

⇒ **Les SAFER** (Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural)

Elles interviennent sur le marché foncier rural notamment pour améliorer les structures foncières agricoles et forestières.

Elles surveillent le marché foncier et informent les collectivités de toutes les ventes sur leur territoire. Elles analysent le marché foncier et son évolution et peuvent intervenir par préemption.

La SAFER du Centre se tient à la disposition des communes pour :

- **L'étude et l'acquisition de foncier pour des projets de développement local**

Exemple :

Commune de Reuilly : étude de faisabilité foncière, acquisition de 4 ha auprès de 9 propriétaires et relocalisation de 4 exploitants agricoles pour un projet de lotissement communal

- **La constitution de réserves foncières et la gestion temporaire**

Exemples :

*Communauté d'Agglomération Castelroussine : 35 ha dans l'attente du développement du GrandDéols
Le Pêchereau : 12 ha pour le maintien d'un centre équestre*

- **Un diagnostic du territoire communal**

Exemple :

Commune de Drevant (18) : localisation et quantification des friches sur le territoire communal et actions opérationnelles pour la reconquête de ces friches

- **La création d'activités en milieu rural**

Exemple :

Commune de Crevant : vente d'une exploitation de 78 ha à un couple pour un projet d'agro-environnement

SAFER du Centre
Service Départemental de l'Indre
Mlle Julie AYCAGUER
9 rue des Ingrains - BP 322
36007 CHATEAUROUX Cedex
Tél : 02.54.61.31.39

A G E N D A

LUNDI 8 SEPTEMBRE 2008 :	Réunion sur le thème « La voirie communale et les chemins ruraux »
LUNDI 6 OCTOBRE 2008 :	Réunion sur le thème « La commune et son budget »
VENDREDI 7 NOVEMBRE 2008 :	Réunion sur le thème « La responsabilité de l'élu et les pouvoirs de police du maire »

CONTACTS :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Indre
Centre Colbert - 1 place Eugène Rolland - 36000 CHATEAUROUX - Tél : 02.54.27.50.85 - Fax : 02.54.08.64.71 - e-mail : caue.36@free.fr

Association des Maires de l'Indre et Union Départementale des Maires Ruraux
Hôtel du Département - BP 639 - 36020 CHATEAUROUX - Tél : 02.54.08.36.97 - Fax : 02.54.07.13.33 - e-mail : ami36@wanadoo.fr

⇒ **Le service du Domaine**

Le service du Domaine, « France Domaine », anciennement sous l'égide de la Direction générale des impôts, a été transféré, le 1er janvier 2007, à la Direction générale de la comptabilité publique. Ainsi, la gestion de toutes les activités domaniales est désormais assurée par le réseau du Trésor Public.

Les communes sont de plus en plus souvent amenées à acheter et à vendre des biens, ce qui suppose le respect d'un certain nombre de règles.

Les acquisitions d'immeubles

Lorsqu'une commune projette d'acquérir des droits réels immobiliers, elle est dans l'obligation de consulter le service du Domaine pour évaluer le prix des immeubles.

Les seuils de consultation, fixés par arrêté ministériel, sont :

- Baux de plus de 12 000 € de loyer annuel, charges comprises
- Acquisitions de droits réels immobiliers, de fonds de commerce... d'une valeur vénale supérieure ou égale à 75 000 €

La réponse du service du Domaine doit être rendue dans un **délaï d'un mois**, faute de quoi il est réputé tacitement obtenu.

Les ventes d'immeubles

Pour la vente d'immeubles du domaine privé, une commune doit, dans certains cas, solliciter l'avis du service du Domaine. L'obligation de consultation n'est pas instituée en fonction de la valeur du bien objet de la mutation mais en fonction de l'importance démographique de la commune (commune de plus de 2 000 habitants).

Portée de l'avis du domaine

L'avis du domaine doit déterminer la valeur vénale du bien, c'est-à-dire la valeur telle qu'elle doit résulter du jeu du marché, compte tenu des obligations éventuelles qui peuvent être imposées à l'acquéreur dans l'utilisation du bien.

