

# L'urbanisme à l'heure des PLUI et du ZAN

Atelier Thématique  
du 11 juillet 2022  
à Nouvion

# Un sujet vaste et complexe

- Source d'inquiétudes souvent, de caricatures parfois, voire de fantasmes
- L'urbanisation va néanmoins changer
- Les PLUI et le ZAN vont amener des contraintes nouvelles
- THLV, DUP, espace réservé, abandon manifeste, préemption, bien sans maître, taxe sur les dents creuses...
- Les élus ont néanmoins quelques outils à leur disposition

# Pour traiter ce dossier

- Sylvain Charbonnier & Najib Bayoumi,  
*Assistants parlementaires du Sénateur Rémi Cardon*
- Esther Lipinski,  
*Urbaniste*
- Régis Thévenet,  
*Architecte*
- Marie Hy,  
*Avocate, spécialisée droit d'urbanisme*
- Vous,  
*Elus locaux présents ce soir*

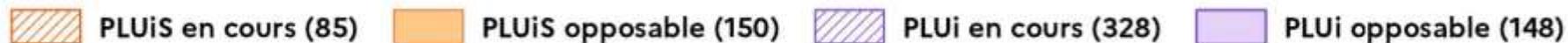
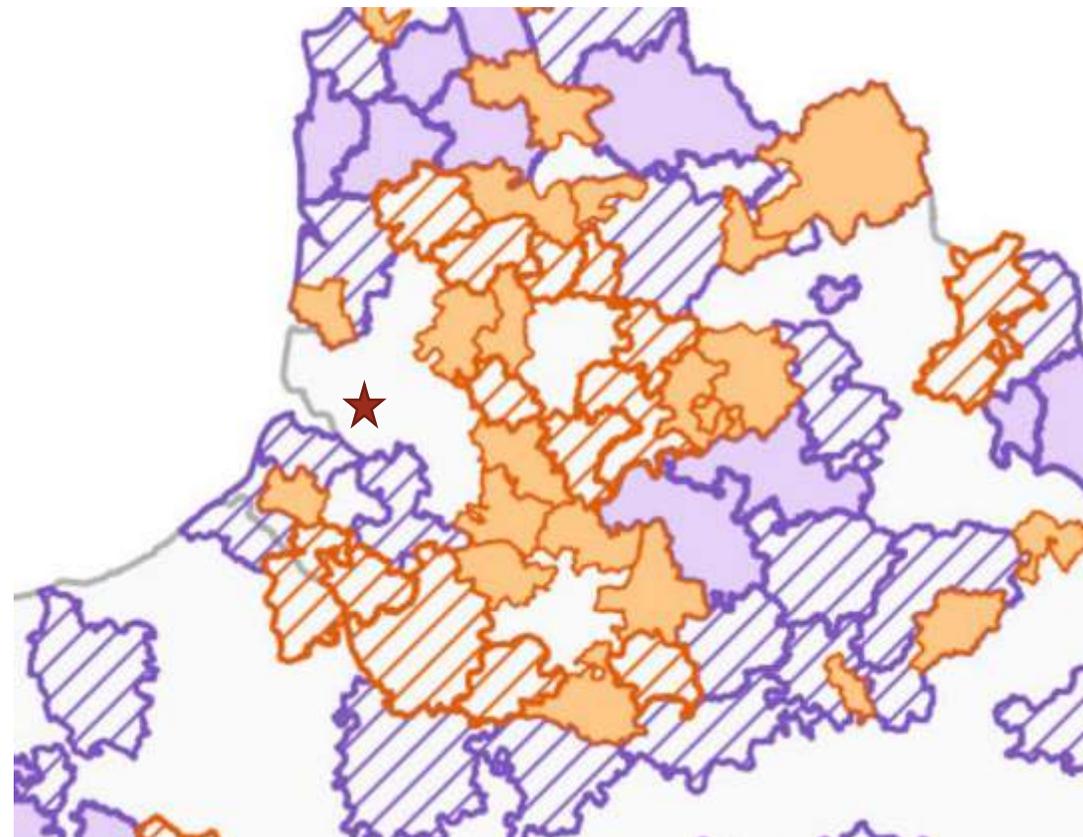


