RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Guide foncier Outre-Mer

Anticipation et planification

Le guide foncier outre-mer, composé de 8 fiches synthétiques, a été rédigé par le Cerema, à la demande de la Direction générale des Outres-mer.

Ce guide présente les différents enjeux relatifs aux questions foncières en outre-mer ainsi que les différents outils de clarification du désordre foncier et de mise en application des stratégies foncières et territoriales.

Une collectivité doit, à partir de l'analyse de la situation des dynamiques de son territoire réfléchir aux évolutions futures de ce dernier, se préparer aux transformations, définir des enjeux, en résumé, concevoir une stratégie d'anticipation. Cette stratégie peut être concrétisée à travers la planification territoriale qui traduit la vision politique d'un projet de territoire à plus ou moins long terme et décline les grandes orientations nationales. Elle s'appuie sur un cadre réglementaire précis.

Plusieurs documents de planification permettent de formaliser une vision stratégique de l'aménagement durable d'un territoire à différentes échelles.

En premier lieu, le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), document spécifique aux départements et régions d'outre-mer (art. 73 de la Constitution) constitue un instrument obligatoire de planification à l'échelle régionale, qui fixe les orientations fondamentales à moyen terme en matière d'aménagement et de développement durables. Le SAR s'impose aux documents d'urbanisme (SCoT, PLU/PLUi et carte communale) dans un rapport de compatibilité.
A une échelle intermédiaire, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale. Ces deux documents de planification stratégique ont vocation à intégrer de nombreuses thématiques de politiques publiques (aménagement et logement, transports et mobilité, protection de l'environnement, énergies, développement économique...). Ils permettent d'intégrer les différents enjeux tout en assurant le respect des équilibres entre la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers d'une part et le développement urbain et économique d'autre part.

Fiche outils - Mai 2023

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) établis à l'échelle communale ou intercommunale (PLUi) et les cartes communales définissent l'affectation des sols et les conditions de constructibilité.

Ils donnent aux collectivités les outils pour façonner les formes urbaines, identifier les volontés de préservation et les secteurs de projets au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) notamment et du règlement. Ils permettent aussi d'activer des outils fonciers pour anticiper/agir et pour garantir un équilibre social sur leur territoire.

D'autres documents de programmation peuvent définir une politique locale à mettre en œuvre dans un domaine donné, tels que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), qui à l'échelle intercommunale, déterminent les orientations et les actions à réaliser, de manière à répondre aux besoins locaux en logement et hébergement. Ces différents documents doivent être mis en cohérence.

Enfin, les constructions sont soumises à différentes autorisations préalables d'occupation du sol délivrées conformément aux règles d'urbanisme applicables par les collectivités ou le Préfet de département. En cas de non respect des règles d'urbanisme (ex : réalisation de travaux sans autorisation ou en contradiction avec l'autorisation délivrée), le maire ou le président de l'intercommunalité, qui détient des pouvoirs de police spéciaux, devra traiter les situations irrégulières. Ce pouvoir exercé au nom de l'Etat, et non de la collectivité, est peu utilisé dans les DROM.

L'objet de cette fiche centrée sur la politique de l'habitat, est de montrer la nécessité de définir en amont les enjeux d'un territoire, d'élaborer une stratégie foncière, de les formaliser dans les différents documents de planification et programmation. Cette stratégie peut ensuite être mise en œuvre grâce à des outils figurant dans les PLU/PLUi/PLUiH.

Sommaire :

- La nécessité d'une vision prospective d'un territoire
- La traduction du projet de territoire des communes et intercommunalités dans différents documents de planification et de programmation : le rôle stratégique du SAR et sa nécessaire articulation avec les documents de planification territoriale
- Les outils du PLU pour mobiliser du foncier

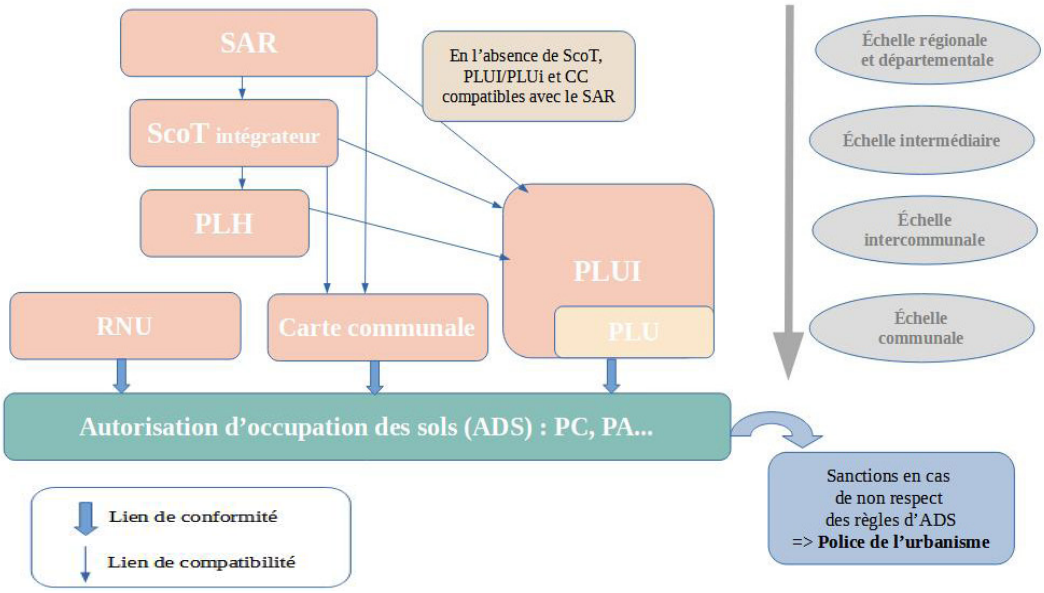
La nécessité d'une vision prospective d'un territoire

