

# Fiche - guide du PLUi-H

À destination des élus communautaires et des partenaires

## Stratégie foncière communale et PLUi-H

Les outils du PLUi-H au service de la stratégie foncière

### Introduction

#### Un contexte national et intercommunal structurant

Les réformes successives des documents d'urbanisme depuis le début des années 2000 et très récemment la loi Climat et Résilience visent à une meilleure optimisation du foncier pour réduire l'artificialisation des sols. Cela passe par la mobilisation des fonciers non bâtis contenus dans l'enveloppe urbaine (dents creuses, friches) mais aussi par la mobilisation du foncier bâti (logements vacants, biens menaçant ruine).

Dans cet esprit, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Haut-Bugey fixe des limites à la consommation foncière afin de préserver le foncier naturel ou agricole pour différents usages notamment pour l'habitat. Le PLUi-H reprend ces objectifs et les traduit à un horizon plus proche de 2029.

L'enveloppe définie à l'échelle des communes par le PLUi-H prend en compte à la fois les objectifs nationaux en matière de limitation de la

consommation foncière, de production de logements, de densité, de maintien ou de développement du foncier économique ou commerciaux, et d'autre part les projets communaux de développement immobilier pour maintenir et attirer de nouvelles populations.

#### L'objectif de cette fiche

Il s'agit de proposer aux communes une synthèse des principaux outils disponibles pour maîtriser le foncier afin de mener à bien ses projets de développement traduits dans le PLUi-H par des objectifs de production de logements.

Ces outils de maîtrise du foncier sont de deux nature :

- **l'usage des outils d'urbanisme** qui imposent une contrainte aux propriétaires du foncier : zonage, OAP, servitudes, etc.
- **l'acquisition foncière directe.**



## Partie 1 : Qu'est-ce qu'une stratégie foncière communale ?

### Quelques définitions pour commencer

**Le foncier :** Il s'agit d'avoir une approche du foncier au sens large : bâti ou non, occupé ou non, pollué ou non, foncier contraint, foncier déqualifié, etc.

Et de prendre en compte toutes les dimensions du foncier : le foncier du sous-sol : une ressource naturelle, le sol : un potentiel de développement urbain, le foncier comme substrat social (mixité urbaine, propriété privée, etc.).

Le foncier est également une ressource naturelle support de biodiversité et chaque usage de celui-ci doit s'interroger sur sa durabilité.

**La stratégie foncière :** une approche globale par laquelle chaque acteur des territoires s'efforce de mettre le foncier au service de leur projet urbain dans les meilleures conditions d'utilisation de celui-ci. Elle pose simultanément la question du « pourquoi », « pour faire quoi » et du « comment » : compte-tenu des contraintes et des opportunités de ce foncier, quel est le meilleur usage de celui-ci ?

Ainsi le zonage du PLUi-H, définit une vocation ou une destination qui peut être complétée par l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP). En fonction des enjeux et

du projet, celles-ci peuvent venir préciser, l'occupation des sols prévue, la prise en compte des enjeux et contraintes :

- Densité souhaitée (nombre de logements)
- Implantation et forme de l'habitat (logements individuels, collectifs ou intermédiaires)
- Équipements souhaités, etc.
- Types d'habitat (prix libre, logement social, accession maîtrisée à la propriété)

Ainsi que les conditions d'implantations (accès, orientation du bâti, insertion paysagère, etc.).

Les OAP permettent notamment de décliner certains objectifs intercommunaux, notamment ceux en matière de production de logement au niveau des communes.

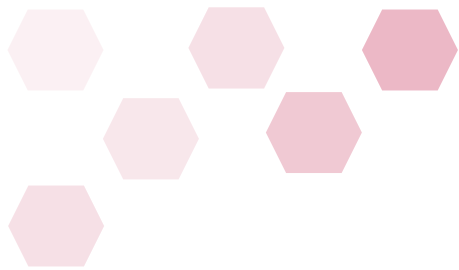
- Les **OAP et le zonage** sont deux exemples d'outils d'urbanisme qui s'imposent aux propriétaires fonciers et porteurs de projet. Ils participent ainsi de la stratégie foncière sans nécessiter d'acquisitions systématiques par la commune.
- L'emplacement réservé ou les zones de Déclaration d'Utilité Publique peuvent également être mobilisés, cette fois pour acquérir le foncier, dans les cas où l'acquisition sera jugée plus efficace que la contrainte faite au propriétaire via le zonage ou l'OAP..

