



## CONTRIBUTION A L'ELABORATION DE STRATEGIES FONCIERES

---

CONVENTION MULTIPARTITE ANNUELLE  
D'APPLICATION 2016



# SOMMAIRE

<b>INFOLIO – synthèse</b>	<b>4</b>
<b>1. Fiches synthétiques thématique "logement"</b>	
Opération Château Gassaud – Manosque	8
Projet la Barrade – Courthézon	18
Extension résidentielle proche de la gare - Solliès-Pont	31
<b>2. Fiche synthétique thématique "foncier agricole"</b>	
Remise en valeur de friches agricoles (ZAP) - La Roquebrussanne	38
<b>3. Fiches synthétique thématiques "vocation économique"</b>	
Extension ("opération tiroir") de la ZA Saint Marc – Grasse	46
Station Alexandre (ZFU sud 13-14) – Marseille	56
<b>Annexe : cahiers des charges AMI stratégie foncière</b>	<b>64</b>
CCTP stratégie foncière de DLVA	
CCTP stratégie foncière Pays d'Apt Luberon	



# INFOLIO

PARTENARIAT RÉGION & AGENCES D'URBANISME

## CONTRIBUTION À L'ÉLABORATION DE STRATÉGIES FONCIÈRES

Entre 2004 et 2008, 14 agglomérations, 5 pays et 1 Parc Naturel Régional (PNR) s'étaient engagés dans l'élaboration de stratégies foncières, suite à un appel projet lancé par l'Etat et la Région. La plupart d'entre eux ont pu identifier les enjeux fonciers de leurs territoires. Ils ne sont pourtant pas allés jusqu'à une déclinaison opérationnelle, à l'exception des partenariats avec l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) ou la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER). Aujourd'hui encore, les outils fonciers sont peu mobilisés. La Région et l'Etat ont, par conséquent, lancé, en 2015, dans le cadre du Comité Régional des Opérateurs Fonciers, un Appel à Manifestations d'Intérêts (AMI) pour l'élaboration de stratégies foncières afin d'inciter les territoires à s'engager dans cette démarche pour produire du logement, créer du foncier d'activités, protéger et valoriser les espaces naturels et/ou agricoles.

### LE CADRE DE LA DÉMARCHÉ

Afin d'accompagner les territoires retenus, et de sensibiliser les autres, l'Etat et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ont demandé aux agences d'urbanisme :

- de repérer des expériences ou expérimentations réussies en matière de stratégies foncières, conduites par les EPCI ou les communes (mobilisation et combinaison de différents outils pour répondre à une problématique donnée)
- de proposer des supports pédagogiques à destination des élus pour illustrer et présenter ces expériences.

Ces travaux ont été valorisés à l'occasion de la réunion technique de lancement de l'AMI foncier le 02 février 2017 à destination des lauréats.

Les agences ont également accompagné certains territoires (DLVA et Pays d'Apt) dans la rédaction de leurs cahiers des charges.

En cohérence avec la démarche de l'AMI «stratégies foncières», les agences ont étudié six exemples de mises en œuvre de stratégies foncières.

Elles s'articulent autour de trois thèmes proposés par la Région : la stratégie foncière à vocation économique, agricole et habitat.

### Une stratégie globale de « territoire »

Si l'action foncière peut (et continue souvent de) relever de l'échelle communale, une stratégie foncière d'ensemble doit être élaborée à une échelle plus vaste. Dans l'idéal, elle s'approche de celle du Bassin de vie, car c'est à cette échelle que se structurent les marchés fonciers.

## LA MISE EN PLACE DE STRATÉGIES FONCIÈRES

Une stratégie foncière est subordonnée à des objectifs d'aménagement. Elle peut être plus ou moins interventionniste selon les habitudes des collectivités concernées et/ou le contexte (marché plus ou moins tendu par exemple). De ces objectifs et modes de faire dépendent les outils mobilisés : acquisition, outils fiscaux, règlement du PLU...

Ces outils sont nombreux et variés : aucun ne peut, à lui seul, incarner la stratégie foncière. Ils doivent donc s'articuler entre-eux, être combinés, et nécessitent donc une expertise particulière.

L'analyse a porté sur le processus de mise en œuvre opérationnelle d'une action foncière et les exemples retenus ont permis de mettre en avant, au-delà de la diversité des approches, l'importance de l'anticipation foncière.

La grille d'analyse a reposé sur 3 entrées :

- les outils mobilisés : opérationnels, économiques, ou réglementaires ;
- les acteurs impliqués, autour du tryptique collectivités – opérateurs - propriétaires ;
- le déroulé de l'opération dans le temps, de l'identification des terrains à la mise en valeur (protection, opération immobilière, etc.).

### DES STRATÉGIES FONCIÈRES A VOCATION HABITAT

Logements mixtes et étudiants à Manosque

Afin de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux et en application de la loi SRU, la ville de Manosque a lancé le projet d'acquisition foncière du «Château Gassaud», appartenant à l'Etat.

Ce projet, situé à proximité immédiate de la gare SNCF vise la réhabilitation et la création de logements collectifs et individuels afin de les transformer en logements familiaux et à destination des étudiants.

### LES ÉTUDES DE CAS

Stratégie foncière à vocation économique

- . Station Alexandre (ZFU sud 13-14) à Marseille, réalisée par l'AGAM
- . Extension de la ZA Saint Marc à Grasse «opération tiroir», réalisée l'AGAM-Alpes-Maritimes

Stratégie foncière à vocation habitat

- . Opération Château Gassaud à Manosque, réalisée par l'AUPA
- . Projet la Barrade à Courthézon, réalisée par l'AURAV
- . Projet d'extension résidentielle à Solliès-Pont, réalisée par l'audat.var

Stratégie foncière à vocation agricole

- . Remise en valeur de friches agricoles à La Roquebrussanne, réalisée par l'audat.var

La stratégie repose ici sur une intervention forte de la collectivité qui acquiert par voie de préemption et mobilise une ZAC. Une procédure de conception-réalisation complète a été confiée au bailleur social.

Mixité urbaine et sociale à Courthézon

Inscrit comme secteur stratégique dans le SCOT, ce projet vise à produire du logement en favorisant la mixité sociale. L'originalité de l'opération repose sur l'importance faite à la négociation, via une association foncière urbaine, l'utilisation d'un PUP et la consultation d'opérateurs, organisée par les propriétaires, en lien avec la mairie.

Greffe urbaine à Solliès-Pont

Depuis plusieurs années, un site agricole («les Logiers Sud») de 9 hectares jouxtant la gare SNCF fait l'objet d'une réflexion d'ensemble par la municipalité. Elle souhaite ainsi, en concertation avec les propriétaires, développer un éco quartier en articulant le centre de la commune avec les zones pavillonnaires qui le jouxte.

## DES STRATÉGIES FONCIÈRES A VOCATION AGRICOLE

Remise en valeur de friches agricoles à La Roquebrussanne

Dans un contexte de forte pression foncière, la commune de La Roquebrussanne a souhaité préserver la vocation agricole du bassin agricole communal en mettant en place, en 2013, une Zone agricole Protégée (ZAP) couvrant près du tiers de la surface communale.

## DES STRATÉGIES FONCIÈRES A VOCATION ÉCONOMIQUE

Reconversion friche industrielle à Marseille

Située au cœur de la zone Franche Urbaine de Marseille, la «station Alexandre» est une ancienne huilerie. Elle a servi de locomotive au développement d'un ancien pôle économique industriel aujourd'hui reconverti en pôle tertiaire avec une offre conséquente autour de la santé (plus de 10 000 m<sup>2</sup>). Cette opération a nécessité là encore une forte implication directe de la collectivité qui a dû porter le projet.

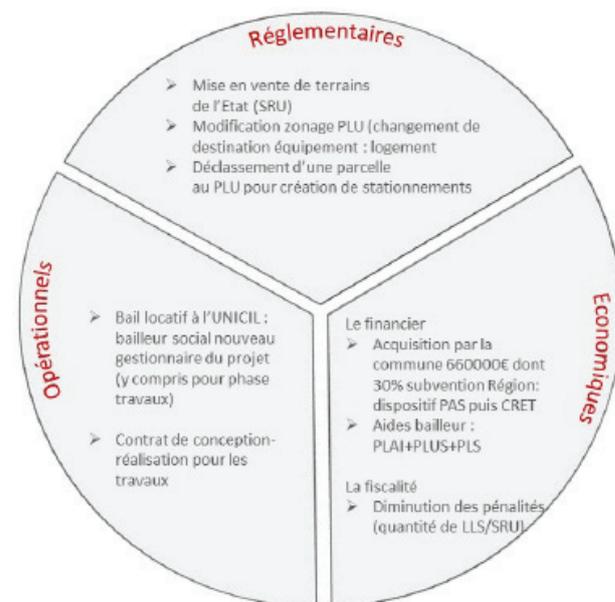
Maîtrise foncière à Grasse

Confrontée à une pénurie de foncier à vocation économique en milieu urbain, la commune de Grasse a souhaité agir sur la maîtrise foncière en créant une ZAD sur le secteur de «Saint Marc».

Cette stratégie foncière de long terme s'est notamment accompagnée d'une concertation auprès des propriétaires. Cette stratégie trouve ses limites dans celles de l'outil mobilisé : la ZAD, n'étant pas l'outil le plus adapté dans ce cas là.

## LES OUTILS DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

L'analyse des différents outils mobilisés montre que de nombreuses collectivités continuent à concevoir leurs stratégies foncières à travers une intervention forte, faisant la part belle aux outils opérationnels. La conception de stratégies davantage négociées peut toutefois aussi permettre d'obtenir des résultats en limitant l'implication, financière notamment, de la collectivité.

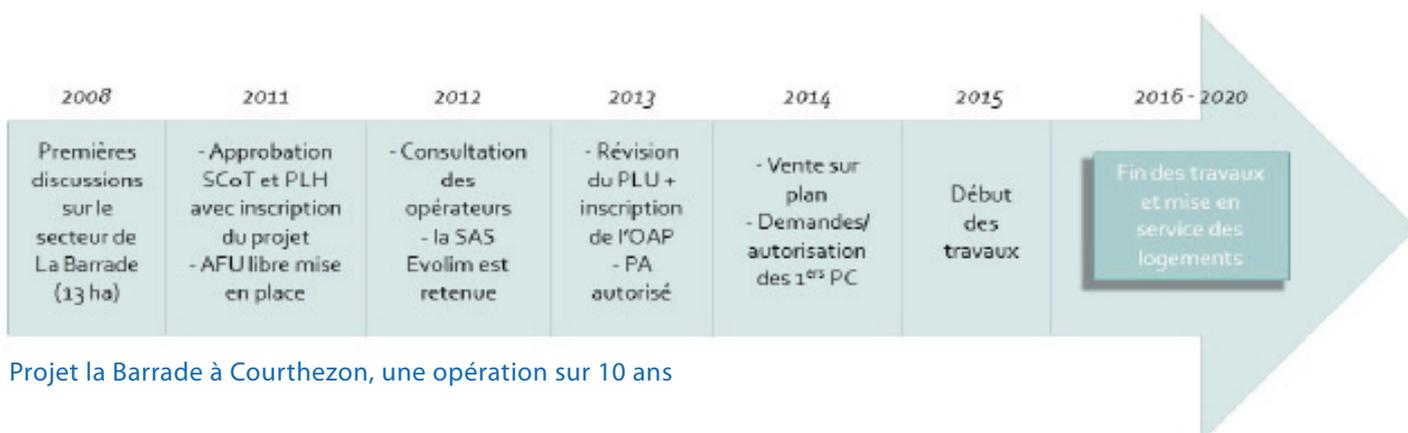


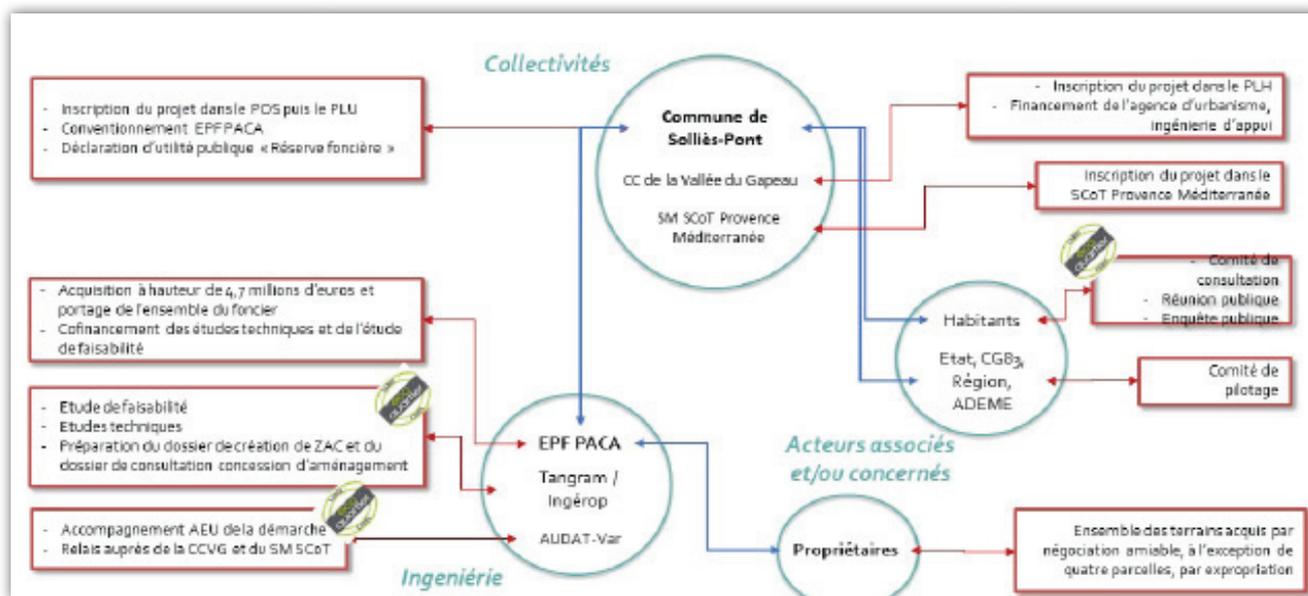
Opération Château Gassaud, Manosque

## L'HISTORIQUE DU PROCESSUS

L'analyse historique de chaque projet a été réalisée afin de reconstituer les séquences des opérations.

Quels que soient les territoires, l'inscription dans la durée de ces opérations est une constante. Une dizaine d'année semble ainsi un minimum pour que le projet puisse passer à un stade pré-opérationnel ou opérationnel.





Le système d'acteurs, Solliès-Pont

La constance est à la base d'une stratégie foncière, ce qui ne doit toutefois pas empêcher un certain opportunisme de la part des collectivités (quand une friche stratégique se libère par exemple).

## LA CONCERTATION

L'identification des acteurs publics et privés intervenant dans le processus permet de souligner l'importance de la mise en cohérence des intérêts et des logiques des acteurs. Il apparaît ainsi que la concertation et l'animation tout au long de la démarche sont indispensables, d'autant plus que les procédures sont longues.

Enfin, ce délai de réalisation sur une longue période augmente également les risques de voir les partenaires se retirer du projet (procédure trop complexe ou fastidieuse, conjoncture différente, changement de priorités dans les investissements, nouveaux élus ou décideurs...).

## ET APRÈS ?

Avec l'appui de la Région et de l'État, les territoires lauréats de la démarche «AMI élaboration de stratégies foncières» sont désormais engagés dans un processus dynamique d'élaboration de leur stratégie foncière, avec un objectif d'opérationnalité à moyen terme.

## Le partenariat entre les agences d'urbanisme et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.



## FICHE ACTION H4 – Stratégies foncières

### OPÉRATION CHÂTEAU GASSAUD – MANOSQUE GRILLE D’ANALYSE

Comité de suivi  
19 janvier 2017

# Opération Château Gassaud (Manosque) logements sociaux & étudiants

- Afin de répondre aux besoins de logements locatifs sociaux, en application de la loi SRU, la ville de Manosque a lancé le projet d'acquisition foncière du Château Gassaud, appartenant à l'Etat. Ce projet comprend la réhabilitation et la création de logements, collectifs et individuels.
- La ville de Manosque a privilégié la réalisation d'une opération mixte proposant aussi une offre en logements étudiants car ce site se trouve à proximité de nombreux lieux de formation comme le lycée international de Manosque (1 km) ou le projet d'éco-campus de Sainte-Tulle (futur centre de formation dédié aux énergies nouvelles (7 km).
- Le terrain concerné, d'une surface de 9000m<sup>2</sup>, était géré par la SNCF et possède 2 bâtiments remarquables à réhabiliter.
- Un avantage du projet est sa localisation près de la gare SNCF de Manosque. Par ailleurs, une étude d'aménagement pour la création d'un pôle multimodal à proximité est en cours. L'opportunité de chevauchement de la voie ferrée est également étudiée en raison de la proximité immédiate d'une Zone d'Activités à l'Est de la voie ferrée.
- Ce projet communal s'est révélé plus complexe que prévu car le gestionnaire du lieu (SNCF) avait des objectifs de valorisation foncière très différents de ceux du propriétaire (Etat).
- Enfin, 2 des logements à réhabiliter sont occupés et les locataires ont systématiquement refusé toutes les propositions de relogement. La réhabilitation devra donc se réaliser en site occupé.

# Opération Château Gassaud (Manosque)

Une opération mixte qui propose :

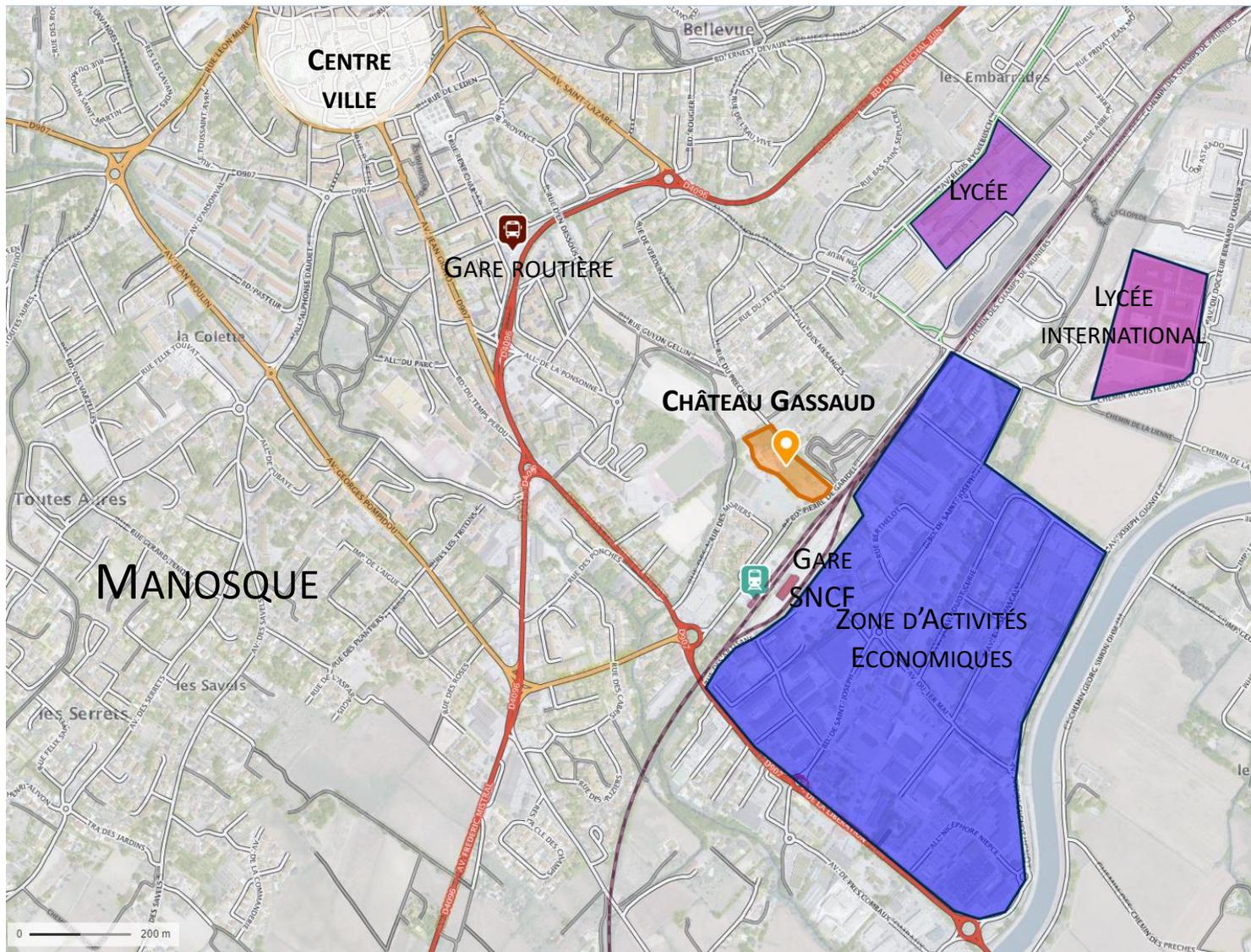
- une offre en logements sociaux neufs
- Un maintien dans les lieux d'occupants
- des logements étudiants

Un site à proximité de la gare de Manosque et proche de lieux de formation :

- lycée international de Manosque (1 km)
- projet d'éco-campus de Sainte-Tulle (futur centre de formation dédié aux énergies nouvelles (7km).



# Opération Château Gassaud (Manosque)

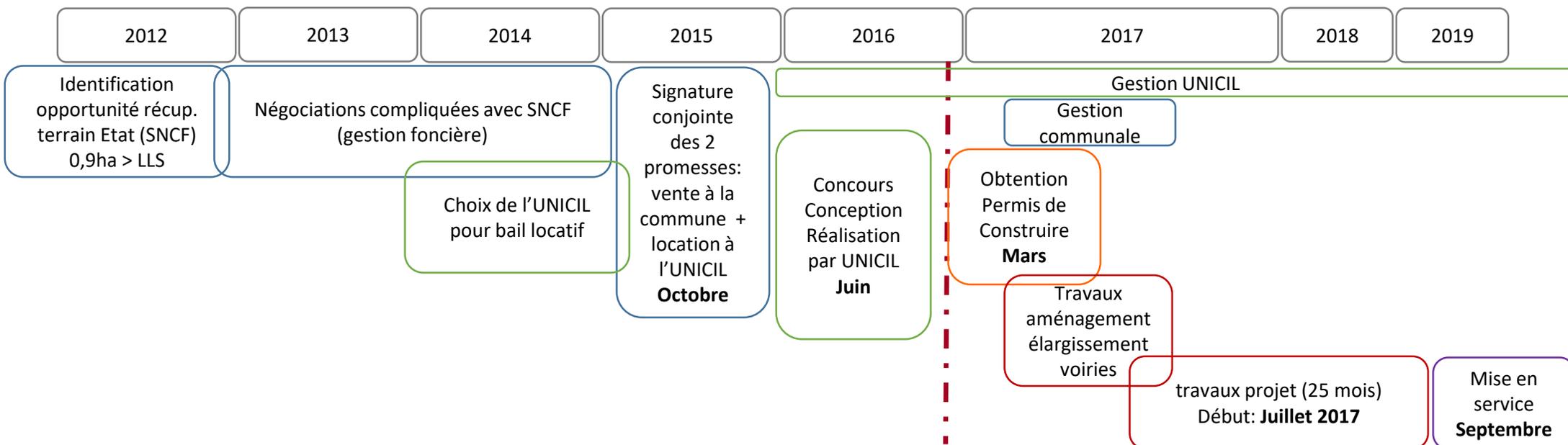


Un terrain de 9 000 m<sup>2</sup>

Le lycée international de Manosque est situé à moins de 1 km

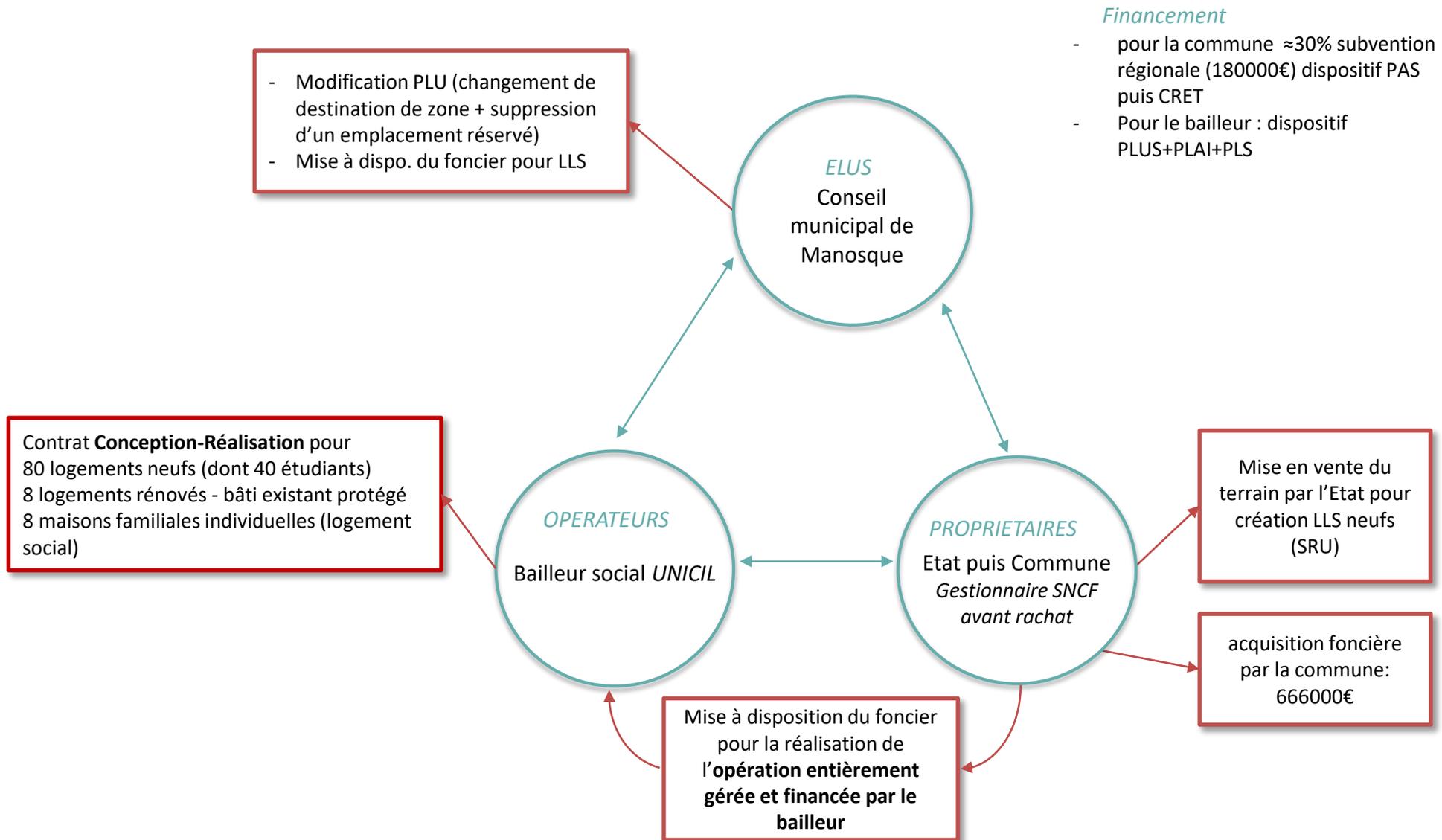
une étude d'aménagement pour la création d'un pôle multimodal à proximité est en cours

# La chronologie du projet

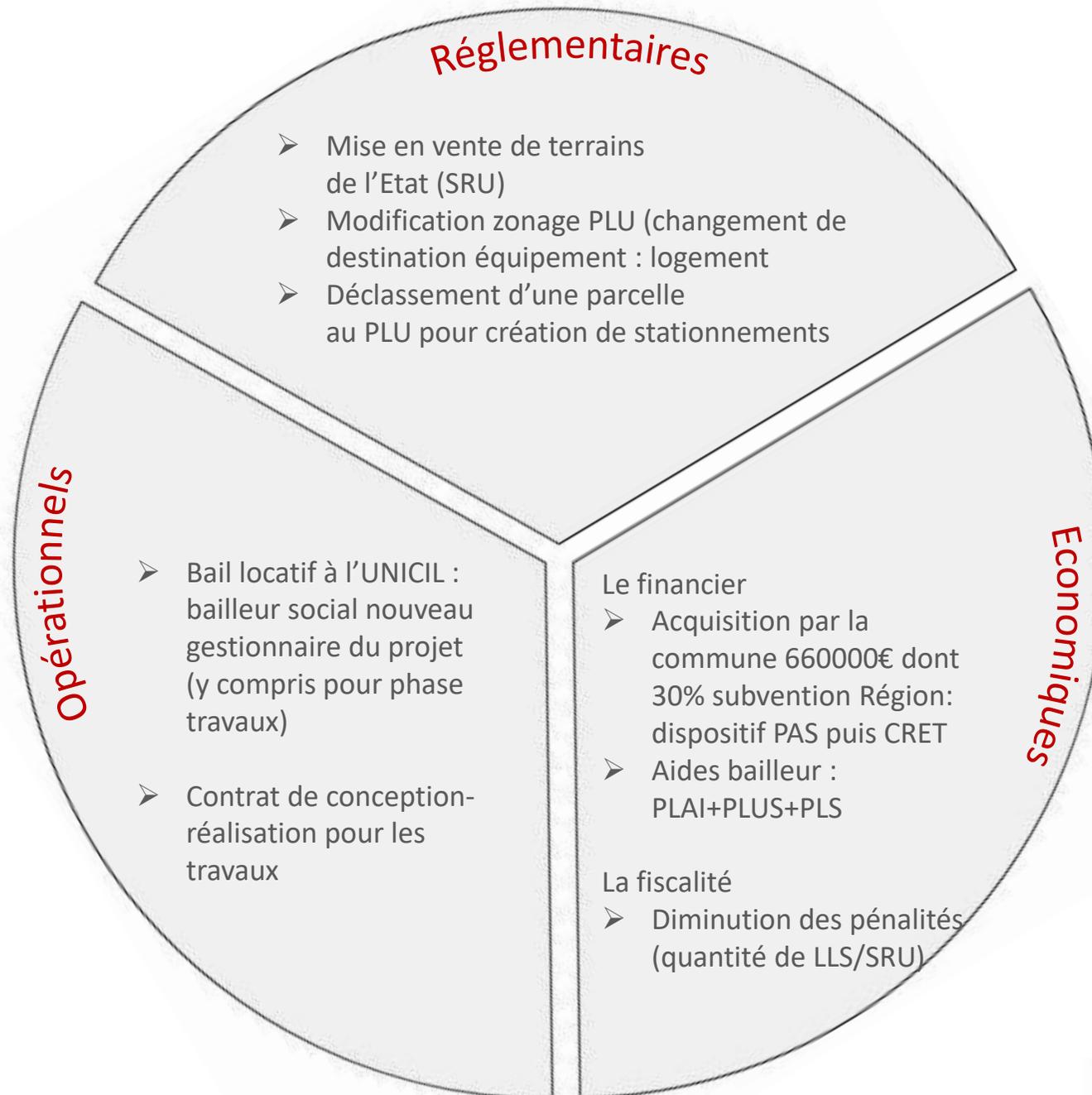


# Le système d'acteurs

Quels sont les acteurs intervenus dans l'élaboration de la stratégie foncière? Comment interagissent-ils ?



