

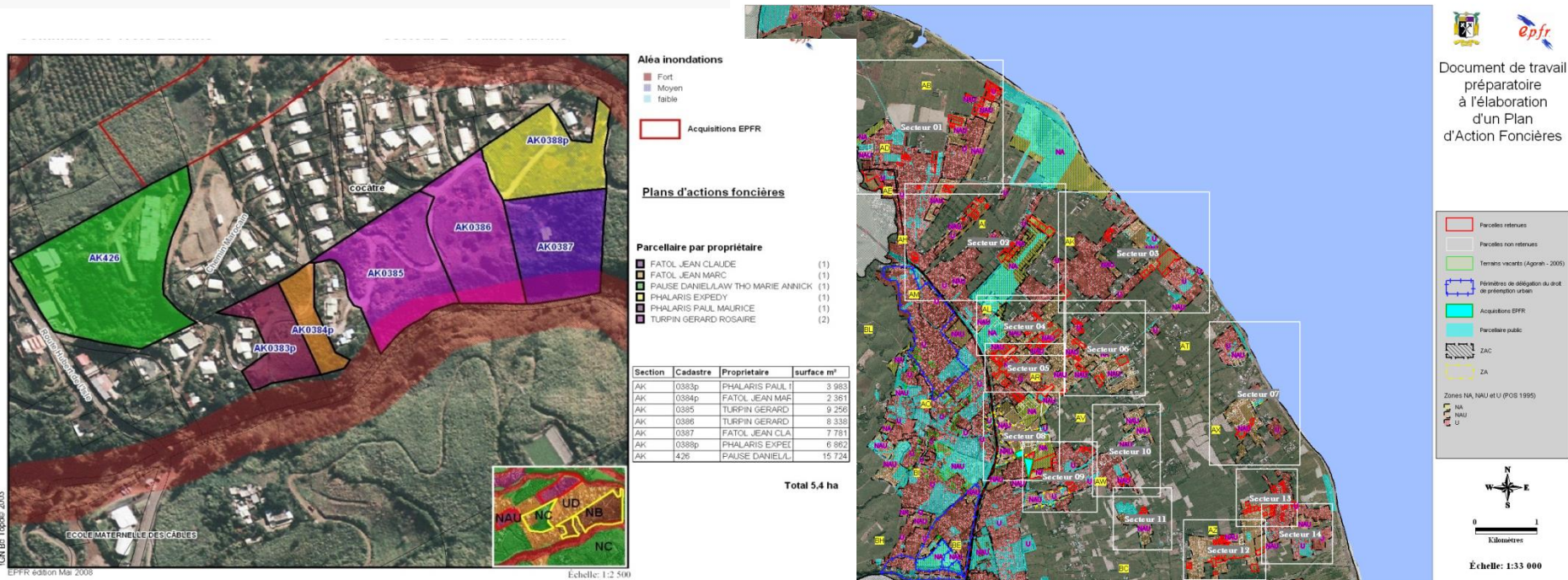


# **Politique foncière et risques naturels à La Réunion**

ROF - St Jean de Luz - 09 octobre 2015

# Un Plan d'Actions Foncières pour les Etablissements Publics Fonciers ?

- Le Plan d'Action Foncière est un document cartographique qui permet de localiser les espaces vacants et les terrains stratégiques sur le territoire d'une commune.
- C'est un outil d'aide à la décision pour la définition d'une stratégie foncière





# Quelle validation des Plans d'Actions Foncières?

Visite de terrains et  
validation par la  
Commune

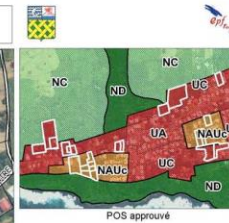




# LE PLAN D'ACTIONS FONCIÈRES

Saint-Philippe

Secteur 04 : Mare Longue



POS approuvé

Un Document qui permet notamment de:

- Localiser les propriétés publiques
- Cartographier les risques**
- Prendre en compte le **PLU**
- Identifier les propriétaires fonciers

Et surtout identifier les terrains stratégiques pour construire la ville de demain