# Ordre du jour

- Le contexte et le cadre législatif des PLUI et du ZAN
- La notion clé de « Parcours résidentiel »
- Les leviers à disposition des élus
  - A. Lutter contre la vacance des logements
  - B. Utiliser le foncier abandonné
  - C. Lutter contre la rétention foncière
  - D. Maitriser le foncier de sa commune

# PLUI

- Instaurés par la loi SRU, les PLU sont en cours de déploiement sur notre territoire
- Nuvion encore en « zone blanche »
- CCPM vient de prendre la compétence urbanisme



# PLU – cadre législatif

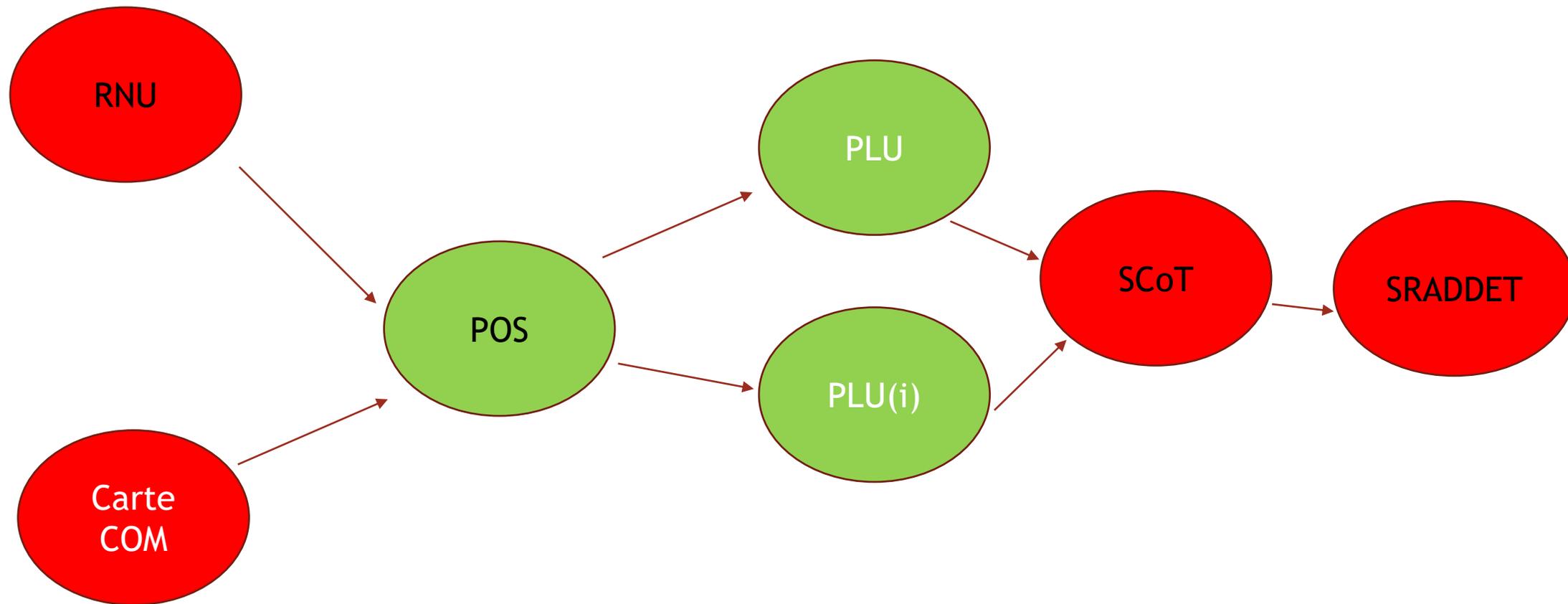
- PLU depuis la Loi SRU de décembre 2000 remplace le Plan d'Occupation des Sols
- Qui lui-même a remplacé le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ou les cartes communales pour les plus petites communes
- Ce Plan Local d'Urbanisme est sur une commune ou plusieurs alors c'est un PLU(i)
- Ce document d'aménagement est regroupé (notion de compatibilité) au niveau local dans un schéma de cohérence territorial SCoT et régional avec le SRADDET qui évoque l'ensemble des sujets sur la région

Sans Document  
d'Urbanisme

Avant la Loi  
SRU Déc 2000

Après la Loi  
SRU Déc 2000

Regroupement  
de document



# Contenu d'un PLU

- 1ere attente des élus: Le zonage
- A pour Agricole
- N pour Naturel
- U pour Urbanisé
- AU pour A Urbaniser
- ...
- Ne se limite pas à ça!