Les collectivités doivent avoir une vision prospective de leur territoire qui prend en compte les différents enjeux d'équilibre et les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols. Elles doivent engager des réflexions et définir des orientations par grand domaine de politiques publiques : aménagement, habitat, activités, équipements publics, cadre de vie, infrastructures....qui les aideront à structurer leurs actions.

L'élaboration d'un projet de territoire leur permet de déterminer une stratégie territoriale, de donner une cohérence générale à l'action publique.

La vision prospective du territoire par une collectivité doit prendre forme à différentes échelles et à différents pas de temps. Pour cela la collectivité ou l'EPCI doit s'assurer d'une cohérence entre les différents documents de planification et d'urbanisme.

Synthèse des documents de planification et programmation élaborés à différentes échelles de territoire d'un DROM



Dans le schéma représenté ci-dessus seuls, les documents qui contribuent à définir une politique de l'habitat et du logement sont repris.
Ce schéma synthétise les documents de planification et programmation élaborés à différentes échelles de territoire d'un DROM et les différents liens d'opposabilité juridique régissant leurs articulations. Un document doit être compatible ou tenir compte des documents dits de rang « supérieur», et peut s'imposer aux documents dits de rang « inférieur ».

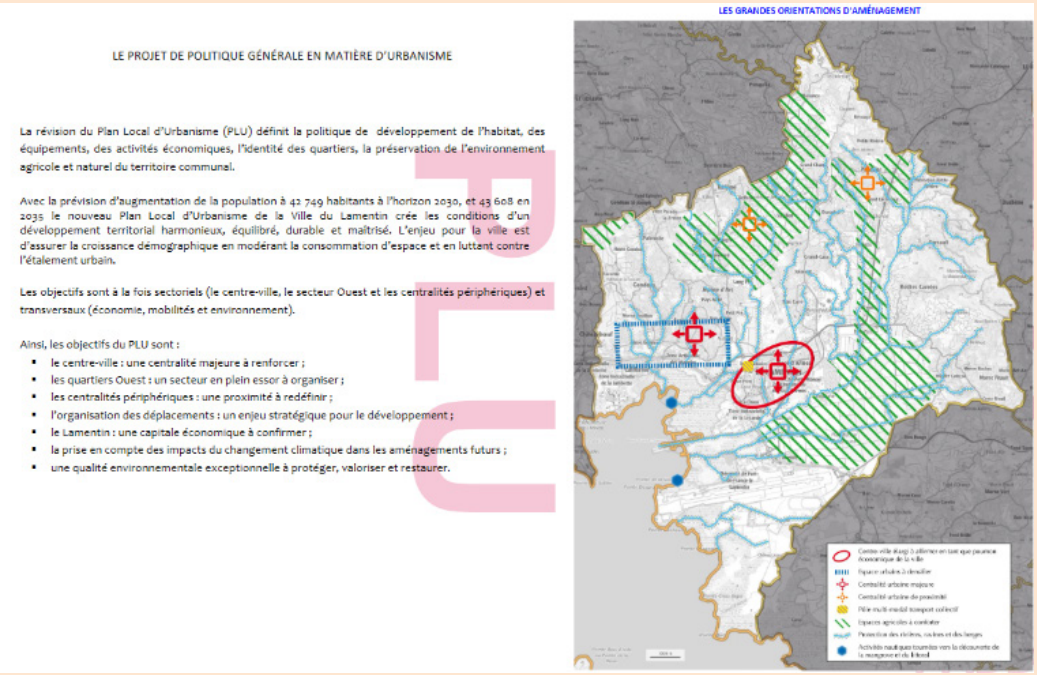
Le SAR ne comporte pas à proprement parler de « projet de territoire » mais les orientations fondamentales du SAR peuvent le cas échéant, correspondre à la mise en œuvre de la vision stratégique qu'a la région, le département ou la collectivité, du développement durable de son territoire (article R. 4433-2 du CGCT).

