



OUTILS FICHE 6.

Comment intervenir et valoriser les dents creuses au sein de l'urbanisation existante ?

Malgré les possibilités de construire qui sont ouvertes dans les documents d'urbanisme, les collectivités sont souvent forcées de constater qu'aucune construction ne vient s'implanter dans des secteurs pourtant aménagés et bien desservis par « rétention » de ces terrains de la part des propriétaires qui n'ont pas de projet à court ou moyen terme (construction ou vente). C'est ainsi que des « dents creuses » persistent alors que des demandes de nouvelles constructions ne sont pas satisfaites.

Ce phénomène contribue à la consommation de nouveaux espaces souvent plus facilement mobilisables. Les moyens d'action pour mobiliser ces dents creuses restent modestes, en effet le code civil consacre la propriété privée, « nul ne peut être contraint de céder sa propriété », mais existent et méritent d'être mis en œuvre.

Effet levier des outils fiscaux

Majoration de la taxe foncière

La taxe foncière sur les propriétés non bâties est établie d'après la valeur locative cadastrale de ces propriétés. Cette valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées dans le document d'urbanisme peut, sur délibération du conseil municipal **être majorée d'une valeur forfaitaire** comprise entre 0 et 3 € par mètre carré. Cette majoration peut contribuer à décourager la rétention et participer au financement des équipements publics induits pour l'accueil de nouveaux logements.

Cette possibilité est toutefois limitée, elle n'est pas applicable :

- aux 200 premiers mètres carrés,
- aux terrains propriétés des établissements publics,
- aux terrains classés constructibles dans les zones urbaines depuis moins d'un an,
- aux terrains situés dans une ZAC,
- aux terrains pour lesquels un permis de construire ou d'aménager a été délivré,
- aux parcelles sur lesquelles sont implantées des constructions soumises à taxe d'habitation.

Et cette majoration ne peut excéder 3 % d'une valeur forfaitaire moyenne au mètre carré définie par décret et représentative de la valeur moyenne du terrain selon sa situation géographique, elle était de 35 €/m² en avril 2009.

Une majoration de taxe foncière qui peut inciter à la mise sur le marché de terrain constructible en zone urbaine

Exemple 1 : Pour un terrain de 1500m² sur Mallemoisson, la taxe foncière serait majorée de 900€ (sur la base d'une majoration de 1 €/m²).

Exemple 2 : Pour un terrain de 3000m² sur Banon, la taxe foncière serait majorée de 1840€ (sur la base d'une majoration de 1 €/m²).

Exemple 3 : Pour un terrain de 800m² sur Château-Arnoux, la taxe foncière serait majorée de 534€ (sur la base d'une majoration de 1 €/m²).

Nouvelles taxes sur les terrains rendus constructibles

Taxe sur les plus-values des terrains devenus constructibles

Avec pour objectif de lutter plus spécifiquement contre la spéculation sur le foncier agricole et ne pas pénaliser les jeunes agriculteurs, l'article 55 de la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche, instaure une taxe sur les plus-values réalisées lors de la cession de terrains nus devenus constructibles, à compter du 13 janvier 2010, à la suite d'une modification du plan local d'urbanisme, ou tout autre document d'urbanisme en tenant lieu.

La taxe ne s'applique pas lorsque le prix de cession (calculé selon les mêmes règles que pour la taxation des plus-values immobilières) est inférieur à 10 fois le prix d'acquisition. Son taux a été fixé à :

- 5 % lorsque le prix de cession est compris entre dix fois et trente fois le prix d'acquisition,
- 10 % pour la fraction de plus-value située au-dessus de cette limite. Enfin, l'assiette de la taxe est réduite d'1/10e par an à partir de la huitième année suivant le classement des terrains en zone constructible.

La nouvelle taxe complète celle pouvant être instituée par les communes et à leur profit, en application de l'article 1529 du Code général des impôts (CGI), et portant sur la cession de terrains nus rendus constructibles.

Jusqu'à présent, le propriétaire d'un terrain devenu constructible après qu'il a acheté devait acquitter une taxe de 6,66% sur le prix de vente au moment de sa cession. La loi de mobilisation pour le logement (Loi Boutin) a modifié la donne fiscale. Désormais, le propriétaire qui revend son terrain devra acquitter une taxe supplémentaire de 10 % sur le montant de la plus-value.

Le versement pour sous densité (VSD)

Le VSD est un outil facultatif, volet de la taxe d'aménagement, destiné à permettre une utilisation plus économe de l'espace et à lutter contre l'étalement urbain en favorisant une densité minimale. Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de PLU ou POS peuvent instituer, par délibération, un Seuil Minimum de Densité (SMD) en deça duquel un versement pour sous-densité est dû.