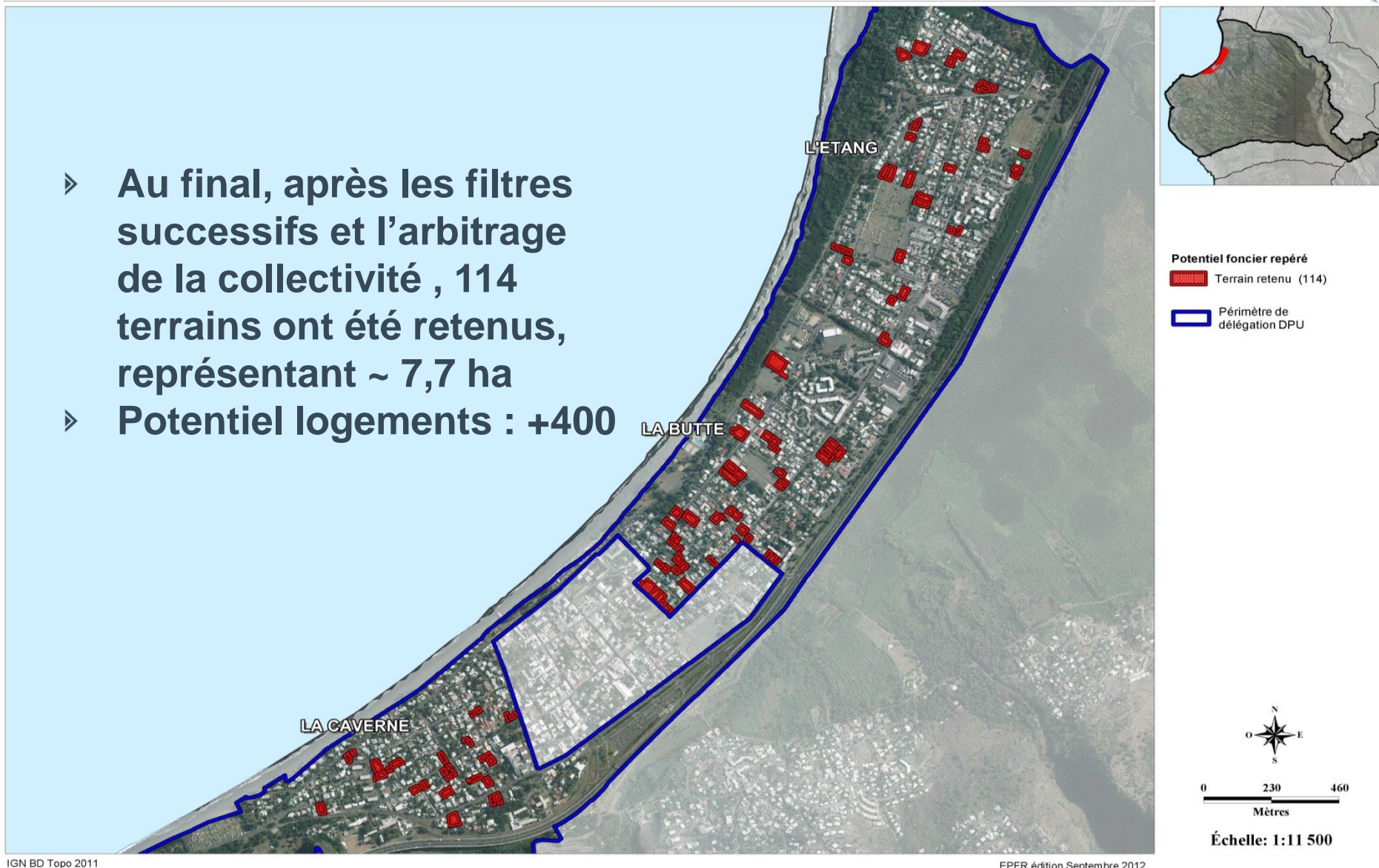
Secteur 4 : Mare Longue

Référence cadastrale	Propriétaire	Surface cadastrale (m²)	Surface à acquérir (m²)	Priorité	Observations
AT 3p		1 350	824	P2	Partie non retenue bâtie. Friches, cour clôturée. Priorité 2
AT 136		672	672	P2	Priorité 2
AT 137		940	940	P2	Ok à priori vieille maison abandonnée. Priorité 2
AT 257p		3 547	1 835	P2	Partie non retenue bâtie ou en zone ND. Ok accès par la parcelle AT 1039. Priorité 2 si parcelle AT 1039 retenue. Emplacement réservé prévu sur ce secteur
AT 302p		8 512	2 053	P2	Ok, existe un terrain derrière la croix mais quid accès. priorité 2
AT 322p		2 252	1 296	P2	PARCELLE CONSTRUITE POUR PARTIE. ok mais quid accès. Priorité 2. Concerné par un ER
AT 615		3 340	3 340	P1	Pas d'accès et trop proche du cap. A négocier (EP)
AT 822		1 094	1 094	P1	Terrain défriché. vérifier PC. Priorité 1
AT 829		869	869	P1	ok friches, priorité 2
AT 830		895	895	P1	Ok friches, priorité 2
AT 831p		1 108	859	P1	Partie non retenue bâtie (salon de coiffure. le reste en friches). Priorité 1
AT 832		565	565	P1	en friches, priorité 2
AT 833p		567	514	P1	Partie non retenue bâtie. en friche priorité 2
AT 834		1 104	1 104	P1	Partie non retenue en zone ND. Friches, priorité 2
AT 890		992	992	P1	Priorité 1



# Identification des terrains stratégiques

- Au final, après les filtres successifs et l'arbitrage de la collectivité, 114 terrains ont été retenus, représentant ~ 7,7 ha
- Potentiel logements : +400



