protection des espaces agricoles et naturels en limitant la consommation de l'espace et en favorisant le recyclage foncier*). Face à ces enjeux, les acteurs de l'aménagement disposent d'une large palette d'outils au service des politiques foncières conduites. La modernisation engagée des outils de l'action foncière, à travers les lois du Grenelle de l'Environnement (*lutte contre l'étalement urbain, utilisation économe de l'espace, reconversion des sols pollués...*), déclinée plus récemment dans le champ de l'urbanisme par le chantier relatif à « l'urbanisme de projet » (impactant par exemple prochainement la fiscalité de l'urbanisme), nécessite de tirer un bilan de l'utilisation des outils fonciers existants par les collectivités locales :

Les outils fonciers existants sont-ils suffisamment connus, utilisés et adaptés aux objectifs de l'action foncière ?

Dans un premier temps, une première enquête en ligne a été menée auprès des communes hautes normandes à l'automne dernier.

Aujourd'hui, une enquête est menée auprès des structures porteuses de SCOT.

Ces enquêtes, qui s'insèrent dans une étude plus large, pilotée par la DREAL Haute-Normandie avec l'appui du CETE Normandie Centre, vise à dresser le bilan, pour la région, des principaux outils fonciers existants et leur niveau d'utilisation et à s'interroger sur les perspectives renouvelées par les réformes en cours des outils de l'action foncière en réponse aux nouveaux enjeux posés par le Grenelle de l'Environnement.

1- Dans le cadre de l'élaboration de votre SCoT, avez-vous mené une réflexion de stratégie foncière ? (la stratégie foncière conduite vient par exemple au service de la hiérarchisation et de la localisation du développement urbain, de la limitation de la consommation foncière, de la préservation ou de la valorisation du patrimoine naturel ou agricole...)

2- Dans le diagnostic de votre SCoT, avez-vous réalisé une analyse foncière globale ventilée selon les différents marchés fonciers? et une analyse par secteurs ?

3- Cette analyse vous a-t-elle permis d'identifier des secteurs cibles de la stratégie foncière ? Avez-vous confronté dans ce cadre le stock théorique de foncier disponible avec les besoins recensés lors de l'élaboration du SCoT ? Si oui, quelle méthode avez-vous utilisé pour calculer ce stock théorique?

4- Un inventaire foncier spécifique portant sur les espaces naturels ou agricoles sensibles a-t-il été mené dans le cadre du SCoT en vue notamment de préparer la gestion future de ces espaces ?

5- Dans le PADD de votre SCoT, la stratégie foncière est-elle traduite explicitement?

6- Le DOG/DOO propose-t-il des orientations permettant la mise en œuvre de la stratégie foncière définie au PADD? Sous quelles formes (objectifs, orientations ou recommandations) ?

7- Le DOG/DOO propose-t-il dans la mise en œuvre des actions de maîtrise foncière ?

8- Pensez-vous que la stratégie définie nécessite ou nécessitera de prévoir des réserves foncières de moyen ou long terme? Comment s'exerce dans votre SCoT

l'anticipation foncière en vue de préparer sa phase de mise en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux? Même question en vue de lancer des opérations d'aménagement d'ampleur ou dans des secteurs stratégiques (près des TCSP par exemple) ?

9- Quels outils de mobilisation du foncier sont prévus au service de la stratégie foncière définie et à l'appui des projets majeurs identifiés au sein de votre SCoT (DPU, ZAD, expropriation...) ?

10 - Comment utiliser les outils fonciers des SCoT au service du projet de territoire de SCoT ? Les articles L122-1-5 et L122-1-6 du Code de l'Urbanisme offrent des possibilités d'agir sur le foncier. Avez-vous ou prévoyez-vous d'utiliser ces dispositions ?