# Contenu d'un PLU

1. *Un rapport de présentation*
2. *Un PADD, projet d'aménagement et de développement durables*
3. *Des OAP, orientations d'aménagement et de programmation*
4. *Un règlement ;*
5. *Des annexes.*

art. L 151-1 et s. du code de l'urbanisme

# Avantages

- Provoque ou incite la création d'un projet de territoire
  - Équipements, transports, ...
- Peut être combiné à un PLH (on parle alors de PLUIH)
- Prise en compte des trames vertes et bleues
- ...

# Inconvénients

- De nombreux terrains peuvent perdre leur caractère "constructible"
- Limitation souvent aux seules dents creuses (et encore)

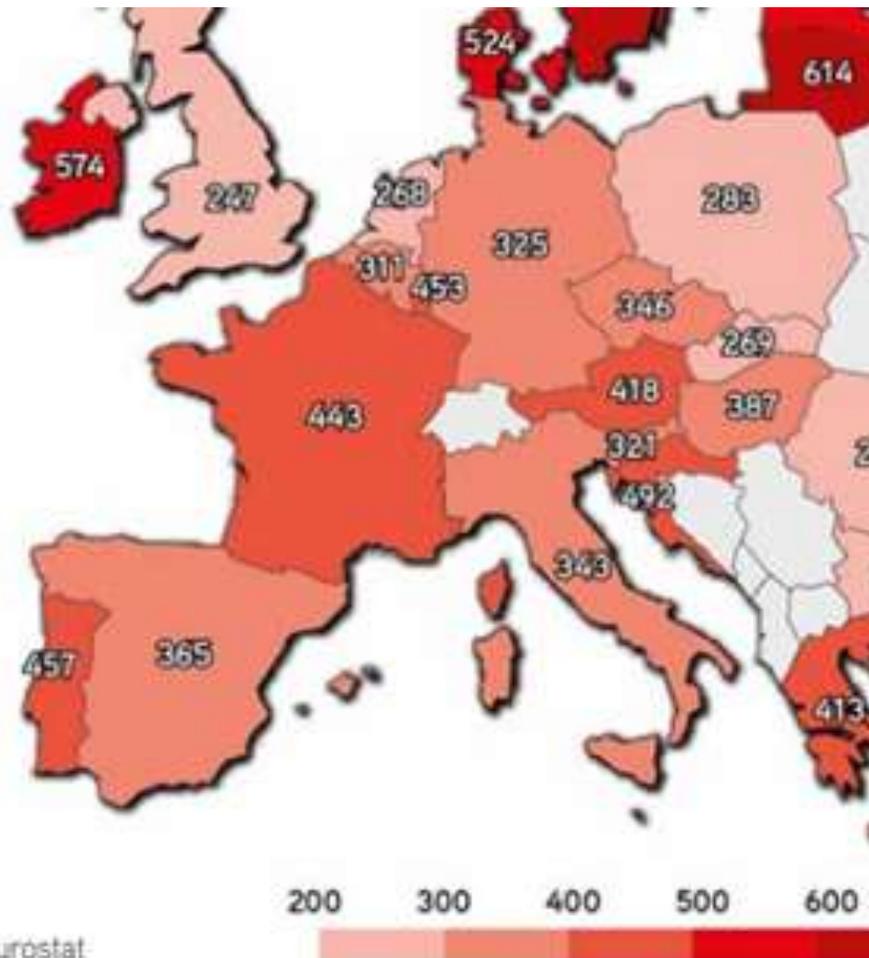
# Retour d'Expérience CCSOA

- Seuls les bourgs et pôles intermédiaires définis par le SCOT ont obtenu des zone AU.
- Le PADD a permis de garantir le maintien de la population des petites communes
- Seules les dents creuses de moins de 70m ont conservées un caractère constructible

# Le ZAN

- 72% des élus locaux s'estiment mal informés sur le ZAN (étude du Sénat sur les élus locaux et le ZAN disponible [ici](#))
- Assez « normal » puisque les décrets d'application ne sont pas encore sortis
- Objectif à court-terme: une diminution de l'ordre de 50% de la consommation de foncier à l'horizon 2030 sur la base de la consommation des dix dernières années
- Vous pouvez retrouver l'article à ce sujet [sur mon site internet](#)