# Les outils de la stratégie foncière



# Le marché de Conception / Réalisation

« En confiant à un groupement unique la conception et la réalisation, le maître d'ouvrage peut limiter le nombre d'interlocuteurs et de procédures, et réduire les délais au profit de l'efficacité globale de la commande publique, [mais] son programme doit être exhaustif, plus précis et plus détaillé car il constitue le document de référence à toutes les étapes du projet»

## Avantages

L'engagement sur les coûts et délais de réalisation sécurise la gestion financière et garantit la réalité économique du projet.

En effet cet engagement, global et forfaitaire, intervient chronologiquement plus tôt que dans le cadre d'un montage classique et inclus tous les aléas de conception et de réalisation imputables au groupement.

Le travail de collaboration entre le concepteur et l'entrepreneur, notamment sur des ouvrages complexes ou des opérations présentant des contraintes techniques particulières, peut conduire à des solutions globalement plus intéressantes pour le maître d'ouvrage (voire pour l'exploitant dans le cas de procédures étendues à l'exploitation et à la maintenance), en permettant, notamment, une meilleure appréhension des nouvelles technologies et des produits présents sur le marché. En réduisant les interfaces, cette collaboration en continu doit, par ailleurs, pouvoir générer une réduction des délais notamment lors de l'élaboration des plans d'exécution et de la réalisation des travaux par l'entreprise du fait d'une conception (études d'avant projet et de projet) adaptée à la technologie et aux moyens de l'entreprise.

## Limites

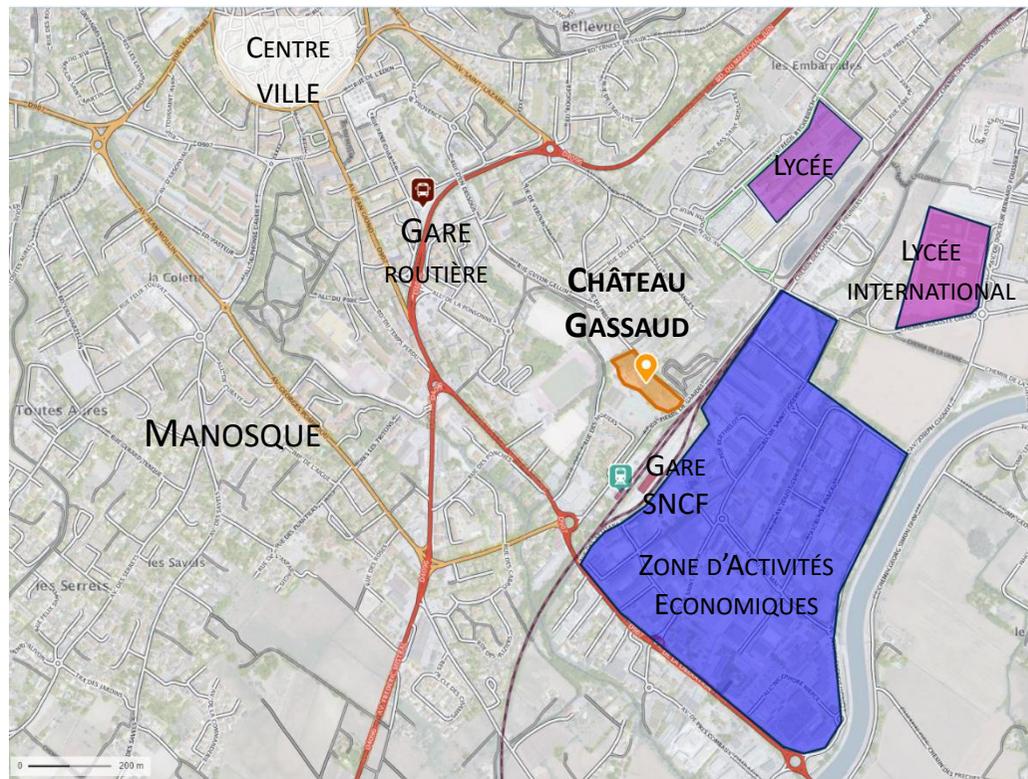
L'engagement en amont présente également des risques: le marché de travaux étant contractualisé plus tôt, les modifications de programme susceptibles d'intervenir pendant la phase de conception auront une répercussion directe sur le montant et le délai des travaux.

En regroupant les entreprises et le concepteur dans un contrat unique, le maître d'ouvrage n'a plus d'interlocuteur indépendant. Le concepteur n'est plus dans la même position pour défendre les intérêts de la maîtrise d'ouvrage en matière de qualité architecturale, de qualité générale des prestations en particulier dans la mise en œuvre, face aux intérêts de l'entreprise. Le concepteur et l'entrepreneur sont partenaires car cotraitants du même marché pour ce type de contrat.

L'engagement en phase amont nécessite, pour le maître d'ouvrage, d'être en mesure de définir avec précision ses besoins dans un programme, qui constitue le document de référence tout au long de la conception et de la réalisation de l'ouvrage.

Source [www.cnrs.fr/aquitaine/IMG/pdf/ConceptionRealisation.pdf](http://www.cnrs.fr/aquitaine/IMG/pdf/ConceptionRealisation.pdf)

# Les éléments de programme



## Le programme prévisionnel

- 80 logements neufs, dont 40 logements étudiants
- 8 logements rénovés dans un bâti existant et protégé
- 8 maisons familiales individuelles

## Les points forts

- Mobilisation de tous lors de l'anticipation de la date de vente/location pour fin 2015
- Bonne collaboration avec l'UNICIL malgré changement de référents
- Choix de la Conception/Réalisation pertinent par l'UNICIL
- Intégration plus large du projet en cours dans un plan d'aménagement d'ensemble avec création d'un pôle multimodal et développement urbain autour de la gare avec franchissement voie ferrée et liaison à la ZA.
- Valide objectifs PLH pour 2 ans (30% lgt sociaux sur 170lgt/an)

## Les points faibles

- Jeux d'acteurs très complexes avec propriétaire (Etat) ≠ gestionnaire (SNCF)
- Mauvaise anticipation de la mise à disposition du foncier par l'Etat et rachat obligatoire de la commune (666 000€)
- Gestion des 2 locataires restants (refus relogement malgré appartement insalubre...)

# Glossaire

- **CRET** : Contrat Régional d'Equilibre Territorial
- **LLS** : Logement Locatif Social
- **PAS** : Prêt d'Accession Sociale
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'intégration
- **PLS** : Prêt Locatif Social
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **PLUS** : Prêt locatif à Usage Social
- **SRU** : loi Solidarité et Renouvellement Urbain
- **ZA** : Zone d'Activités

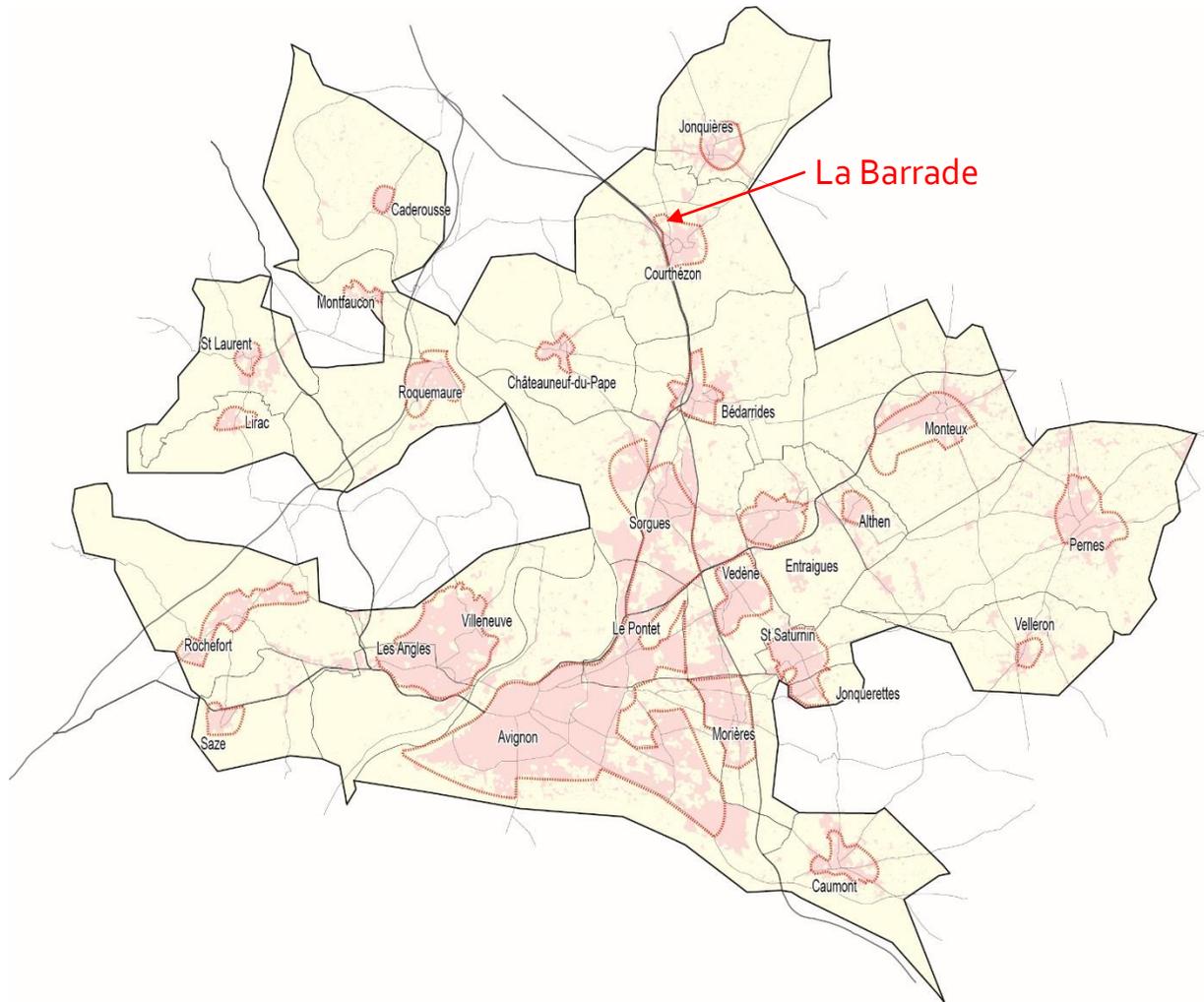
## FICHE ACTION H4 – Stratégies foncières

### STRATÉGIE FONCIÈRE OPÉRATIONNELLE LA BARRADE - COURTHÉZON

Comité de suivi  
19 janvier 2017

# La Barrade : localisation

## La Barrade : secteur stratégique dans le DOG du SCoT BVA



Source : SCoT BVA, approuvé le 16 décembre 2011, Document d'Orientations Générales

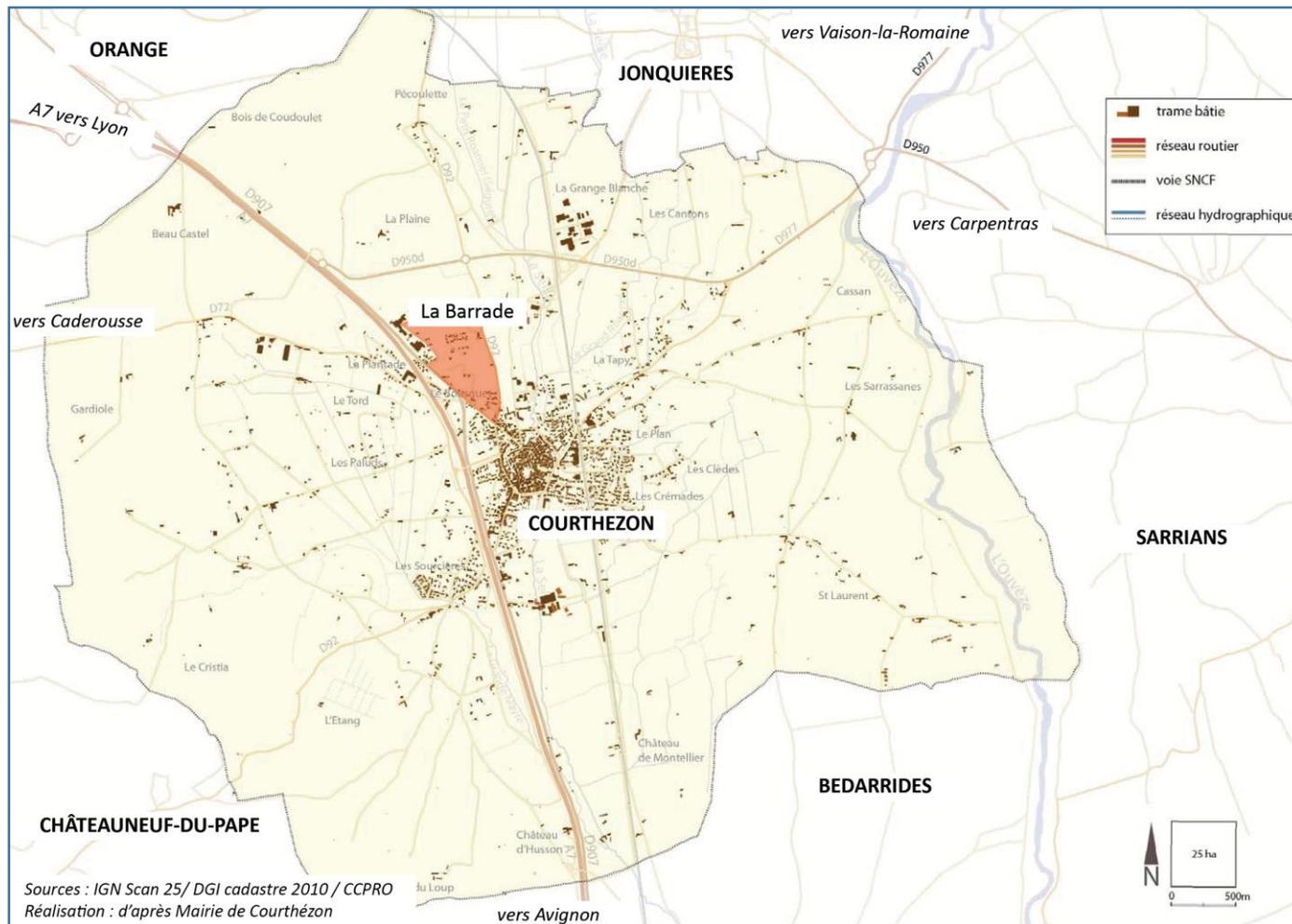
La Barrade, un secteur situé sur :

- la commune de Courthézon : 5 500 habitants ;
- la communauté de Communes des Pays de Rhône et Ouvèze ;
- le SCoT du Bassin de Vie d'Avignon : inscrit comme secteur stratégique.

L'opportunité de réaliser un projet avec :

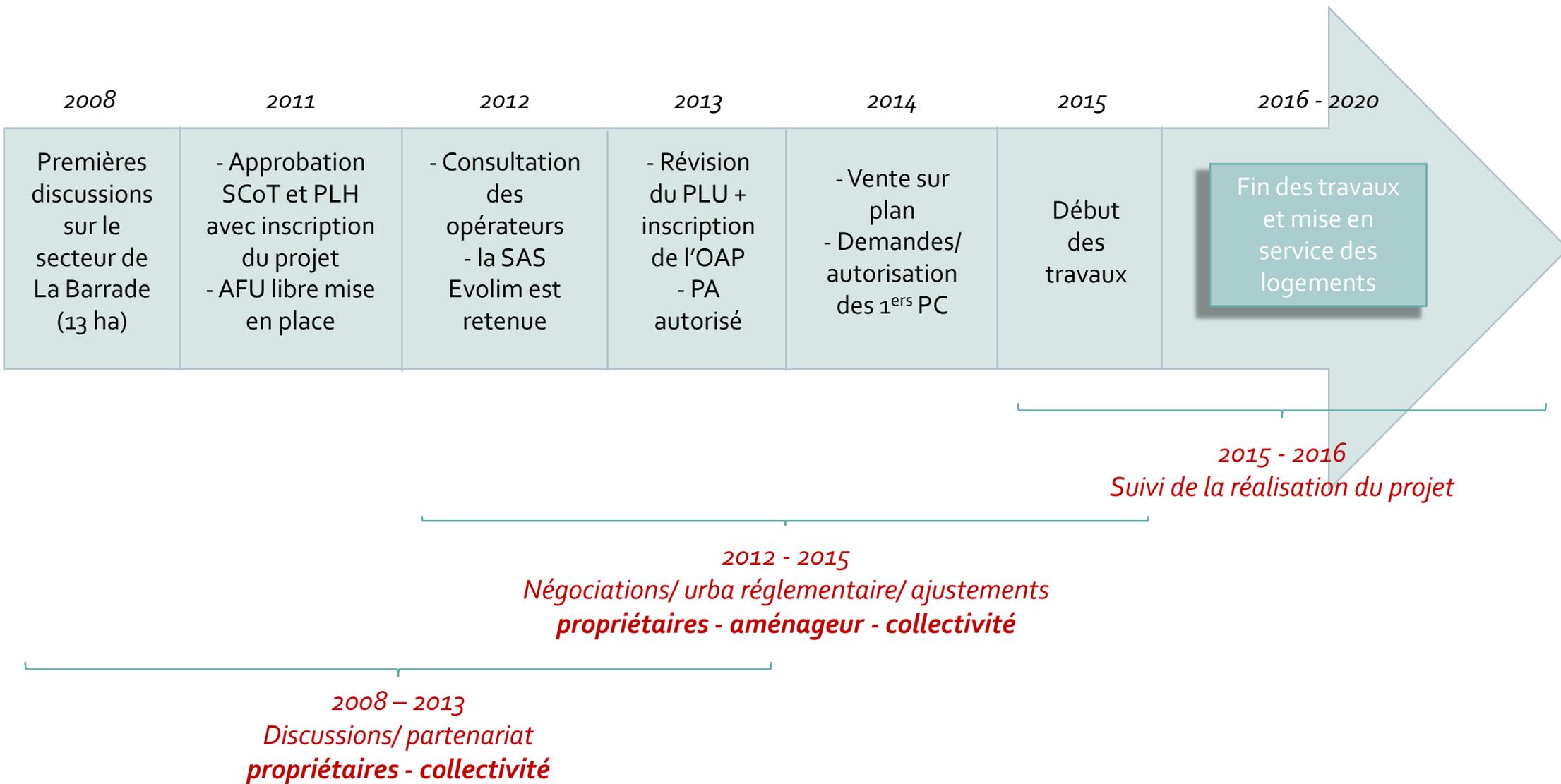
- une mixité des typologies urbaines (logements individuels, collectifs, commerces) ;
- une mixité des formes urbaines : individuel, individuel accolé, individuel composé de deux logements avec jardin au RDC et terrasse à l'étage, collectifs avec des variations au niveau des hauteurs ;
- une mixité sociale : 30 % de LLS.

## La Barrade: secteur de projet

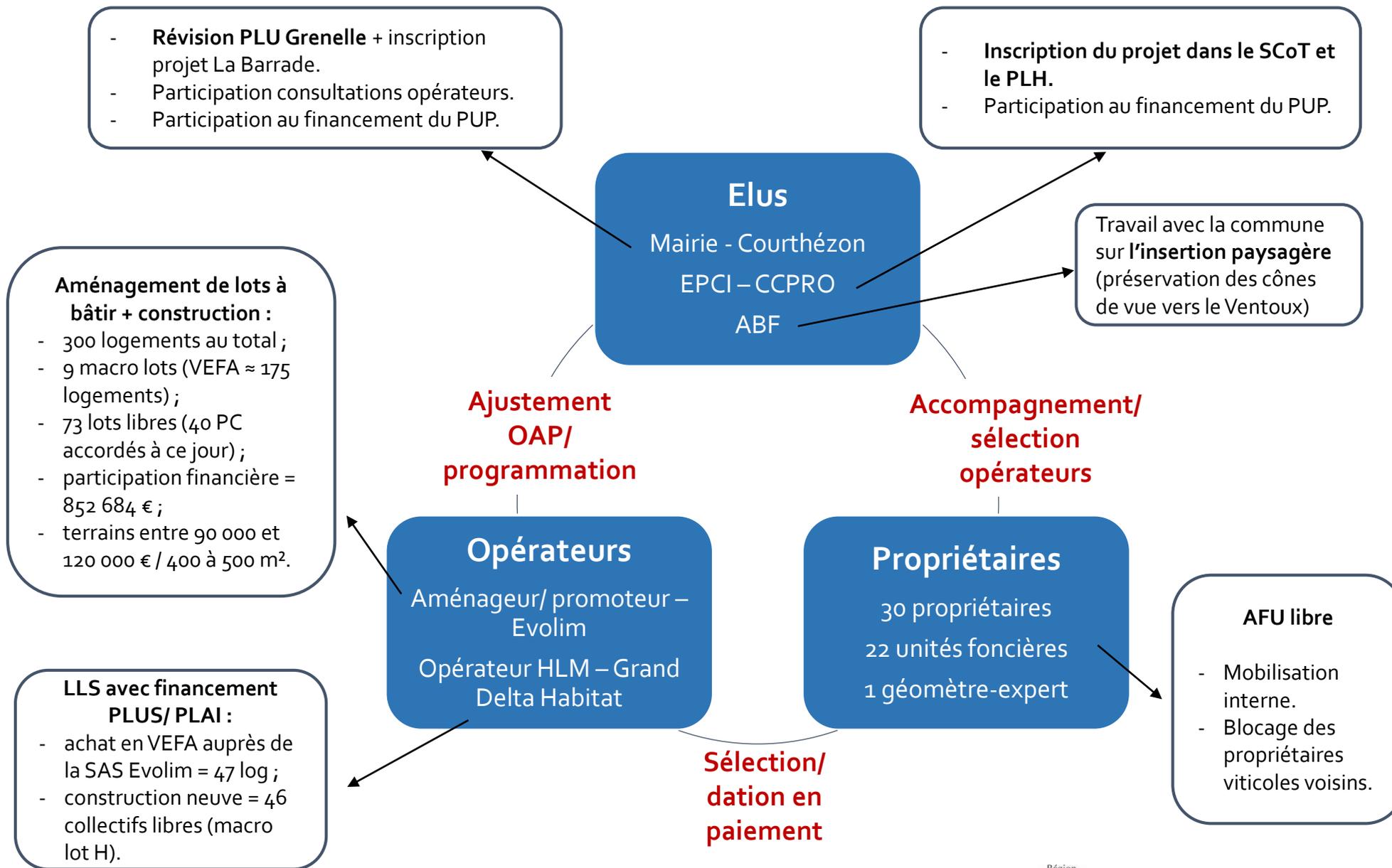


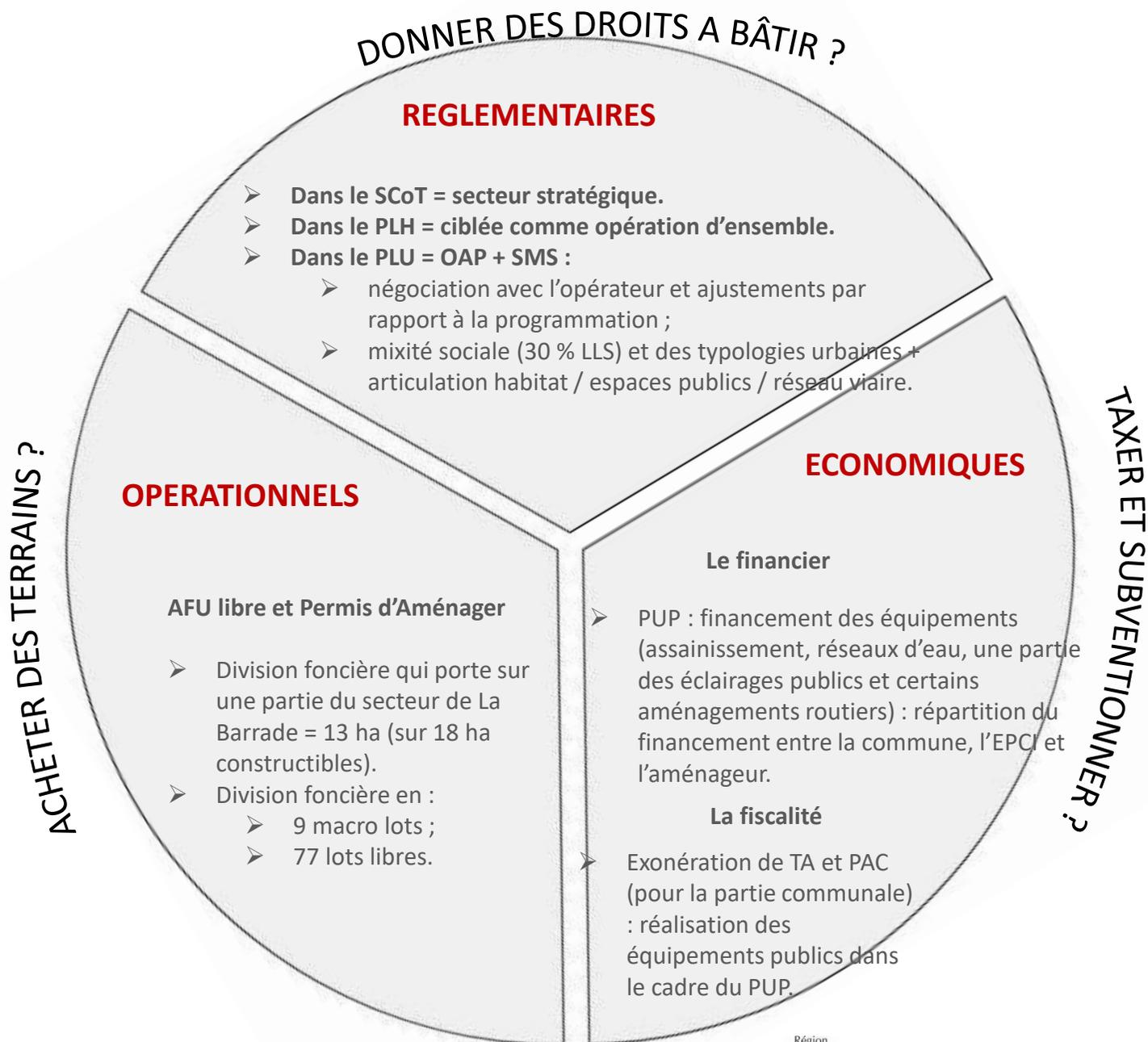
- Anticipation des propriétaires dans les années 1980 – 1990 : premières divisions parcellaires car zone prévue au POS (NA) mais pas de volonté de vendre (exploitation agricole).
- En 2008, une nouvelle mandature à Courthézon :
  - ⇒ arrivée d'un **nouvel adjoint à l'urbanisme** volontariste ;
  - ⇒ et prescription de **révision du PLU** ;
  - ⇒ **reprise de la croissance démo** (+0,7 % entre 2008 et 2013) => besoin en logements.
- Volonté de lancer une grande opération sur la commune :
  - ⇒ secteur **privilegié** initialement inconstructible (PPRi) ;
  - ⇒ pas de ZAC envisagée par la commune (risque financier) ;
  - ⇒ **réunions publiques avec mobilisation des propriétaires** : La Barrade (13 ha mobilisés/ 18 ha constructibles) apparaît comme un secteur de projet.

