

La collectivité peut chercher à maîtriser quatre dimensions importantes dans la mise en œuvre d'un projet d'aménagement négocié :

- La temporalité de réalisation du projet
- La morphologie urbaine et qualité d'insertion du projet
- La programmation du projet
- Quel coût induit pour la collectivité ? VS Quelle contribution financière du projet aux équipements publics ?

Sans être maître d'ouvrage du projet ou propriétaire du foncier, la collectivité dispose de différents outils et leviers pour encadrer la morphologie, la programmation, la contribution financière :

- Planification urbaine : règlement PLU, OAP...
- Outils fonciers : DPU, GEL, ZAD, ZAC...
- Outils programmatiques : OAP, ZAC...
- Fiscalité urbaine : PUP, TAM...

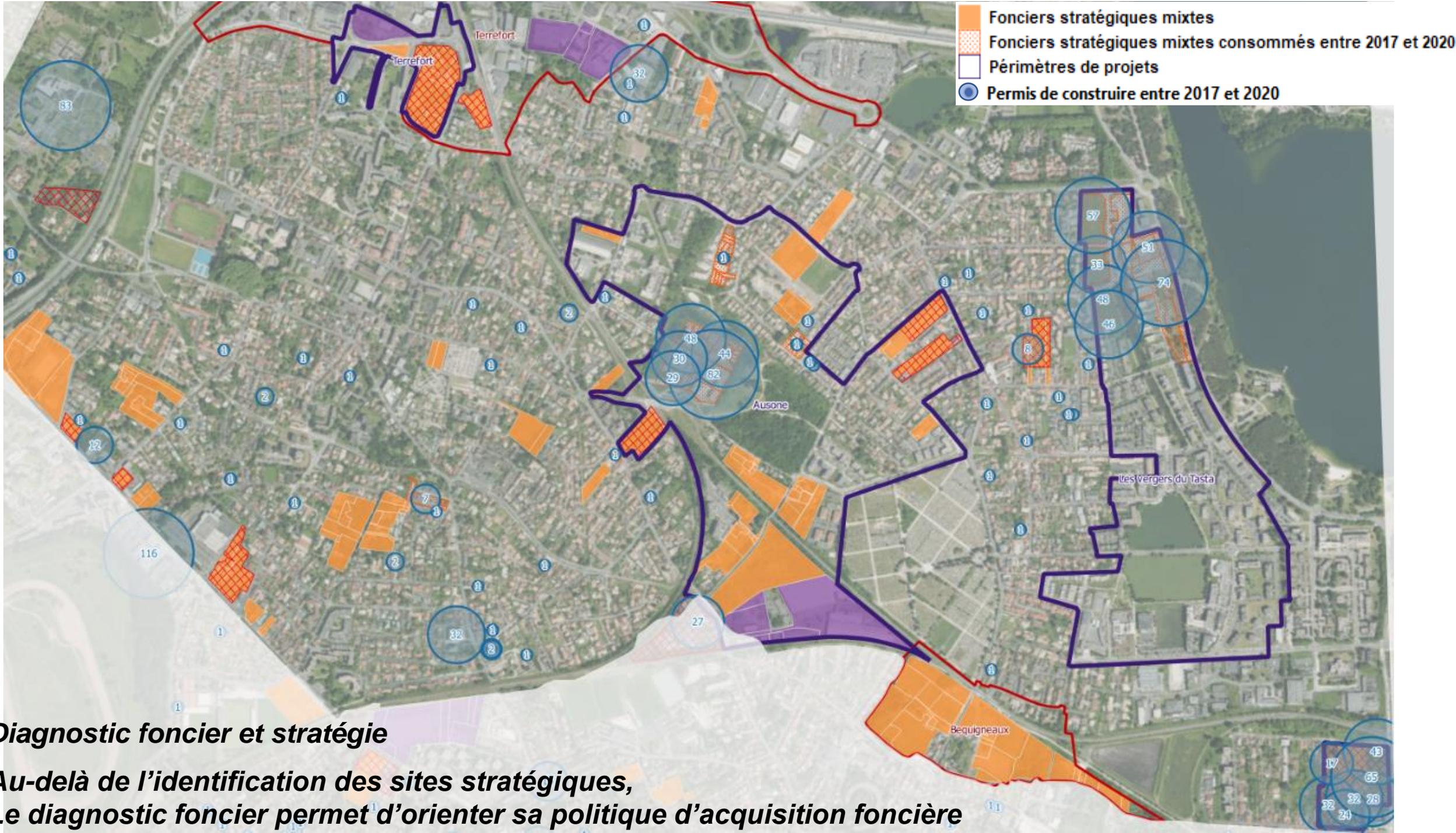
Dans le cadre de la planification de son territoire (SCOT, PLU), un point fondateur est de bien définir son projet de territoire et ses besoins fonciers.