# Quelques éléments de contexte



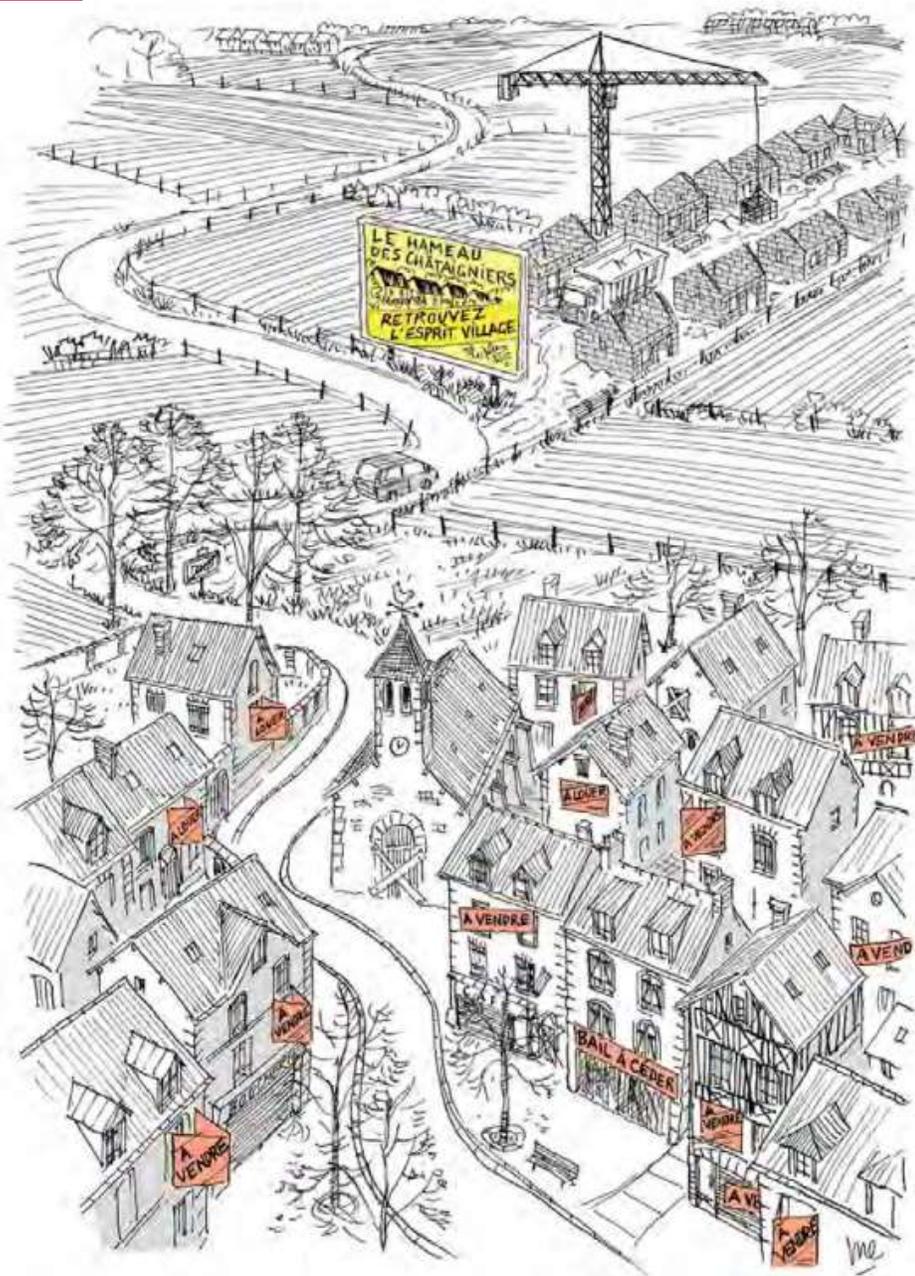
Source : Eurostat

Surfaces artificialisées en m<sup>2</sup>/habitant

- Artificialisation des sols
  - 1 département tous les 10 ans
  - +70% en 40 ans (vs +19% de la population)
  - +30% (vs autres pays voisins)
- Loi Climat et Résilience
  - Objectif Zéro Artificialisation Nette (Z.A.N.) en 2050