# Une opération sur 10 ans

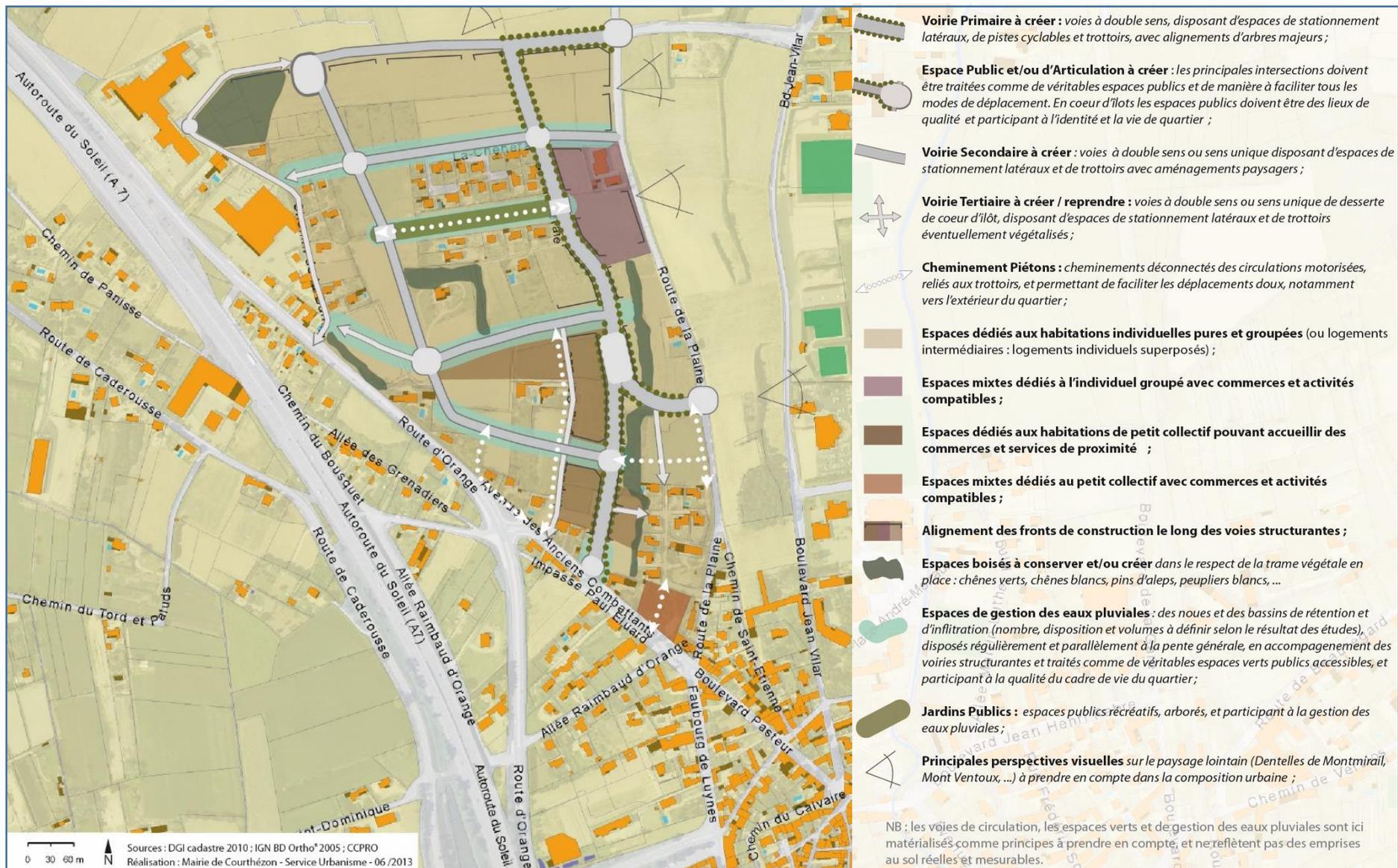


# Négociation et partenariat : des interactions entre différents acteurs



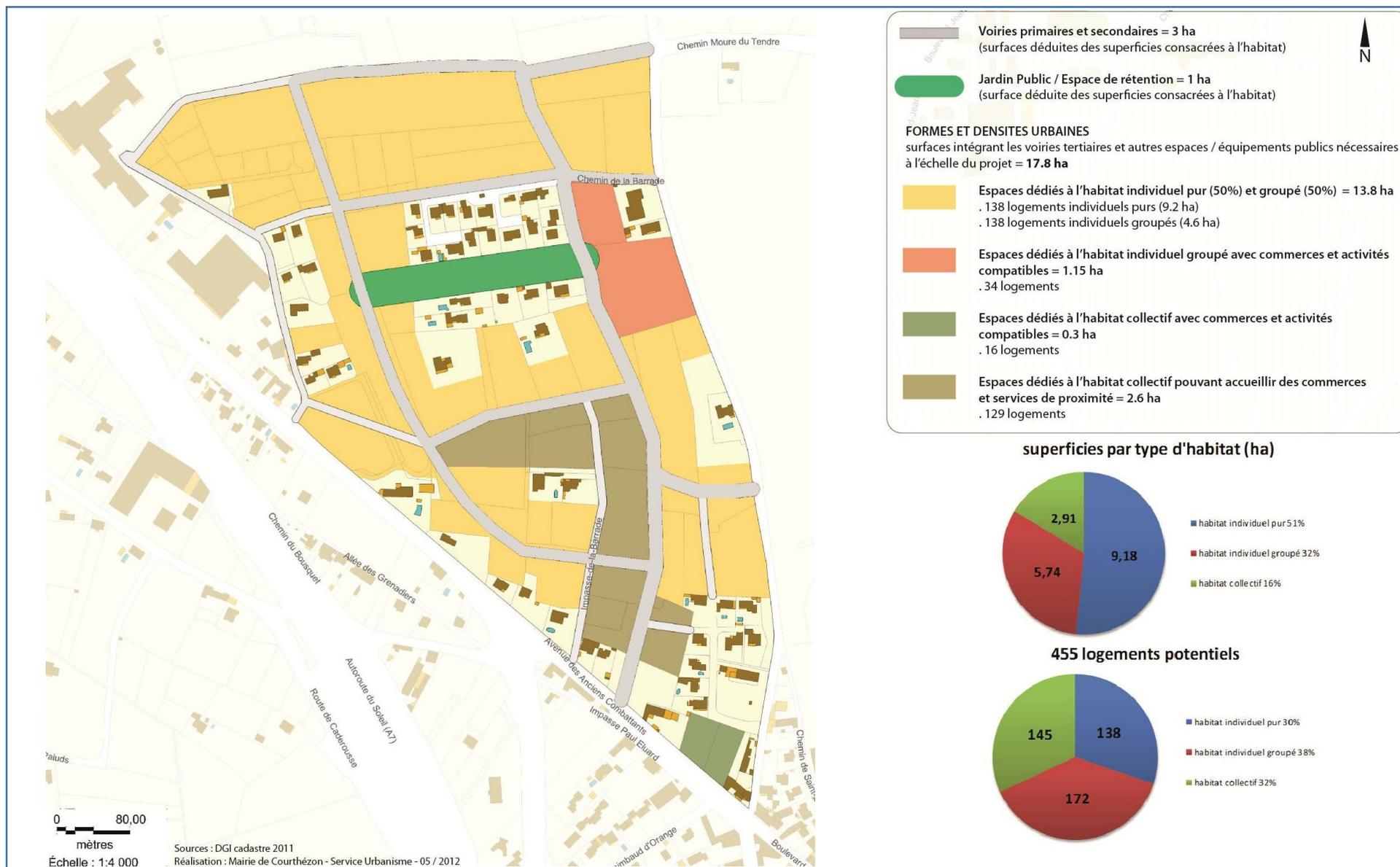


## Une hiérarchisation du réseau viaire pour favoriser le déplacement en modes doux



# L'adéquation OAP / programmation

## Une densité progressive du nord vers le centre-ville



# L'adéquation OAP / programmation

## Exploitations viticoles



## 1. Les lots libres

### 77 Lots libres

- 31 permis de construire accordés à ce jour ;
- surfaces comprises entre 400 et 600 m<sup>2</sup> ;
- prix compris entre 90 000 et 110 000 €.

## 2. Les macro lots

### 9 Macros lots

- 221 logements soit :
  - ⇒ 135 individuels ;
  - ⇒ 86 collectifs ;
- 79 LLS ;
- des typologies du T2 au T5 :
  - ⇒ 15 T2 ;
  - ⇒ 50 T3 ;
  - ⇒ 137 T4 ;
  - ⇒ 19 T5 ;
- des surfaces de plancher totales allant, suivant les macro lots, de 1 000 à 3 700 m<sup>2</sup> ;
- 1 centre de quartier avec :
  - ⇒ 2 commerces ;
  - ⇒ 1 place.

# L'adéquation OAP / programmation

## Détails de la programmation des macros lots

Macros lot	Macro lot A	Macro lot B	Macro lot C	Macro lot D	Macro lot E	Macro lot F	Macro lot G	Macro lot H	Macro lot I
Nbre de logts	13 indiv	40 indiv	17 indiv	11 indiv	29 indiv 12 coll	12 indiv	13 indiv	46 coll	28 coll
Nbre de LLS	0 LLS	0 LLS	0 LLS	0 LLS	8 LLS	12 LLS	13 LLS	46 LLS	0 LLS
Typos de logts	8 T4 5 T5	2 T3 34 T4 4 T5	15 T4 2 T5	11 T4	6 T3 35 T4	4 T3 5 T4 3 T5	1 T3 12 T4	5 T2 22 T3 14 T4 5 T5	10 T2 15 T3 3 T4
Activité/ espaces verts									Centre de quartier : 2 commerces 1 place
SdP	1 312 m <sup>2</sup>	3 701 m <sup>2</sup>	1 575 m <sup>2</sup>	1 015 m <sup>2</sup>	3 619 m <sup>2</sup>	999 m <sup>2</sup>	1 094 m <sup>2</sup>	3 546 m <sup>2</sup>	1 871 m <sup>2</sup>

# Un projet négocié, abouti et conforme aux objectifs

## Exemple de mixité des formes urbaines : 1 jardin en RDC et 1 terrasse à l'étage

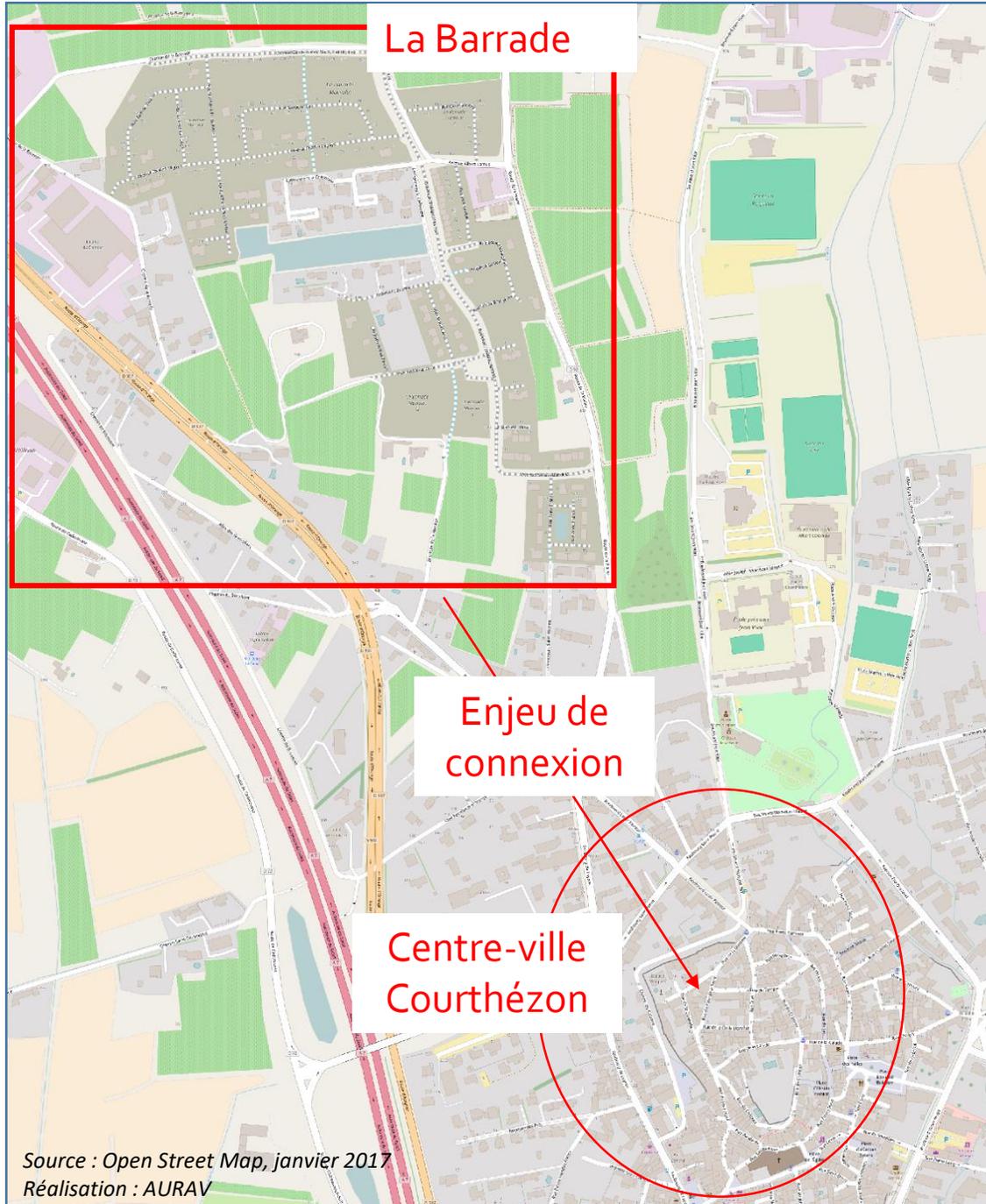


© AURAV, été 2016

### Ce qui a fonctionné :

- déclinaison du projet dans les documents d'urbanisme ;
- combinaison d'outils : PLU avec OAP/ SMS + AFU + PUP + PA ;
- coût limité pour la collectivité (malgré 1 dépense non prévue) ;
- appropriation/ interaction entre les acteurs avec un rôle essentiel des propriétaires ;
- OAP inscrite au PLU correspond au projet réalisé ;
- mixité sociale : 30 % de LLS ;
- mixité des fonctions, formes urbaines et densités ;
- respect des cônes de vue avec les espaces publics ;
- très bonne commercialisation et équilibre financier ;
- une opération sur un temps raisonnable de 10 ans.

# Un suivi nécessaire... et le retour à une ZAC (ciblée) ?



## Les difficultés :

- difficile montage juridico-financier (notamment PUP) ;
- insertion paysagère (discussions ABF) ;
- blocage de viticulteurs ;
- règlement de lotissement valable seulement 10 ans : nécessité de préserver les bandes inconstructibles inscrites dans le PA ;
- suivi de l'opérateur dans le temps (nécessité pour les agents communaux de rester impliqués et de s'assurer du lien entre les différents intervenants) ;
- nécessité d'assurer, à terme, une liaison vers l'Est : les propriétaires s'étaient dressés contre un ER qui devait assurer la liaison avec les équipements scolaires et sportifs ;
- retrait d'un propriétaire qui empêche la connexion du projet au centre-ville : projet de ZAC pour régler le problème ?

# Glossaire

- **SCoT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- **DOG** : Document d'Orientations Générales (des SCoT)
- **PLH** : Programme Local de l'Habitat
- **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- **OAP** : Orientations d'Aménagement et de Programmation (des PLU)
- **POS** : Plan d'Occupation des Sols
- **Zone NA** : zones naturelles destinées à l'urbanisation future (des POS)
- **ZAC** : Zone d'Aménagement Concerté
- **PA** : Permis d'Aménager
- **PC** : Permis de Construire
- **SMS** : Secteur de Mixité Sociale
- **ER** : Emplacement Réservé
- **LLS** : Logement Locatif Social
- **HLM** : Habitation à Loyer Modéré
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'intégration
- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social
- **AFU** : Association Foncière Urbaine
- **TA** : Taxe d'Aménagement
- **PAC** : Participation pour Assainissement Collectif
- **PUP** : Projet Urbain Partenarial
- **PPRi** : Plan de Prévention des Risques inondation
- **ABF** : Architecte des Bâtiments de France
- **SdP** : Surface de Plancher des constructions

## FICHE ACTION H4 – Stratégies foncières

### ZAC DE L’ECOQUARTIER DES LAUGIERS SUD SOLLIÈS-PONT - VAR

Comité de suivi  
19 janvier 2017

# Les LAUGIERS sud : présentation générale

## La commune de Solliès-Pont

Solliès-Pont, commune d'un peu plus de 11,000 habitants en 2013 (3,000 en 1954, 5,500 en 1982), chef lieu de son canton est située à 15 km de Toulon, en accès direct par l'autoroute A57. Elle appartient à la Communauté de communes de la Vallée du Gapeau et s'inscrit dans le périmètre du SCoT Provence Méditerranée.

## Le site des Laugiers

Depuis les années 70 un site agricole, en vis-à-vis de la Gare de Solliès-Pont (axe Toulon-Nice) est classé en zone NA du POS. Ces 9 hectares sont bordés à l'ouest par la voie de chemin de fer Toulon-Nice et ailleurs par un tissu urbain pavillonnaire. Il est traversé par une départementale. L'ensemble des parcelles est détenu par plusieurs prioritaires personnes physiques.

## La problématique

Quelques projets, souvent de lotissements de maisons individuelles, avaient été envisagés mais se heurtaient à la nécessité d'équiper tout le quartier d'équipements de collecte et de rétention des eaux de ruissellement (des ruisseaux traversent le site).

La volonté des maires successifs de boucler l'urbanisation du centre élargi de la commune, la demande en logement toujours pressante depuis le cœur de l'agglomération toulonnaise et la nécessité de produire des logements sociaux (article 302-5 du CCH, 204 pour la période triennale 2014-2016) ont amené l'équipe municipale, nouvellement élue en 2008 puis reconduite en 2014, à relancer la réflexion. Il s'est agit dès lors de s'assurer de la maîtrise foncière et de la définition du projet en s'associant l'appui de différents outils d'ingénierie.

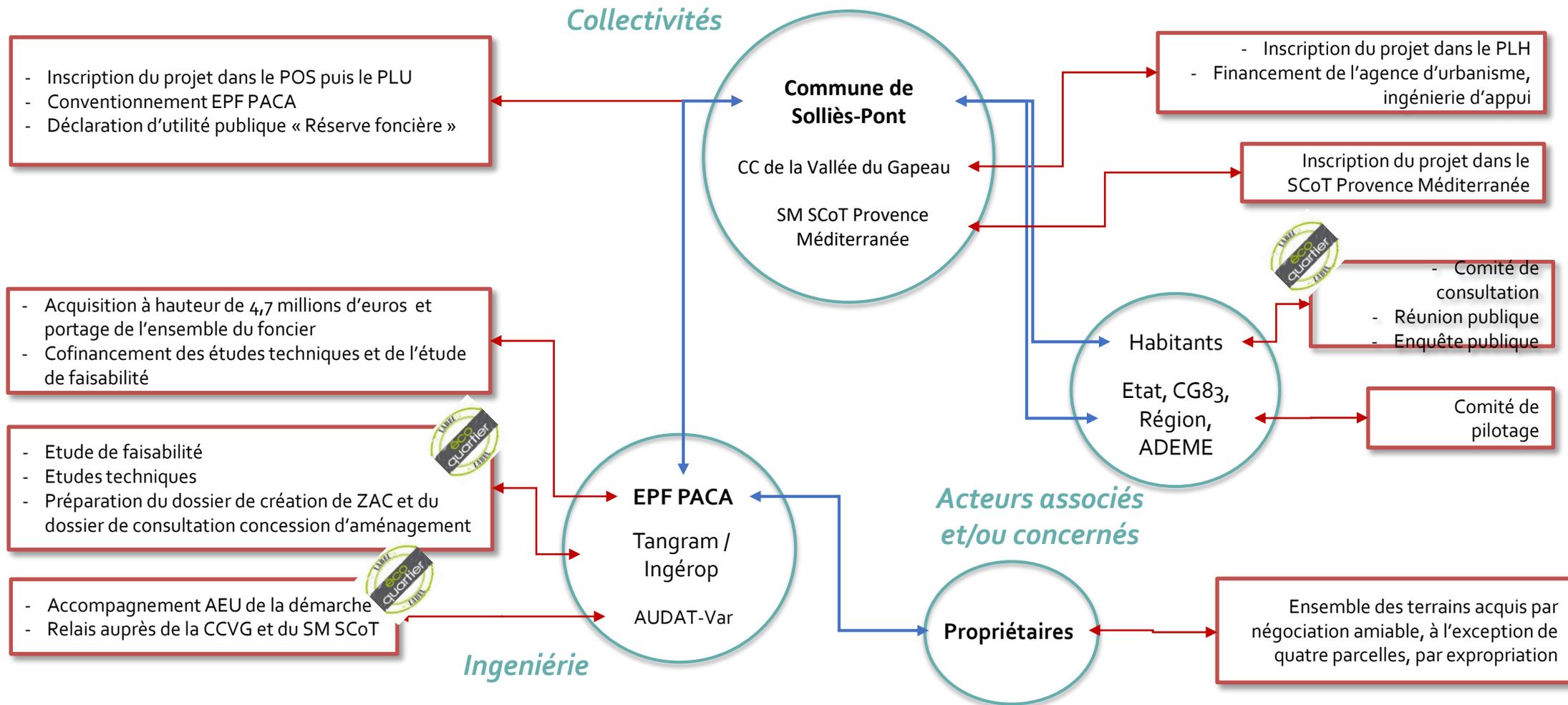


# La frise chronologique

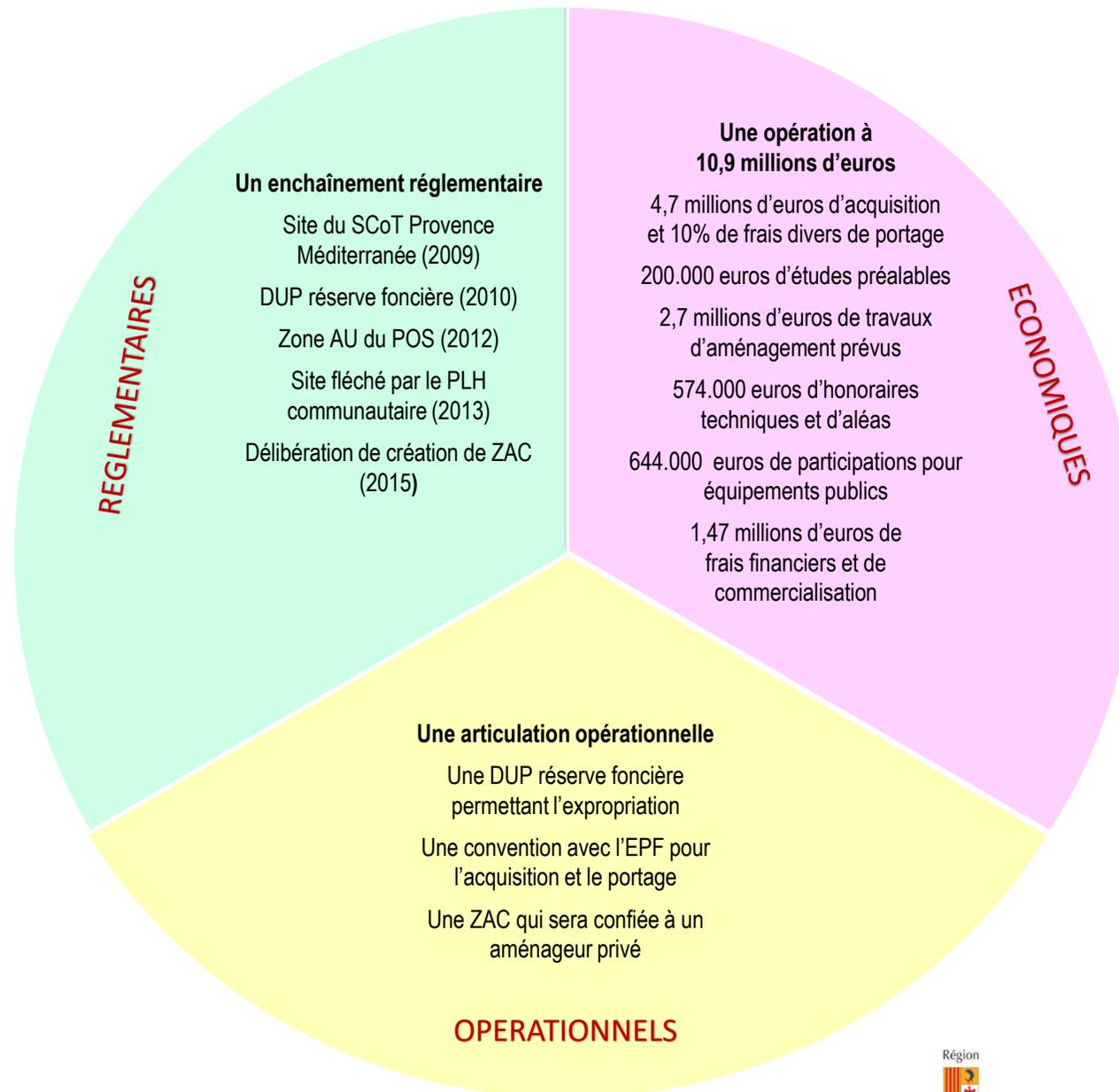
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Signature convention opérationnelle EPF-Commune - <b>Février</b>	DUP réserve foncière - <b>Août</b>									
Acquisition du foncier - <b>2010-2013</b>										
			Etude de faisabilité puis dossier de création de ZAC - <b>Février 2013 à juin 2015</b>							
Les Laugiers sud, site d'extension prioritaire Habitat du SCoT Provence Méditerranée arrêté - <b>Décembre</b>			Approbation du PLU: les Laugiers en zone AU - <b>Avril</b>	Inscription du site dans le PLH de la CC Vallée du Gapeau comme opération ex employaire - <b>Juin</b>		Création de la ZAC des Laugiers sud - <b>Septembre</b>	Lancement de la consultation pour la concession d'aménagement - <b>Octobre</b>	Choix de l'aménageur - <b>Février</b>		
									Démarrage des travaux d'équipements de la zone	Démarrage de la construction des logements

# Le système d'acteurs

Quels sont les acteurs intervenus dans l'élaboration de la stratégie foncière? Comment interagissent-ils ?