Concernant le SCoT, le projet de territoire de la collectivité se matérialise à travers le projet d'aménagement de Développement Durable (PADD) qui constitue le projet politique des collectivités au sein des documents de planification tels que les SCoT et les PLU/PLUi. Depuis l'ordonnance du 17 juin 2020 relative à la modernisation des SCoT, le PADD est remplacé par le projet d'aménagement stratégique qui exprime les enjeux stratégiques territoriaux et qui concerne les SCoT élaborés ou révisés à compter du 1er avril 2021..

Le projet de territoire est également décliné dans les documents de programmation tels que les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

GUADELOUPE

Extrait du projet d'aménagement et de développement durables du PLU du Lamentin
Révision du 4 février 2021



LE PROJET DE POLITIQUE GÉNÉRALE EN MATIÈRE D'URBANISME

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit la politique de développement de l'habitat, des équipements, des activités économiques, l'identité des quartiers, la préservation de l'environnement agricole et naturel du territoire communal.

Avec la prévision d'augmentation de la population à 42 749 habitants à l'horizon 2030, et 43 608 en 2035 le nouveau Plan Local d'Urbanisme de la Ville du Lamentin crée les conditions d'un développement territorial harmonieux, équilibré, durable et maîtrisé. L'enjeu pour la ville est d'assurer la croissance démographique en modérant la consommation d'espace et en luttant contre l'étalement urbain.

Les objectifs sont à la fois sectoriels (le centre-ville, le secteur Ouest et les centralités périphériques) et transversaux (économie, mobilités et environnement).

Ainsi, les objectifs du PLU sont :

- le centre-ville : une centralité majeure à renforcer ;
- les quartiers Ouest : un secteur en plein essor à organiser ;
- les centralités périphériques : une proximité à redéfinir ;
- l'organisation des déplacements : un enjeu stratégique pour le développement ;
- le Lamentin : une capitale économique à confirmer ;
- la prise en compte des impacts du changement climatique dans les aménagements futurs ;
- une qualité environnementale exceptionnelle à protéger, valoriser et restaurer.

La traduction du projet de territoire des communes et intercommunalités dans différents documents de planification et de programmation

Les documents de planification d'échelle supérieure à l'intercommunalité dont il faut respecter la compatibilité

1. Le Schéma d'Aménagement Régional

L'instrument majeur de planification stratégique à l'échelle des DROM est le **schéma d'aménagement régional (SAR)** (art L. 4433-7 et suivants et R. 4433-1 et suivants du CGCT) qui fixe les orientations fondamentales de la région à moyen terme en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Il détermine notamment :

- la destination générale des différentes parties du territoire,
- l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport, etc.
- la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités économiques, commerciales, agricoles, forestières, touristiques et relatives aux énergies renouvelables.

Le SAR fixe les objectifs de renouvellement urbain dans les zones urbanisées, de maîtrise de l'étalement urbain, de lutte contre l'artificialisation des sols ; il prévoit une trajectoire permettant d'aboutir d'ici 2050 à l'absence de toute artificialisation nette des sols, ainsi que par tranche de 10 ans, un objectif chiffré de réduction du rythme d'artificialisation.

Le SAR doit notamment affirmer les principes et mettre en oeuvre des orientations en faveur de l'économie d'espace, de la protection et la mise en valeur du littoral, de la préservation et la valorisation des espaces agricoles, de la protection et de la restructuration de la biodiversité à travers une approche transversale de l'aménagement permettant de concilier les enjeux de développement et de protection. Il doit constituer un levier limitant l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Dans le cadre de chapitres individualisés, le SAR tient lieu de schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), de schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) et de schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

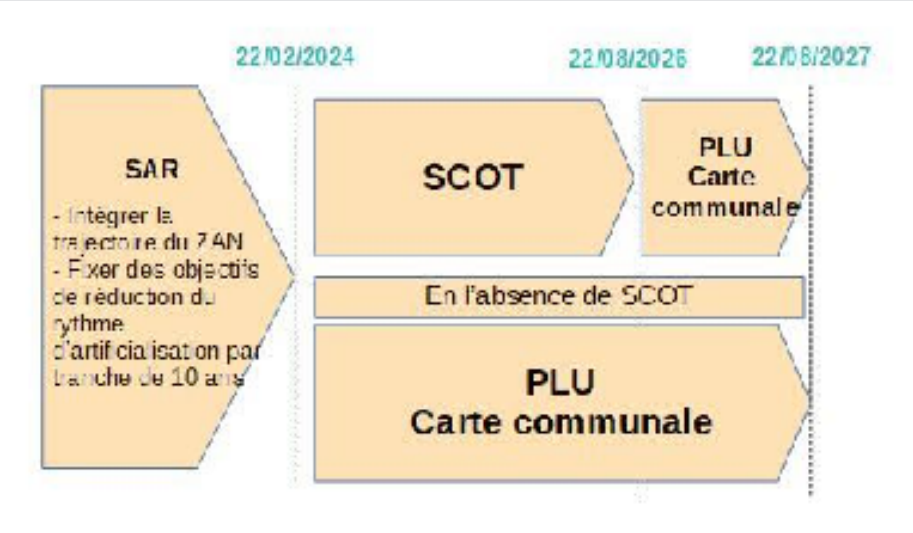
Les apports de la loi n° 2021-1104 « Climat et résilience » du 22 août 2021