L'article L122-1-5	Je l'ai déjà utilisé	Je ne l'ai pas encore utilisé mais j'envisage de le faire lors de l'élaboration de mon SCoT	Je ne l'utilise pas OU Je n'envisage pas de l'utiliser
<p>II. — Il détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger. Il peut en définir la localisation ou la délimitation. (...)</p> <p>Il arrête des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui peuvent être ventilés par secteur géographique.</p>			
<p>III. — Il précise les conditions permettant de favoriser le</p>			

<p>développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.</p> <p>Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.</p>			
<p>IV. — Pour la réalisation des objectifs , il peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :</p> <p>1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité</p>			
<p>VIII— Dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, il peut déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des</p>			

règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.			
IX. Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.			
Article L122-1-6	Je l'ai déjà utilisé	Je ne l'ai pas encore utilisé mais j'envisage de le faire lors de l'élaboration de mon SCoT	Je ne l'utilise pas OU Je n'envisage pas de l'utiliser
Dans le cadre d'une stratégie foncière menée en vue de limiter la consommation de l'espace , l'article L122-1-6 permet par secteur de « définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu. »			

SCoT utilisent-elles ces outils au sein de leur PLU ? Si oui, lesquels ?

	Oui, je connais	Je connais des PLU qui utilisent ces outils. Lesquels (quelques exemples) ?	Non, je ne connais pas
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP): sont des orientations plus détaillées que dans le P.A.D.D et uniquement pour des secteurs géographiquement délimités.			
Servitudes de gel : permettent d'interdire dans les zones U ou AU du PLU et pour une durée maximale de 5 ans, sur un périmètre délimité et sous certaines conditions, les constructions ou installations dans l'attente d'un projet d'aménagement global.			
Secteurs délimités avec majoration de densité : secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par le PLU, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au COS est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (concerne les maisons individuelles comme les immeubles			

II - LES OUTILS DE PLANIFICATION ET D'AMENAGEMENT OPERATIONNEL

1 - Connaissez-vous les outils fonciers du PLU (Plan Local d'Urbanisme) ? A votre connaissance, les communes situées à l'intérieur du périmètre de votre

collectifs).			
Secteur réservés pour le logement : permettent aux communes d'imposer un pourcentage de logements locatifs sociaux ou intermédiaires à l'occasion d'un projet de construction de logement.			
Secteurs à programmation de logements de taille minimale : lorsqu'un programme de logements sera réalisé dans un tel secteur, il devra comporter un pourcentage de logements de taille minimale afin d'obtenir une autorisation d'occupation du sol.			
Plan de masse : les documents graphiques du PLU peuvent faire apparaître, pour les zones U et AU, des secteurs pour lesquels un plan de masse côté en 3 dimensions a été réalisé. Celui-ci définit des règles spéciales par rapport au règlement adopté (en particulier sur l'implantation et le volume-enveloppe des constructions).			
Zones Agricoles Protégées (ZAP) : sont des servitudes d'utilité publique destinées à la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de			

la qualité des productions ou de la situation géographique. Elles permettent de soustraire de la pression urbaine les espaces agricoles fragilisés.			
---	--	--	--

2 - Connaissez-vous le Projet Urbain Partenarial ? A-t-il déjà été utilisé sur votre territoire ? Un exemple ?

Pour rappel, le Projet Urbain Partenarial (PUP) est une procédure de financement ayant pour vocation de faciliter le développement de l'urbanisme opérationnel d'initiative privée.

III - LES OPERATEURS FONCIERS (EPFN, SAFER, Conservatoire du littoral)

1- Les avez-vous déjà associés au cours de l'élaboration de votre stratégie foncière ?
Si oui, comment ?

L'Établissement public foncier de Normandie (EPFN) : compétent pour réaliser ou faire réaliser les acquisitions foncières et les opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains. Dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Interventions 2012-2016, l'EPFN est amené à s'impliquer davantage dans l'élaboration et le suivi des SCoT.	
La société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) facilite l'accès des terres aux agriculteurs et elle	

<p>accompagne les collectivités dans leur politique de maintien des terres agricoles et de protection des espaces et des ressources naturelles</p>	
<p>Le Conservatoire du littoral : permet de mener une politique foncière (acquisition, réhabilitation, gestion à terme) dans le but de protéger les espaces naturels ou paysagers du littoral menacés ou dégradés.</p>	

Si non, pensez-vous que ces opérateurs peuvent ou pourront, le cas échéant, jouer un rôle dans l'élaboration de la stratégie foncière de votre SCoT?