# Les outils de la stratégie foncière



# La programmation

## Le projet des Laugiers



### Périmètre de 9 hectares

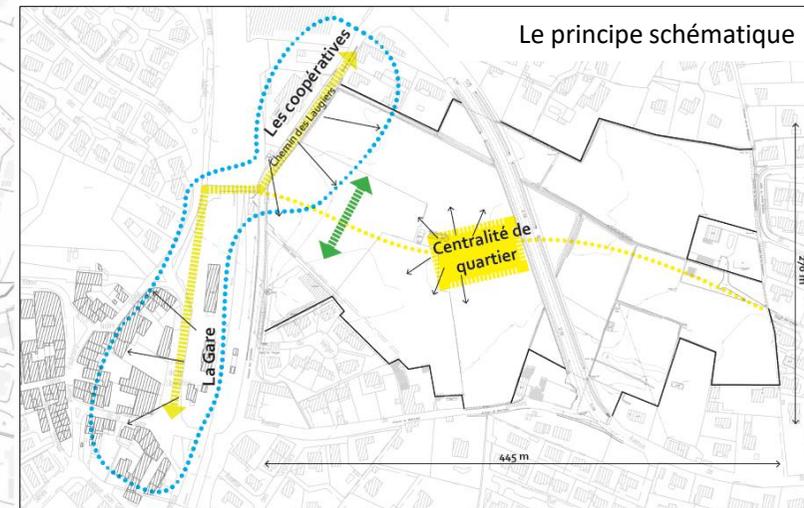
36.500 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 32.000 m<sup>2</sup> de logements (environ 440 logements dont 40% à 50% de LLS et 10% de maisons individuelles) et 3.600 m<sup>2</sup> réservés à un EHPAD de 78 lits

Un mail central connectant le quartier avec la gare

Quatre macro-lots, deux de part et d'autre de la RD

Une centralité prévue (commerce, services) au sein des programmes de logements,

Des noues le long de la RD (6.700 m<sup>2</sup> en espace public et 4.000 m<sup>2</sup> en espace privé) et un bassin de rétention de 10.000 m<sup>2</sup> lié en partie aux besoins de l'opération situé hors site (participation envisagée de l'opérateur)



### Les plus du projet

- Un site privilégié jouxtant la gare et le centre-ville, proche de l'échangeur autoroutier
- Un bouclage de l'urbanisation permettant d'articuler les zones pavillonnaires au centre-ville
- Une articulation optimisée entre SCoT, PLH, PLU et procédure opérationnelle
- Une cohérence d'actions avec une ingénierie mobilisée
  - Agence d'urbanisme (AUDAT), en charge du SCoT et du PLH et en appui AEU de la commune;
  - EPF pour l'acquisition foncière et le financement partiel des études;
  - Un groupement d'études privé qui propose le projet et fabrique les éléments de création de ZAC et de consultation pour la concession d'aménagement.
- Un projet associant en amont et au fil de la démarche les habitants dans le cadre de la charte Ecoquartiers
- Une optimisation du foncier au fur et à mesure de l'avancée des réflexions (anciens projets: autour de 250 maisons, et uniquement du logement)
- Une contribution significative aux objectifs de production de logements sociaux de la prochaine triennalité

### Ce qui a moins bien fonctionné

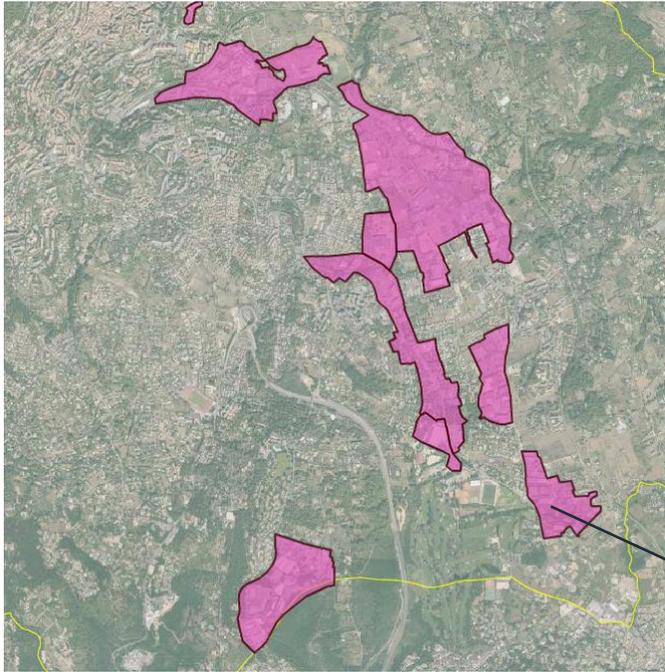
- Des demandes d'approfondissement de l'Etat qui s'ajoutent malgré une association en amont dès le démarrage
  - Une étude hydraulique faite sur une crue trentennale, qui doit être refaite sur une crue centennale
  - Un document sur les risques de ruissellement publié par l'état fin 2015 qui place le site de Solliès-Pont en zone bistre (risque maximal). Une nouvelle étude montre que le risque n'est que de 10 cm sur une pluie centennale
- Un abandon du projet de gymnase porté par le CG83, substitué par la relocalisation d'un EHPAD, porté par la commune et alourdissant son bilan,
- Un agenda des partenaires pas toujours compatible avec celui du projet (souhait de revente de l'EPF au bout des cinq ans, demandes de l'Etat de cession de foncier anticipé pour la production de LLS)
- Une difficile implication des partenaires compétents en matière de transports (Région, CG83, SNCF) pour l'intégration de réponses dans le projet aux enjeux de déplacements du futur site en particulier et du centre ville en général,
- Un accès à la gare qui reste difficile, son entrée étant située de l'autre côté de la voie ferrée.
- Un îlot important dans le périmètre de projet non acquis (mais reste dans le périmètre)

## FICHE ACTION H4 – Stratégies foncières

### EXTENSION ZAE DE SAINT MARC (GRASSE) GRILLE D'ANALYSE

Comité de suivi  
19 janvier 2017

# Extension ZAE St Marc (Grasse)

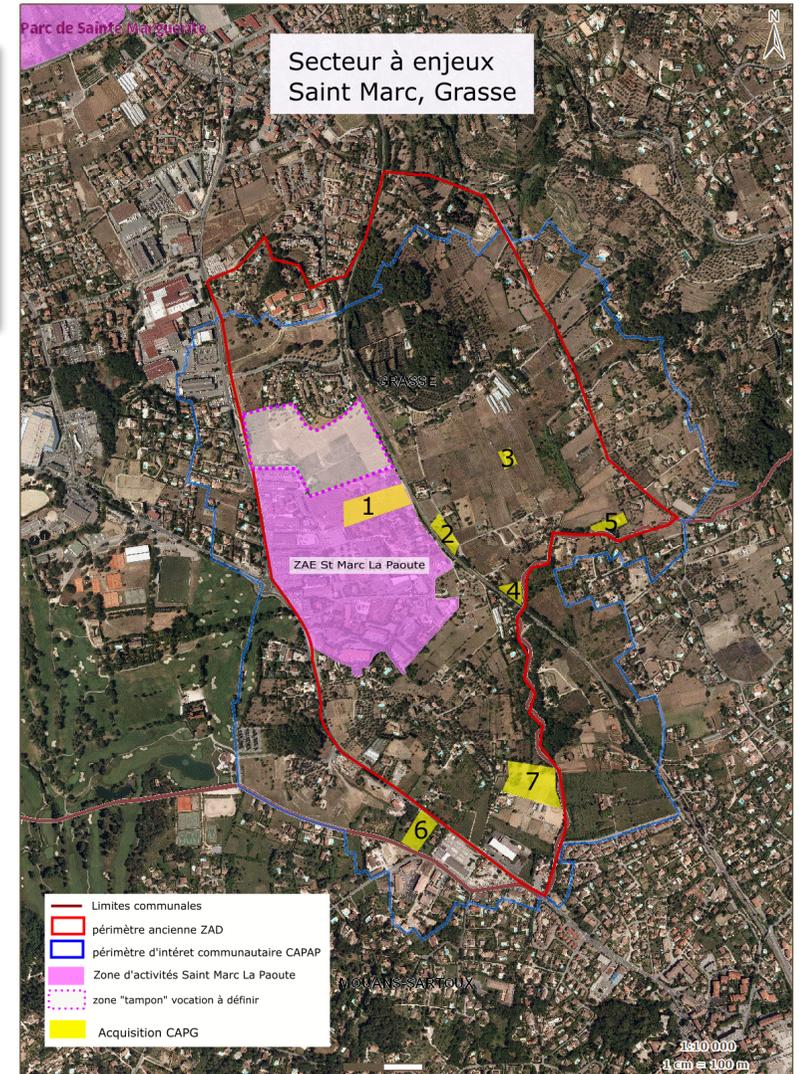


Le secteur Saint Marc : une stratégie de maîtrise foncière qui s'est traduite par une succession de **périmètres d'intervention**.

ZAE Saint Marc

Cartographie: CCI Côte d'Azur (OZEA)

En 2016: **La question du foncier économique** dans le PLU de Grasse. Six ZAE sur la commune, une capacité foncière résiduelle faible (19,5 ha) dont 2,6 sur ZAE St Marc



Secteur à enjeux  
Saint Marc, Grasse

- Limites communales
- périmètre ancienne ZAD
- périmètre d'intérêt communautaire CAPAP
- Zone d'activités Saint Marc La Paoute
- zone "tampon" vocation à définir
- Acquisition CAPG

Pays de Grasse

Date: 06/12/2016  
Sources : DGFIP/IGN/CO\_06/  
Pays de Grasse / SIG  
Cartoweb fourni par

# Extension ZAE St Marc (Grasse)- Contexte

Dans les années 80, la commune de Grasse prend la mesure de l'enjeu représenté par le secteur Saint Marc pour le développement de son territoire. En effet ce site présente de grands potentiels en matière de développement économique, d'agriculture, de transports routiers et ferroviaires.

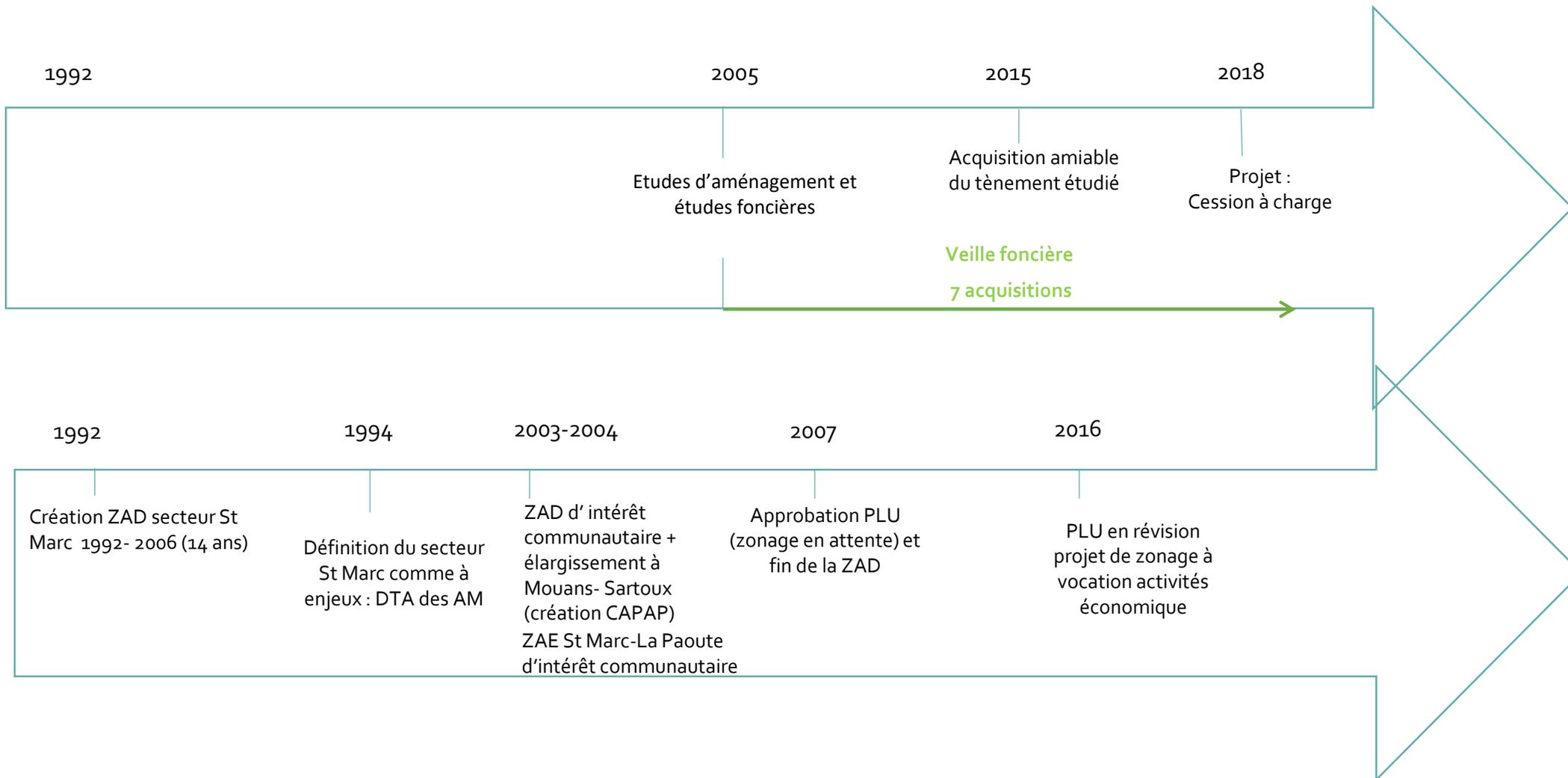
C'est pourquoi **en 1992**, la commune décide de créer **une ZAD** sur ce secteur. Elle confirme son intention **d'agir sur la maîtrise foncière et se donne les moyens de porter cette stratégie**.

En 2002 la Communauté d'agglomération est créée, et l'intérêt intercommunal du secteur est reconnu. Ce périmètre est élargi à la commune voisine de Mouans Sartoux pour plus de cohérence. De plus, la zone d'activités de St Marc La Paoute est reconnue d'intérêt communautaire.

En 2005, la Communauté d'agglomération lance une étude et une concertation des acteurs locaux afin de mettre en perspective l'ensemble des enjeux en présence et de définir l'avenir du secteur (« Quel avenir pour St Marc »).

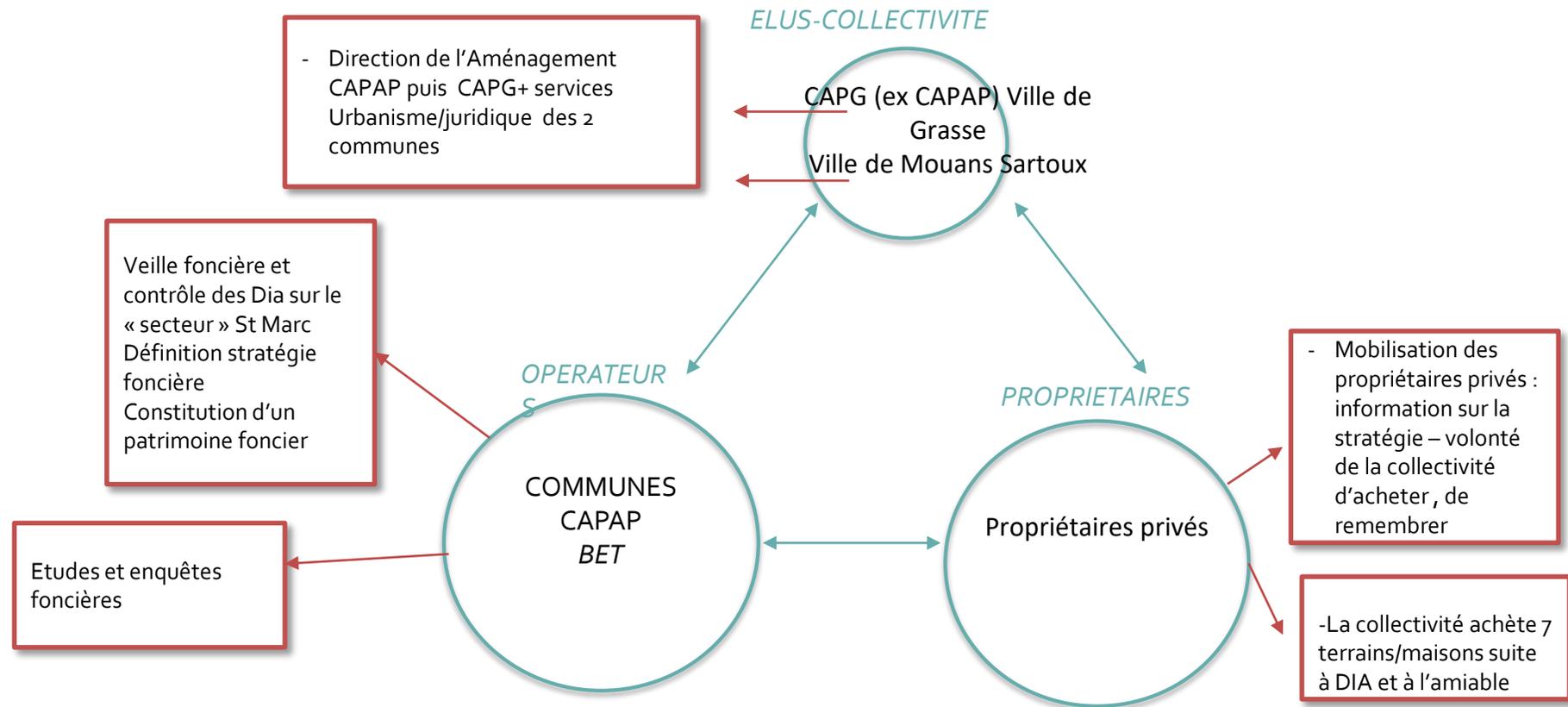
**En parallèle la DTA identifie le secteur comme territoire à enjeux en terme de développement de la filière du parfum, mais également au regard de l'environnement et du paysage**

# Frises Chronologiques

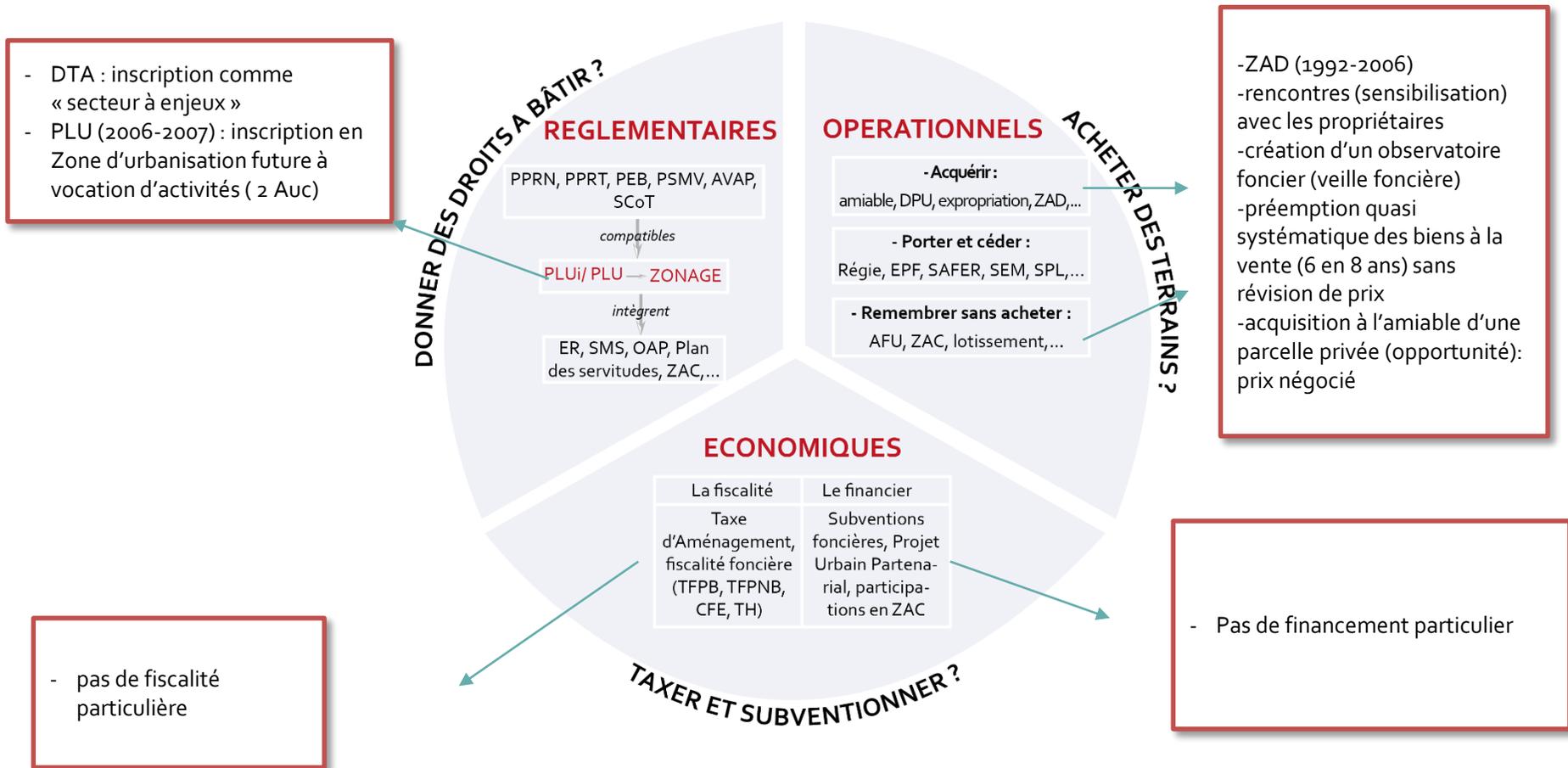


# Le système d'acteurs

Quels sont les acteurs intervenus dans l'élaboration de la stratégie foncière?  
Comment interagissent-ils ?



# Les outils de la stratégie foncière



# Quelques chiffres

- Investissement : 1,62 million d'euros
- Surface totale acquise de 2,9 ha
- Surface potentielle pour l'agriculture : 1,6 ha
- Surface potentielle autour des déplacements (voie ferrée) : 0,43 ha
- Surface potentielle vers artisanat ou industrie : 1,1 ha

- Valeurs vénales constatées sur le territoire communal :  
agricole : entre 10 et 100 €/m<sup>2</sup>  
activités : entre 150 et 180€/m<sup>2</sup> non bâti  
Maison individuelle : à partir de 300€/m<sup>2</sup>

## Acquisitions CAPAP/communauté d'agglomération du Pays de Grasse Secteur St Marc

années	N° au plan	surface en m <sup>2</sup>	prix	prix au m <sup>2</sup>	bâti	zonage PLU
2007	2	2 028	100 000 €	49 €	Oui (état mauvais)	2AUC
2008	5	2 673	250 000 €	94 €	Oui (état mauvais)	2AUC
2010	4	2 130	22 000 €	10 €	non	2AUC
2010	3	1 324	280 000 €	211 €	Oui (état mauvais)	2AUC
2011	7	10 058	249 950 €	25 €	non	2AUC
2013	6	5 007	490 000 €	98 €	non	2AUC
2015	1 (extension ZAE)	5 847	234 000 €	40 €	non	2AUC
Total		29 067	1 625 950 €	56 €		

## *Fiche signalétique du programme*

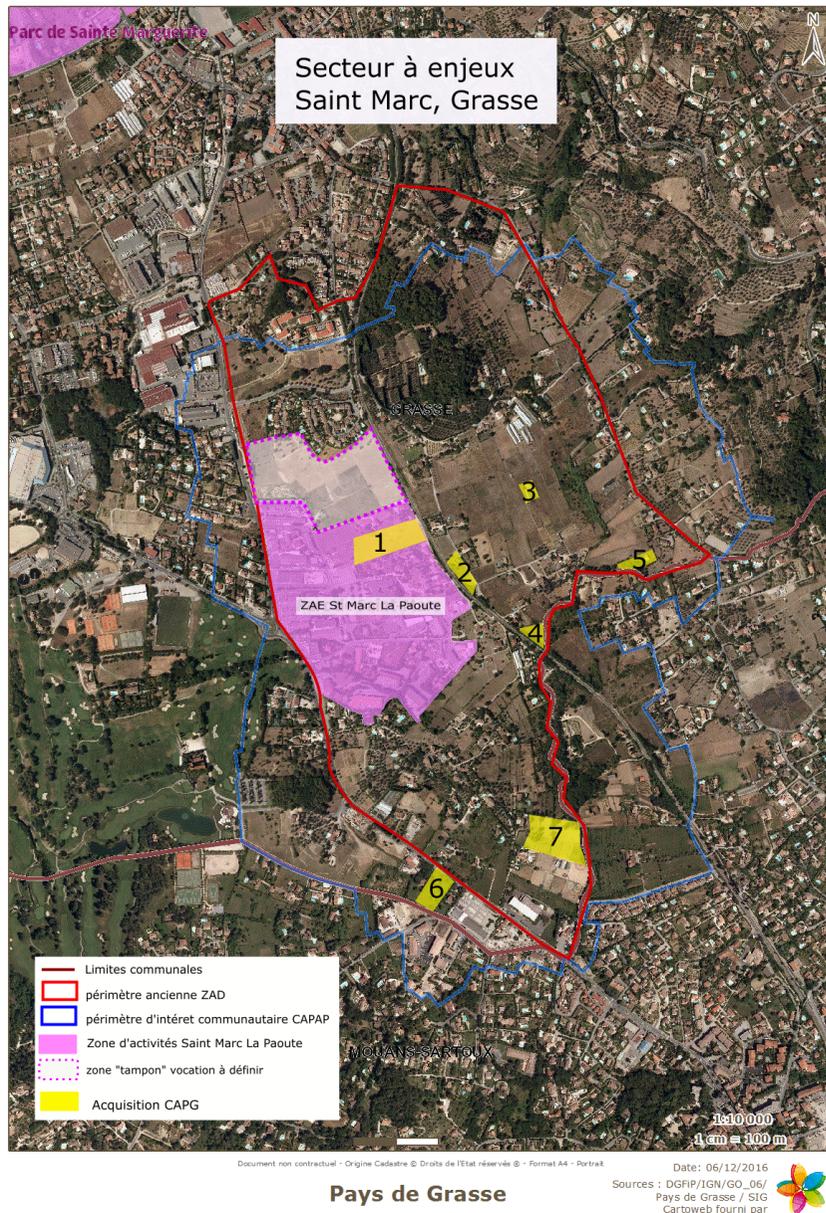
Option 1: terrain de 6000 m2

Revente directe à un industriel-porteur  
de projet dans la filière Parfum

Option 2: terrain de 6000 m2

Envisager la requalification : opération  
tiroir pour réorganiser/affirmer la  
vocation industrielle de la ZAE  
(déplacement entreprises de services  
ou commerces)

# Conclusion



## Les points forts :

- Une **stratégie foncière de long terme**, inscrite dans le projet de l'intercommunalité et cohérente avec la stratégie de développement économique du territoire.
- L'intérêt d'un **Observatoire du foncier** : outils de veille opérationnelle pour afficher les ambitions de la commune auprès des propriétaires
- Une **concertation auprès des propriétaires** montrant les intentions d'achat de la collectivité
- Des études foncières et pré opérationnelles précises pour accompagner les décisions politiques.

## Les points faibles :

- **Rétention foncière** qui peut s'expliquer en partie par l'application d'un zonage PLU en zone à urbaniser. Seuls 8 terrains ont été fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner et 6 d'entre eux ont été préemptés, 1 seul a été acheté suite à une proposition directement réalisée par le propriétaire (notre exemple) .
- **Valeurs vénales relativement élevées : le zonage 2AU ne donne aucun droit à bâtir**
  - ⇒ les terrains ont été acquis au prix des DIA, sans révision de prix pour éviter le retrait des biens de la vente par les propriétaires.
  - ⇒ l'inscription en 2AU, « zonage d'attente » a été un signal d'une valorisation foncière à moyen terme possible, créant un frein à la vente de terrain. Ce zonage a créé une inflation des valeurs vénales, sur des terrains bâtis dont la qualité des constructions était très médiocre, et initialement à vocation agricole.
- **Des logiques différentes** : le droit de l'urbanisme communal n'a pas eu d'effet positif sur la mise ne œuvre de l'intérêt communautaire pour ce secteur. Aujourd'hui en 2016, les services communaux et intercommunaux ont été mutualisés pour plus de cohérence.