L'objectif ZAN dans le SAR, les SCOT et les PLU/cartes communales

La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite « loi climat et résilience » prévoit une réduction progressive de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui s'inscrit dans l'objectif général de réduction du rythme d'artificialisation. La lutte contre l'artificialisation des sols et l'atteinte en 2050 du « zéro artificialisation nette » (ZAN) constituent une réforme prioritaire avec un premier objectif intermédiaire au niveau national de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les 10 prochaines années.

Dans les DROM, le SAR fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050 ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Pour autant, contrairement au SRADDET (dans les régions métropolitaines), les dispositions applicables au SAR n'imposent pas la déclinaison de ces objectifs à l'échelle infrarégionale ou une division par deux du rythme de l'artificialisation par rapport à la consommation observée lors des 10 années précédant la promulgation de la loi pour la première tranche décennale (2021-2031). Le SAR doit néanmoins fixer un objectif quantifié donc mesurable de réduction du rythme de l'artificialisation sur la même période. Les SAR modifiés (procédure privilégiée par la loi pour intégrer l'objectif ZAN dans la planification régionale et territoriale) ou révisés devront entrer en vigueur avant le 22 février 2024 pour une procédure d'évolution à engager avant le 22 août 2022.

Les SCoT modifiés ou révisés devront quant à eux entrer en vigueur avant le 22 août 2026 et les PLU/PLUi et/ou cartes communales avant le 22 août 2027, sous peine d'application des sanctions prévues au 9° du IV. de l'article 194 de la loi climat et résilience (suspension des ouvertures à l'urbanisation pour les SCoT, suspension de la délivrance des autorisations d'urbanisme dans les zones à urbaniser pour les PLU/PLUi et suspension des autorisations d'urbanisme en zone constructible pour les cartes communales).



Le SAR est élaboré et adopté à l'initiative et sous l'autorité de l'assemblée délibérante de la région, du département (cas de Mayotte) ou de la collectivité (CTU). Il est ensuite approuvé par décret en Conseil d'État. A noter que la procédure de modification donne lieu à une procédure allégée d'approbation par arrêté du représentant de l'Etat.

Le SAR s'impose dans un lien de compatibilité aux documents d'urbanisme d'échelle inférieure, notamment aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, en l'absence de SCoT, aux plans locaux d'urbanisme (PLU/PLUi) et aux cartes communales.

Les SAR dans les différents DROM

- **Guyane** : SAR approuvé le 6 juillet 2016
- **Mayotte** : doté d'un plan d'aménagement et de développement durable (PADD), Mayotte élabore actuellement son SAR
- **Guadeloupe** : SAR approuvé le 22 novembre 2011, projet de révision prévu
- **Martinique** : SAR approuvé en 2011, projet de révision en cours
- **La Réunion** : le SAR de 2011, modifié en 2020, est le document actuellement en vigueur. Par délibération du 22 novembre 2021, le Conseil Régional de La Réunion a approuvé la mise en révision du SAR au vu des conclusions du rapport d'évaluation du schéma finalisé en 2019.

GUYANE

Le guide d'application du SAR Guyane - Collectivité territoriale de Guyane - 2019

Publié en 2019, le « Guide d'application du SAR Guyane » apporte des éléments de méthodologie pour la prise en compte du SAR dans l'élaboration des documents de planification (SCoT, PLU/PLUi, carte communale),

Élaboré sous forme de fiches à l'attention des acteurs locaux impliqués dans l'élaboration de documents d'urbanisme et aux porteurs de projets, ce guide expose également les outils mobilisables pour répondre aux différents projets d'aménagement (outils réglementaires, adaptation de projets, etc.).

Pour en savoir plus sur le guide : *https://www.ctguyane.fr/sar/*

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Il s'agit d'un document de planification stratégique à long terme (environ 20 ans) qui, à l'échelle d'un territoire de projet ou bassin de vie (périmètre intercommunal ou au-delà), détermine l'organisation spatiale et les grandes orientations d'un territoire. Il sert de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et de l'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat.

Depuis la loi ALUR de 2014, le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification de rang supérieur (dont le SAR) dans un rapport de compatibilité. Il devient ainsi un document pivot, un SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui quand il existe. Le rôle intégrateur du document a été réaffirmé par l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020 portant modernisation des SCoT.

Etat des lieux des SCoT en outre-mer

La Réunion est couverte par 4 SCoT approuvés, la Martinique par trois et la Guadeloupe par un seul. En Guyane un SCoT en vigueur est en cours de révision et un autre est en cours d'élaboration.