# Conséquences

- Fin de la maison individuelle?
  - NON mais la Fin de l'urbanisation sans contrainte
- Fin de la métropolisation?
  - NON mais les Villes intermédiaires et pôles de proximité, tout comme l'habitat ancien, sont et doivent être perçus comme des opportunités





Concept clé:  
le parcours  
résidentiel

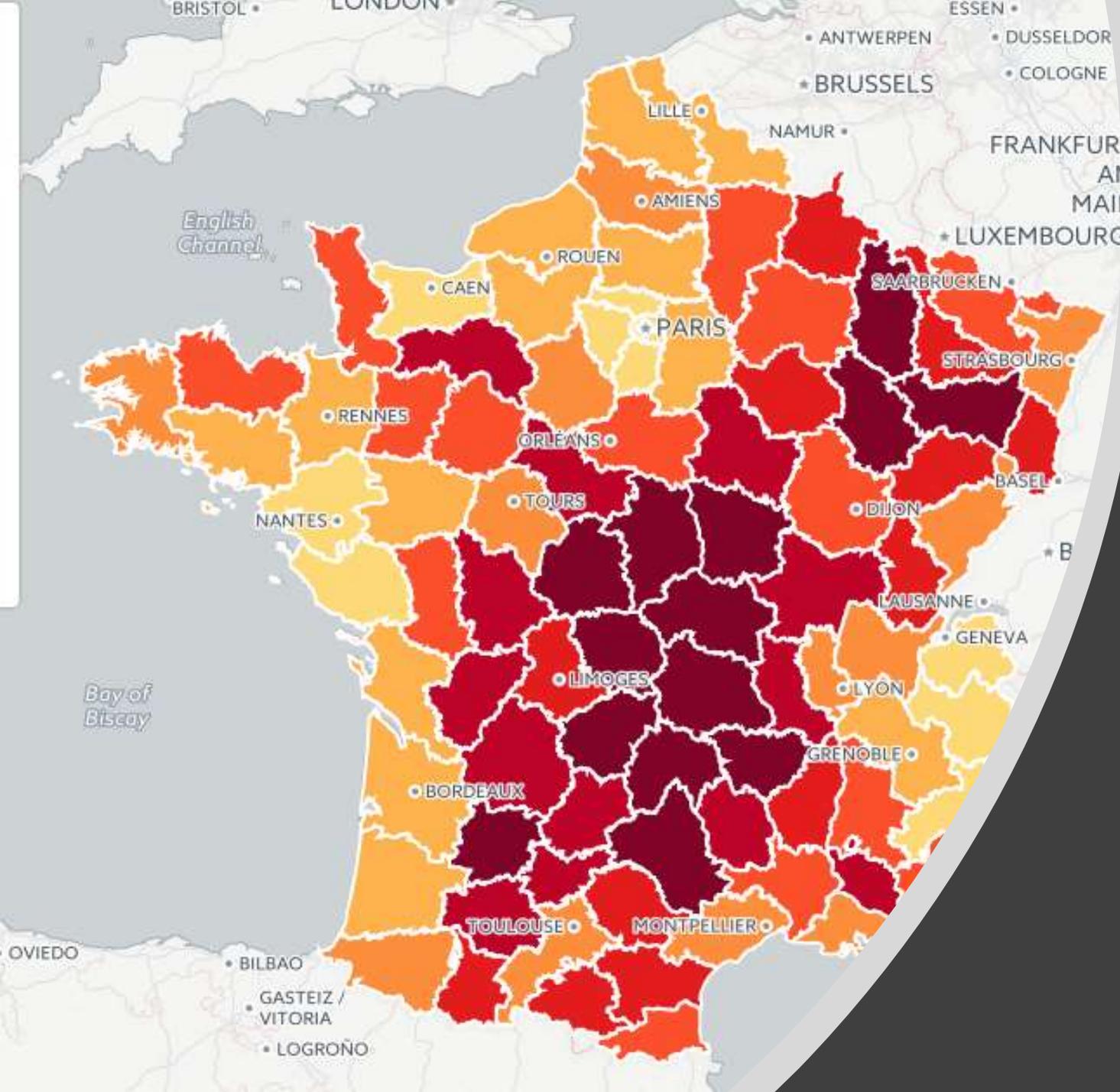
# Une création de logement qui correspond aux besoins de la population