LES DOSSIERS DE L'AMI DE L'UDMR DU CAUE36 ET

pour une démarche de qualité

NUMÉRO 15 JUILLET À SEPTEMBRE 2008

SOMMAIRE

LA GESTION COMMUNALE P.1
LES OUTILS DE MAÎTRISE FONCIÈRE P.2
LES OUTILS DE MAÎTRISE FONCIÈRE P.3
SAFER ET SERVICE DU DOMAINE P.4
AGENDA P.4

LA GESTION COMMUNALE

Le domaine public communal

Le domaine public regroupe les biens appartenant en totalité à la commune et qui sont affectés, soit à l'usage direct du public (biens utilisés directement par le public), soit à un service public (le public est usager du service) mais, dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de service public.

Certains biens sont considérés comme des « dépendances du domaine public » du fait de leur situation physique ou de leur utilité au regard du bien principal (fossés, talus, accotements d'une voie communale, ponts, arbres et plantations situés sur le sol ou en bordure de la route....)

Le fait qu'un bien soit la propriété d'une personne publique et affecté à l'usage direct du public suffit à le faire entrer dans le domaine public.

Quelques exemples de biens dépendant du domaine public :

- poste
- abattoir
- cimetière
- ouvrage d'assainissement
- mairie
- lavoir affecté à l'usage du public
- halle / marché public
- square aménagé
- place de bourg
- logements locatifs liés à la poste ou à l'école
- églises avant la loi de 1905 relative à la séparation de l'église et de l'Etat

Les biens appartenant au domaine public sont, par principe, inaliénables (ne peuvent être cédés) et imprescriptibles (leur titre de propriété ne peut pas être remis en cause par l'écoulement du temps).

Le domaine privé communal

Le domaine privé est défini comme l'ensemble des biens ne relevant pas du domaine public auxquels s'ajoutent, selon la loi, quatre catégories de biens : les réserves foncières, les biens immobiliers à usage de bureaux (sauf ceux formant un ensemble indivisible avec les biens immobiliers appartenant au domaine public), les bois et forêts soumis au régime forestier et les chemins ruraux.

La cession des biens des communes

Pour céder un bien de son domaine public, la commune doit l'incorporer préalablement dans son domaine privé et pour cela :

- Procéder à sa désaffectation (ne plus l'affecter à l'usage du public ou à un service public)
- Procéder à son déclassement par délibération

Les cessions et échanges entre personnes publiques (entre communes et EPCI) peuvent avoir lieu sans déclassement préalable.

Les biens du domaine privé sont cédés par la commune dans les conditions de droit privé.

LES OUTILS DE PLANIFICATION

⇒ **Le SCOT** (Schéma de COhérence Territoriale)

Elaboré à l'initiative des communes, le SCOT fixe les orientations générales des politiques d'urbanisme, d'habitat, des déplacements, des activités économiques et des équipements publics.

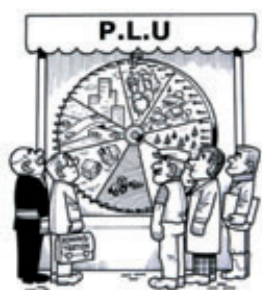
Il a pour objectif de gérer l'espace de façon économe et d'organiser, de manière harmonieuse et cohérente, le territoire sur le long terme. Il contient un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi qu'un document d'orientations générales. Sa révision doit intervenir tous les 10 ans.

⇒ **Le PLU** (Plan Local d'Urbanisme)

Avec un PLU, une commune va établir un projet global d'urbanisme, fixer les règles générales d'utilisation des sols et d'aménagement de l'espace, notamment avec le zonage. De ces règles dépendront les possibilités de construction de logements.

Dans le cadre d'un PLU, une commune peut définir des emplacements réservés pour la réalisation de projets d'équipements, d'espaces verts et de programmes de logements. Ce faisant, la commune a donc la possibilité de définir des sites prioritaires et d'anticiper l'acquisition d'un terrain et geler tout autre projet sur le site concerné.