# Mise en œuvre du PAF

Négociation à l'amiable des  
terrains stratégiques



Mandats de négociation  
de la commune à l'EPF

Délégation du droit de  
Préemption Urbain à l'EPF

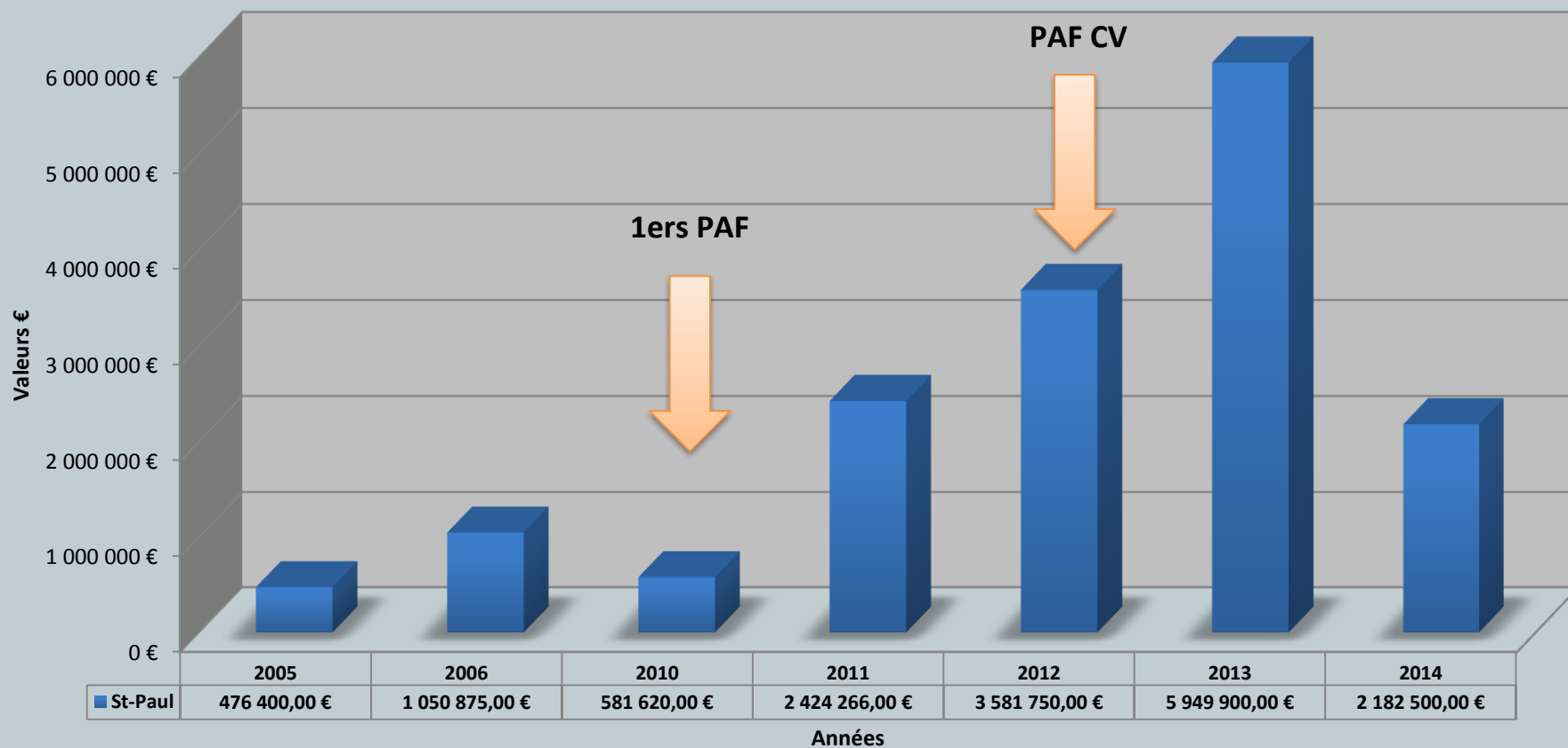


Exercice du Droit de  
Préemption urbain par  
l'EPF à la demande de la  
commune

Acquisition de terrains et  
portage par l'EPF pour le  
compte des collectivités

# Bilan annuel du PAF

## Acquisitions par année et Exemple pour une Commune



# Quelle prise en compte des risques dans l'élaboration d'un Plan d'Actions Foncières?

Les **deux principaux outils** dont dispose l'État pour prendre en compte **les risques naturels et technologiques** dans l'aménagement du territoire sont :

- **les plans de préventions des risques naturels prévisibles** (PPRNP) : prévus par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « loi Barnier » ;