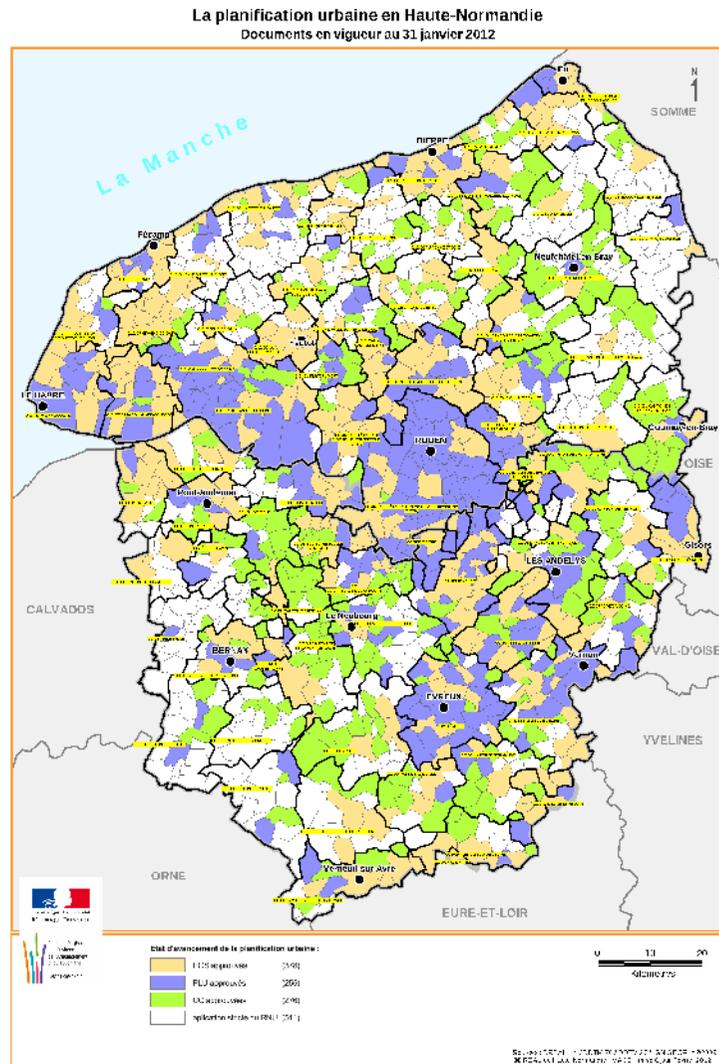
2 – Envisagez-vous l'appui de ces opérateurs pour mettre en œuvre la stratégie définie au SCoT ?

IV - FISCALITE de L'URBANISME

Participez-vous aux réflexions menées sur votre territoire sur l'utilisation des outils de la fiscalité de l'urbanisme déclinés à l'échelon communal ?

Merci de votre participation

Annexe n°6 Cartographies de la planification en Haute-Normandie



Fiche n°1 : Le permis d'aménager un lotissement

Fiche n°2 : La Taxe d'Aménagement

Fiche n°3 : La Participation pour Voiries et Réseaux

Fiche n°4 : La Zone d'Aménagement Concertée

Fiche n°5 : Le Versement pour Sous-Densité

Fiche n°6 : La Zone d'Aménagement Différée

Fiche n°7 : Le Droit de Prémption Urbain

Fiche n°8 : L'expropriation pour cause d'utilité publique

Fiche n°9 : Les baux de longue durée

Fiche n°10 : Les Associations Foncières Urbaines

Fiche n°11 : Le Projet Urbain Partenarial

Fiche n°12 : Les Taxes sur le foncier non bâti

Fiche n°13 : L'Établissement Public Foncier de Normandie

Fiche n°14 : La SAFER de Haute-Normandie

Fiche n°15 : Le Conservatoire du littoral et des rivages lacustres

Fiche n°16 : L'urbanisme de projet

ces fiches sont téléchargeables sur les sites internet :

- de la DREAL Haute-Normandie :

<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/foncier-r39.html>

- du CETE Normandie-Centre :

<http://www.cete-normandie-centre.equipement.gouv.fr/foncier-r444.html>

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

CETE Normandie Centre
10 Chemin de la Poudrière
76121 Le Grand-Quevilly cédex
téléphone : 02 35 68 81 00
Courriel : DIR.CETE-NC@developpement-durable.gouv.fr
<http://www.cete-normandie-centre.developpement-durable.gouv.fr>