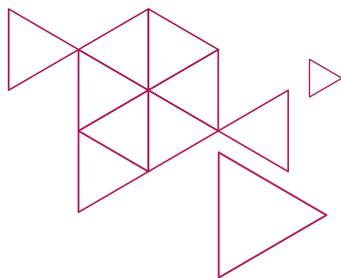


Quels outils pour maîtriser le foncier ?

Objectifs

- Permettre de figer certaines situations le temps de la réflexion.
- Procéder à l'acquisition d'immeubles permettant la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de protection des espaces.
- Favoriser la mise à disposition de foncier à un coût compatible avec les aménagements.



▷ Les outils de réflexion

- **PRO01 Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement** : permet de retarder, pendant deux ans, la décision à prendre sur une demande d'autorisation d'urbanisme dans l'attente de la finalisation d'études en cours et éventuellement de la mise en place de procédures foncières.
- **PRO02 Le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans** : pendant un délai de 5 ans, permet, dans un secteur strictement délimité, de refuser les demandes d'autorisation de construire dépassant un seuil prédéfini dans le règlement, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global et éventuellement de la mise en place de procédures foncières.
- **PRO04 Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP ou PAEN)** : permet par le droit de préemption qu'il crée au profit du Conseil départemental, d'acquérir des espaces agricoles et naturels pour les protéger et les mettre en valeur.

▷ Les outils de maîtrise du foncier

- **FONC01 Le droit de préemption urbain (DPU)** : permet d'instituer un droit de préemption au profit de la commune (parfois de l'EPCI) pour acquérir certaines emprises, bâties ou non, mises en vente par leurs propriétaires, en vue de réaliser une opération d'aménagement, répondant aux objets définis à l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme.
- **FONC02 Le Droit de Préemption Urbain « renforcé »** : permet de soumettre au DPU des biens qui, par leurs caractéristiques ou le type de mutation qu'ils subissent, échappent au DPU « simple ».

- **FONC03 Les zones d'aménagement différé (ZAD)** : permet d'instituer un droit de préemption, pour une durée de six ans renouvelable au moins une fois, en vue de réaliser une opération d'aménagement, répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme (à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels).
- **FONC04 Le droit de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS)** : permet d'instituer un droit de préemption au profit du Conseil départemental pour l'acquisition de biens immobiliers dans le cadre de la politique des espaces naturels sensibles du département.
- **FONC05 Notions sur l'expropriation** : permet d'acquérir, à défaut d'accord des propriétaires ou titulaires de droits, les biens immeubles nécessaires à la réalisation de projets d'intérêt général déclarés d'utilité publique.
- **FONC06 L'acquisition des biens sans maître** : permet d'acquérir des parcelles (bâties ou non) qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.
- **FONC07 L'acquisition des biens présumés sans maître** : permet d'acquérir des parcelles (bâties ou non) qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers.
- **FONC08 L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste** : permet d'acquérir, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, des parcelles (bâties ou non), sans occupant et manifestement non entretenues en agglomération.
- **FONC09 Les successions en déshérence** : permet à l'État de devenir propriétaire de biens qui n'ont aucun héritier connu.