- **les plans de préventions des risques technologiques prévisibles** (PPRTP) : prévus par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

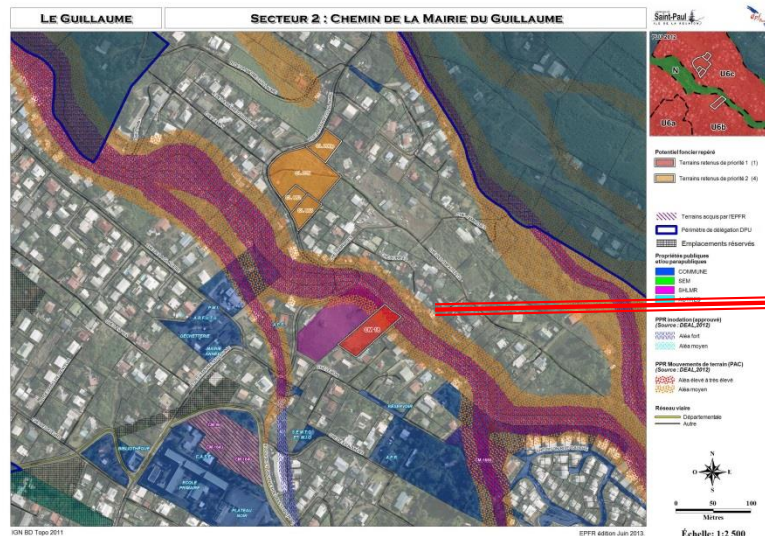
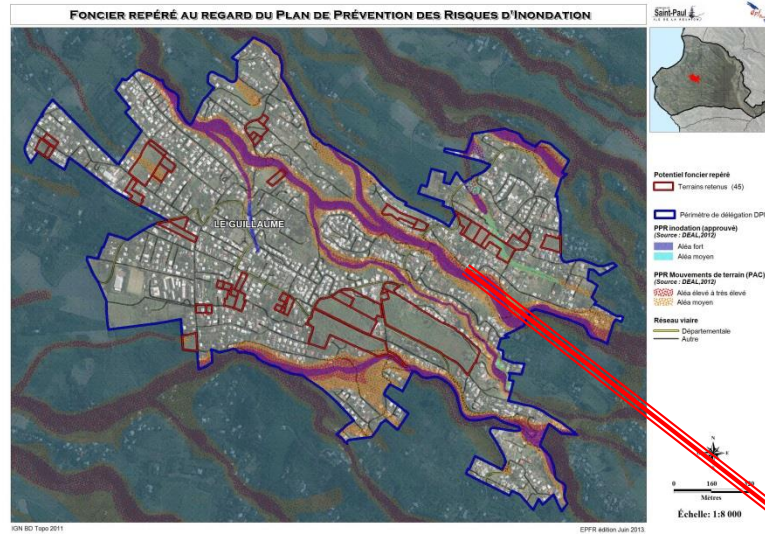
Ces **dispositifs réglementaires et opposables aux tiers** ont pour objectif de **contrôler le développement de l'urbanisation dans les zones exposées à un risque naturel ou technologique majeur**. Les PPRNP et PPRTP, appelés communément PPR, sont dans un premier temps prescrits puis dits approuvés lors de leur adoption officielle. Après approbation, les PPR valent **servitudes d'utilité publique et sont annexés au Plan Local d'Urbanisme (PLU)** qui doit s'y conformer. Ainsi, aucune construction ne pourra être autorisée dans les zones à risque ou uniquement sous certaines conditions.