On voit trop souvent des SCOT ou des PLU qui ouvrent trop de zones à urbaniser, et le risque est donc d'avoir une sur offre foncière, une sur offre de projets, par rapport aux besoins réels du territoire.

Cela implique donc d'avoir un ajustement le plus fin possible entre projet de territoire, besoin foncier, et programmation urbaine.

Pour cet ajustement, le PLU reste l'outil maître, fondé notamment sur le diagnostic foncier du territoire.

En matière de logements, le PLH est également un appui précieux pour définir son projet et ses besoins en terme de programmation, de fonciers, etc.



Diagnostic foncier et stratégie

**Au-delà de l'identification des sites stratégiques,
Le diagnostic foncier permet d'orienter sa politique d'acquisition foncière**

Y a-t-il un moment idéal pour élaborer une stratégie Foncière ?

« N'importe quand vaut mieux que rien »

2.1. Réalisation de la stratégie foncière avant le PLUIH

Avantages :

- Le potentiel foncier étant identifié et analysé, le PLUI s'empare des résultats.
- Le diagnostic réalisé dans le cadre de la stratégie allège en partie celui du PLUI.

Inconvénients :

- Si le PLUI tarde à se réaliser après la définition de la stratégie foncière (plusieurs années), des outils peuvent manquer et des sites stratégiques peuvent être aménagés et construits sans cadrage amont. Cela peut avoir des impacts sur la concurrence des projets et remettre en question la stratégie foncière définie.

2.2. Réalisation de la stratégie foncière pendant le PLUIH

Avantages :

- Situation idéale où la stratégie foncière et le PLUI s'alimentent mutuellement pour une optimisation et une cohérence globale des actions de la collectivité.
- Utilisation directe des outils du PLUI (PADD, OAP, zonage...).

Inconvénients :

- La stratégie foncière constitue un coût supplémentaire au PLUI, mais toutefois moindre comparé aux deux autres hypothèses.

2.3. Réalisation de la stratégie foncière après le PLUIH

Avantages :

- La stratégie foncière pourra se définir en prenant en compte les documents du PLUI.

Inconvénients :

- Possible remise en question des choix effectués dans le PLUI (zonage, OAP...)
- Le diagnostic poussé sur le foncier reste à réaliser car celui du PLUI ne va pas si loin.
- Nécessité de réviser le PLUI si la stratégie foncière conclut à des choix en terme de planification différents et plus stratégiques que ceux employés dans le PLUI.
- Si la volonté est de s'appuyer sur le PLUI réalisé pour définir la stratégie foncière, dans ce cas, les outils mobilisables pour la stratégie foncière seront limités.

*Extrait du document :
« Stratégie foncière dans un PLUiH »
AGAPE Lorraine Nord, 2019*

