

## **LES OUTILS DU FONCIER**

### **La ZAD – Zone d'Aménagement Différé**

*Art L212-1 et s. , Art R212-1 et s. du Code de l'Urbanisme*

La ZAD permet à une collectivité publique ou un établissement public foncier de pouvoir acquérir prioritairement un bien immobilier par le biais du droit de préemption, avec pour objectif de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement. C'est un outil de connaissance des évolutions du marché, ainsi qu'un outil anti-spéculatif.

La ZAD est établie par décision motivée du Préfet. L'acte qui crée la ZAD désigne le titulaire du droit de préemption. Le délai du droit de préemption est limité à 6 ans renouvelable, à compter de la publication de l'acte créant celle-ci.

La ZAD a pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat et de constituer des réserves foncières. Elle doit être compatible avec les orientations du SCoT.

### **Le PAE – Plan d'Aménagement d'Ensemble**

*Art L332-9 à L332-11 du Code de l'Urbanisme*

Le PAE permet aux collectivités locales d'obtenir des constructeurs, quelles que soient les procédures suivies, des participations aux dépenses rendues nécessaires par l'aménagement et l'équipement du quartier, à la double condition de définir à l'avance le programme des équipements publics et de s'engager fermement sur la date à laquelle celui-ci sera achevé.

Cette participation permet aussi aux communes de limiter le mitage et l'étalement urbain en aménageant et viabilisant, à moindre frais, des secteurs enclavés pour lesquels l'initiative privée ne s'est pas manifestée.

### **La PVR – Participation pour Voirie et Réseaux**

*Art L332-11-1 L332-14 du Code de l'Urbanisme*

La PVR permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du coût des travaux nécessaires. Cette participation peut aussi être utilisée pour l'aménagement de voies ou réseaux existants.

Le paiement de la PVR est dû à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain.

Cette PVR permet aussi aux communes d'être sensibilisées à l'étalement urbain et de limiter le mitage, d'aménager et viabiliser, à moindre frais, des secteurs enclavés pour lesquels l'initiative privée ne s'est pas manifestée.

### **Le DPU – Droit de Préemption Urbain**

*Art. L211-1 et s. et R211-1 et s. du Code de l'Urbanisme*

Le DPU permet à une collectivité locale dotée d'un document d'urbanisme, d'acquérir en priorité un bien immobilier en vente dans un périmètre prédéfini. Ce droit ne s'exerce que dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain. Les projets mis en œuvre peuvent être :

- un projet urbain,
- une politique locale de l'habitat,

- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- de constituer des réserves foncières.

## **La SAFER**

Art. L141 à 143 du Code Rural

Société anonyme à but non lucratif, la SAFER a pour mission d'améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, par l'accroissement de la superficie de certaines exploitations agricoles ou forestières, par la mise en valeur des sols et, éventuellement, par l'aménagement et le remaniement parcellaires. Elle concourt à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique. Elle assure la transparence du marché foncier rural.

La SAFER peut aussi contribuer à l'aménagement foncier, apporter son concours technique aux collectivités territoriales, et conduire des opérations favorisant le développement rural.

La SAFER achète, échange, revend et gère des biens à vocation agricole, forestière ou rurale. Elle dispose d'un droit de préemption pour les opérations entrant dans le cadre de l'article L. 143-2 du Code Rural. Elle observe le marché foncier et publie des études annuelles sur le prix des terres, des vignes et des forêts.

Contact : SAFER – Service Départemental de la Vienne – 30 rue Gay-Lussac – 86 000 POITIERS – 05.49.61.12.03

## **L'EPF – L'Établissement Public Foncier**

Art. L321-1 L321-9 et L300-1 du Code de l'Urbanisme

L'EPF de Poitou-Charentes est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, créé par le décret n°2008-645 du 30 juin 2008, publié au Journal Officiel du 2 juillet 2008.

C'est un outil de mutualisation des moyens à l'échelle régionale pour y développer, conformément aux missions qui lui sont confiées, des interventions foncières et immobilières tenant compte des enjeux des territoires.

- L'EPF intervient en complément de l'intervention foncière directe des collectivités, pour **la mise en œuvre du volet foncier de leurs projets** ;
- L'EPF constitue un outil de régulation et d'observation du marché foncier ;
- L'EPF inscrit ses actions dans une démarche forte d'aménagement et de développement durable du territoire en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de qualité environnementale et sociale des projets ;
- L'EPF intervient prioritairement pour la mise en œuvre de projets de territoire, pensés à une échelle intercommunale, départementale, régionale ou nationale dans le strict respect des compétences de chaque collectivité ;
- Un principe d'équité et de solidarité guide l'ensemble des interventions de l'EPF.

Contact : EPF Poitou-Charentes / Monsieur Alain Toubol – Directeur Général – 86 000 POITIERS

## **Préemption au titre des espaces naturels sensibles**

Art. L142-3 du Code de l'Urbanisme

Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, le Conseil général peut créer des zones de préemption dites «au titre des Espaces naturels sensibles».

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé, les zones de préemption sont créées avec l'accord du conseil municipal. En l'absence d'un tel document, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le conseil général qu'avec l'accord du représentant de l'État dans le département.

A l'intérieur de ces zones, le département dispose d'un droit de préemption sur tout terrain faisant l'objet d'une aliénation, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit.

La commune peut se substituer au département si celui-ci décide de ne pas exercer son droit de préemption.

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle

peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer ce droit.

Le département peut déléguer son droit de préemption à l'État, à une collectivité territoriale, à un établissement public foncier. Les biens acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

Les représentants des organisations professionnelles agricoles et forestières sont consultés sur la délimitation de ces zones de préemption.

Contact : Conseil Général – Direction de l'Environnement et de l'Agriculture – 86 000 POITIERS – 05.49.55.87.35