Dans le département de la Réunion, **12 communes disposent**, sur tout ou partie de leur territoire, **d'un PPRNP approuvé** essentiellement pour le **risque inondation et mouvement de terrain**.



# Quelle prise en compte des risques dans l'élaboration d'un Plan d'Actions Foncières?

**PPR inondation, + PPR mvts de terrains : Une prise en compte systématique des porter à connaissance et des documents approuvés dans les PAF**



**3 : Chemin de la Cure - Rue de l'Eglise - RD7**

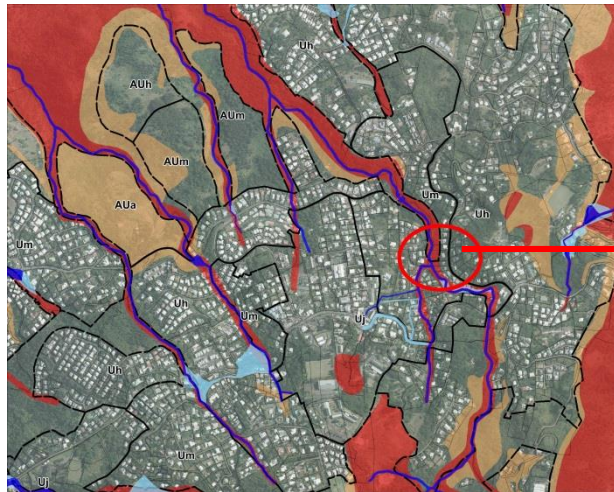
Référence cadastrale	Code secteur	Propriétaire	Surface cadastrale / emprise approuvée	Priorité	Emprise bâti (m²)	Observation	PPR
CM 234	3		4 477 m²	P1	202 m²		Mvt_MOYEN : 8 %
CM 320p	3		4 180 m²	P1	0 m²	Acquisition amiable EPFR en cours	
CM 346	3		2 217 m²	P1	0 m²		
CM 558	3		2 431 m²	P1	0 m²	ER - Acquisition amiable EPFR en cours	
CM 559	3		2 579 m²	P1	0 m²	ER - Acquisition amiable EPFR en cours	
CM 1029	3		831 m²	P1	0 m²		
CM 1030	3		969 m²	P1	0 m²		
CM 1031	3		921 m²	P1	0 m²	ER - Succession complexe ; offre faite via leur notaire	
CM 1226	3		1 761 m²	P1	40 m²		
CM 1347	3		895 m²	P1	0 m²		
CM 1349	3		598 m²	P1	0 m²		
CM 1350	3		146 m²	P1	0 m²		
CM 1351	3		219 m²	P1	0 m²		
CM 1352	3		330 m²	P1	0 m²		
CM 1440	3		1 542 m²	P1	200 m²	Négociation de la Mairie en cours	
CM 1473	3		1 830 m²	P1	249 m²	Acquisition amiable EPFR en cours	
CM 1676	3		862 m²	P1	207 m²	Négociation de la Mairie en cours	

Total des terrains retenus de priorité P1 : 26 788 m²  
Total des terrains retenus de priorité P2 : 0 m²  
TOTAL : 26 788 m²

Une représentation graphique (plan d'ensemble et de secteur) qui intègrent les risques inondation et mouvements de terrains