## FICHE ACTION H4 – Stratégies foncières

### LA RÉHABILITATION DE LA STATION ALEXANDRE

Comité de suivi  
19 janvier 2017

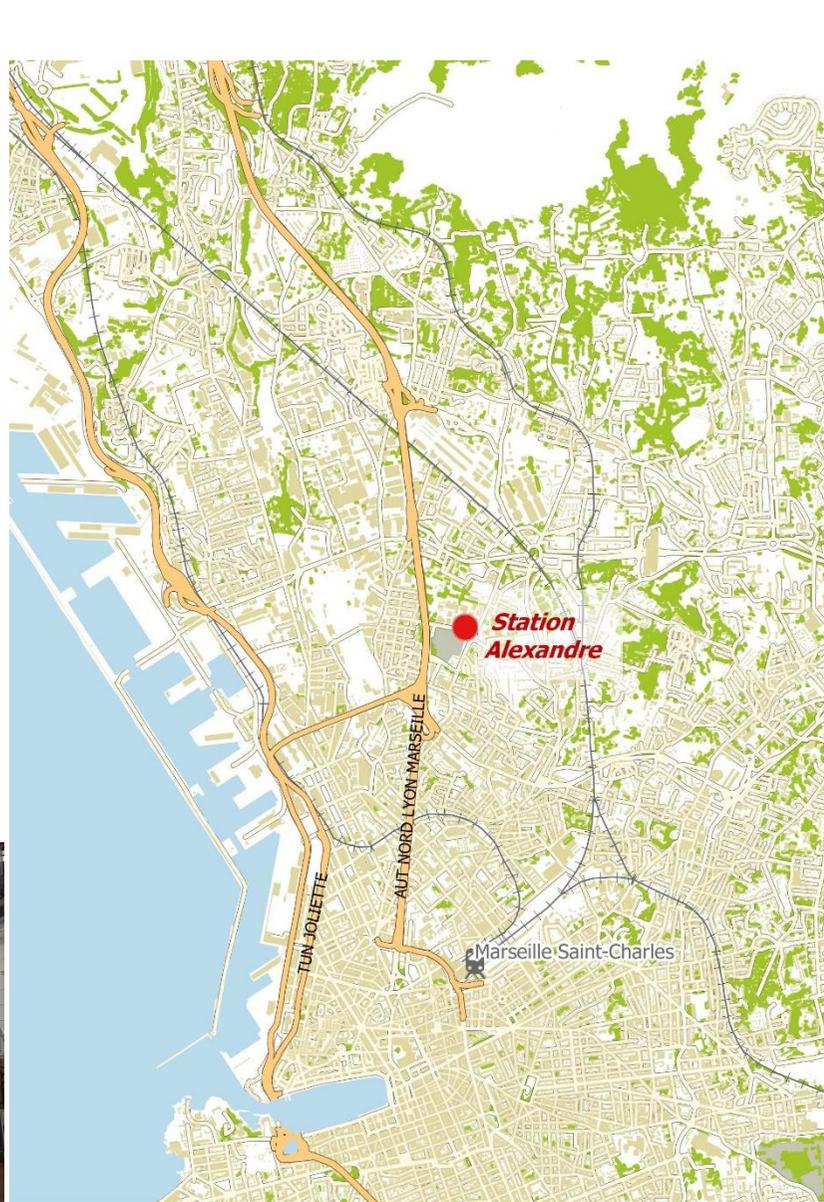
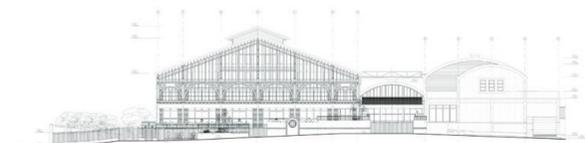
# De la Friche Urbaine à la figure de proue d'une opération de réhabilitation

- **Où comment les acteurs publics se sont greffés à une initiative privée pour monter une stratégie foncière ?**
- À l'origine une initiative privée de requalification de l'ancienne gare industrielle **Station Alexandre** correspondant à une ancienne huilerie équipée d'un quai ferroviaire. La Famille Caulet accompagnée de différents acteurs, publics notamment, réussira son projet de reconvertir la friche en un centre d'affaires,
- Le projet de la station est de créer un complexe réunissant plusieurs offres de service : des professions libérales, une offre de restauration, des commerces, une offre culturelle et surtout une offre de santé qui faisait défaut,
- La Station Alexandre est située au sein de l'ancienne zone industrielle **Charles Moretti** également rattachée au secteur de la savonnerie marseillaise et composée de nombreuses friches. La communauté urbaine de Marseille Provence Métropole s'appuiera sur l'opération « figure de proue » pour relancer via de l'acquisition foncière une requalification de l'ancienne zone industrielle,
- Au cœur du quartier du **Canet**, Charles Moretti deviendra une « petite » polarité tertiaire disposant notamment d'une offre de santé faisant défaut à un territoire éligible à la politique de la ville (Territoire CUCS) en proie à des difficultés économiques et sociales,
- Le tout est localisé dans la **Zone Franche Urbaine 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> sud** : périmètre permettant aux entreprises qui s'y installent de bénéficier d'avantages fiscaux et de favoriser le recrutement de salarié dans les territoires politique de la Ville.

# La Station Alexandre



FACADE EST

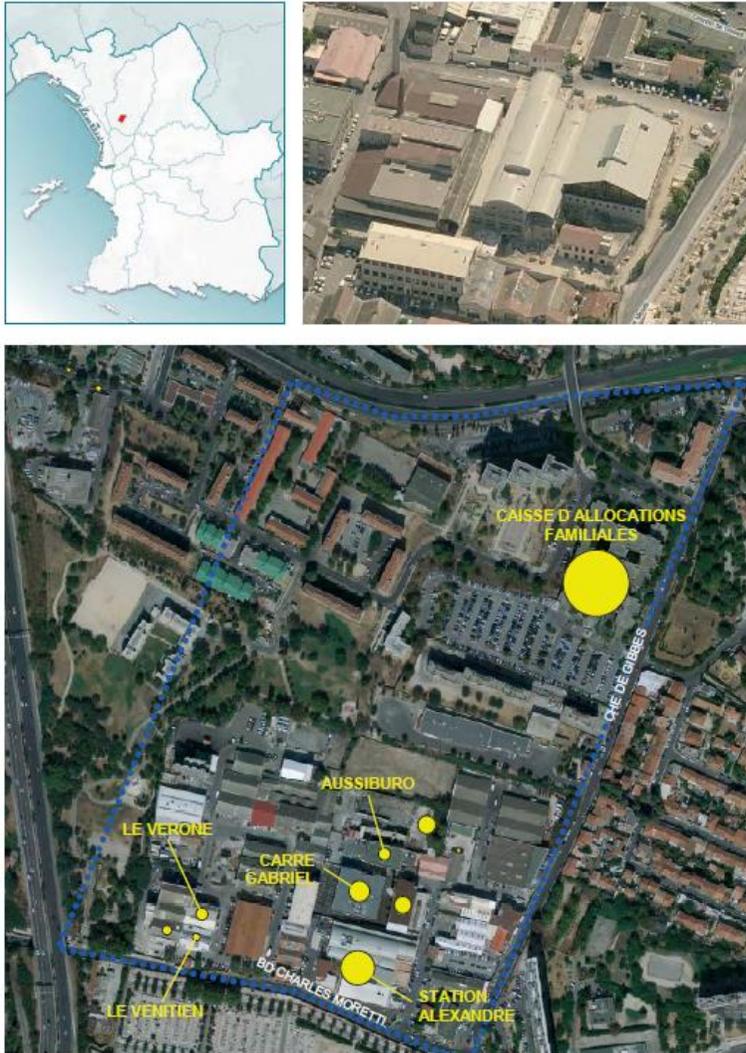


Un patrimoine industriel exceptionnel :

- Un ouvrage attribué à Gustave Eiffel,
- Une friche générée par la crise de l'industrie de la savonnerie à Marseille, et le déclin de l'activité portuaire de la ville,

Un centre d'affaires qui propose 10 000 m<sup>2</sup> d'espace :

- Deux restaurants, une crèche, des professions libérales, locaux commerciaux, une salle de spectacle, des cabinets médicaux, etc.
- Environ 50 entreprises ,
- Bureau : 145€/m<sup>2</sup>/an



Un site économique à dominante tertiaire aujourd'hui

- Une polarité de bureau de près de 60 000m<sup>2</sup>, répartis sur 12 ensemble de bureau,
- Dont plus de 30 000m<sup>2</sup> réalisé depuis le démarrage du dispositif ZFU,
- Une polarité attractive auprès des TPE et des professions libérales,
- Secteur d'activités : services aux entreprises et aux particuliers
- Une valeur locative autour de 200€/m<sup>2</sup>/an,
- Plus de 90 entreprises et 300 salariés

# La ZFU 14<sup>ème</sup> et 15<sup>ème</sup> Sud



La Cité de la cosmétique



Carré Gabriel



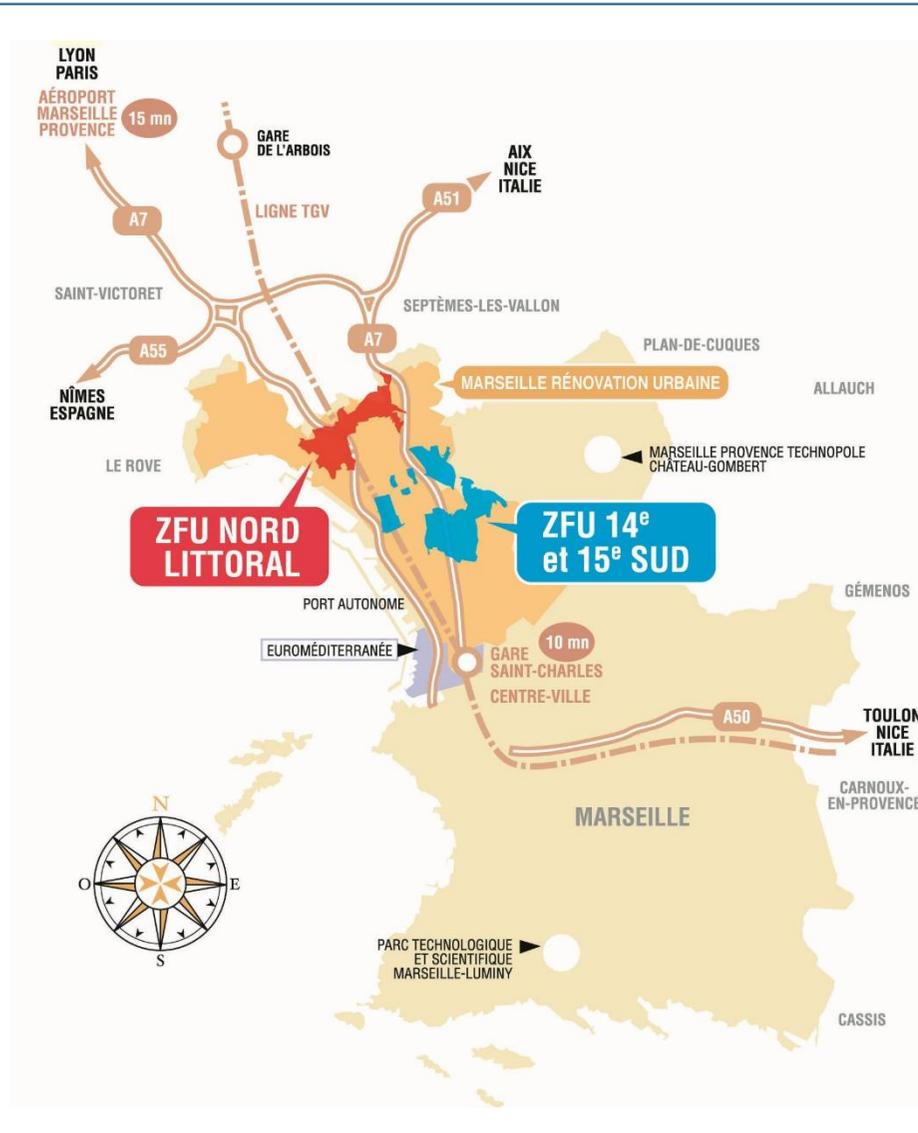
Le Vérone



Station Alexandre



La Palmeraie du Canet



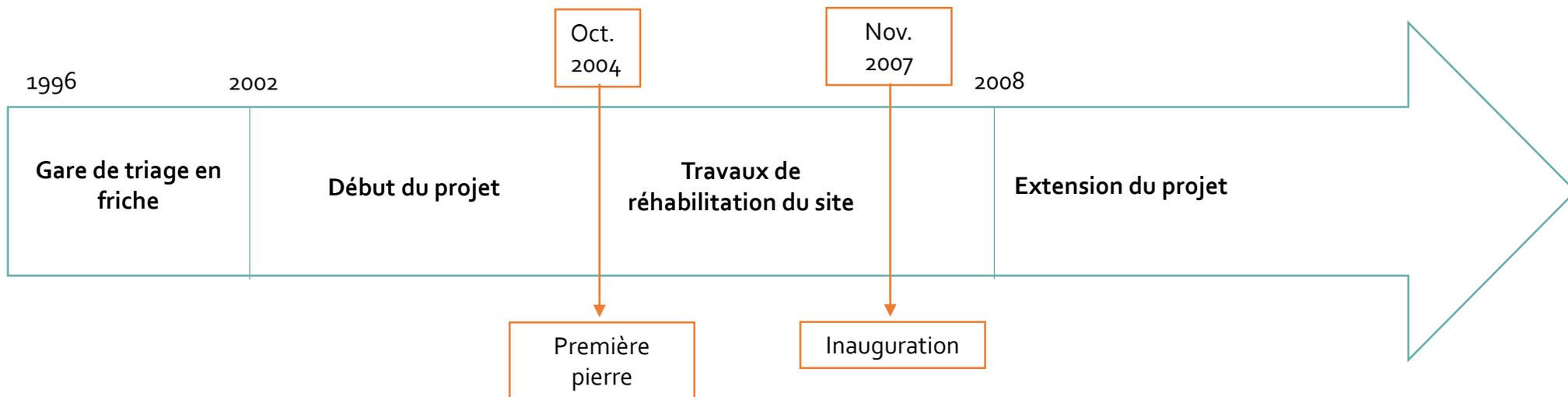
Un territoire de 433 ha sur lequel :

- 3 915 établissements dont 2 290 nouvellement implantés

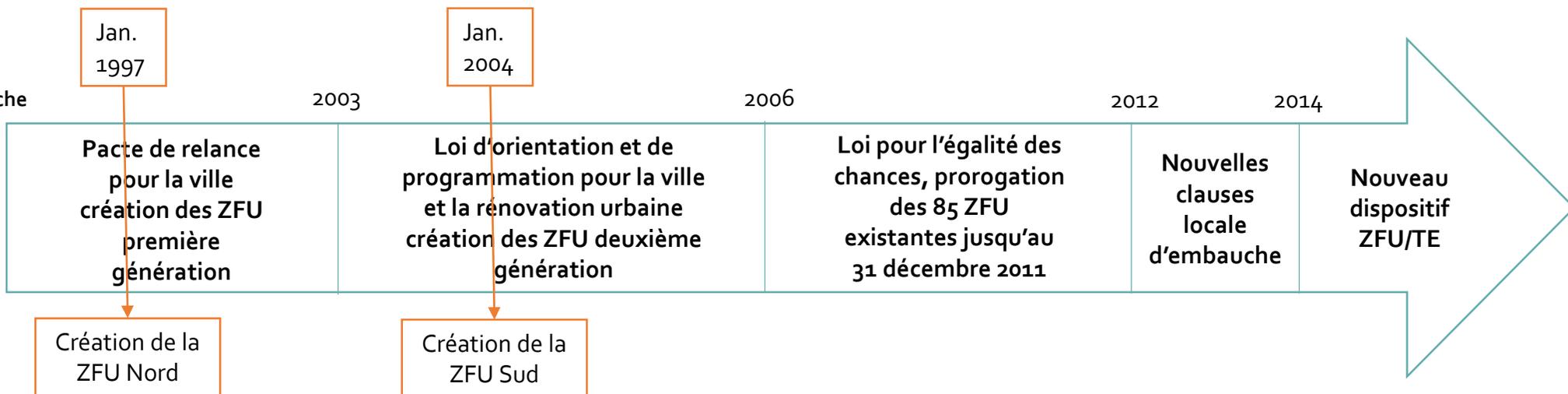
Des réalisations emblématiques et plusieurs polarités tertiaire cumulant 80 000m<sup>2</sup> de bureau.

# La chronologie du projet

La Station  
Alexandre

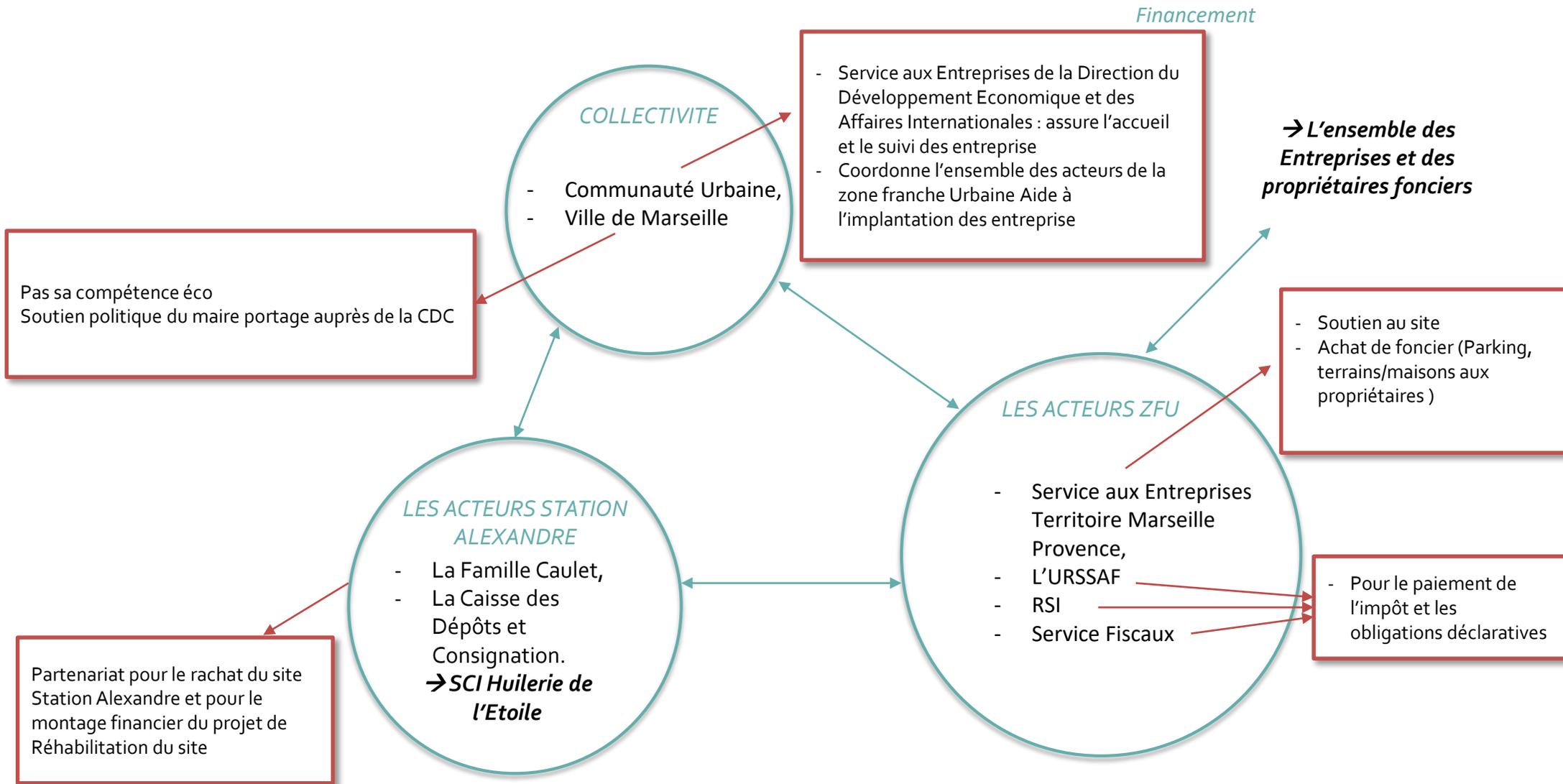


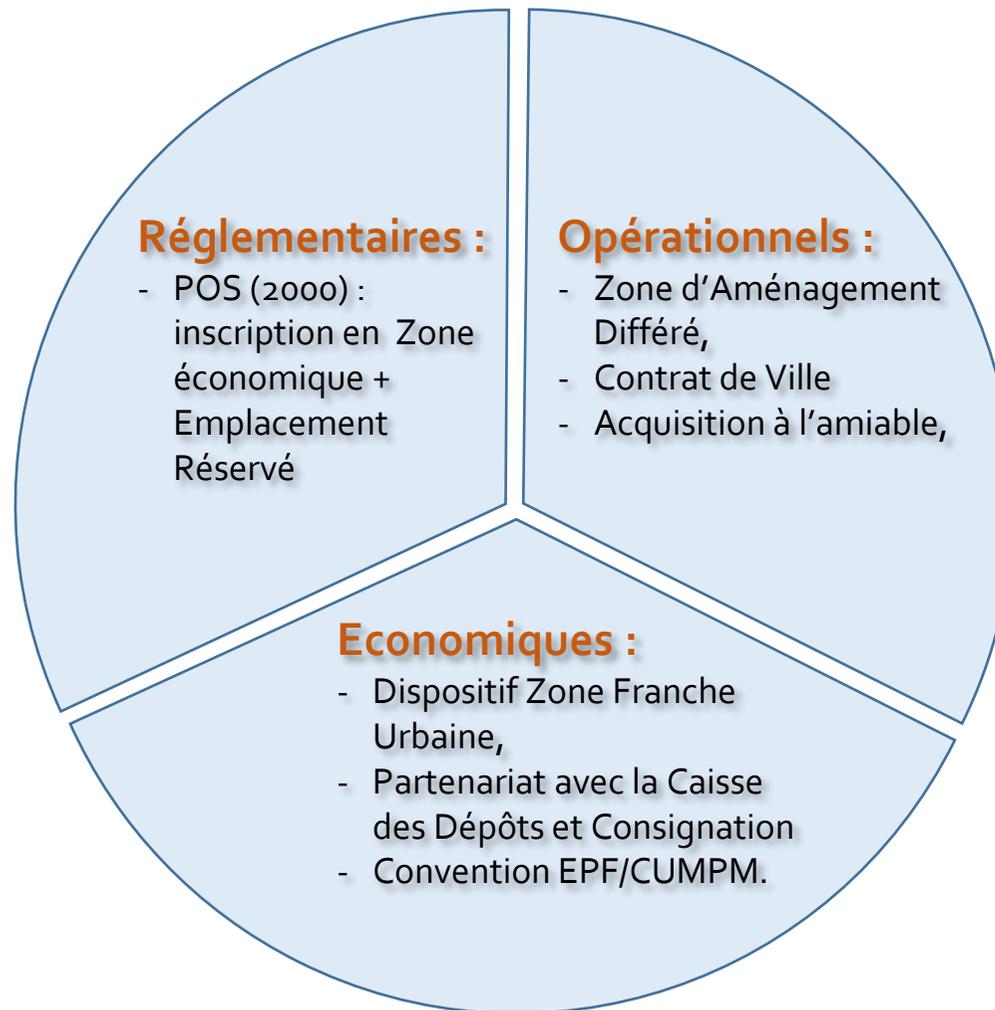
La Zone Franche  
Urbaine Sud



# Le système d'acteurs

Quels sont les acteurs intervenus dans l'élaboration de la stratégie foncière? Comment interagissent-ils ?





# Les éléments de programme

## Les points forts

- La station Alexandre comme figure de proue a eu un réel effet sur l'ensemble du site Moretti, effet levier,
- Le système ZFU amène des exonérations fiscales et sociales, conséquentes et apportant une véritable dynamique territoriale avec :
  - une forte création d'emploi localement qui s'appuie sur les besoins du territoire en service de santé,
  - une requalification du territoire
- Une convergence de paramètres favorables à ce moment : CUCS, ZFU, Convention EPF, impulsion et financement privé

## Les points faibles

- Des acquisitions en chute libre aujourd'hui et des prix de l'immobilier en chute libre,
- Quasi plus aucune mutation depuis 2011 que ce soit en terme de transaction ou de construction,
- Un pôle tertiaire qui n'attire plus d'entreprise en raison de plusieurs facteurs :
  - La constitution d'une nouvelle offre de santé avec la Palmeraie,
  - Un manque conséquent de stationnement,
  - Aucun accompagnement du projet urbain concernant l'accessibilité forte du site.
- Une stratégie à la lecture complexe et une lisibilité faible.

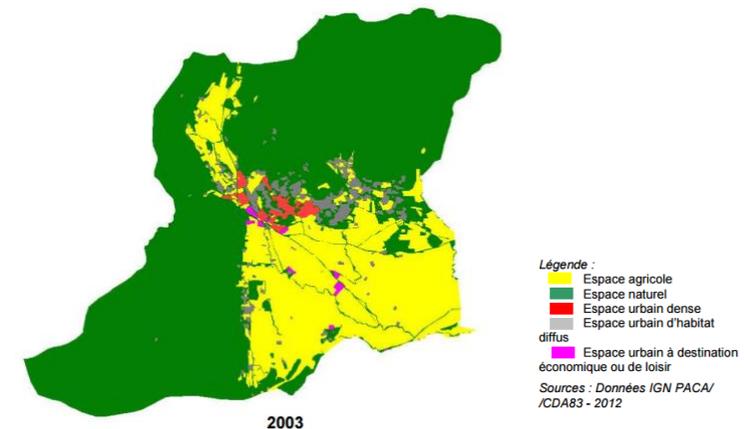
## FICHE ACTION H4 – Stratégies foncières

### ZONE AGRICOLE PROTEGEE LA ROQUEBRUSSANNE (83)

Comité de suivi  
19 janvier 2017

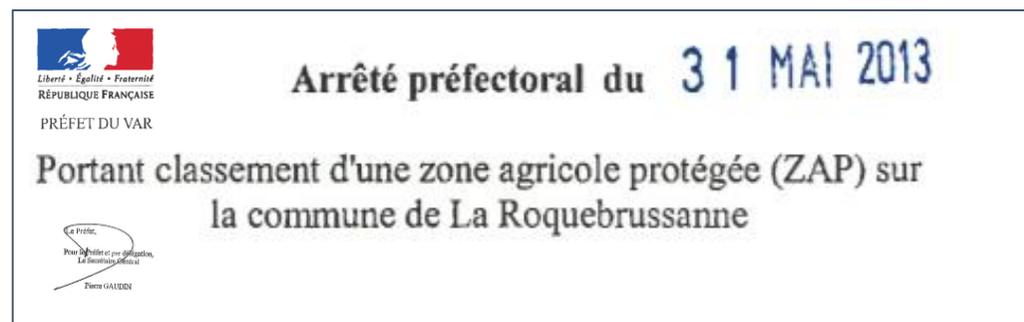
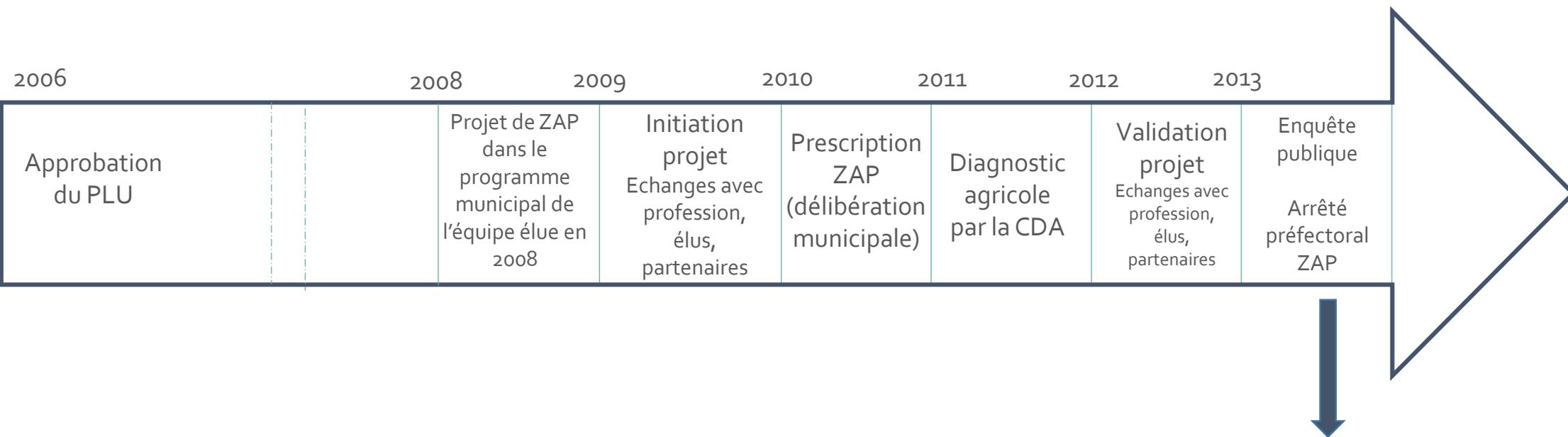
# Zone Agricole Protégée de la Roquebrussanne (83)

- La commune de la Roquebrussanne a souhaité mettre en place une Zone Agricole Protégée, telle que définie dans l'article L 112-2 du code Rural et de la Pêche. **Rappel : la ZAP permet de protéger durablement les espaces agricoles. Le classement de terrains en ZAP implique une procédure lourde pour leur changement d'utilisation, et s'impose aux documents d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.**
- L'objectif poursuivi par les élus était de **préserver la vocation agricole du bassin agricole communal**, dans un contexte de pression foncière importante (proximité Brignoles et Saint Maximin la Sainte Baume) : **soustraire cet espace aux aléas des fluctuations du droit des sols, en inscrivant l'usage agricole du sol dans la durée.**
- La commune, essentiellement viticole, bénéficie d'une dynamique positive autour de la production de Rosé en particulier : filière bien structurée, outils de soutien au développement, marché particulièrement porteur.
- Cette ZAP, a été reconnue par **arrêté préfectoral en mai 2013**. Elle est la première ZAP arrêtée dans le département du Var.
- Elle s'étend sur 1 081 ha (30% du territoire communal).
- Parallèlement, la commune a mis en œuvre un programme d'actions visant la mise en valeur de l'espace agricole ainsi protégé : expertise des friches agricoles, animation foncière, entretien des chemins et ruisseaux...