Trois ans après son approbation, le conseil municipal établit un bilan, notamment au regard de la création de logements.



⇒ **La carte communale**

Les communes dont les problématiques d'aménagement sont plus simples mais qui reçoivent des demandes de permis peuvent se doter d'une carte communale. Elle précise les modalités d'application du règlement national d'urbanisme et écarte la règle de constructibilité limitée aux seules zones déjà urbanisées.

Elle reste cependant moins intéressante que le PLU puisque la commune n'a pas la possibilité de définir des emplacements réservés et des espaces boisés. Elle ne peut pas non plus dicter les règles quant à la taille des parcelles.

Elle est élaborée par la commune mais approuvée par l'Etat et la commune à l'issue d'une enquête publique.

⇒ **Le PLH** (Programme Local de l'Habitat)

Outil d'observation, de définition et de planification des actions, le PLH est le principal instrument au développement d'une politique du logement locale.

Son but est de fixer les objectifs d'une politique « visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements » (art L302-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Il est établi pour une durée de 6 ans et est obligatoire dans les communautés d'agglomération et les communautés de communes.

Le PLH comporte :

- un diagnostic, c'est-à-dire une expertise sur le marché du logement dans le territoire auquel il s'applique
- un document d'orientation qui fixe les principaux objectifs du programme
- un programme d'actions propres à réaliser ces objectifs sur l'ensemble du territoire.

⇒ **Le COS** (Coefficient d'Occupation des Sols)

Le COS détermine la densité de constructions admises sur les zones urbaines ou à urbaniser des PLU.

Il est « le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol » (art R123-10 du Code de l'urbanisme).

Le COS peut être majoré de 20 % dans le cas de constructions de logements sociaux malgré l'interdiction des dépassements de COS par la loi SRU.

LES OUTILS D'ACQUISITION FONCIERE

Pour réaliser un projet d'aménagement, les collectivités doivent se pencher sur la question des acquisitions foncières. Le fait pour une personne publique de constituer des réserves foncières dans le but de réaliser un projet d'aménagement d'intérêt général ou d'acquérir des propriétés bâties ou non peut se définir comme une acquisition foncière.

Ces acquisitions ont pour objet soit une action d'aménagement telle qu'une action de développement social d'un quartier, soit une opération d'aménagement telle qu'une ZAC ou un lotissement.

⇒ **Le DPU** (Droit de Prémption Urbain)

Les communes dotées de documents d'urbanisme peuvent instituer des zones de préemption sur tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser.

Contrairement à l'expropriation, le DPU n'existe que si le propriétaire a l'intention de vendre son bien. Aux termes de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme, il ne peut être institué un tel droit qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain et dans un périmètre délimité. En revanche, le DPU ne peut pas s'appliquer si une ZAD a été créée.

Le droit de préemption est institué par une délibération du conseil municipal.

⇒ **L'expropriation**

Cette procédure permet à une collectivité territoriale d'obliger une personne privée, particulier ou société, à lui céder un terrain pour réaliser un projet d'aménagement.

Elle ne peut être mise en oeuvre que pour une opération d'utilité publique et moyennant une « juste et préalable » indemnisation fixée par le juge à défaut d'accord amiable (par exemple, la création d'une zone industrielle ou artisanale, d'un lotissement communal, d'espaces verts, de cantines scolaires ou de routes sont d'utilité publique).

⇒ **La ZAD** (Zone d'Aménagement Différé)

C'est une zone qui permet d'acquérir des terrains par l'instauration du droit de préemption alors même qu'aucun projet d'aménagement n'est encore défini.

L'Etat crée sur le secteur délimité un droit de préemption équivalent au DPU à la différence près que la commune ou l'EPCI n'est pas obligé d'avoir un document d'urbanisme pour l'ouvrir.