Filières de l'aménagement et outils fonciers

=> à adapter globalement à son territoire mais surtout à chaque site de projet

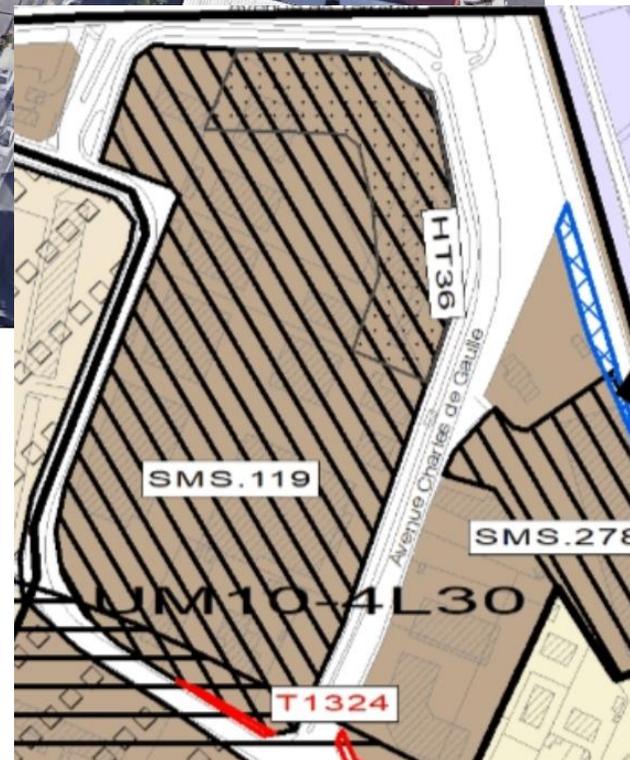
	Diffus "laisser-faire"	réglementaire "encadré"	Souple "négocié"	Public "maîtrisé"
Principe	Application des règles générales, non intervention	définition de règles précises pour inciter à la mutation, donner de grandes orientations	règle souple mais implication forte de la collectivité favorisant la négociation avec les acteurs privés	aménagement piloté par la collectivité (ou sa SPL)
zonage planification	Zone U, gabarit	règlement AU, OAP, règlement incitant à la densification	règlement AU, OAP, servitudes publiques	AU stricte, U à règlement spécifique
outils fonciers	DPU ponctuel, ER	DPU ponctuel, ER	acquisitions foncières ponctuelles	réserves foncières, ZAD, DPU, expropriation
outils financiers	TA, TA majorée, PFAC	TA, TA majorée, PFAC, TFPNB majorée	TA, TA majorée, PFAC, TFPNB majorée, PUP et zone de PUP, ZAC	ZAC, PUP, zone de PUP
outils opérationnels	PA, PC, DP	PA, PC, PCVD, AFU	PA, PCVD, AFU, GOU, ZAC	ZAC, GOU

Tableau de synthèse, inspiré par Thierry Vilmin

Source : Florence Menez, Adéquation

Pas de filière forcément idéale ou meilleure que les autres. Elles sont à adapter en fonction des acteurs en place (aménageur, bailleur, promoteur...), de l'état du marché foncier (tension, détente...), de ses objectifs, de ses moyens d'action...
Chaque filière peut comporter des risques différents (trop rigide>trop de largesse>risque financier...), que l'on tentera de réduire au maximum, et face auxquels il faut s'adapter et faire ses choix.