Si les SCoT de métropole couvrent plusieurs intercommunalités et bassins d'emplois, ceux d'outre-mer sont d'échelle plus réduite, les DROM comptant peu de communes par territoire. La taille des SCoT ressemble davantage à celle des PLUi en métropole.

L'application de la loi littoral dans les DROM

Les dispositions particulières au littoral du Code de l'urbanisme issues de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite «Loi littoral» ont pour but de concilier développement et protection du littoral. La loi opère une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage et de la fragilité des milieux et repose sur le principe selon lequel l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des zones urbanisées existantes (agglomérations et villages) afin de lutter contre le mitage des espaces littoraux.

Les principes fondamentaux de la loi littoral (le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant, la protection graduée du territoire en fonction de la proximité du rivage, la préservation des espaces remarquables du littoral, les coupures d'urbanisation dans les documents d'urbanisme ...) s'appliquent aux cinq DROM sous réserve de certaines adaptations (articles L. 121-38 à L. 121-51 du code de l'urbanisme).

- **Dans les espaces proches du rivage, sont autorisées l'extension de l'urbanisation** dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ainsi que les opérations d'aménagement prévues par le chapitre individualisé tenant lieu de SMVM du SAR (art L. 1241-40 du CU).
- **La zone dite « des cinquante pas géométriques » fait office de bande littorale dans les DROM.** Cette bande est régie par des dispositions spécifiques prévues aux articles L.121-45 à L. 121-49 du CU. Ces dispositions distinguent 3 secteurs dans la bande littorale : les parties non urbanisées, les parties urbanisées et les secteurs occupés par une urbanisation diffuse qui sont chacun soumis à des régimes de constructibilité différents : les parties non urbanisées (Art. L. 121-46 CU), les parties urbanisées (Art. L.121-47 et L.121-48 CU) les secteurs occupés par une urbanisation diffuse situés à proximité des parties urbanisées (Art. L. 121-49 CU).
- Le régime de **préservation des espaces remarquables du littoral** s'applique aux cinq DROM (articles L. 121-23 et L. 121-24 du code de l'urbanisme). Ce sont les espaces les plus protégés en raison de leur intérêt écologique ou de leur haute valeur patrimoniale. Ils sont régis par une inconstructibilité de principe. Seuls des aménagements légers limitativement énumérés à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme peuvent y être autorisés sous certaines conditions ;
- La loi littoral a instauré des espaces de respiration entre les espaces urbanisés : **les coupures d'urbanisation** pour éviter une urbanisation linéaire le long du littoral (article L. 121-22 du code de l'urbanisme).

L'application de la loi littoral et le SAR

Les dispositions du chapitre « Aménagement et protection du littoral » du code de l'urbanisme s'appliquent sur le territoire des communes littorales définies à l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Le SAR doit respecter les dispositions particulières au littoral (article L.4433-8 du CGCT). Le chapitre individualisé tenant lieu de SMVM du SAR détermine dans son périmètre d'application la vocation générale des différentes zones côtières et peut identifier à ce titre les espaces remarquables du littoral à préserver mentionnés à l'article L. 121-23 du CU, ainsi que les coupures d'urbanisation.

Le projet de SMVM du SAR est soumis pour accord au représentant de l'Etat.

---> suite

La traduction de la loi littoral dans les documents d'urbanisme : SCoT et PLU

La loi littoral ne fait sens qu'une fois traduite dans un document d'urbanisme. Le SCoT constitue l'outil de déclinaison de la loi littoral, rôle renforcé par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

En application de l'alinéa 2 de l'article L. 121-3 du CU, al. 2, issu de la loi Elan, il appartient au SCoT de préciser les modalités d'application de la loi littoral en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire. Le SCoT détermine également les critères d'identification des agglomérations, des villages et secteurs déjà urbanisés et en définit la localisation. Les PLU/PLUi doivent délimiter ces secteurs et définir un règlement (écrit et graphique) adapté à leur territoire.

Les PLU/PLUi doivent aussi procéder à une analyse de la **capacité d'accueil** de leur territoire au regard des besoins identifiés tout en préservant la qualité des milieux naturels.

Les espaces remarquables du littoral et les coupures d'urbanisation identifiés dans le SAR peuvent être étendus et/ou complétés dans les documents d'urbanisme en fonction des enjeux locaux. Le PLU/PLUi devra dans ces espaces naturels définir un zonage et un règlement adaptés.

La traduction du projet de territoire habitat dans les PLH

Un **programme local de l'habitat (PLH)** est un document qui définit, à l'échelle intercommunale, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique de l'habitat. Il doit définir les besoins en logement et en hébergement, tout en limitant l'étalement urbain et en privilégiant le renouvellement urbain et la densification avant d'envisager la construction neuve sur de nouveaux espaces urbanisés. Il doit veiller à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les différentes communes de l'EPCI et entre les quartiers d'une même commune.