- C'est aussi la raison d'être d'un PLH
- Les lotissements ne créent que des T4/T5
- Les plus jeunes et les plus âgés n'ont pas ces besoins
- La production de logements plus petits T2/T3 permet de garder:
  - ses jeunes sans qu'ils partent vers l'agglomération
  - ses aînés sans qu'ils aient la double peine de devoir quitter leur maison trop grande et leur village



# Quels leviers?

- A. Lutter contre la vacance des logements
- B. Utiliser le foncier abandonné
- C. Lutter contre la rétention foncière
- D. Maitriser le foncier de sa commune



# A- Lutter contre la vacance des logements

# Lutter contre la vacance des logements

- De nombreuses actions contre la vacance du logement existent
  - [Guide Vacance des logements \(calameo.com\)](https://www.calameo.com) (98 pages)
- OPAH & PIG
  - Le Programme d'Intérêt Général permet d'obtenir des subventions de l'ANAH pour l'amélioration des logements (voir p.66)
- Procédure d'insalubrité
  - Initiée par le maire et avec l'appui de la préfecture, peut contraindre le propriétaire à entreprendre des travaux
- La THLV – Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants
  - [Taxes sur les logements vacants \(TLV et THLV\) | service-public.fr](https://www.service-public.fr)
  - Exemple de délibération instaurant la THLV disponible sur [La Vie Communale](https://www.la-vie-communale.fr)





## B- Utiliser le foncier abandonné

1. Bien sans maitre
2. Procédure abandon manifeste
3. Fonds friche
4. EPF

# Utiliser le foncier abandonné – 1

## Les biens sans maître

L'appropriation des immeubles sans maître constitue un mode d'acquisition de la propriété exorbitant du droit commun. Le code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) précise, dans le contexte de la dévolution des biens sans maître aux communes, leur définition et les modalités de la procédure d'appréhension des biens « présumés » sans maître (arts. L. 1123-1 et suivants du CG3P).

2 principales conditions:

- Propriétaire inconnu
- Taxe foncière impayée depuis 3 ans ou payée par un tiers

Pour aller plus loin: [Fiche actualisée CG3P biens sans maitre \(collectivites-locales.gouv.fr\)](https://collectivites-locales.gouv.fr)



# Utiliser le foncier abandonné – 2

## Procédure d'Etat d'abandon manifeste

La procédure d'abandon manifeste est une obligation faite au propriétaire d'engager les travaux permettant de mettre fin à l'état d'abandon d'un immeuble.

Ce n'est qu'en cas de carence du propriétaire que la commune a la possibilité d'exproprier le bien concerné, dans le cadre d'un projet local déclaré d'utilité publique (DUP).