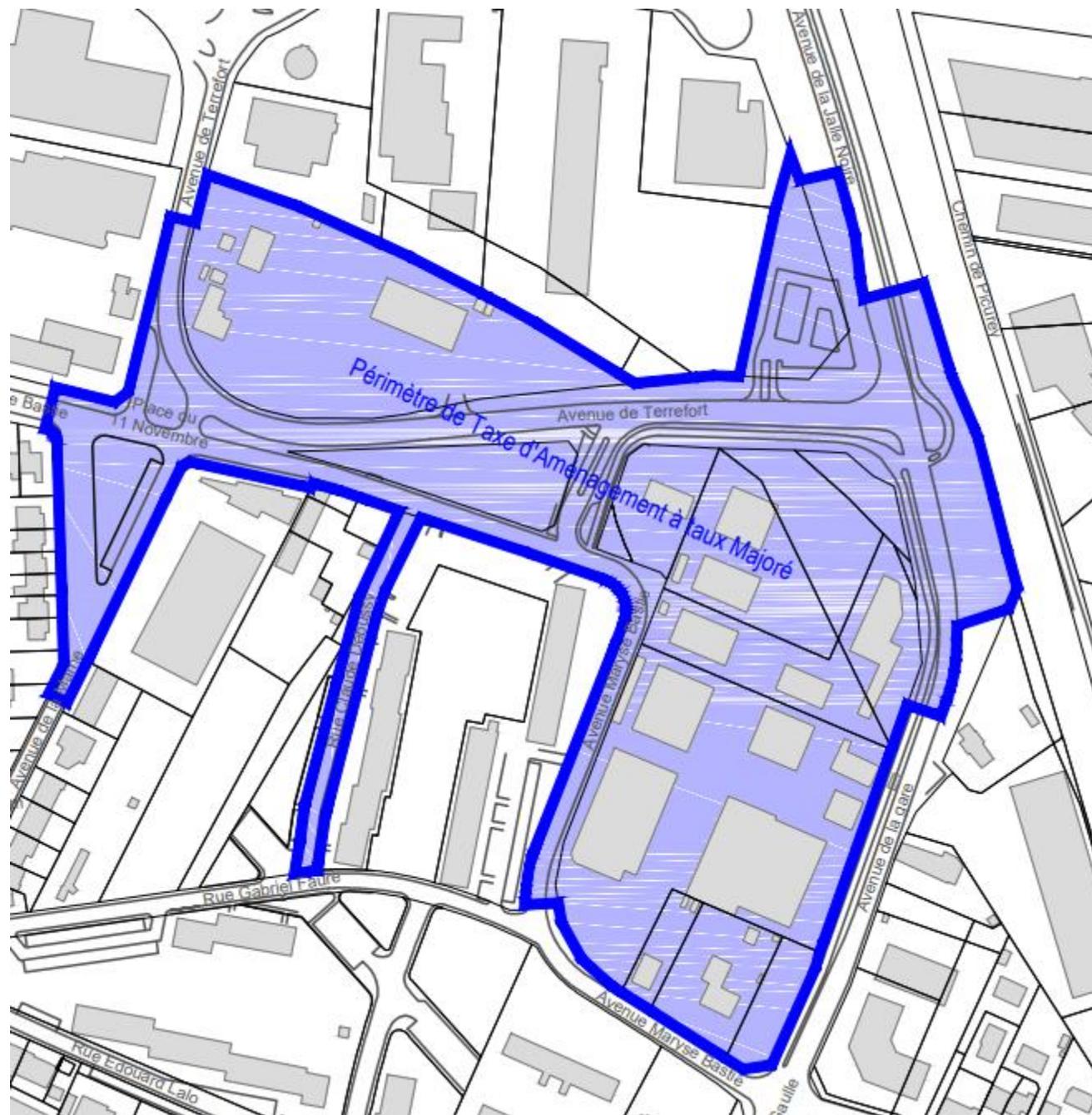
Ex. encadrement réglementaire



Reconversion d'une friche :

- 22 000 m² surface terrain
- 21 500 m² SDP créés
 - 300 logts (35% LLS)
 - 1500 m² activités et commerces
- Trois opérateurs (2 promoteurs + 1 bailleur)

**Périmètre de Taxe
d'Aménagement
Majorée (TAM) à
12%**



Ex. filière souple négociée sur la base d'une OAP du PLU

2.2 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Il s'agit de favoriser l'implantation de programmes mixtes et animés sur les voies principales notamment avec une cour artisanale, des ateliers d'artiste, et des activités tertiaires.

À cet effet, une hauteur sous plafond confortable en rez-de-chaussée (environ 3,20 mètres) et aux étages est à favoriser.