Il est élaboré par un EPCI, il est obligatoire dans les EPCI qui comptent plus de 30 000 habitants et comportent une commune de plus de 10 000 habitants. De nombreux acteurs sont associés à son élaboration (services de l'État, communes membres de l'EPCI, bailleurs sociaux, représentants de SCoT,etc.).

Il précise le nombre de logements à produire pour satisfaire les besoins locaux à l'échelle communale en distinguant les différents types de logement. Il définit également les actions à mener en matière de politique foncière qui permettront la réalisation du programme.

La loi du 22 août 2021 prévoit en outre la généralisation des observatoires locaux de l'habitat et du foncier adossés aux PLH - dans un délai de 3 ans après que le PLH a été rendu exécutoire - qui permettra de définir la stratégie foncière de l'EPCI grâce à l'identification de gisements pouvant faire l'objet d'une intensification urbaine (recensement de friches, de logements vacants, etc.) et des espaces non artificialisés à préserver.

Pour en savoir plus sur les PLH :
http://outil2amenagement.cerema.fr/methodologie-le-programme-local-de-l-habitat-plh-a1679.html

MARTINIQUE

PLH de la Communauté d'agglomération du Pays Nord Martinique 2016-2022

Le PLH territorialise la production de logements par commune sur la période d'application du PLH.

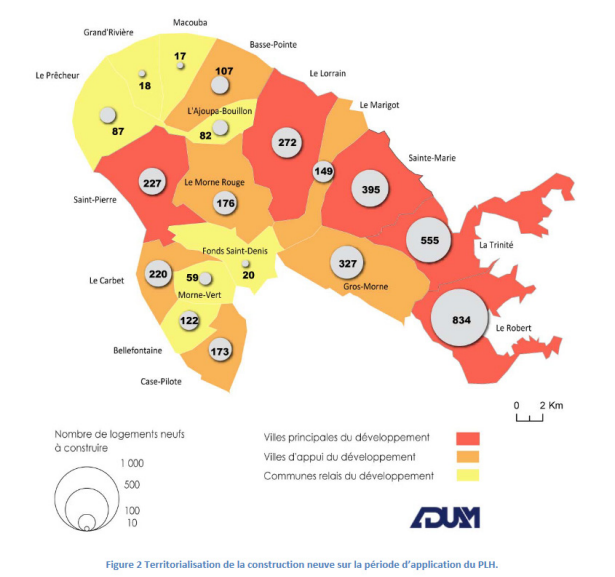


Figure 2 Territorialisation de la construction neuve sur la période d'application du PLH.

Le PLU/PLUi, un document d'urbanisme qui retrace à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité le projet global de la collectivité en termes d'aménagement de son territoire

Le PLU/PLUi détermine la production de logements, d'équipements, d'activités économiques, etc. Il définit aussi les secteurs réservés à l'agriculture, ceux qui resteront naturels et ne seront pas aménagés, ceux qui seront protégés.

Un PLU/PLUi a une double fonction : il prévoit une planification de l'aménagement du territoire de la commune ou de l'EPCI et il détermine l'usage des sols, les règles de constructibilité applicables au territoire à moyen terme et leur densité.

Il constitue un outil indispensable pour encadrer les opérations d'aménagement et les constructions et pour maîtriser le foncier. Il détermine à l'avance le devenir des sols.

C'est aussi sur les PLU/PLUi que les collectivités peuvent s'appuyer pour utiliser d'autres outils fonciers tels que le droit de préemption urbain (DPU), les zones d'aménagement différé (ZAD), etc. (Cf : fiche les outils de la maîtrise foncière).

Les DROM sont couverts à plus de 90 % par un PLU ou une carte communale. Les PLU sont tous élaborés à une échelle communale en outre-mer, à l'exception de Mayotte où plusieurs EPCI se sont engagés dans l'élaboration de PLUi. La Guyane enregistre une couverture un peu plus faible en termes de PLU, 5 communes sur 22 appliquent le Règlement National d'urbanisme (RNU). Deux communes parmi les cinq ont un document d'urbanisme en cours d'élaboration.

Règles de compatibilité du PLU/PLUi avec les documents territoriaux

Il est rappelé qu'un PLU/PLUi doit être compatible avec le SCoT lorsque le territoire en est doté. Si la commune ou l'EPCI n'est pas couvert par un SCoT approuvé, le PLU/PLUi devra être directement compatible avec le SAR, : comme le SCoT il devra être compatible avec l'ensemble des dispositions prescriptives contenues dans le SAR figurant dans le fascicule des règles et la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

L'échelle intercommunale : l'échelle pertinente pour la planification territoriale

La loi n°2014- 366 du 24 mars 2014, dite loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), fait du PLU intercommunal (PLUi) le document de référence de la planification locale. Le transfert de compétence des communes aux communautés de communes et d'agglomération est automatique depuis le 27 mars 2017.