L'intérêt d'instaurer une ZAD peut être double :

- elle peut être un outil efficace pour lutter contre la spéculation foncière en l'instituant dans des zones propices à la hausse des prix
- elle permet à une commune de disposer de terrains pour la réalisation future d'opérations d'intérêt local



LES OUTILS D'AMENAGEMENT OPERATIONNELS

⇒ **La ZAC** (Zone d'Aménagement Concerté)

La ZAC est généralement utilisée pour désenclaver des territoires, procéder à de nouvelles urbanisations et pour le renouvellement urbain notamment en restructurant des territoires en friches.

Il s'agit d'une procédure du droit de l'urbanisme qui permet de produire du foncier prêt à bâtir.

Créée sur le territoire d'une commune, la ZAC doit être établie dans le cadre d'un programme de construction et d'équipement précis.

Depuis la loi SRU, ce projet d'urbanisme est inclus dans le PLU. A défaut, ce sont les règles du règlement national d'urbanisme ou de la carte communale qui s'appliquent. L'avantage est que l'acquisition préalable des terrains n'est pas nécessaire contrairement au lotissement et au permis de construire groupé.

Comme son nom l'indique, la création d'une ZAC nécessite une procédure de concertation avec les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées, et ce, pendant toute la durée de l'élaboration.

Un dossier de création doit présenter le mode de réalisation des équipements et aménagements projetés et préciser si la taxe locale d'équipement (TLE) est maintenue sur la zone.

Ce dossier doit ensuite être approuvé soit par le conseil municipal ou l'EPCI compétent, soit par le préfet si la ZAC est créée à l'initiative de l'Etat, d'une région, d'un département ou d'un établissement public.

⇒ **Le lotissement**

Alternative à la ZAC et particulièrement adapté aux opérations de plus petite envergure, le lotissement permet à une collectivité locale de maîtriser son développement et sa forme urbaine.

L'opération consiste à diviser des terrains en lots destinés à être vendus pour y implanter des bâtiments. A cette fin, les terrains doivent être préalablement équipés en voirie et réseaux.

Le lotissement est soumis à permis d'aménager s'il prévoit la création de voies, d'espaces communs ou s'il est situé dans un site classé ou un secteur sauvegardé. Dans le cas contraire, une déclaration préalable suffit.

⇒ **Le permis de construire groupé**

Alternative au lotissement, le permis de construire groupé permet à un constructeur de réaliser des bâtiments en vue de les commercialiser.

A la différence du lotissement, la division des terrains n'est pas le préalable à la construction, mais la conséquence. Pouvant être initié par une collectivité locale et soumis à autorisation, il permet à l'instar du lotissement, de maîtriser le développement et la forme urbaine. Les règles du droit commun au permis de construire sont ici applicables

LES ACTEURS ET STRUCTURES PUBLIQUES

Il existe de multiples acteurs et structures publiques ou non qui interviennent et mettent en oeuvre les outils opérationnels de maîtrise foncière. Ils se différencient par leur nature, leurs compétences et les territoires sur lesquels ils ont vocation à intervenir.

⇒ **Les EPFE** (Etablissements Publics Fonciers d'Etat)

Ce sont des établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) exclusivement destinés aux interventions foncières.

Ils sont compétents pour réaliser ou faire réaliser « les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains » (art L321-1 du Code de l'urbanisme).

⇒ **Les EPFL** (Etablissements Publics Fonciers Locaux)

Ils ont pour vocation de faciliter l'aménagement futur des terrains. De la même manière ils ont une compétence exclusivement foncière sur le territoire des communes ou EPCI qui y sont membres. Pour se faire, ils disposent des outils classiques d'acquisition foncière (par voie amiable, expropriation pour cause d'utilité publique, droit de préemption urbain, etc.).

⇒ **La Délégation à l'Action Foncière**

Elle dresse un inventaire de tous les actifs fonciers du Ministère et de ses établissements publics pour aider ensuite les collectivités ou des opérateurs, publics ou privés, à les acquérir.

De par sa nature, elle est directement rattachée au Ministère de l'Équipement et a une compétence nationale. Elle est divisée en deux départements (foncier et immobilier). Son atout principal est donc d'augmenter l'offre foncière dans la perspective de la réalisation de nouveaux logements.