*La commune compte 33 exploitations agricoles, qui cultivent 560 ha, essentiellement viticoles (86%)*

# La chronologie du projet

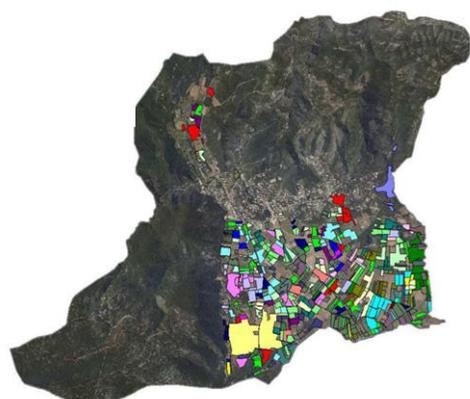


# Le système d'acteurs

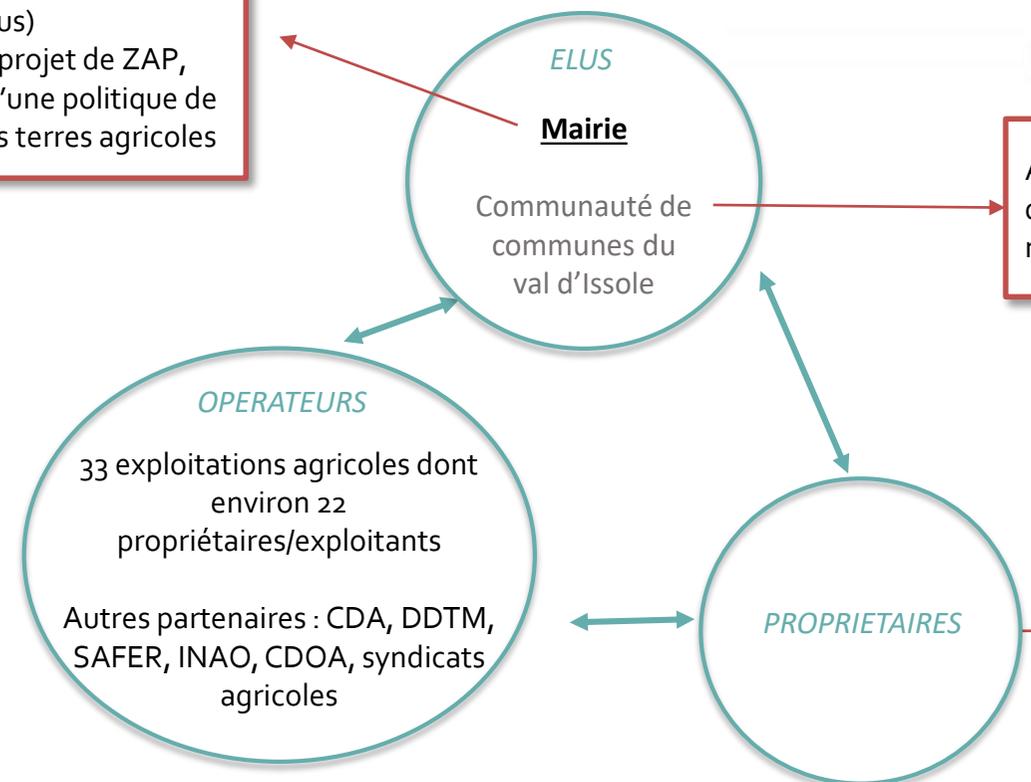
Quels sont les acteurs intervenus dans l'élaboration de la stratégie foncière? Comment interagissent-ils ?



- Portage du projet de ZAP
- Mise en place d'une commission extra-municipale Agriculture (agriculteurs et élus)
- Parallèlement au projet de ZAP, développement d'une politique de mise en valeur des terres agricoles



Diagnostic agricole réalisé par la CDA (ici, la localisation des parcelles exploitées)

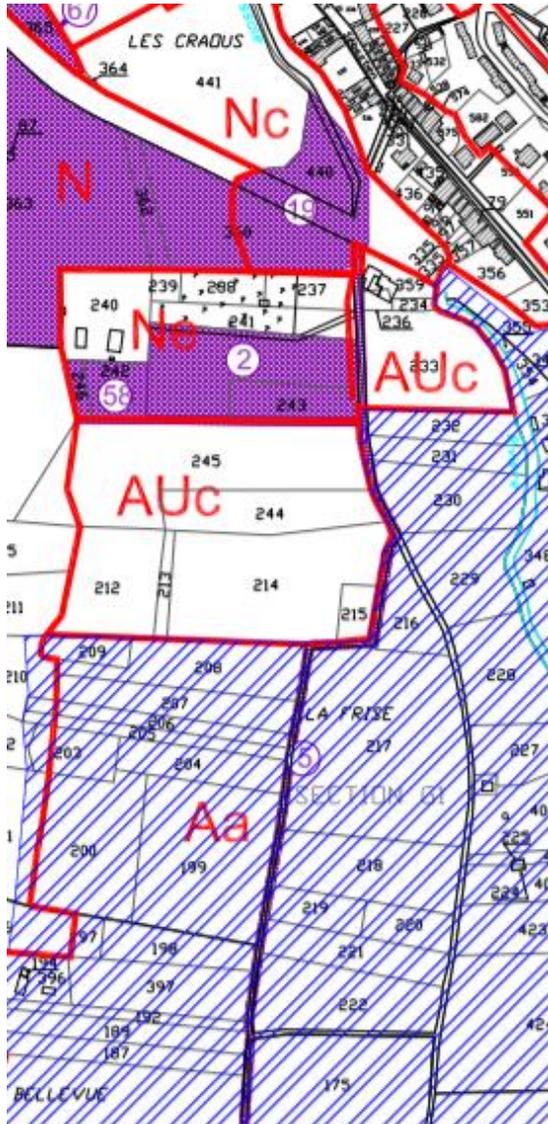


Aucun rôle de l'intercommunalité dans le projet de ZAP, tous les maires n'étant pas favorables au projet.

Les propriétaires non exploitants n'ont, volontairement, pas été associés au projet.

- Participation des exploitants aux enquêtes réalisées en 2011
- Réunions d'informations en 2009 et 2012
- Réalisation d'un diagnostic agricole par la CDA83
- Partenaires agricoles : avis plutôt favorables sur le projet – coopérative agricole : avis très favorable

# Les outils de la stratégie foncière



## Opérationnels

Aucune acquisition réalisée par la commune.

Une animation foncière réalisée en parallèle de l'élaboration de la ZAP, pour inciter les propriétaires non exploitants à vendre ou à mettre en fermage leur bien.

Classement en ZAP =  
la Zone A du PLU...

**PLUS** : les autres espaces AOC (espaces boisés, hors zones urbaines)  
**MOINS** : Les emplacements réservés, le périmètre de la ZAD (zone d'extension) et les périmètres de projet d'ENS

Dans le SCOT de la Provence Verte (approuvé en 2014) : le bassin agricole est une « plaine agricole stratégique »

La ZAP est annexée au projet de PLU

Réajustement

Economiques

Soutien financier du Conseil Départemental du Var, pour la réalisation du diagnostic agricole (80%, soit 9 500 €) – la commune a participé à hauteur de 20% (2 400 €).

Pas eu besoin de mobiliser l'outil de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées : les terres sont remises en culture petit à petit, du fait de la ZAP et de l'animation foncière.

# La Zone Agricole Protégée

## COMMUNE DE LA ROQUEBRUSSANNE

### PERIMETRE MODIFIE de la ZONE AGRICOLE PROTEGEE après ENQUETE PUBLIQUE

Légende:

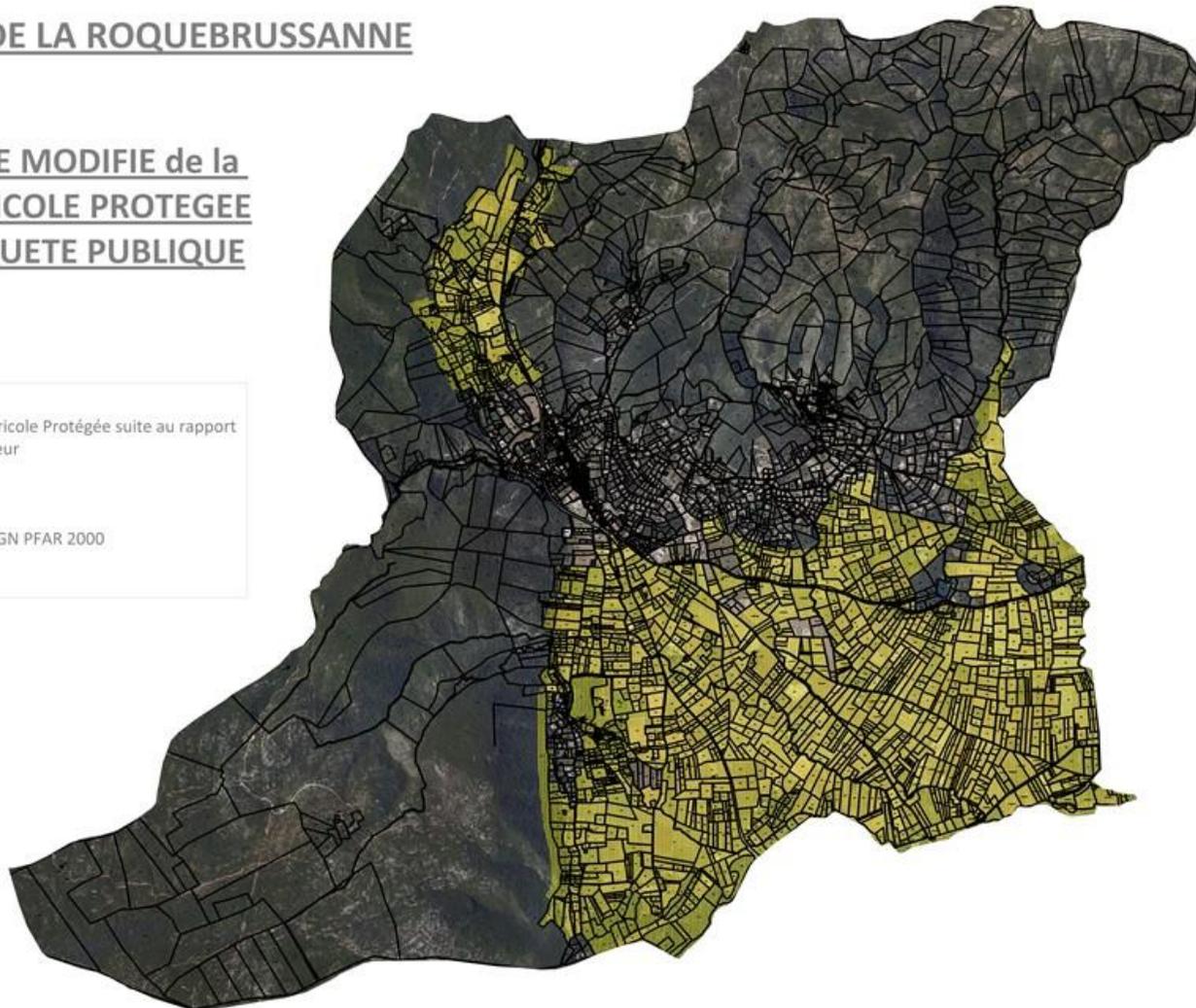
-  Périmètre de la Zone Agricole Protégée suite au rapport du Commissaire Enquêteur
-  Parcelles cadastrales

Sources: CDA83/ Cadastre

Fond: BD ORTHO 2008 ® - © IGN PFAR 2000

Edition: Mars 2013

Echelle: 1cm = 0.27km



1 081 ha d'espaces agricoles intégrés dans le périmètre de la ZAP

Une quarantaine d'exploitations concernées

# La Zone Agricole Protégée

## Les points forts

- **Un projet, qui est venu conforter la volonté communale de**
  - Limiter le développement communal (une commune qui souhaite conserver son caractère rural)
  - Favoriser le renouvellement urbain, de nombreuses dents-creuses ayant été repérées.
- **La création d'une commission extra-municipale** pour débattre du projet de ZAP. Cette commission comptait une dizaine de personnes, dont 2 élus.
- Un projet de ZAP qui s'est accompagné de 2 types d'actions :
  - **Optimisation du foncier agricole** (réfection des chemins, aménagements divers...).
  - **Animation foncière** : un courrier adressé aux propriétaires pour leur faire part de la création de la ZAP et pour leur indiquer qu'ils pouvaient soit vendre, soit mettre en fermage leurs terrains
- **Un projet qui a rencontré assez peu d'oppositions**
  - Un projet bien accueilli par l'ensemble de la population (paysage, cadre de vie).
  - Une coopérative qui venait d'investir dans son outil de production et qui a vu en ce projet une manière de sécuriser les apports de ses coopérateurs.
  - Quelques réticences de la part de certains propriétaires néanmoins (propriétaires volontairement peu associés à la démarche...)
- **Un projet qui a permis de favoriser l'accès au foncier pour les agriculteurs**
  - Arrêt de la spéculation foncière
  - Multiplication des parcelles en vente
- **Un projet moteur pour les communes du Var** : depuis la création de cette ZAP, de nombreux projets sont à l'étude dans le Var et en particulier celui de Néoules, dans la continuité de la ZAP

## Les points faibles

- **Un projet qui n'a pas pu être mis en œuvre à l'échelle intercommunale**, malgré des velléités initiales de la commune de la Roquebrussanne, certaines communes ayant peur que le projet de ZAP grève leurs projets de développement.
- **Des difficultés à mettre en œuvre le plan d'actions prévu**, faute de financements.

## Article L112-2

Modifié par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 9](#)

Des zones agricoles dont la préservation présente **un intérêt général** en raison

- soit de la qualité de leur production,
- soit de leur situation géographique,
- soit de leur qualité agronomique

peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées.

➤ **PLU** : Plan Local d'Urbanisme

➤ **ZAP**: Zone Agricole Protégée

➤ **ZAD** : Zone d'Aménagement Différée

Celles-ci sont **délimitées par arrêté préfectoral** pris

- sur proposition ou après accord
  - du conseil municipal des communes intéressées
  - ou, le cas échéant, et après avis du conseil municipal des communes intéressées, sur proposition de l'organe délibérant de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de schéma de cohérence territoriale,
- après avis
  - de la chambre d'agriculture,
  - de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée
  - et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture
  - et après **enquête publique** réalisée dans les conditions prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

L'existence de parcelles boisées de faible étendue au sein d'une telle zone ne fait pas obstacle à cette délimitation.

Tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol qui altère durablement le potentiel agronomique, biologique ou économique d'une zone agricole protégée doit être soumis à l'avis

- de la chambre d'agriculture
- et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture.

En cas d'avis défavorable de l'une d'entre elles, le changement ne peut être autorisé que sur **décision motivée du préfet**.

Le changement de mode d'occupation n'est pas soumis aux dispositions de l'alinéa précédent lorsqu'il relève d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme et lorsque le terrain est situé à l'intérieur d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

La délimitation des zones agricoles protégées est **annexée au plan local d'urbanisme** dans les conditions prévues à [l'article L. 153-60](#) du code de l'urbanisme.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

# ANNEXES



## **CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES**

**MISE EN ŒUVRE DE STRATEGIES FONCIERES VISANT A FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, PERMETTRE L'ACCUEIL D'ENTREPRISES PAR UN DÉVELOPPEMENT ADÉQUAT DU FONCIER D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ASSURER UN MAINTIEN DES ESPACES AGRICOLES**

**Marché de prestations intellectuelles passé à procédure adaptée (MAPA), conformément à l'article 27 du Décret n° 2016-360 du 25 mars 2016**

**Maîtrise d'Ouvrage :  
Communauté d'Agglomération « Durance-Luberon-Verdon agglomération » (DLVA)**

# A. CLAUSES TECHNIQUES

---

## **1. PREAMBULE**

### **1.1 Contexte général**

La gestion de l'espace est un enjeu majeur dans les territoires urbains, périurbains et ruraux. Comme en témoigne la hausse ces dernières années des prix du foncier et de l'immobilier, la question de la pression foncière revêt une acuité grandissante dans cette gestion de l'espace, tout particulièrement en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette pression a des incidences sur tous les aspects du développement régional : production de logement, localisation des activités économiques, humaines, de l'habitat, des transports, protection et valorisation des espaces agricoles et de notre patrimoine naturel, prise en compte des risques. Elle nécessite par conséquent une bonne articulation entre différentes politiques sectorielles ainsi qu'une bonne connaissance et maîtrise de l'usage et de l'évolution des sols pour promouvoir un développement territorial intégré et une gestion économe de l'espace.

Depuis le Contrat de plan État-Région 2000-2006, l'État et la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur mettent en place des outils, des structures, des organisations et méthodes de travail visant une meilleure maîtrise du foncier et un développement de politiques globales d'aménagement.

L'Etat et la Région souhaitent poursuivre le travail engagé depuis quelques années avec les collectivités et les acteurs des territoires pour les accompagner dans la maîtrise de l'évolution de l'usage de leurs sols et le développement de projets intégrés qui répondent à des critères de sobriété foncière et permettent de satisfaire les besoins des populations et des entreprises.

A ce titre, l'Etat et la Région ont souhaité inscrire une action intitulée « Développer des politiques foncières pour gérer durablement l'espace et produire des logements » dans la mesure V.1.2.2. « Aménagement Foncier Logement » du Contrat de plan Etat-Région 2015-2020 qui relève de la priorité 1 : Assurer un développement solidaire des territoires.

Le premier objectif de cette action vise à « Développer une culture de l'intervention foncière publique en instaurant une nouvelle gouvernance pour réguler l'aménagement et permettre au territoire régional de rester attractif et accompagner le développement des politiques foncières publiques ».

En 2015-2016, l'Etat et la Région ont décidé de lancer un Appel à manifestation d'intérêt « élaboration de stratégies foncières opérationnelles ».

La Communauté d'Agglomération Durance-Luberon-Verdon (DLVA) a souhaité candidater à cet AMI pour les motifs suivants :

- Sa situation géographique particulière (au cœur du territoire régional en faisant le lien entre les Alpes et la Méditerranée, l'agglomération est le moteur économique et résidentiel du département des Alpes de Haute-Provence) associée au fort dynamisme de développement, fait de DLVA un territoire particulièrement attractif et donc soumis à une pression foncière importante,

- Les divers documents de planification approuvés récemment (SCOT, PLH et SDE) doivent voir leurs orientations se concrétiser à travers des outils réglementaires, opérationnels ou financiers qui nécessiteront une approche transversale et partagée,
- Il n'existe pas à l'heure actuelle de stratégie foncière globale, partagée et opérationnelle sur l'ensemble du territoire.

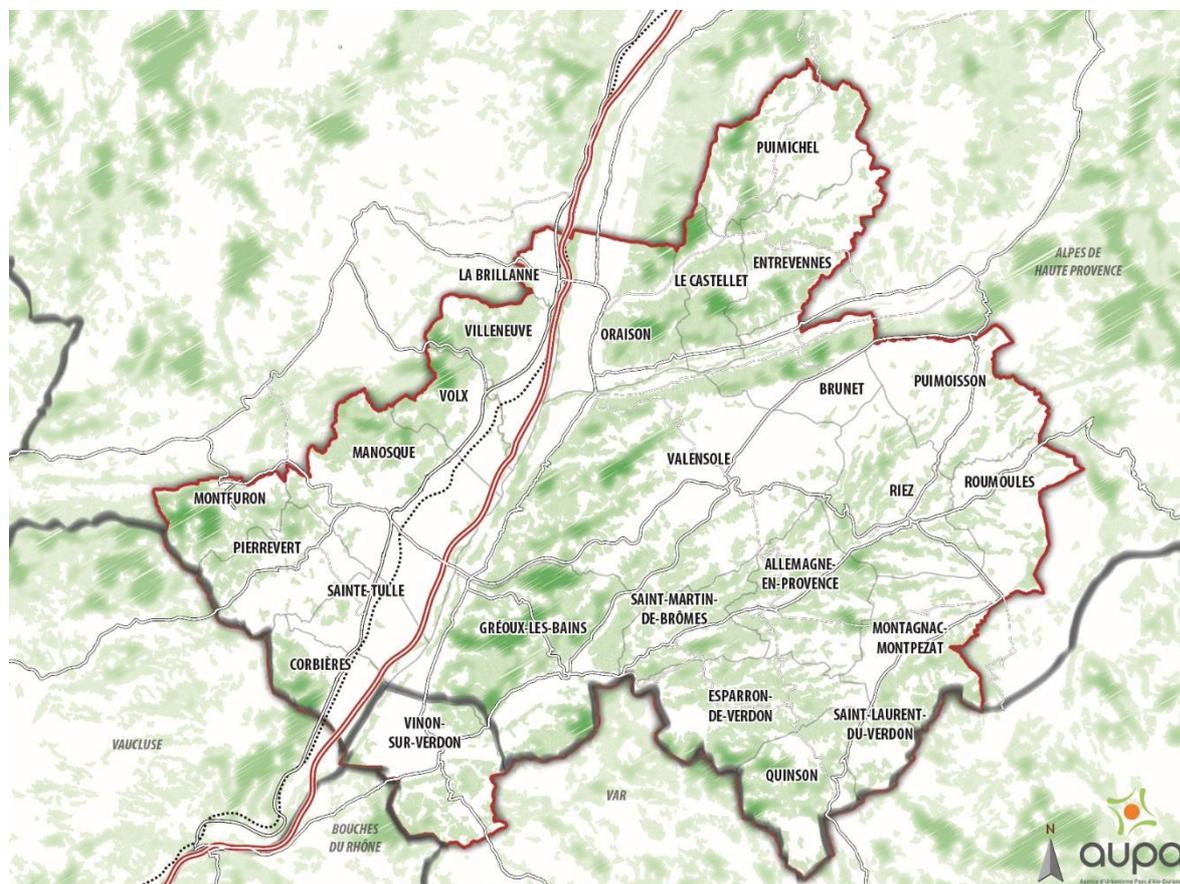
Lauréat du dispositif, Il s'agit donc désormais de rentrer dans une phase d'étude. DLVA poursuit plusieurs objectifs pour développer une stratégie foncière sur différents axes, visant à favoriser la production de logements, assurer l'accueil d'entreprises par un développement adéquat du foncier d'activités économiques et un maintien des espaces agricoles.

Il s'agit de trouver une méthode innovante et opérationnelle permettant de :

- connaître et comprendre les évolutions de la consommation foncière,
- établir un référentiel foncier,
- mettre en application les choix et programmes d'acquisition en s'appuyant sur des outils adéquats,
- créer et animer un observatoire partenarial des marchés fonciers et immobiliers.

Pour parvenir à ces objectifs, il s'avère nécessaire de connaître et d'anticiper les usages actuels et futurs du foncier et de définir les conditions de mise en œuvre d'une politique foncière. C'est l'objet de la présente étude.

Le périmètre d'étude couvre l'ensemble de la DLVA, soit 25 communes sur près de 900 km<sup>2</sup>.



## **1.2 Les objectifs du maître d'ouvrage**

L'étude ou la démarche à engager aura pour finalité de décliner les objectifs des documents cadres (SCOT, PLH et SDE) à travers une stratégie foncière globale sur l'ensemble du territoire. Il s'agira de répondre aux besoins résidentiels et économiques engendrés par un fort dynamisme de développement. L'aspect agricole sera abordé aussi bien dans le contexte économique que dans la mise en valeur des paysages identitaires du territoire.

Le SCOT de DLVA prévoit 14500 habitants de plus d'ici 2035 avec une consommation d'espace limitée à 340 ha environ pour l'ensemble du territoire.

Concernant plus particulièrement le logement, il est attendu une identification du foncier mutable et densifiable, ainsi que le repérage des secteurs de développement potentiels.

Pour l'activité agricole, DLVA souhaite s'appuyer sur le partenariat déjà engagé avec la SAFER pour identifier les secteurs sous pression et trouver des solutions pour le maintien des activités agricoles dans le territoire voire sanctuariser certains secteurs dans le Val de Durance.

Concernant le développement économique, il sera également nécessaire de qualifier le foncier mutable, plus particulièrement en privilégiant la requalification ou l'extension des zones d'activités existantes, le SCOT prévoit de développer 56 ha en extension urbaine à l'horizon 2035.

La mise en place de cette stratégie d'agglomération doit permettre de hiérarchiser et d'identifier les secteurs prioritaires d'intervention à partir d'éléments précis.

La mission devra déboucher sur l'établissement d'un programme d'acquisitions/actions spatialisé et temporalisé. Une fois établi, DLVA le mettra en œuvre avec les outils définis comme les plus pertinents, associés aux opérateurs adéquats. Cette démarche d'élaboration d'une stratégie foncière comprendra un suivi et une évaluation de la politique menée. Un observatoire sera également mis en place avec un partenariat fort et ouvert, qui évoluera au fil du temps selon les besoins identifiés (possibilité d'intégration de nouveaux partenaires).

## **2. Objet du marché**

### **2.1 Les résultats attendus**

Ainsi qu'exposé précédemment, il s'agit de reconnaître très en amont les mécanismes agissant sur le marché foncier pour anticiper et agir plus efficacement sur les mutations à venir, cibler le foncier stratégique, les terrains à enjeux, les sources de tensions, les espaces libres, développer des outils et construire une connaissance et une pédagogie du foncier au service de la mise en œuvre du projet de territoire, dans toutes ses composantes.

La démarche d'élaboration d'une stratégie foncière d'agglomération pourrait se dérouler en 3 phases. Certaines d'entre elles sont déjà pourvues d'études et d'analyses.

#### **1<sup>ère</sup> phase : Connaître et comprendre les évolutions de la consommation foncière**

Il s'agit tout d'abord de faire un état des lieux de l'évolution de la consommation foncière sur une période proche. Dans le cadre du SCOT, cette analyse a été réalisée sur la période 1999-

2010 afin de répondre aux enjeux du Grenelle 2.

Il s'agira donc de vérifier si l'analyse permet de mettre en évidence des phénomènes particuliers et le cas échéant de la compléter. Il est très important de bien connaître les dynamiques à l'œuvre sur le territoire, et de les mettre en perspective avec les objectifs du projet de SCOT, du PLH et du SDE.

Des rencontres avec des experts des marchés fonciers et immobiliers seront réalisées.

## **2<sup>ème</sup> phase : Etablir un référentiel foncier**

La stratégie foncière doit s'appuyer sur un « référentiel foncier » qui permet de cadrer l'intervention foncière de la collectivité et de définir les outils appropriés. Il a une double fonction :

- informer les décideurs des potentialités et des contraintes foncières du secteur concerné,
- préparer les programmes d'intervention foncière à mettre en œuvre sur ce secteur.

Le référentiel foncier devra intégrer trois étapes :

- un état des lieux foncier, urbain, économique et agricole,
- un croisement avec les objectifs d'aménagement, afin de définir les zones prioritaires en matière d'action, intégrant un phasage dans le temps,
- la définition d'une stratégie d'intervention foncière, déclinée dans le temps et l'espace, avec l'ordre de grandeur des enjeux financiers impliqués.

Plusieurs études/démarches (disponibles sur demande) ont déjà été menées afin :

- de définir le potentiel de densification et d'extension des zones d'activités,
- de localiser les programmes de logements sociaux existants (en cours de finalisation),
- de réaliser une veille foncière dans le cadre de la convention avec la SAFER.