Dans les DROM, peu de PLU intercommunaux ont été réalisés (à l'exception de Mayotte où des projets sont en cours).

L'échelle intercommunale paraît néanmoins aujourd'hui la plus pertinente au regard des enjeux actuels de développement et d'aménagement du territoire. La vie locale, les parcours résidentiels, les déplacements de travail et de loisirs, les zones de chalandises des commerces, les questions concernant les espaces naturels, l'habitat... dépassent largement les limites communales et conduisent naturellement à apprécier les enjeux qui leur sont liés à une échelle plus large.

Bien construit, il consolide durablement le projet communautaire et les projets communaux

Des plans de secteur au sein des PLUi pour mieux intégrer les spécificités de certains espaces communautaires sans perdre les avantages d'une approche communale : si le Projet d'Aménagement et de Developpement Durable (PADD) doit porter sur l'ensemble du territoire communautaire, les plans de secteur offrent une certaine souplesse en permettant l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et de zonages spécifiques à certains communes ou regroupement de communes au sein du PLUi. Cette faculté peut faciliter l'implication de chaque équipe municipale dans la démarche communautaire et mieux prendre en compte la diversité des territoires. Un plan de secteur peut être appliqué à une seule commune pendant que d'autres regroupent plusieurs communes.

Pour en savoir plus sur les PLU/PLUi :
PLUi*fiche-methodologique-les-plans-de-secteur-outils-a282.html*

La nécessaire articulation SAR/ SCoT et PLU-PLUi

Point de vigilance : la compatibilité des documents d'urbanisme avec le schéma d'aménagement régional

Le SAR s'impose aux documents d'urbanisme, en premier lieu aux schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, en l'absence de SCoT, aux plans locaux d'urbanisme (PLU/PLUi) et aux cartes communales (Art. L.4433-9 CGCT). Ces documents doivent être compatibles avec le fascicule des règles et la cartographie du SAR applicable afin de permettre la territorialisation de la stratégie d'aménagement régional. L'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme simplifie la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec les documents qui leur sont opposables. Les délais de mise en compatibilité sont variables selon la temporalité d'adoption des documents. Ainsi,

- si le SAR est approuvé postérieurement à un SCoT dont l'élaboration ou la dernière révision est antérieure au 1er avril 2021, le SCoT devra être mis en compatibilité avec le SAR dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du SAR (article L. 131-3 du CU, version antérieure au 1er avril 2021).

- en l'absence de SCoT, si le SAR est approuvé postérieurement à un PLU/PLUi dont l'élaboration ou la dernière révision est antérieure au 1er avril 2021, les PLU/PLUi doivent être mis en compatibilité avec le SAR, dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du SAR (article L. 131-7 du CU, version antérieure au 1er avril 2021).

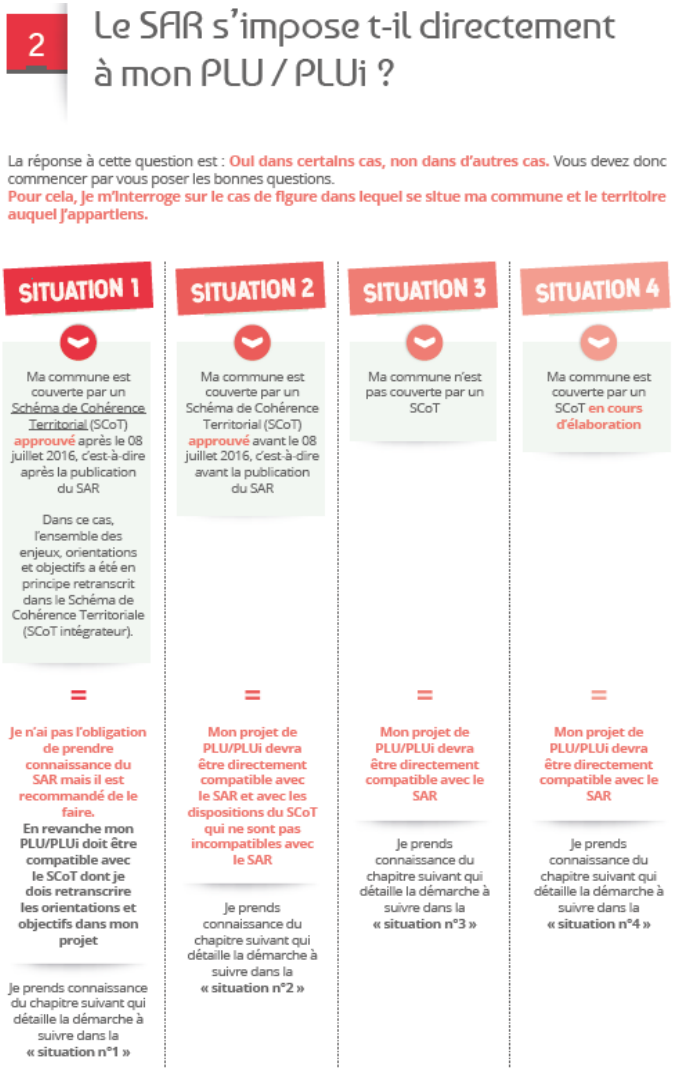
- si le SAR est approuvé postérieurement à un SCoT élaboré ou révisé à compter du 1er avril 2021, l'autorité porteuse du SCoT décide de la mise en compatibilité de son document d'urbanisme à l'occasion de sa délibération triennale portant sur le maintien ou la mise en compatibilité dudit document (article L. 131-7 du CU).