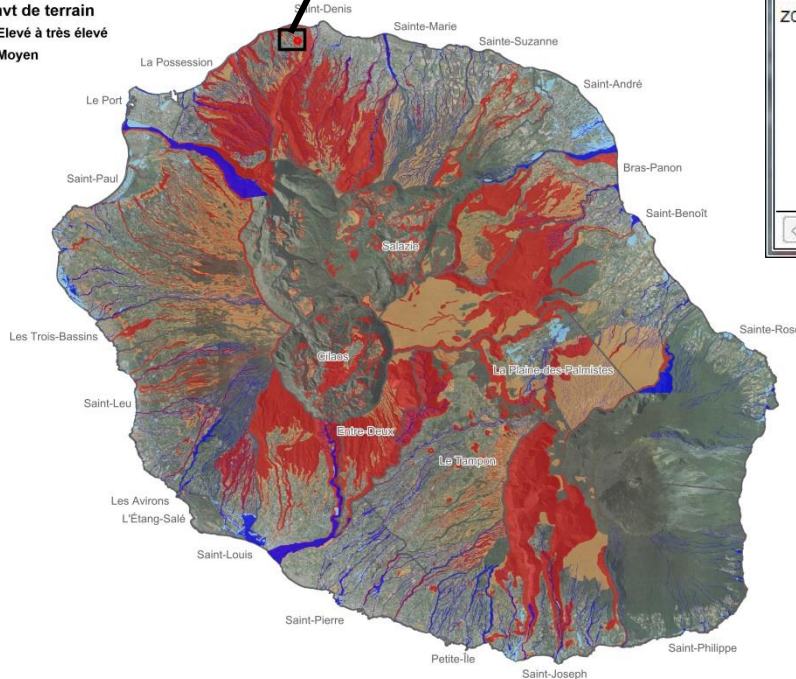
Un **indicateur** calculé et repris dans le tableau de bord qui servira à **exclure le terrain** dans l'application des filtres ou servira d'**argument de négociation** pour un terrain peu impacté par un risque

# Quelle prise en compte des risques dans l'élaboration d'un Plan d'Actions Foncières?



Aléa mvt de terrain

- Elevé à très élevé
- Moyen



Infos

IDU:	411000BZ0445
COMMUNE:	411
LIEU_DIT:	CHE DE LA VIGIE
SECTION:	BZ
NUM_CAD:	445
IDENT:	BZ0445
SURF_CAD:	1 250
SURF_MI:	1 235
PROPRIETAIRE:	PROPRIETAIRE
IDPROP:	
DATE_ACTE:	01/01/1970
PRIMITIVE:	
PPRI:	FORT (9 % : 112 m2)
PPRMvt:	TRES ELEVE (46 % : 581 m2)
PPRreglementaire:	PRESCRIPTION (54 % : 669 m2) - INTERDICTION (46 % : 581 m2)
ZONAGE:	Um (100 % : 1250 m2) - N (0 % : 0 m2)
ZONAGE_PRINC:	Um
ZONAGE_TYP_PRINC:	U
DATE_ZONAGE:	26/10/2013
BATIE:	T
FFS_REF:	Janv. 2014
PCN_REF:	Juin 2014
RISQUES_REF:	PEIGEO 2015
MAJ:	04/08/2015

<< >> Liste

\_411\_cadastre\_modEPFR

Une fiche détaillée à l'échelle de la parcelle : niveau du risque en valeur absolue et part relative + information réglementaire

Des statistiques possibles à l'échelle d'un secteur, d'une commune, d'un EPCI ou au niveau régional...

Ex : A Saint-Denis, plus de 10% des parcelles urbanisables sont impactés par un risque inondation aléa moyen ou fort.



# Quelle prise en compte des risques dans l'élaboration d'un Plan d'Actions Foncières?

## Plusieurs constats et enjeux par rapport aux risques :

- Un **foncier urbanisable de plus en plus rare**, soumis à une **réglementation évolutive et de plus en plus contraignante** puisque la connaissance s'améliore au fil du temps
- Une **réglementation**, issue d'investigations longues et coûteuses à mettre en place par les services de l'Etat, qui par conséquent, n'est **pas en phase avec les documents d'urbanisme** dans la plupart des cas. Une incompatibilité qui implique une révision ou une modification constante des PLU.
- Une nécessité pour l'EPF d'avoir une **veille permanente sur les PPRN** afin de cibler du **foncier non impacté par un risque**.
- Un **risque possible de voir des zones U reclassées en zone N**. Des acquisitions foncières qui ne sont pas touchées par un risque au moment de la transaction peuvent le devenir au fil des mises à jour. Un éventuel reclassement nécessite obligatoirement la requalification de la vocation du bien et la modification du programme initialement prévu par la collectivité (« vocation logements » => « vocation équipement public » dans le meilleur des cas avec aménagements nécessaires pour limiter les risques en terme d'occupation)