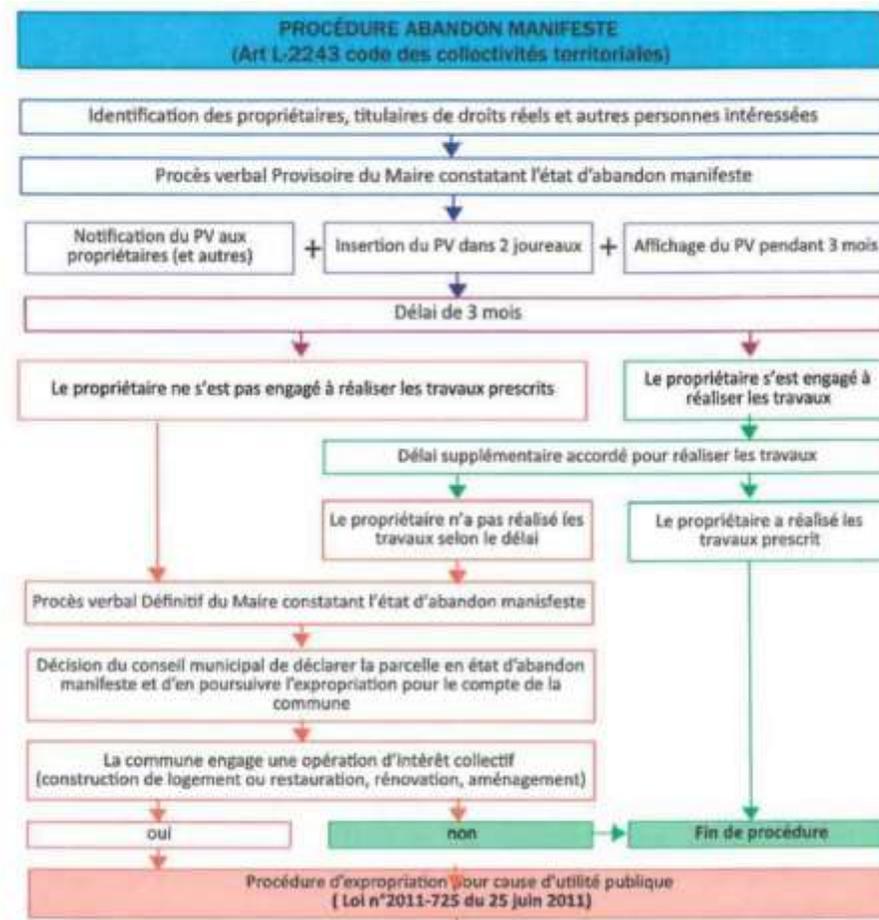


# Utiliser le foncier abandonné – 2

## Procédure d'Etat d'abandon manifeste

Pour aller plus loin:

- Le guide de la préfecture de haute-corse: [abandon\\_manifeste.pdf](http://abandon_manifeste.pdf) ([haute-corse.gouv.fr](http://haute-corse.gouv.fr))
- Procédure détaillée, exemples de procès verbaux et de délibérations disponibles sur : [La Vie Communale](http://La Vie Communale)



# Utiliser le foncier abandonné – 3

## Le fonds friches

- En bref, **c'est trop tard**
- 60M€ gérés par l'ADEME pour les anciens sites industriels ICPE pollués
- 590M€ gérés via des AAP au niveau des DREAL
- Pour la 2nd édition, les candidats pouvaient se manifester avant le 8 octobre 2021
- **Mais ca pourrait revenir,**
  - 1<sup>er</sup> recommandation du rapporteur spécial de la commission des finances du Sénat
  - et il vaut mieux regarder qu'elle était la marche à suivre...

Pour en savoir plus: [Fonds pour le recyclage des friches | Ministères Écologie Énergie Territoires \(ecologie.gouv.fr\)](#)

# Utiliser le foncier abandonné – 4 L'Etablissement Public Foncier

L'Etablissement Public Foncier (EPF) du Nord – Pas-de-Calais vient d'étendre en 2021 son périmètre d'intervention sur le département de la Somme

Pour en savoir plus: [Conseil d'administration du 22 juin 2022 à Amiens | EPF Hauts de France \(epf-hdf.fr\)](#)

# **C- Lutter contre la rétention du foncier**

# Pourquoi lutter contre la rétention du foncier et comment?

Les terres à urbaniser fond devenir rares

S'il ne reste que les dents creuses, il faut pouvoir les exploiter

- Retour d'Expérience de la CCSOA: une dent creuse n'excède pas 70m entre les bâtiments
- 1<sup>ère</sup> solution: l'Echange de terres
  - [Procédure régissant les échanges de terrains entre une commune et des particuliers - Sénat \(senat.fr\)](#)
- 2<sup>ème</sup> solution plus incitative voire un brin agressif, le levier fiscal
  - Voir diapositive suivante