Il s'agira donc de compléter ces études et ces démarches afin d'aboutir à l'élaboration d'un référentiel qui va identifier les biens bâtis et non bâtis qui peuvent évoluer (bâtiment vacant pouvant être réhabilité, terrain non construit ou friche pouvant être urbanisée...). Le référentiel foncier portera à la fois sur la localisation de ces biens, leur qualification et la définition des outils permettant leur évolution.

Concernant plus particulièrement le logement, il est attendu une identification du foncier mutable et densifiable, ainsi que le repérage des secteurs de développement potentiels. Tout ceci en adéquation avec les objectifs du SCOT et du PLH, avec un focus particulier sur les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU (Manosque, Oraison, Vinon-sur-Verdon, Pierrevet, Villeneuve et Sainte-Tulle) et sur celles qui seront bientôt concernées (Volx et Valensole), en lien notamment avec les bilans triennaux des communes carencées.

Pour l'activité agricole, DLVA souhaite s'appuyer sur le partenariat déjà engagé avec la SAFER pour identifier les secteurs sous pression et trouver des solutions sur le maintien des activités agricoles dans le territoire.

Concernant le développement économique, il sera également nécessaire de qualifier le foncier mutable, plus particulièrement en privilégiant la requalification ou l'extension des zones

d'activités existantes.

Pour chaque secteur d'intervention, les différents choix possibles seront présentés avec avantages et inconvénients, une temporalité et un coût. Il est notamment attendu pour chacun d'entre eux :

- Une densification des enjeux attachés à l'évolution des différents secteurs,
- Une définition ou une précision des objectifs poursuivis sur chacun des secteurs (orientations ou vocations souhaitées),
- Une définition des vocations potentielles des sites par rapport aux dynamiques observées et aux perspectives d'évolution (scénarii de programme),
- Une indication de scénarii « de futur possible » sur chacun des sites et outils de mise en œuvre juridiques et opérationnels adaptés à la stratégie, avec une attention particulière à porter sur les conditions de mise en œuvre de mesures compensatoires « écologiques » (acquisition foncière, notamment) en contrepartie de la réalisation d'aménagements structurants sur le territoire.

La mise en place de cette stratégie d'agglomération doit permettre de hiérarchiser et d'identifier les secteurs prioritaires d'interventions à partir d'éléments précis (ex : dureté foncière, potentiel d'aménagement, coût, approche sensible, priorité d'intervention...). Cela permettra d'établir un programme d'acquisition/action spatialisé et temporalisé, comprenant les outils définis comme les plus pertinents, associés aux opérateurs adéquats. Par ailleurs, des simulations de densification devront être réalisées sur Urbansimul.

### **3<sup>ème</sup> phase : Créer un observatoire des marchés fonciers et immobiliers**

Le système d'observation proposé devra permettre un suivi facilité et efficace des données et problématiques foncières.

Il doit prendre la forme d'un outil d'information géographique permettant de disposer d'un fond numérique performant pour pouvoir illustrer les dynamiques à l'œuvre et les territoires à enjeux, à l'échelle de la DLVA sur la base du découpage communal.

Celui-ci doit être conçu comme une application du référentiel foncier dégagé dans les phases précédentes et jouer le rôle de support cartographique, de l'expression des projets et des enjeux portés sur ce territoire, facilement appropriables par les acteurs locaux. Il devra permettre de nourrir des débats de façon très didactique et pédagogique, devant un public de non-initiés.

Il s'agira de sélectionner des indicateurs, puis de les assembler et d'organiser l'ensemble des données en un système opérationnel, incorporable dans le SIG de DLVA, pour aboutir à un outil pérenne d'observation du foncier. A cette fin, le prestataire :

- Dégagera des indicateurs pertinents à partir de données facilement disponibles : vocation actuelle des sols (zonages des documents d'urbanisme, localisation des grands équipements et réseaux), données environnementales et paysagères (Natura 2000, directive Paysage, arrêté de protection du biotope,...), suivi dynamique des DIA, demandes de Permis de construire, constat d'achèvement des travaux, données sur le logement, informations sur le marché immobilier (évolution des valeurs foncières et immobilières)....

- Définira les conditions dans lesquelles les connaissances en matière de foncier devront être mutualisées et organisées à l'échelle du territoire.

De façon pratique et non limitative, il est demandé que ce système d'observation soit en mesure de renseigner au moins sur :

- L'évolution des affectations du foncier par grandes thématiques : naturelle, forestière, friches, agricole, vocation économique, urbain,..., outil permettant de quantifier le volume des mutations au rythme par exemple d'une année sur l'autre,
- Les dynamiques observées : mutations, constructions neuves, consommations foncières et typologie de ces consommations,
- Le coût des mutations.

Il incombe au prestataire de réaliser le TO de l'observatoire et de proposer les moyens conceptuels et organisationnels devant permettre de mener à bien la mise en œuvre pérenne de cet outil, en apportant des réponses notamment sur :

- Les acteurs et partenaires à mobiliser,
- Les modalités de la mobilisation (conventionnement, mise à disposition, partage de données en réseau,...)
- L'architecture technique de l'outil (SIG ou autre), cadre légal et caractéristiques techniques des données (accès, échanges,...)
- L'utilisation de données à différentes échelles complémentaires : communale, intercommunale, territoires intermédiaires,...

Le prestataire présentera également dans son mémoire technique les modalités d'organisation que DLVA devra mettre en place (compétences requises, évaluation de l'équivalent temps-plein que représente aussi bien l'animation que l'alimentation de l'observatoire...) ainsi que les caractéristiques de la formation du personnel (coût de la prestation, durée...).

## **2.2 Suivi de la mission, déroulement et phasage**

Afin de répondre aux objectifs de concertation et de cohérence entre les différents acteurs de la politique foncière, un dispositif de suivi et de validation à trois niveaux sera mis en place :

- Un comité de pilotage, instance décisionnelle politique, chargée d'initier et d'orienter la démarche et de valider les travaux définitifs. Il associera à minima sous la présidence de la DLVA ou de son représentant, la Région et la DREAL PACA.
- Un comité technique chargé du lancement, de la validation de chaque phase et du suivi régulier de l'étude. Il sera composé des DDT 04 et 83, EPFR PACA, CD 04 et 83, Chambre d'Agriculture 04 et 83, PNR Luberon et Verdon, CCI ET CMA 04 et 83, MDE 04, Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance.
- Un chef de projet, en la personne du directeur du service foncier de la DLVA

D'autres partenaires devront être associés au comité technique, selon les thématiques abordées (agences immobilières, notaires, ARO HLM, bailleurs sociaux...).

Le prestataire proposera un échancier des phases et un calendrier de travail sur la base d'une durée de mission fixée à 18 mois, compte non tenu des phases de validation.

Il estimera le nombre de rencontres techniques et de réunions de travail nécessaires à la

réalisation de sa mission, en se basant sur un minimum obligatoire de 6 réunions : lancement, intermédiaires, finale.

Il devra également rencontrer des élus, des organismes ou des personnes ressources selon les besoins. Ces réunions ou entretiens feront l'objet d'un compte rendu.

Une présentation orale du rendu de chaque phase sera effectuée auprès du Conseil Communautaire de la DLVA.

### **3 – Présentation des livrables**

Les livrables sont adressés dans les conditions suivantes :

Le prestataire devra faire parvenir les documents de travail une semaine avant chaque réunion du comité technique et/ou du comité de pilotage. Les comptes rendus de réunion seront rédigés par le prestataire, et transmis au comité technique et/ou comité de pilotage pour validation, dans les dix jours qui suivront la réunion.

Le prestataire devra ainsi produire des documents relatifs à chaque phase de la démarche, notamment : un diagnostic de la consommation des espaces, l'établissement du référentiel foncier, la mise en œuvre de l'observatoire. Un rapport final reprenant l'ensemble des éléments devra également être produit et présenté lors de la réunion finale.

Les documents présentés devront comprendre tous les éléments ayant contribué à leur rédaction, y compris les éléments de méthodologie, les enquêtes...

Tous les documents seront fournis en format papier (trois exemplaires dont un reproductible) et tout format numérique.

Le prestataire devra prendre contact avec le service Système d'Information Territorial de DLVA pour que lui soit mis à disposition des données géolocalisées des communes (bâti, parcelle...). La fourniture de ces données passe par la signature d'une convention spécifique définissant les usages et les utilisations desdites données. Les données seront fournies au format .shp et devront être restituées sous le même format (cf annexe « CDC SIT »). Les données produites par le prestataire devront être validées par le service SIT de DLVA.

En cas de retard de remise des livrables, il sera appliqué une pénalité de ... euros/jour.

# B – CLAUSES ADMINISTRATIVES

---

## **1. Coûts**

Le coût est forfaitaire et comprend le temps de réalisation, la participation aux réunions techniques et aux réunions de présentation, tous les frais d'étude y compris les interventions extérieures éventuelles, les frais de restitution sous la forme convenue ci-dessus.

Le prix est réputé établi à la date de signature du marché. Il couvre l'ensemble des frais et charges de toutes natures occasionné par la mission et notamment les frais de déplacement et de séjours ainsi que tous les frais généraux et fiscaux.

Il est révisable annuellement.

En complément de l'article 11-1 du CCAG - PI, les précisions suivantes sont apportées en matière de contenu des prix dans le cadre de marchés conclu en groupement :

- En cas de cotraitance conjointe où solidaire, les prix du mandataire sont réputés comprendre toutes les dépenses résultant de l'exécution des prestations coordination et contrôle, y compris frais généraux, impôts, taxes ou autre, une marge pour risque et bénéfice ainsi que tous les frais consécutifs aux mesures propres à pallier d'éventuelles défaillances des membres du groupement et les conséquences de ces défaillances.
- En cas de sous-traitance, les prix du marché sont réputés couvrir les frais de coordination et de contrôle par le titulaire du lot de ce sous-traitant, ainsi que les conséquences de ces défaillances.

## **2. Sous-traitance**

Le prestataire peut sous-traiter l'exécution de certaines parties de son marché sous réserve de l'acceptation du ou de ses sous-traitants et de l'agrément des conditions de paiement par le mandataire.

Dans le cas d'un groupement, la forme imposée après attribution sera le groupement conjoint avec mandataire solidaire.

## **3. Modalités de règlement**

Chaque phase fera l'objet d'un règlement séparé, sur la base de remise des documents attendus. Le paiement des sommes dues est effectué dans un délai global maximum de 30 jours.

Compte tenu du caractère impératif du respect des délais pour la conduite du projet, une pénalité de 0,5 % du montant de l'étude sera due par le prestataire par jour de retard dans la réalisation de la mission, excepté si le maître d'ouvrage a prolongé ce délai ou si le retard lui est imputable.

#### **4. Propriétés**

Toutes les études et tous les documents produits en exécution de la présente mission seront propriétés du maître d'ouvrage. Les documents fournis par les partenaires leur seront restitués respectivement.

L'option retenue concernant l'utilisation des résultats et précisant les droits respectifs du pouvoir adjudicateur et du titulaire est l'option B telle que définie au chapitre 25 du CCAG-PI.

#### **5. Résiliation**

La mission peut être résiliée par décision motivée adressée par lettre recommandée avec accusé de réception et dans un délai de 15 jours à réception dudit courrier.

De la motivation de la résiliation dépendra le montant du solde à verser.

#### **6. Documents mis à disposition du prestataire**

La liste des documents disponibles est fournie en annexe.

Certains documents seront remis directement au prestataire ; d'autres seront à consulter sur place ou dans d'autres organismes.

#### **7. Délais**

Le délai de validité des offres est fixé à 120 jours à compter de la date limite fixée pour la remise des offres.

La durée du marché global est de 18 mois.

# C – MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

---

## **1. Présentation des offres**

Les offres devront présenter, de manière détaillée et argumentée :

un premier dossier qui comprendra les justifications relatives à l'admissibilité des candidatures prévues aux articles 48 et 49 du Décret n°2016-360 du 25 mars 2016 permettant d'évaluer les capacités professionnelles, techniques et financières du candidat :

- Lettre de candidature : imprimé DC4, daté et signé. En cas de groupement, cette lettre sera signée par chaque membre ou par le mandataire dûment habilité
- Déclaration du candidat : imprimé DC5, daté, signé et entièrement rempli, **tous les champs doivent être renseignés et complétés par les justificatifs correspondants**, dont notamment références des prestations similaires de moins de 3 ans de manière à permettre d'évaluer ses capacités professionnelles, financières et techniques, et en particulier son savoir-faire en matière de protection de l'environnement. En cas de groupement, l'ensemble des pièces justificatives est à remettre par chaque membre du groupement.
- présentation des moyens techniques et humains, composition de l'équipe et CV, références des personnes impliquées, et nature de leur intervention

un deuxième dossier qui comprendra les pièces du marché :

- l'acte d'engagement,
- le présent cahier des clauses particulières signé,
- un mémoire technique détaillé comprenant notamment des propositions de réponse à chacune des phases du cahier des clauses particulières, une organisation du travail, un planning général de l'étude. Le candidat est appelé à proposer des compléments à la méthodologie de chaque phase.
- une proposition financière détaillée par phases ainsi que la décomposition des prix par jour de mission.

## **2. Critères de sélection**

Les offres seront jugées selon les critères pondérés suivants :

- Prix des prestations : 30 %
- Méthodologie : 20%
- Pertinence et cohérence de la réponse au regard des attentes décrites au cahier des charges : 25 %
- Moyens alloués : 15%
- Nombre de jours par technicité : 10%

### **3. Délai de soumission des offres, adresse de rendu des offres**

La date limite de réception des offres est fixée au XX XXXX 2017 à 12h00.

Le rendu de l'offre devra s'effectuer à l'adresse suivante :

Service « Commande Publique »  
A l'attention de  
Communauté d'Agglomération DLVA  
Place de l'Hôtel de Ville  
04100 Manosque

### **4. Renseignements**

Des renseignements techniques ou administratifs concernant le présent cahier des charges pourront être donnés par la Communauté d'Agglomération DLVA.

Contact : Bruno AGOSTINI – Directeur du service Urbanisme et Foncier

Téléphone : 04 92 70 34 51

Adresse mail : [bagostini@dlva.fr](mailto:bagostini@dlva.fr)



## CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES PARTICULIERES

### MARCHE PUBLIC GLOBAL ET FOFAITAIRE D'ETUDES

*Marché public de Prestations Intellectuelles (PI)*

---

#### **Etude d'élaboration de stratégies foncières opérationnelles**

---

Date et heure limites de réception des offres :

**Lundi 17 juillet 2017 à 12h00**

**Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon**

**Secrétariat ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 12h & 13h30 à 17h30**

ZI des Bourguignons  
avenue Frédéric Mistral

84400 APT

*Dans le prolongement de l'élaboration de son SCoT et de son PLH, le Pays d'Apt Luberon souhaite mettre en œuvre, dans le cadre de sa politique du logement, une stratégie foncière. Elle constituera un volet foncier opérationnel du PLH. Il s'agit d'identifier et de définir les conditions de mobilisation et de complémentarité des outils (opérationnels, réglementaires ou financiers) permettant de favoriser la production de mixité sociale en renouvellement urbain, quartiers pavillonnaires compris, à des prix abordables.*

*Ce CCTP rappelle d'abord le contexte foncier aptésien et ses problématiques ; puis il présente la mission visant à l'élaboration d'une stratégie foncière opérationnelle (article 1 à 8).*

## **SOMMAIRE**

CONTEXTE

ARTICLE 1

ARTICLE 2

ARTICLE 3

ARTICLE 4

ARTICLE 5

ARTICLE 6

ARTICLE 7

ARTICLE 8

ARTICLE 9

## CONTEXTE

La Communauté de communes du Pays d'Apt Luberon (CCPAL), issue de la fusion en 2014 de deux EPCI, compte 25 communes. Elle est située sur deux départements : le Vaucluse et les Alpes de Haute-Provence, dont fait partie la commune de Céreste. Son armature urbaine est en cours de définition, à travers le PADD et le DOO du SCoT. La stratégie foncière, qui sera élaborée, devra donc en tenir compte.

Communes	Population municipale en 2014
APT	11 885
AURIBEAU	73
BONNIEUX	1 358
BUOUX	88
CASENEUVE	522
CASTELLET	125
GARGAS	2 920
GIGNAC	61
GOULT	1 139
JOUCAS	329
LACOSTE	409
LAGARDE-D'APT	38
LIOUX	250
MÉNERBES	999
MURS	419
ROUSSILLON	1 339
RUSTREL	714
SAIGNON	1 015
SAINT-MARTIN-DE-CASTILLON	760
SAINT-PANTALÉON	213
SAINT-SATURNIN-LES-APT	2 730
SIVERGUES	42
VIENS	621
VILLARS	776
CERESTE	1 194
CCPAL	30 019

Source : INSEE, RP 2014

## UN TERRITOIRE RURAL ET TOURISTIQUE AUX PORTES DES SYSTEMES METROPLITAINS, QUI PEINE A ENCADRER SES DYNAMIQUES FONCIERES

Le bassin de vie du Pays d'Apt Luberon n'est pas identifié comme tel à l'échelle régionale. Seule la ville d'Apt est répertoriée dans la catégorie « des Centres Locaux », pour lesquels la part de la croissance démographique régionale, à l'horizon 2030, est fixée à 4 %.

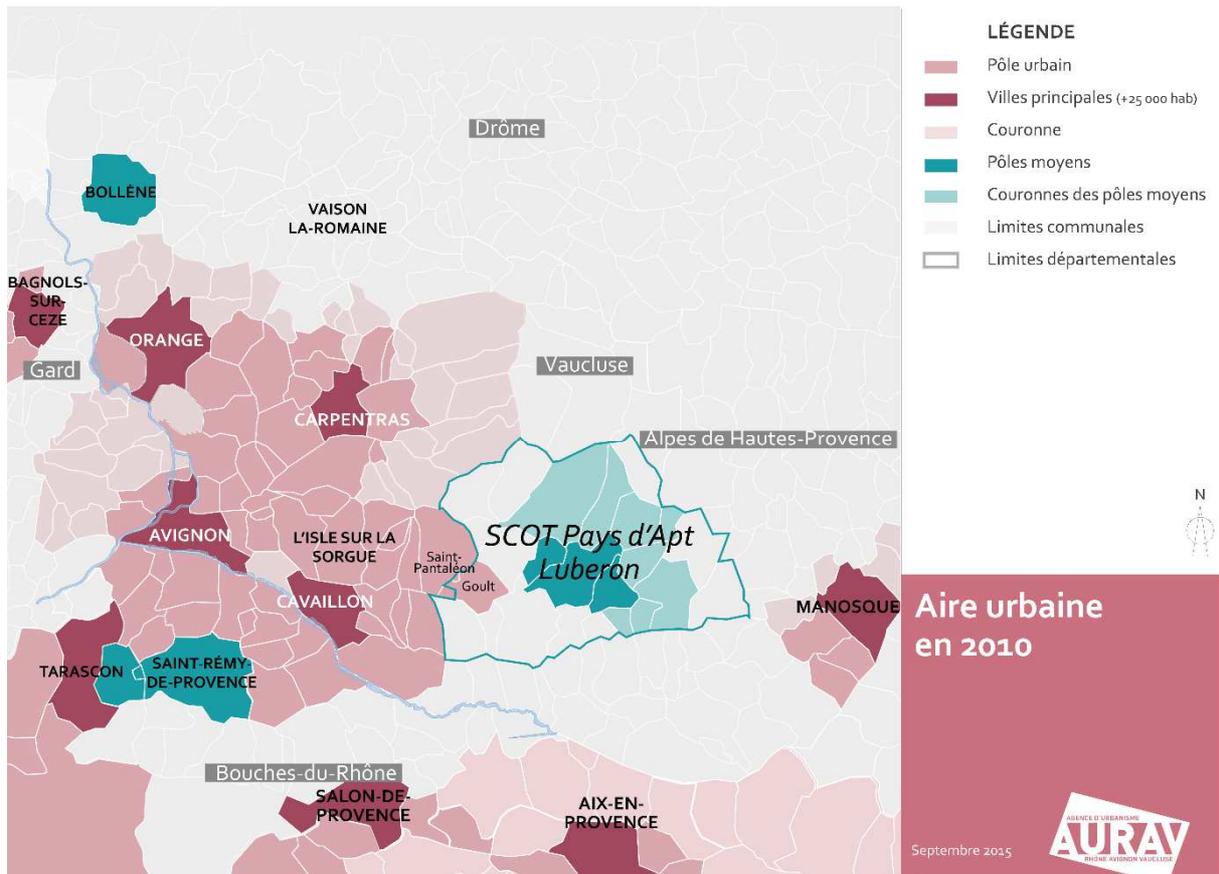
Figure 1 – Schéma de synthèse du SRADDT de la Région PACA : une organisation structurée du territoire régional



Ce territoire rural de 30 000 habitants, relativement autonome, cumule les contradictions. Localisé dans l'arrière-pays provençal, il est situé à la marge des grandes métropoles et des grands axes de circulation. Il est aussi confronté au développement du phénomène de périurbanisation, depuis l'agglomération avignonnaise : 2 communes (Goult et Saint-Pantaléon) font désormais parties de l'aire urbaine d'Avignon.

Pour autant, il enregistre une croissance démographique qui avoisine les 0,82 %/ an entre 2006 et 2011, celle-ci étant plus forte que celle du Bassin de vie d'Avignon, du département de Vaucluse ou même de la Région PACA.

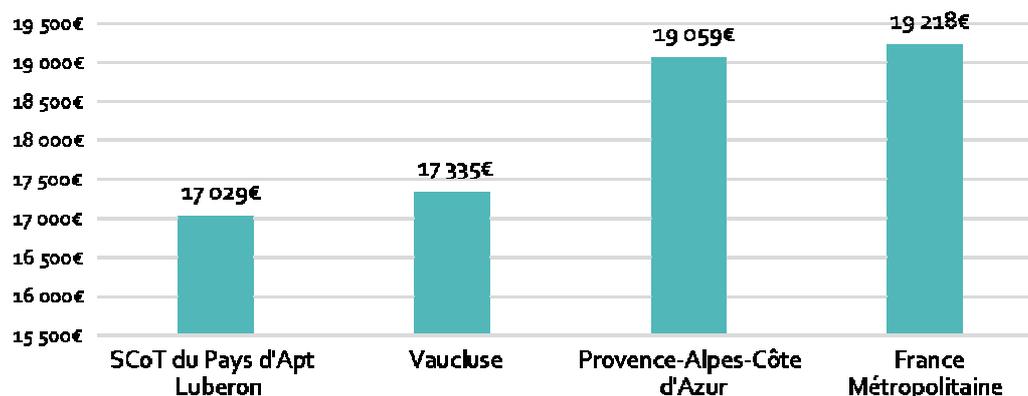
Figure 2 – Le Pays d’Apt-Luberon : un bassin de vie rural aux portes des systèmes métropolitains



On observe :

- d'un côté, une forte attractivité touristique (près d'1/4 des logements sont des résidences secondaires), en partie liée à des catégories de population très aisées. Avec comme corollaire d'une part, une forte augmentation des prix de l'immobilier qui font monter les charges foncières et, d'autre part, un développement pavillonnaire important : environ 80% des permis de construire concernent des logements individuels ;
- de l'autre, des signes de dévitalisation marqués dans les centres anciens, avec des prix de sortie des programmes immobiliers vraisemblablement trop bas pour équilibrer les bilans opérateurs dans ces secteurs (même si élevés par rapport aux revenus des ménages), ou des opérateurs sociaux qui peinent à intervenir dans un secteur considéré comme peu tendu où les agréments sont limités. Un revenu médian des ménages particulièrement bas (soit 300 € de moins que celui du Vaucluse), avec près d'un tiers des ménages sous le seuil de bas revenus à Apt.

**Figure 3 – Revenu fiscal médian par unité de consommation**



Source : INSEE-DGFIP, RFLM 2011

L'urbanisation du Pays d'Apt Luberon s'est principalement opérée, ces dernières décennies, par le développement de secteurs pavillonnaires très peu denses, en zones Nb notamment. Cela représente près de 300 ha sur la seule commune d'Apt. Ces zones octroyaient des droits à construire aux propriétaires sous réserve d'équipement des terrains.

Or, dans le cadre des révisions de POS valant élaboration de PLU, l'ensemble de ces secteurs vont devoir être reclassés, avec toutes les questions que cela pose en matière d'équipements et d'infrastructures, de coût pour la collectivité (qui risque de devoir payer une part de ces équipements) et d'acceptabilité sociale de ces évolutions.

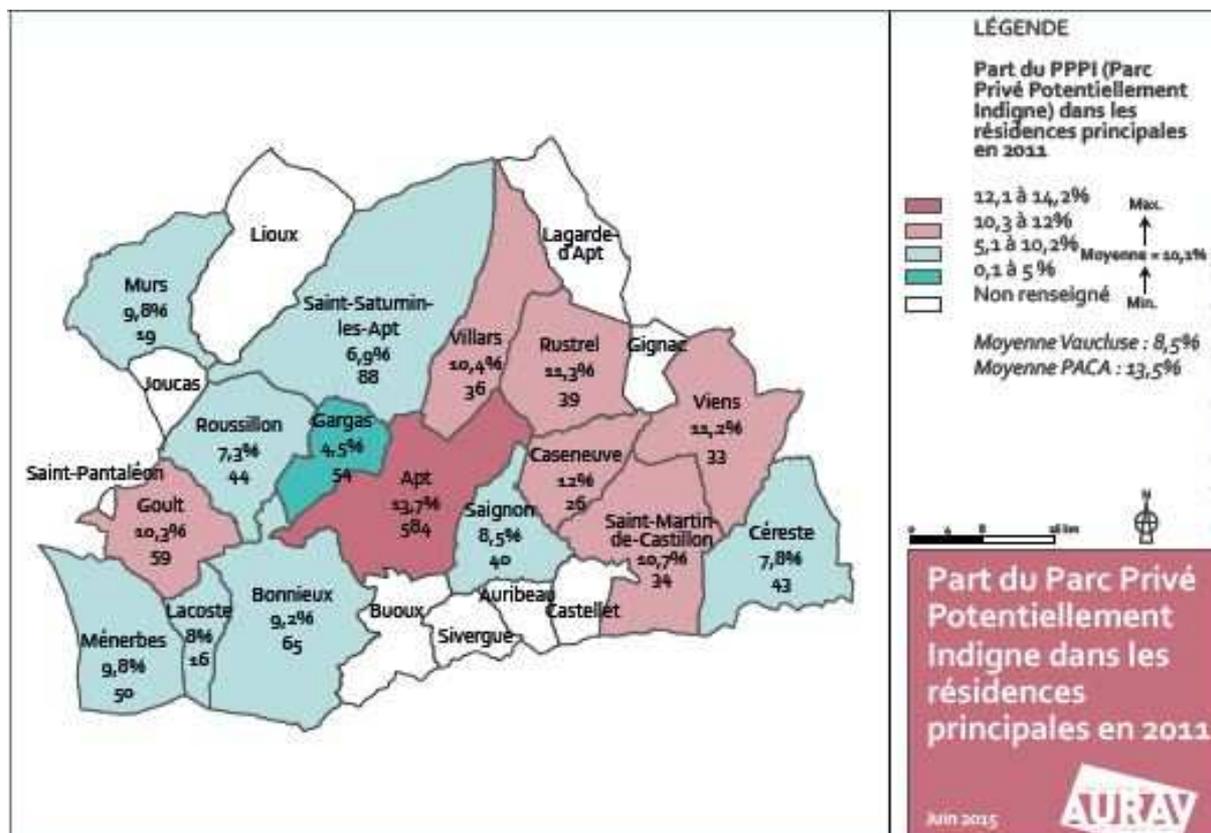
Il en va de même avec les communes pourvues de PLU qui, avec la suppression des COS, risquent de voir les phénomènes de densification spontanée par division parcellaire renforcés, alors qu'ils sont déjà difficiles à maîtriser.

**Figure 4 – Les modes de développement urbains du passé (photo aérienne Pays d'Apt-Luberon)**



Cela n'empêche pas la poursuite de l'extension sur un mode quasi-exclusivement pavillonnaire, avec des parcelles de terrains qui dépassent, en moyenne, les 1 500 m<sup>2</sup> (d'après l'EPTB) pour la construction neuve. Même si ces surfaces sont orientées à la baisse, elles restent un vecteur de consommation foncière important.

