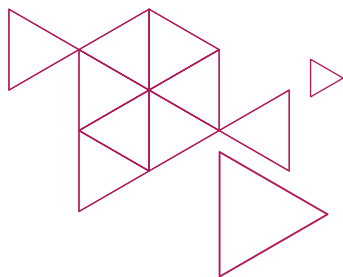


Quels outils pour lutter contre la spéculation foncière ?

Objectifs

- Agir contre les pratiques spéculatives qui peuvent compromettre des projets ou opérations d'aménagement.
- Participer dans une moindre mesure à la régulation du marché foncier.
- Permettre la production du foncier à un coût abordable pour la production de logements et l'activité économique y compris agricole.



▶ Les outils de maîtrise de l'aménagement

- **AM03 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : en orientant et en définissant des principes d'aménagement de façon à ce que les futurs projets respectent les souhaits de la collectivité, permet de donner la priorité à la cohérence urbanistique.
- **AM06 Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements** : quand il réserve notamment une part de logements sociaux ou assimilés, permet aux porteurs de projet de prendre immédiatement en compte cet élément dans leur calcul de charge foncière.
- **AM07 Les secteurs de mixité sociale** : là encore, lorsqu'il impose, en cas de réalisation d'un programme de logements, une part prédéfinie de logements sociaux ou assimilés, permet aux porteurs de projet de prendre immédiatement en compte cet élément dans leur calcul de charge foncière.

▶ Les outils de protection ou de réflexion

- **PRO01 Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement** : indique aux éventuels investisseurs que le futur projet devra prendre en compte les souhaits de la collectivité, sachant que la délibération lançant l'étude peut d'ores et déjà donner des indications (ex : part de logements sociaux, formes urbaines...).
- **PRO02 Le périmètre d'inconstructibilité de 5 ans** : là encore, en indiquant que la collectivité est en cours d'élaboration d'un projet d'aménagement global, indique aux éventuels investisseurs,

que le futur projet devra prendre en compte cet aménagement global.

- **PRO03 Les zones agricoles protégées (ZAP)** : peut permettre, en protégeant de l'urbanisation des terres agricoles, de baisser la pression foncière qu'elles pourraient subir en raison d'un espoir de changement de zonage.
- **PRO04 Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP ou PAEN)** : là encore, peut permettre, en protégeant de l'urbanisation des espaces agricoles et naturels, de baisser la pression foncière qu'ils pourraient subir en raison d'un espoir de changement de zonage.

▶ Les outils de maîtrise du foncier

- **FONC03 Les zones d'aménagement différé (ZAD)** : permet d'instituer un droit de préemption, pour lequel, en cas de fixation du prix par le Juge de l'Expropriation, la date de référence sera celle de la création de la ZAD.
- **FONC05 Notions sur l'expropriation** : la fixation des indemnités par le Juge obéit à certaines règles destinées à protéger la puissance publique des mouvements spéculatifs.