# La Maj. TFPNB

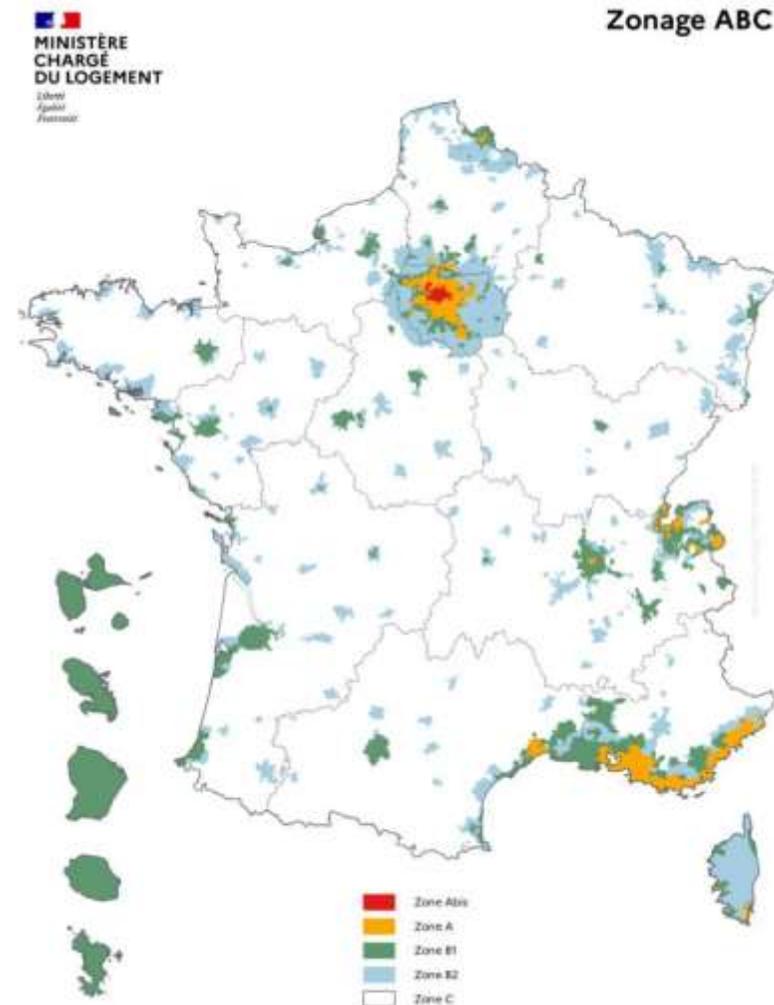
## dite « taxe sur les dents creuses »

Depuis le 20/07/2020, le plafond de majoration facultative de la TFPNB s'établit à :

- 3 €/m<sup>2</sup> en zone A et B1,
- 2,40 €/m<sup>2</sup> en zone B2,
- 1,14 €/m<sup>2</sup> en zone C

Pour aller plus loin:

- [La majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties \(maj. TFPNB\) - Outils de l'aménagement \(cerema.fr\)](http://cerema.fr)
- [Le maire d'Havernas ose la taxe «dents creuses» \(courrier-picard.fr\)](http://courrier-picard.fr)



# **D- Maitriser le foncier de sa commune**

# Maitriser le foncier de sa commune

Le PLU met a disposition de nouveaux outils à disposition des élus:

- L'Emplacement réservé
  - Permet de définir la destination d'un terrain: future voirie ou chemin, équipement d'intérêt public, continuité écologique...
  - Une note avec les avantages et inconvénients de cet outil est disponible sur [La Vie Communale](#)
- Le Droit de Préemption Urbain (DPU)
  - Compétence intercommunale si PLUI mais pouvant être déléguée aux communes
  - [Droit de préemption urbain \(DPU\) | service-public.fr](#)
  - [Article](#) et [cahier \(1073\\_B\)](#) dédiés disponibles sur [laviecommunale.fr](#)
- Les OAP – Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - visent notamment à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné

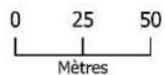
# Exemple d'OAP

## Eléments existants :

- ◀•••▶ Maintien et renforcement du tour de ville piéton
- ★ Eléments de patrimoine à préserver et mettre en valeur

## Principes d'aménagement :

- ▭ Périmètre de l'OAP
- ↔ Accès à créer
- ➡ Maintien des possibilités de poursuivre l'urbanisation à long terme
- ↔ Liaison modes doux à créer
- ▨ Traitement végétal qualitatif des franges
- Création d'un espace public
- Fossé/Noüe
- ☁ Ouvrage de gestion des eaux pluviales



# Maitriser le foncier de sa commune

Plus ambitieux ou plus inhabituel:

- Porter les projets immobilier (et commerciaux)
  - Exemple de la commune de Candas ([voir la vidéo](#))
  - Exemple du café de 3 rivières racheté par la commune pour éviter qu'il ne soit vendu pour créer les logements
  - Création de logements par la commune (voir la [fiche conseil](#))
- L'expropriation et La DUP: Déclaration d'Utilité Publique
  - Procédure et exemple de délibération disponibles sur [La Vie Communale](#)