### Exemple de zonage

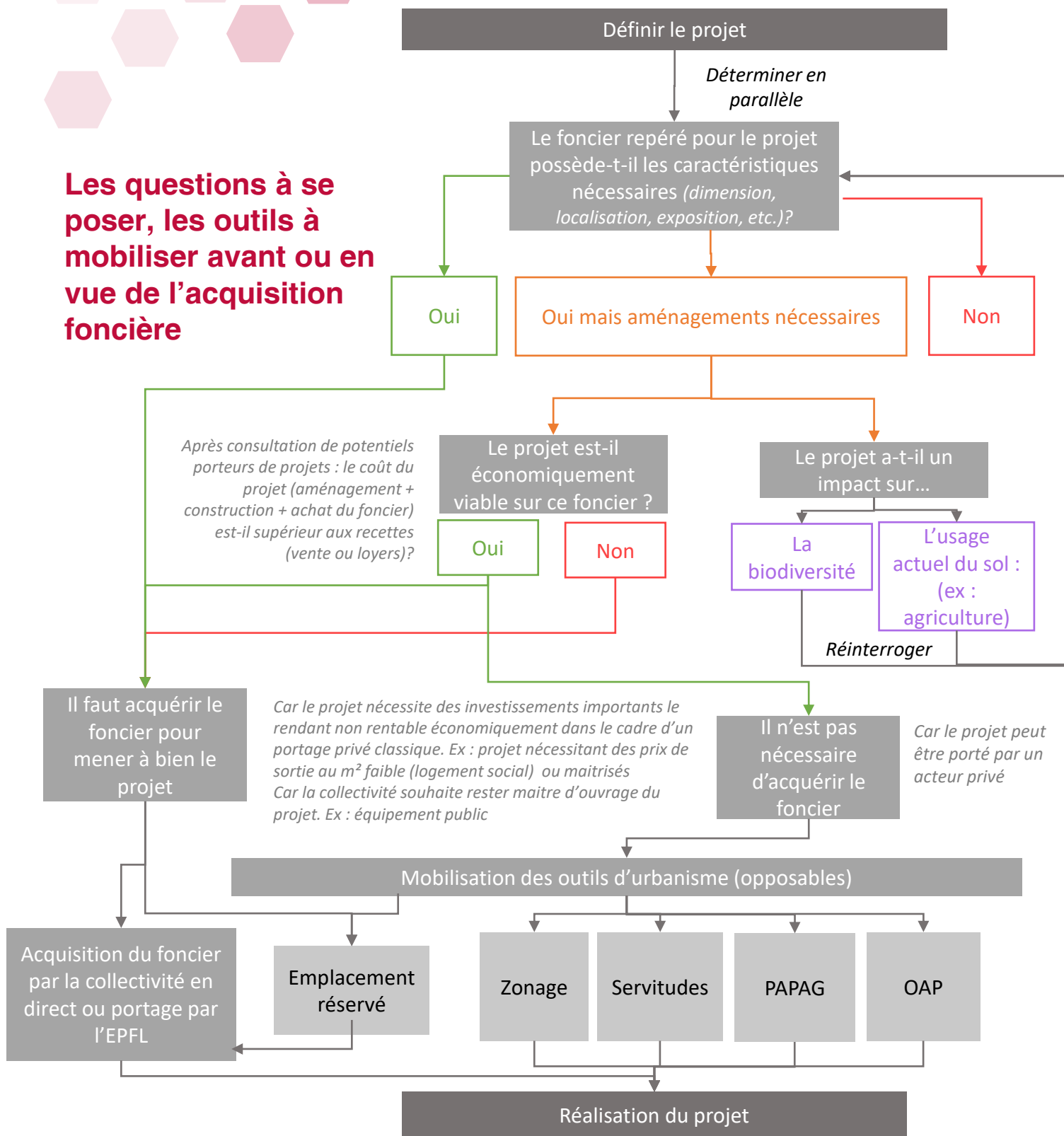


### Exemple d'OAP





## Les questions à se poser, les outils à mobiliser avant ou en vue de l'acquisition foncière



**Zonage** : Défini la destination générale (habitat, économie, commerce) et le plus souvent les règles d'implantation et les grands principes architecturaux

**Servitudes** : Permet de définir un usage précis du foncier (droit de passage, mixité sociale)

**PAPAG** : servitude spécifique qui permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Permet de définir plus précisément la densité, le nombre de logements, les accès, la forme de l'habitat, etc. par une représentation graphique du site de projet et un texte d'accompagnement

## Partie 2 : Les moyens d'acquisition foncière

La partie 1 de la présente fiche permet de poser les questions qui à leur tour permettront d'établir la nécessité d'une acquisition foncière par la commune. Elles sont donc à se poser préalablement à l'acquisition foncière et la recherche de moyens pour parvenir à celle-ci.

### Le fonds d'intervention foncière du POA

#### Opérations éligibles

- Les projets permettant, dans les centres-bourgs, la remise sur le marché ou la démolition de logements vacants
- Les projets permettant de développer une offre de logements locatifs communaux à bas

loyers

- Les projets permettant la mobilisation de dents-creuses identifiées dans le cadre du PLUi-H et permettant le développement d'une offre de logements répondant aux objectifs de densité définis par le PLUi-H.

Le règlement s'assure également de l'intérêt du projet au regard des objectifs du PLUi-H.

#### Montants de l'aide

**Le montant des aides est plafonné à 50 000 € par an.**

**La sélection des projets s'effectue suite à un appel à projet annuel.**

Pour plus d'informations sur le fonds d'acquisition foncière, contactez le service HABITAT de HBA - 04 74 81 23 70

## Le recours à un portage de l'EPFL

### Les principes d'intervention de l'EPFL

L'Établissement Public Foncier Local (EPFL) de l'Ain est un outil d'action foncière mis à la disposition des collectivités membres. Sa mission première est d'acquérir des fonciers.

L'EPFL de l'Ain intervient pour des projets d'intérêt général (logements, équipements publics, espaces naturels et agricoles) et de développement économique (zones d'activités, commerces et tourisme).



### Exemple de projet avec concours de l'EPFL01

- Acquisition pour concourir à la réalisation de l'OAP n°2 dite « Pré du Villard » à Charix
  - ✓ Située en zone U5 pour la réalisation de 8 logements et une recommandation de production de 20% de logements locatifs sociaux
  - ✓ Surface : 1 090 m<sup>2</sup>
  - ✓ Prix d'acquisition : 16 350 €



EPFL de l'Ain 26, bis avenue Alsace Lorraine  
01000 BOURG-EN-BRESSE - 04 74 32 69 05 - <https://www.epf01.fr/>