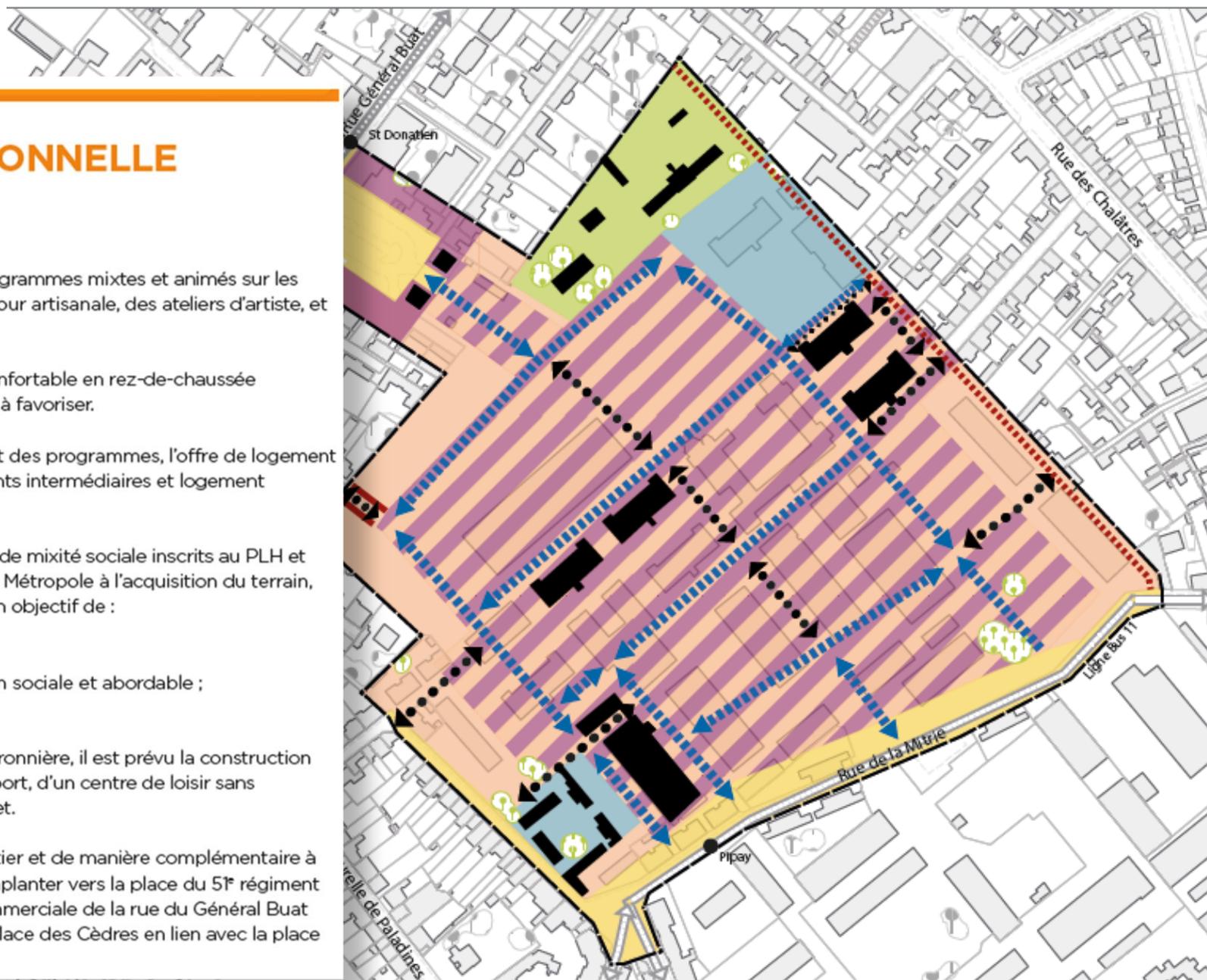
Afin de garantir une mixité des formes et des programmes, l'offre de logement sera diversifiée : maison de ville, logements intermédiaires et logement collectifs.

■ Afin de mettre en œuvre les principes de mixité sociale inscrits au PLH et dans les engagements pris par Nantes Métropole à l'acquisition du terrain, les logements construits intégreront un objectif de :

- 35 % de logements sociaux ;
- 35 % de logements en accession sociale et abordable ;
- 30 % de logements libres.

■ Équipement : dans le hameau de l'Eperonnière, il est prévu la construction d'un groupe scolaire, d'un terrain de sport, d'un centre de loisir sans hébergement et d'une maison du projet.

■ Afin de répondre aux besoins du quartier et de manière complémentaire à l'existant, les commerces pourront s'implanter vers la place du 51^e régiment d'infanterie en lien avec la polarité commerciale de la rue du Général Buat figurant au plan de zonage et vers la place des Cèdres en lien avec la place Victor Richard.



Ex. filière souple négociée avec implication forte de la collectivité à travers sa SPL