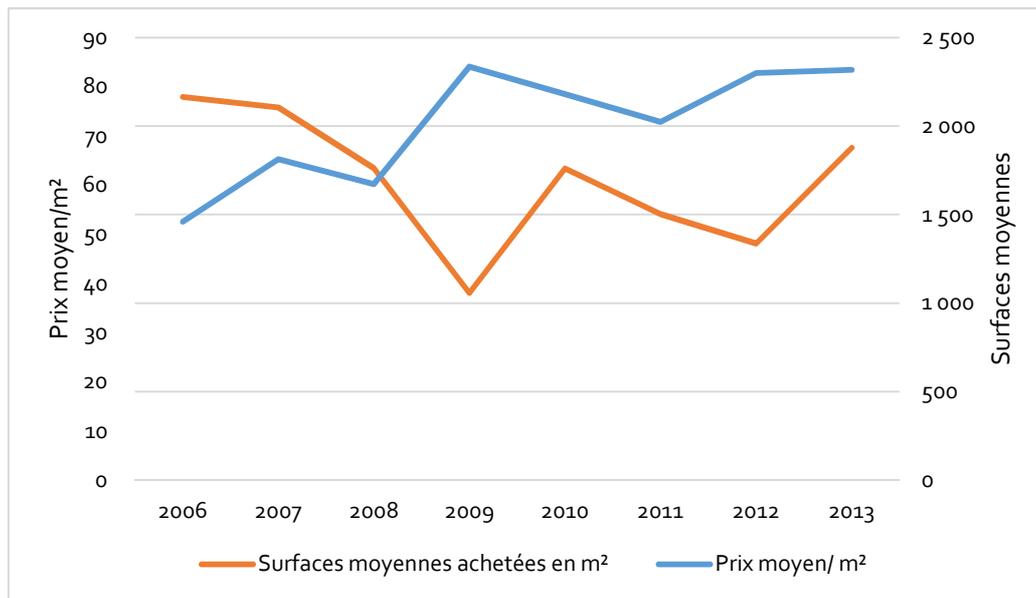
Figure 5 – Part du Parc Privé Potentiellement Indigne dans les résidences principales en 2011



Parallèlement, les centres anciens sont dégradés et peu attractifs : non seulement celui de la ville centre, mais également ceux de certains villages et hameaux, qui avaient été mis en exergue dans le cadre des ateliers pédagogiques régionaux initiés en 2014 sur la vallée d'Apt.

Ces centres anciens concentrent de l'habitat dégradé (la part du parc potentiellement indigne est de 10,2 % en 2011 à l'échelle du territoire, soit 2 points de plus que dans l'ensemble du Vaucluse). De plus, les prix immobiliers ne permettent pas le renouvellement urbain, compte tenu du fait que la charge foncière met à mal l'équilibre des opérations de promotion.

Figure 6 – Marché des terrains à bâtir entre 2006 et 2013 sur le Pays d’Apt-Luberon



Source : EPTB, 2013

Portées par les marchés immobiliers, les charges foncières sont élevées dans les zones d’extension (elles représentent près de la moitié du prix d’une maison neuve). Or, les niveaux de prix atteints : plus de 250 000 € pour un pavillon neuf par exemple, limitent l’accession à la propriété à une part importante des ménages. Ce qui implique le report des moins aisés vers un parc de mauvaise qualité. A noter, qu’il n’existe pas, dans le pays d’Apt Luberon, de communes soumises à l’article 55 de la loi SRU, imposant un quota minimal de logements sociaux (seule la commune d’Apt dépasse les 10 % de LLS). De plus, le territoire se situe dans des zonages de conventionnement de logements sociaux peu attractifs pour les opérateurs de logement social : zonages « C » – plafonds de ressources et plafonds de loyers PLS et « 3 » – plafonds de loyers PLUS/ PLAI.

Dans ce cadre, ces derniers n’interviennent que difficilement, alors même que, face aux difficultés d’accès au logement (y compris dans le locatif), une partie des ménages a besoin de logements sociaux.

### **UNE STRATEGIE FONCIERE QUI S’INSCRIT DANS UNE DEMARCHE DE PLANIFICATION ET DE PROGRAMMATION OPERATIONNELLE DE L’HABITAT**

Consciente d’un besoin évident de structuration et d’une vision à moyen terme, la Communauté de Communes du Pays d’Apt Luberon a confié à l’Agence d’Urbanisme Rhône Avignon Vaucluse, le 1<sup>er</sup> janvier 2015, les études relatives à l’élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale, dont l’arrêt est prévu pour début 2018. Celui-ci sera suivi de l’élaboration de son PLH, dont il est prévu que l’AURAV assure un appui spécifique à la CCPAL.

Antérieurement, une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat a été mise en œuvre par la commune d’Apt, de 2010 à 2013, sur le centre ancien et les faubourgs, visant à lutter contre l’habitat indigne et la précarité énergétique. Celle-ci, aux vues des résultats, a été prorogée de 2 ans soit

jusqu'en 2016, et aura permis la réhabilitation, tous statuts confondus, d'une soixantaine de logements pour un montant de travaux avoisinant les 2 035 300 € TTC.

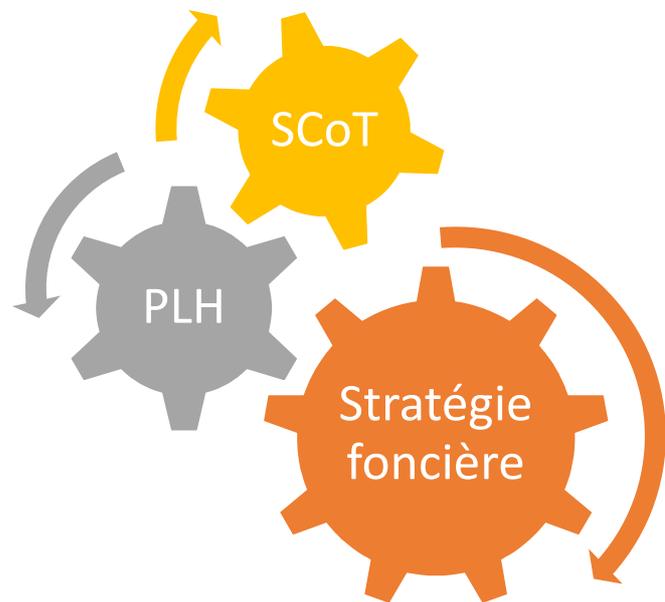
D'autre part, seules 13 communes sur les 25 que comptent la CCPAL sont dotées d'un PLU, ce qui implique de nombreuses révisions des documents d'urbanisme dans les mois à venir, dont notamment celui de la ville centre. 11 communes sont d'ailleurs en cours de révision.

**C'est dans une logique de Planification (SCoT), de Programmation (PLH) et d'Opération (Stratégie foncière) que s'inscrit la démarche de stratégie foncière opérationnelle, portée par le Pays d'Apt Luberon.**

**Figure 7 – Articulation de la stratégie foncière avec les documents de planification et programmation**

D'un point de vue pratique, l'élaboration du PLH sera l'occasion de développer une réflexion spécifique sur la stratégie foncière, via un volet foncier renforcé.

L'ensemble de cette approche doit permettre de donner un cadre à la révision des documents d'urbanisme et au renouvellement de l'OPAH, qui s'est terminée le 23 mars 2016. Celle-ci pourrait devenir une OPAH renouvellement urbain sur la commune d'Apt et/ou se transformer en une OPAH multi sites « centres anciens », portée par l'intercommunalité.



## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA MISSION**

***L'étude de stratégie foncière opérationnelle vise une spatialisation fine et opérationnelle des objectifs du SCoT en matière de logements et ceux du PLH à venir, dont il constituera l'essentiel du volet foncier.***

Il s'agit donc d'accompagner la Communauté de Communes du Pays d'Apt-Luberon dans le repérage de l'offre foncière nécessaire à la production de logements, la qualification des gisements fonciers (terrains nus ou partiellement bâtis, renouvellement urbain, etc.), l'identification d'outils et de partenariats adaptés au contexte aptésien. Et ce, en cohérence avec l'armature urbaine et les orientations du SCoT, au-delà de la thématique « habitat ».

Le SCoT, dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs, identifiera des sites privilégiés d'urbanisation future et de renouvellement urbain, qui devront faire l'objet d'une attention particulière.

Elle s'appuiera sur 3 types de travaux :

- un diagnostic stratégique ;
- une proposition de stratégie foncière intercommunale ;
- un atlas des sites à enjeux qui territorialise cette stratégie foncière.

## **ARTICLE 2 – PERIMETRE D'ETUDE ET REPERAGE DES GISEMENTS**

Le périmètre d'étude correspond à celui de la Communauté de communes du Pays d'Apt-Luberon, soit 25 communes.

L'étude bénéficiera d'un premier travail de repérage fin du gisement foncier réalisé par la CCPAL, avec l'appui technique de l'Agence d'Urbanisme Rhône-Avignon-Vaucluse et du Cerema (test de l'outil *urbansimul*).

Ce travail, débuté dans le cadre du SCoT, sera mobilisé lors de l'élaboration de la stratégie foncière. Les résultats de ces travaux seront fournis au prestataire retenu et serviront de base au programme d'action foncière, qui précisera les caractéristiques des gisements et leurs modalités potentielles de mobilisation.

Ce travail, permettant de repérer et quantifier les gisements constructibles sur l'ensemble du territoire de la CCPAL, sera réalisé à partir de l'analyse des documents d'urbanisme et de planification applicables dans les 25 communes de la CCPAL (POS/ PLU).

Il proposera un repérage des gisements fonciers et capacités de développement potentiels dans :

- les zones urbaines, en particulier les terrains non bâtis ou sous-utilisés, ainsi que les principaux secteurs de renouvellement urbain ;
- les zones à urbaniser (d'extension urbaine), pouvant muter à court, moyen et long terme, avec ou sans modification ou révision des plans locaux d'urbanisme.

### **ELEMENTS FOURNIS AU PRESTATAIRE :**

- une carte de repérage des réserves et potentialités foncières pour l'habitat du territoire de la CCPAL ;

- les couches d'information géographique (au format .shp) compatibles avec les normes en vigueur (et notamment celles du CRIGE) et correspondant aux principales contraintes réglementaires (PLU, PPRi, etc.) et aux gisements fonciers ;
- les documents du SCoT, selon l'état d'avancement diagnostic, EIE, PADD, DOO.

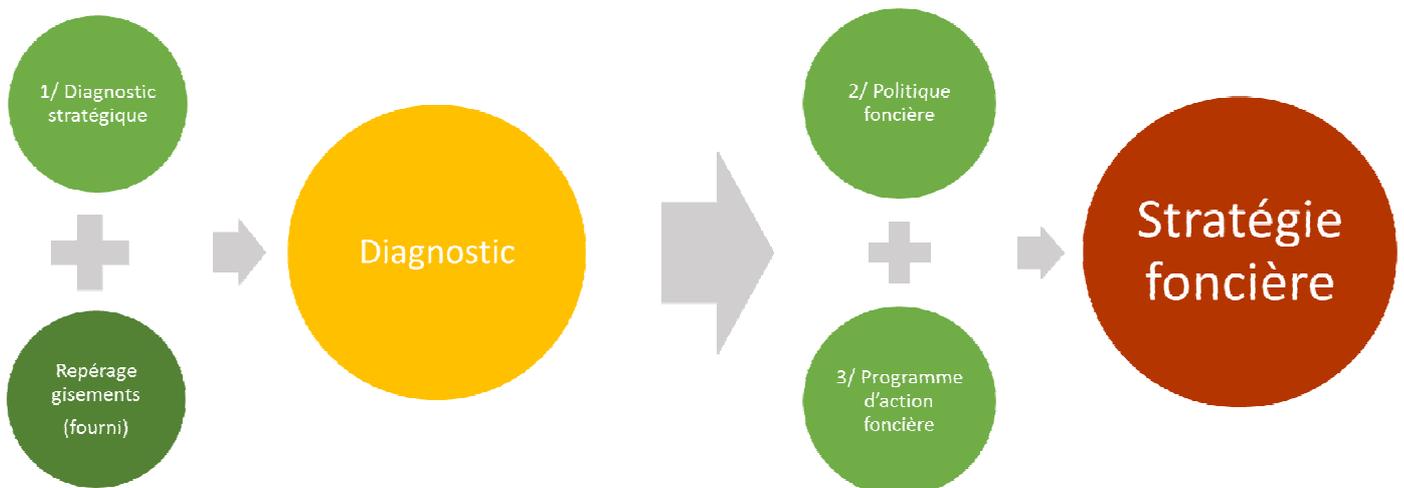
### ARTICLE 3 – DECOMPOSITION DE LA MISSION

*L'étude devra formaliser une stratégie foncière locale, identifier les axes d'intervention prioritaires pour les collectivités permettant, en rapport avec les projets prévus à moyen et long terme, de répondre aux objectifs en matière :*

- *de développement de l'habitat (produits à promouvoir, types de logements : individuel / collectif, privé / social, locatif / accession) ;*
- *de localisation sur le territoire.*

*L'enjeu central de la stratégie foncière est la mise en œuvre des objectifs de diversification du logement, fixés à l'échelle intercommunale dans le cadre du SCoT, qui fixera le nombre de logements à créer, densités à respecter, et le nombre de logements sociaux. Cette étude constituera également le volet foncier du PLH.*

Figure 8 – Décomposition de la mission de stratégie foncière



## 1. PHASE 1 : Diagnostic stratégique

- Ce diagnostic stratégique, qui devra s'appuyer sur les études précédemment réalisées, vise à comprendre les logiques de développement communales et les outils fonciers qui leurs sont associés, afin de mieux calibrer la politique foncière à venir.

Il consiste à :

- analyser les politiques et outils fonciers déjà mobilisés par les collectivités, en s'appuyant notamment sur un bilan des actions entreprises et des outils mobilisés (DPU, ZAD, etc.), dans le domaine de l'habitat ;
- analyser le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers locaux, en apportant notamment des éléments sur les volumes de transactions et les prix pratiqués.

Il s'articulera, par la suite, avec le diagnostic de gisements fonciers.

Plus précisément, ce diagnostic proposera :

- **une lecture des politiques foncières des communes** (encadrement réglementaire, négociation, intervention directe, etc.), afin de mettre en lumière les pratiques existantes et leurs impacts sur les marchés fonciers et immobiliers. Elle sera réalisée notamment à partir d'entretiens auprès des différentes communes et permettra d'analyser les stratégies, pratiques et attentes en matière de politique foncière ;
- **une analyse des modes d'intervention des opérateurs** (positionnement foncier, négociation avec la collectivité, VEFA/ maîtrise d'œuvre directe pour les HLM, etc.) ;
- **une étude de la dynamique des marchés fonciers et immobiliers.** Cette dernière devra s'appuyer sur des éléments de niveaux de prix (terrains, charges foncières, immobilier), les volumes, et les caractéristiques des acquéreurs/ vendeurs (origine, âge, catégories socio-professionnelles, etc.). Elle s'intéressera notamment à l'impact du développement continu des résidences secondaires sur les prix. Le cas de centres anciens, à la fois dégradés et patrimonialisés (ce qui peut impliquer des surcoûts liés à des normes architecturales imposées) sera également étudié dans une perspective de recyclage foncier.

Ces analyses devront faire ressortir les différentes filières de production du foncier (y compris en recyclage) pour le logement en individuel ou en collectif, organisé ou en diffus, libre ou social, etc. Elles mettront aussi l'accent sur les difficultés éventuelles des opérateurs en matière d'équilibre d'opération (notamment les opérateurs HLM sur un territoire où aucune commune n'est soumise à l'article 55 de la SRU) et les effets de concurrence entre filières. Elles permettront également de faire le point sur les outils mobilisés et leurs limites, grâce notamment aux entretiens auprès de la collectivité et/ou d'opérateurs.

Ces analyses devront être partagées avec les communes qui n'ont pas toujours les éléments leur permettant de juger de l'impact de leurs politiques sur les dynamiques foncières.

### REUNIONS OBLIGATOIRES à minima :

- Entretiens individualisés avec chaque commune membre de la CCPAL, objet de l'étude,
- 1 réunion technique de travail à la CCPAL
- 1 réunion de présentation de phase en Comité de Pilotage à la CCPAL

**RENDUS LIVRABLES EXIGES :**

**\*6 formats papier / dont 1 reproductible et 1 support numérique comprenant :**

- un rapport présentant le diagnostic stratégique
- présentations (format .ppt ou .pdf) mobilisés dans le cadre des réunions de suivi.

## 2. PHASE 2 : Proposition de politique foncière intercommunale

La stratégie foncière définira, sur la base du diagnostic, **les modalités d'intervention** de la CCPAL en matière de mobilisation du foncier destiné à la production de logements : **niveau d'implication** (intervention directe, négociation, encadrement réglementaire, etc.) et **moyens nécessaires** (techniques, financiers, partenariaux, etc.).

Il s'agira de **construire et consolider des compétences intercommunales sur le foncier** (en partie déjà calibrées à travers les orientations du SCoT, notamment en termes d'enveloppe foncière), **en lien avec les prérogatives communales**.

Les outils les mieux adaptés au contexte de la CCPAL, et leur combinaison éventuelle, devront être identifiés. En particulier, l'élaboration de la stratégie foncière est l'occasion de poser la question d'une évolution des documents d'urbanisme, pour répondre aux besoins spécifiques en matière de logements, libres ou sociaux.

Au-delà du tri nécessaire dans l'existant, il s'agit également de proposer une réflexion sur de nouveaux outils fonciers, permettant la production de logements abordables. Les Offices Fonciers Solidaires, promus par la loi ALUR, pourraient faire l'objet d'une réflexion dans ce cadre, sous réserve d'une adaptation de l'outil au contexte aptésien. L'ANAH peut, par ailleurs, via des opérations de restructuration lourde, soutenir les collectivités sur le volet recyclage foncier, notamment via des opérations de RHI/ THIRORI.

Le rôle de la CCPAL en matière de partenariats avec les opérateurs fonciers, EPF via conventionnement, opérateurs HLM, etc., devra également faire l'objet d'une réflexion, pour être précisé.

Sur le plan thématique, une réflexion particulière est attendue :

- sur le réinvestissement des centres anciens. La question des charges foncières admissibles en renouvellement urbain sera abordée ;
- sur la densification des hameaux et secteurs pavillonnaires. Il convient, au-delà de la limitation de leur développement, d'en encadrer l'évolution. Les réflexions sur cette question ont été réactivées ces dernières années, il s'agira de s'en nourrir pour proposer des solutions opérationnelles. La concurrence de cette filière avec des filières d'aménagement plus classiques : lotissement, opérations d'ensemble, etc. devra être examinée ;
- sur le logement social. La question des charges foncières devra ici aussi être examinée, ainsi que celle d'aides éventuelles (minoration foncière par exemple), au regard des difficultés que les opérateurs HLM rencontrent pour équilibrer leurs opérations dans un contexte peu attractif (zonages « C » – plafonds de ressources et plafonds de loyers PLS et « 3 » – plafonds de loyers PLUS/ PLAI).

Le prestataire pourra établir, en lien avec les orientations du SCoT et les réflexions du PLH, plusieurs scénarii correspondant à des politiques foncières plus ou moins interventionnistes ou protectrices des espaces agricoles par exemple. Des illustrations par des exemples concrets / Démonstration d'une opération vertueuse seront appréciés.

**REUNIONS OBLIGATOIRES à minima :**

- 1 réunion technique de travail à la CCPAL
- 1 réunion de présentation de phase en Comité de Pilotage à la CCPAL

**RENDUS LIVRABLES EXIGES :**

**\*6 formats papier / dont 1 reproductible et 1 support numérique comprenant :**

- un rapport présentant les propositions/ scénarii en matière de stratégie foncière intercommunale ;
- illustrations par des exemples concrets/ vertueux ;
- présentations (format .ppt ou .pdf) mobilisés dans le cadre des réunions de suivi.

### **3. PHASE 3 : Programme d'Action Foncière (et Atlas)**

***L'objectif de cette phase est de produire, sur la base de l'état des lieux des gisements :***

- ***une évaluation des conditions de mobilisation et un état de la maîtrise publique ;***
- ***une définition de périmètres pertinents d'intervention.***

***Cette traduction spatiale du diagnostic est indispensable pour permettre son appropriation par les élus et sa traduction opérationnelle.***

Ce travail correspond à une phase d'atterrissage de la stratégie foncière d'ensemble sur certains sites à enjeux. Elle doit permettre, sur la base d'un croisement entre les gisements fonciers et l'analyse stratégique, de préciser les modalités de l'intervention publique sur les disponibilités foncières qui, par leur taille ou leur localisation notamment, doivent faire l'objet d'une attention particulière de la part de la collectivité : pour y intervenir directement, pour encadrer fortement ou missionner un opérateur par exemple. Un repérage des grands sites de mutation d'emprises bâties est également attendu, en lien avec des politiques de recyclage foncier.

Cette phase doit également permettre :

- d'évaluer physiquement la capacité d'accueil des sites à enjeux, et la mettre en regard des objectifs de production de logements du SCoT et des PLU ;
- d'envisager un éventuel coût d'acquisition de ces sites, en leur donnant une valeur théorique (prix du terrain, charge foncière) ;
- d'identifier les contraintes techniques d'aménagement (VRD notamment) ;
- de proposer les outils devant être mis en œuvre et leur coût.

Le Programme d'Action foncière donnera des informations (statistiques, localisation-cartes, photos, etc.) et propositions détaillées sur les sites :

- qualité et superficie du terrain, desserte, situation au regard de la réglementation d'urbanisme, etc. ;
- potentiel de logements, types de logements prévus (libres/ sociaux, individuels/ collectifs, etc.) ;
- structure et nature de la propriété (publique, privée, sociétaire, etc.), dureté foncière ;
- opérateurs à mobiliser et charges foncières envisagées ;
- évolutions des POS/ PLU préconisées ;
- phasage de la mobilisation : à court (3 ans), moyen (3-6 ans) et long terme (+ de 6 ans).
- les modalités de classement à court, moyen ou long terme devront être explicitées ;
- un bilan des sites identifiés, du potentiel de logements envisagé, ainsi que des acquisitions qui devront être réalisées par la collectivité.
- Le candidat proposera, dans sa réponse, un modèle de fiche pour l'atlas.

**REUNIONS OBLIGATOIRES à minima :**

- 1 réunion technique de travail à la CCPAL
- 1 réunion de présentation de phase en Comité de Pilotage à la CCPAL

**RENDUS LIVRABLES EXIGES :**

**6 formats papier / dont 1 reproductible et 1 support numérique comprenant :**

- un atlas des sites à enjeux comportant une fiche par site et un bilan (format .shp) ;
- présentations (format .ppt ou .pdf) mobilisés dans le cadre des réunions de suivi.

## ARTICLE 4 – COMPETENCES OBLIGATOIRES ATTENDUES AU STADE DE LA CANDIDATURE

L'équipe retenue devra réunir de solides connaissances et compétences, notamment dans les domaines :

- de l'urbanisme réglementaire et opérationnel ;
- de l'économie foncière,
- des outils fonciers ;
- politique de l'habitat
- requalification de quartiers dégradés

La candidature ainsi que l'offre du candidat devront impérativement préciser les effectifs (CV) et moyens mobilisés pour mener à bien la mission. Il produira une liste des principales prestations effectuées au cours des 3 dernières années sur des sujets identiques ou connexes.

## ARTICLE 5 – CALENDRIER

Lancement prévisionnel de l'étude : début octobre 2017.

**Le délai de l'étude est de 10 mois maximum** à compter de la date effective de démarrage.

Ce délai comprend les temps nécessaires de validation de la maîtrise d'ouvrage.

Par temps de validation, nous entendons :

- 2 semaines (jours calendaires) à compter de la date de la réunion du comité de pilotage, réuni dans le cadre de la présentation formelle de la phase achevée

La réalisation de l'étude se fera concomitamment à la finalisation du SCoT et au démarrage du PLH.

**Dans son offre**, le candidat proposera un calendrier de réalisation cohérent avec le calendrier prévisionnel du SCoT, pour l'ensemble de la mission, sans que ce dernier ne puisse excéder 10 mois.

Le calendrier devra notamment préciser la durée des différentes phases et leur articulation, ainsi que le positionnement dans le temps des différentes démarches inhérentes à la mission (réunions, comités de pilotage, travail de terrain, recueil de données, etc.).

## ARTICLE 6 – GOUVERNANCE ET DEROULEMENT DE LA MISSION

La maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté de communes Pays d'Apt Luberon, représentée par Marion EYSSETTE (chargée de mission Aménagement et Développement du Territoire à la CCPAL) / 04 90 04 49 70.

### 1. Instances de suivi

- **Le comité technique.**

Il est un lieu d'échanges et de débats autour de l'étude. Il s'agit également de suivre, d'orienter et proposer certaines évolutions des travaux.

Il se réunira au moins 3 fois en début de chaque phase. Ses membres seront sollicités pour des échanges ponctuels en dehors des réunions du comité technique.

Il est composé du Président de la CCPAL et du Vice-Président en charge des finances et du SCoT, de représentants techniques de la CCPAL, l'Etat, du Conseil Régional PACA, de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPF PACA), des Conseils Départementaux, de l'Agence d'Urbanisme Rhône-Avignon-Vaucluse (AURAV). D'autres opérateurs (bailleurs notamment) pourront être invités à ces comités techniques.

- ***Le comité de pilotage.***

Il validera les composantes fortes de la stratégie répondant aux souhaits du Maître d'ouvrage sur les différents périmètres d'interventions. Il se réunira en fonction des besoins. Chaque phase d'étude fera l'objet d'une présentation d'étape auprès du comité de pilotage, afin de recueillir les observations, de valider l'état d'avancement de la réflexion ou de déterminer les évolutions éventuelles à donner à l'étude.

Le comité de pilotage est composé de la Commission SCoT / Aménagement de la CCPAL (qui pourra être élargie aux membres du Bureau). Y seront associées l'Etat, la Région, et l'AURAV.

- ***Le conseil communautaire.***

Il s'agit de l'instance de validation définitive de l'étude. Deux présentations de l'étude sont prévues dans ce cadre : une première au lancement de la démarche et une seconde pour la validation de l'étude.

## **2. Déroulé de l'étude**

Une lettre du Président de la CCPAL, expliquant la démarche, sera envoyée à l'ensemble des Maires.

Le candidat pourra proposer des réunions supplémentaires, avec des opérateurs, en dehors des réunions de suivi de l'étude.

Il travaillera en contact étroit avec les techniciens de la CCPAL et de l'AURAV, cette dernière assurant la maîtrise d'œuvre du SCoT et un appui spécifique auprès de la CCPAL pour son PLH et la réalisation de la première étude de gisements.

Le candidat aura recours aux entretiens pour alimenter la phase 1 de l'étude notamment.

Il s'assurera, outre la production des livrables identifiés à l'article 3 du présent CCTP, de la production des documents nécessaires au déroulement des réunions au cours de l'étude (documents intermédiaires, présentations, etc.).

Ces derniers devront être prêts et adressés au pouvoir adjudicateur, au moins 7 jours avant la tenue de la réunion. Il assurera également, avec les techniciens de la CCPAL, l'animation, la préparation et le suivi des réunions.

## **3. Format des livrables**

Le prestataire retenu fournira, pour le dossier final, les documents (en couleur) en 6 exemplaires dont 1 exemplaire reproductible, et également sous forme numérique compatible PC.

Les documents de travail, les rapports d'étape, documents et dossiers seront remis au maître d'ouvrage sur support informatique.

A ce titre, les données cartographiques devront être structurées par thème et regroupées en fonction de leur nature géométrique sous forme de couches.

Chacune de ces couches d'information (sous format .shp) comportera une table attributaire renseignée proprement en vue de constituer un socle d'information pour le suivi dans le temps des secteurs identifiés/ hypothèses envisagées.

Ces formats informatiques doivent permettre une intégration facile des données produites dans le cadre de cette étude, au Système d'Information Géographique (SIG) de l'intercommunalité.

#### **ARTICLE 7 – DOCUMENTS REMIS AU PRESTATAIRE APRES ATTRIBUTION DU MARCHE**

- Rapport de présentation du SCoT, PADD dans une version provisoire et DOO dès qu'ils seront formalisés.
- Cartographie des gisements fonciers et couches liées (cf. article 2).
- Les couches SIG, des PLU opposables dans les communes du territoire.
- Les productions disponibles à l'AURAV.

#### **ARTICLE 8 – PROPRIETE INTELLECTUELLE**

L'étude sera la propriété intellectuelle de la CCPAL. L'Etat et la Région pourront être amenés à utiliser les résultats de l'étude sous réserve de l'accord de la CCPAL

#### **ARTICLE 9 – CLAUSE DE CONFIDENTIALITE**

*Le titulaire se reconnaît tenu au secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura eu connaissance au cours de l'exécution de la présente commande.*

*Il s'interdit notamment toute communication écrite, verbale ou magnétique sur ces sujets et toute remise de documents à des tiers sans l'accord préalable du maître d'ouvrage.*

*Par ailleurs, le titulaire s'engage à citer, le cas échéant, les sources des études et recherches qu'il pourrait être conduit à utiliser pour la réalisation de la présente mission.*