Créer une association foncière urbaine (AFU)

Dans le cas de dents creuses constituées d'un ensemble de parcelles appartenant à plusieurs propriétaires, il peut être opportun de **créer une association foncière urbaine qui aura pour vocation de réaliser les travaux d'équipement de ces parcelles et se financera sur la des ces lots.**

La constitution d'une telle association est validée par le Préfet après enquête publique sur la base d'un projet d'acte d'association et d'un dossier technique présentant le programme de travaux et de l'avis du conseil municipal.

Outil d'aménagement plutôt destiné à des propriétaires souhaitant conduire ensemble un programme d'aménagement (Association Libre), elle peut être avantageusement utilisée pour «imposer» cet aménagement dès lors que 2/3 des propriétaires détenant 2/3 des surfaces donnent leur accord (Association Autorisée). Elles peuvent être constituées d'office sous réserve de ces règles de majorité des 2/3.

Utiliser l'expropriation pour un projet d'intérêt public

La collectivité peut également envisager de réaliser un projet d'intérêt public sur une dent creuse et obtenir le bénéfice d'une procédure d'expropriation.



fiche outils n°5

Activer le droit de préemption

La collectivité a la possibilité d'instaurer un droit de préemption urbain (DPU) par lequel elle sera prioritairement acquéreuse d'un immeuble ou d'un terrain situé dans une dent creuse à l'intérieur d'un périmètre qu'elle aura préalablement délimité.



fiche outils n°5

Utiliser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour encadrer les formes urbaines

En plus du PADD, les PLU peuvent prévoir des orientations d'aménagement et de programmation selon la définition de l'article L 123-1-4. Elles permettent de mieux gérer le développement des formes urbaines en économisant l'espace.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

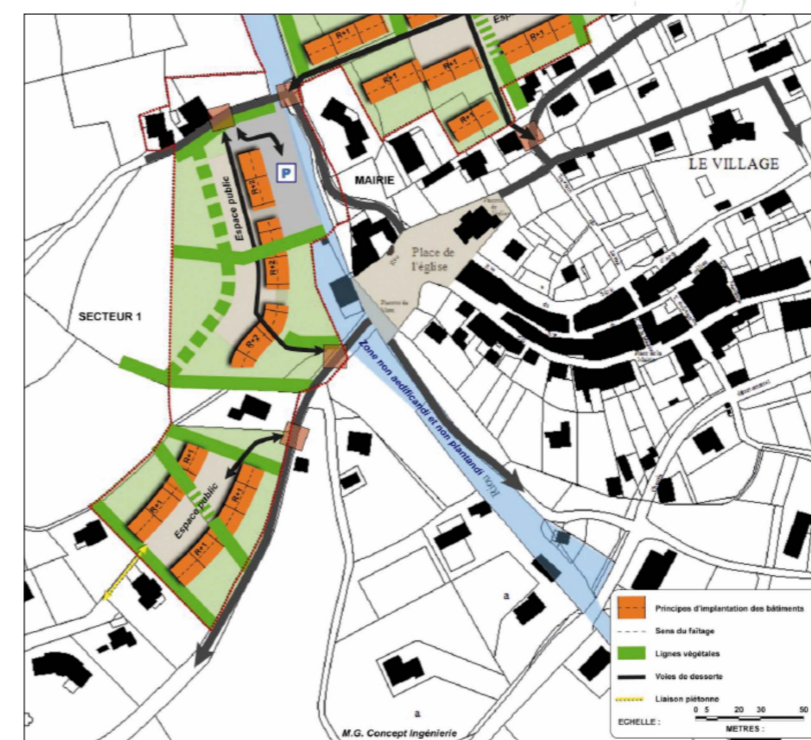
● **En ce qui concerne l'aménagement,** les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

● **En ce qui concerne l'habitat,** elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, 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.

● **En ce qui concerne les transports et les déplacements,** elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Exemple d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans un contexte de dent creuse urbaine. Commune de La Mure – Argens



Les orientations d'aménagement proposent de s'appuyer sur :

- un principe de continuité urbaine en affirmant une limite physique visuelle au village,
- un développement urbain qui favorise une densification mesurée,
- des liens structurants de mise en relation des différents secteurs du territoire.

Réalisation et contacts

Direction Départementale des Territoires (DDT)

Service Urbanisme et Développement Durable – Avenue Demontzey – BP 211 – 04002 Digne les Bains Cedex
Tél. 04 92 30 55 41 – Email: ddt-sudd@alpes-de-haute-provence.gouv.fr