70 ha

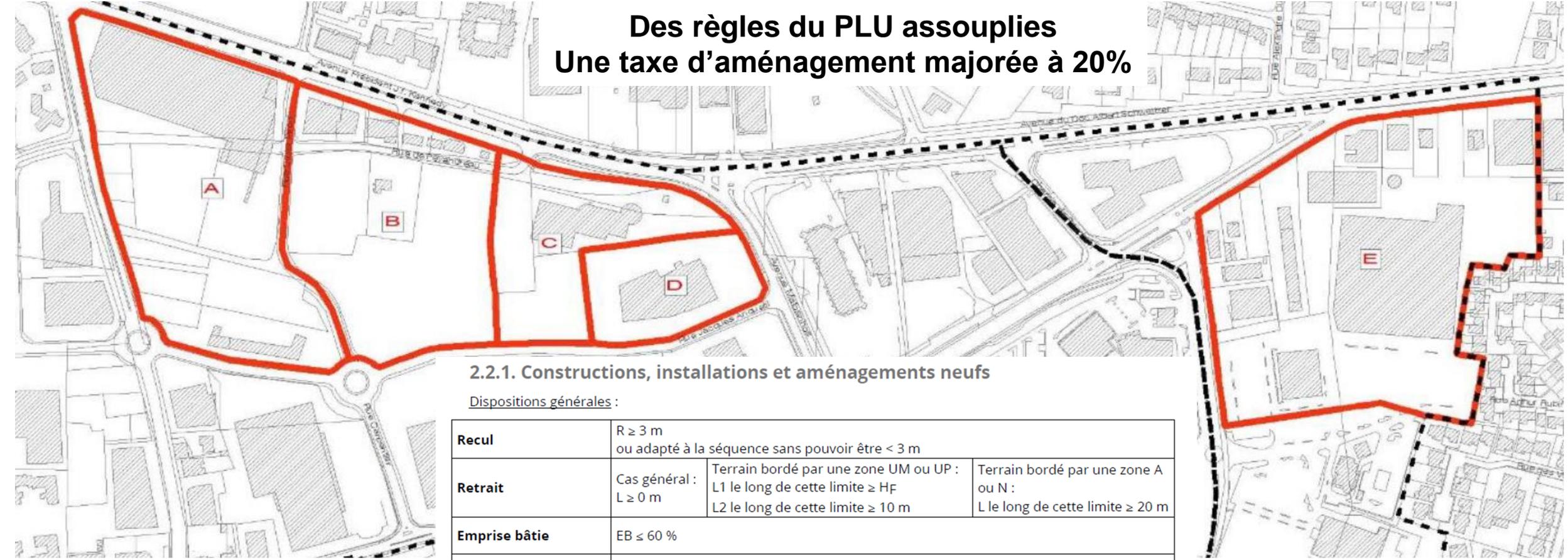
Mérignac - Soleil
Concession d'aménagement (2018-2032)
69 hectares
15 hectares d'espaces publics requalifiés ou créés
300 000 m² SdP dont 2 800 logts

Programmation

1 groupe scolaire, 17 classes	210 000 m ²	Commerces	Activités, équipements
Scolaire	2 800 log.	90 000 m²	Autres



Des règles du PLU assouplies Une taxe d'aménagement majorée à 20%



2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

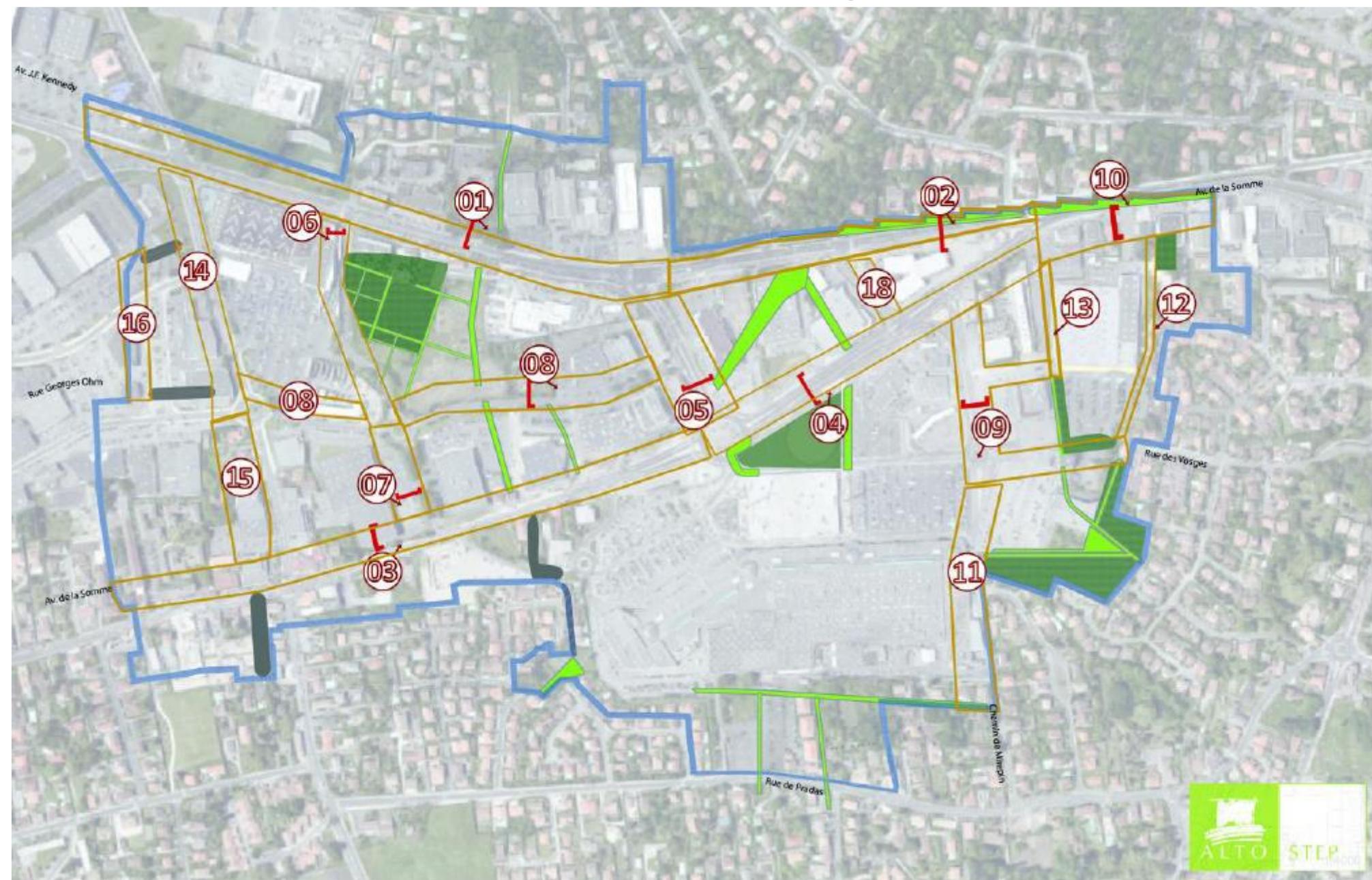
Dispositions générales :

Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ H _f L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L le long de cette limite ≥ 20 m
Emprise bâtie	EB ≤ 60 %		
Espace en pleine terre	Non réglementé		
Hauteur	H _T ≤ 15 m avec un maximum de R+3		

Dans les secteurs :

Secteurs	Secteurs A - B - C - D	Secteur E
Recul	R ≥ 0	R ≥ 0
Retrait	L ≥ 0	L ≥ H
EB	Non réglementée	Non réglementée
Surface de plancher (SDP)	Secteur A : 35000 m ² maximum Secteur B : 20 000 m ² maximum Secteur C : 25 000 m ² maximum Secteur D : 15 000 m ² maximum	SDP : 50 000 m ² maximum
Espace pleine terre	Non réglementée	Non réglementée
Hauteur	H _T ≤ 28 m et R+6 maximum	H _T ≤ 26 m et R+5 maximum

Réalisation des espaces publics concédée à l'aménageur (SPL La Fab)



-  Périmètre opérationnel Mérignac Soleil
-  01 Avenue J-F. Kennedy Ouest
-  02 Avenue J-F. Kennedy Est
-  03 Avenue de la Somme Ouest
-  04 Avenue de la Somme Est
-  05 Avenue de Matosinhos
-  06 Rue G. Carpentier Nord
-  07 Rue G. Carpentier Sud
-  08 Rue J. Anquetil
-  09 Rue de Mirepin Nord + prolongements
-  10 Avenue de la Somme Nord
-  11 Rue de Mirepin Sud
-  12 Voie Intérieure - Oasis urbaine
-  13 Voie Intérieure - Oasis urbaine
-  14 Avenue H. Vigneau Nord
-  15 Avenue H. Vigneau Sud
-  16 Rue G. Ohm
-  18 Rue Pouchon
-  Secteurs raccordés à l'existant
-  Cheminements piétons
-  Parcs et jardins



Source : Plan Masse 28/05/2017
OMA - MDP - ALTO STEP

Quelle gouvernance ? Quelle organisation ?

- S'appuyer sur son ingénierie et ses services internes
 - S'appuyer sur ses partenaires publics ou para publics en recherchant un maximum de synergie et complémentarité entre partenaires : SEM, SPL, Agence d'aménagement et d'urbanisme de Corse, Office foncier de Corse
 - S'appuyer sur des assistances à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la réalisation d'études foncières, urbaines et programmatiques
- ⇒ **Le domaine de la définition des besoins et des objectifs programmatiques doit relever de la collectivité dont c'est le cœur de métier (avec l'appui des partenaires ci-dessus)**
- ⇒ **Le domaine de la mise en œuvre opérationnelle peut être « délégué » aux aménageurs et opérateurs dont c'est le cœur de métier, sur la base d'orientations programmatiques préalables**