• En l'absence de SCoT, si le SAR est approuvé postérieurement à un PLU/PLUi élaboré ou révisé à compter du 1er avril 2021, l'autorité porteuse du PLU/PLUi décide de la mise en compatibilité de son plan à l'occasion de sa délibération triennale portant sur le maintien ou la mise en compatibilité de son document (article L. 131-3 du CU).

La commune ou l'intercommunalité en charge de l'élaboration/révision du PLU/PLUi doit veiller à ce que le projet de territoire de la collectivité contenu dans le PADD soit compatible avec le SAR. La collectivité doit également veiller à ce que le plan soit cohérent avec la destination générale des différentes parties du territoire, les projets d'équipements et d'infrastructures et les prescriptions environnementales inscrits dans le SAR.

Guide d'application du SAR Guyane

Extrait de la fiche B2 : j'élabore mon PLU/PLUi



La nécessaire articulation PLH et PLUi-PLU

Le PLH est un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale, sans caractère opposable aux particuliers. A ce titre, sa cohérence avec les PLU/PLUi, qui eux, disposent de leviers opérationnels en matière d'utilisation du sol, est un enjeu essentiel. Le PLH fixe les objectifs en matière de logements (prévision et programmation). Le PLU/PLU/PLUi intègre des règles qui permettent d'atteindre les objectifs politiques, législaltifs et réglementaires.

Le PLH s'impose par lien de compatibilité au PLU/PLUi et aux cartes communales (article L. 131-4 du code de l'urbanisme). A ce titre, un PLU/PLUi élaboré ou révisé avant le 1er avril 2021 devra se mettre en compatibilité dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du PLH.

Pour les PLU/PLUi élaborés ou révisés à compter du 1er avril 2021 et entrant dans le champ de l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme, l'autorité en charge du PLU/PLUi mettra en compatibilité son plan à l'occasion de sa délibération triennale portant sur le maintien ou la mise en compatibilité de son document d'urbanisme avec les documents de rang supérieur (article L. 131-7 du code de l'urbanisme). Les secteurs de mixité sociale (SMS), les emplacements réservés, le bonus de constructibilité pour les logements locatifs sociaux sont des exemples d'outils qui permettent la mise en œuvre des objectifs du PLH dans les PLU (cf. infra).

Le PLH doit être compatible, le cas échéant, avec le SCoT (article L. 142-1 du code de l'urbanisme). Lorsqu'un SCoT est approuvé après l'approbation d'un PLH, ce dernier se met en compatibilité avec le SCoT dans un délai de 3 ans (article L. 142-2 du code de l'urbanisme).

MARTINIQUE

PLH de la Communauté d'agglomération du Pays Nord Martinique 2016-2022

Le PLH définit l'enveloppe des logements à produire par commune, en tenant compte des orientations du SCoT. Il permet de comparer les capacités foncières de chaque commune au regard des objectifs de constructions neuves proposés dans le PLH.

Objectifs de constructions neuves au regard des disponibilités foncières des communes.

	Objectifs construction neuve durée PLH	Disponibilités foncières zones AU et 2AU pouvant recevoir de l'habitat (ha)	Dents creuses dans le centre bourg	Objectifs de densité affichés au SCOT (log/ha)	Nombre de logements potentiellement réalisable (hors dent creuse)
L' Ajoupa-Bouillon	80 à 90	5.5	5	10	55
Basse-Pointe	100 à 120	10.6	12	20	212
Le Carbet	215 à 250	19.5	-	20	390
Case-Pilote	165 à 195	59	12	20	1180
Fonds-Saint-Denis	20 à 25	-	1	10	-
Grand' Rivière	15 à 20	2.9	13	10	29
Gros-Morne	315 à 365	26	21	20	520
Le Lorrain	260 à 300	71	18	30	2 130
Macouba	15 à 20	12.7	12	10	127
Le Marigot	140 à 165	22	8	20	440
Le Morne-Rouge	170 à 195	16.7	9	20	334
Le Prêcheur	85 à 100	12	6	10	120
Le Robert	800 à 930	26	68	30	780
Saint-Pierre	215 à 250	36	-	30	1 080
Sainte-Marie	380 à 440	17.8	19	30	534
La Trinité	535 à 620	29	44	30	870
Le Morne-Vert	55 à 65	11	11	10	110
Bellefontaine	115 à 135	54	26	10	540

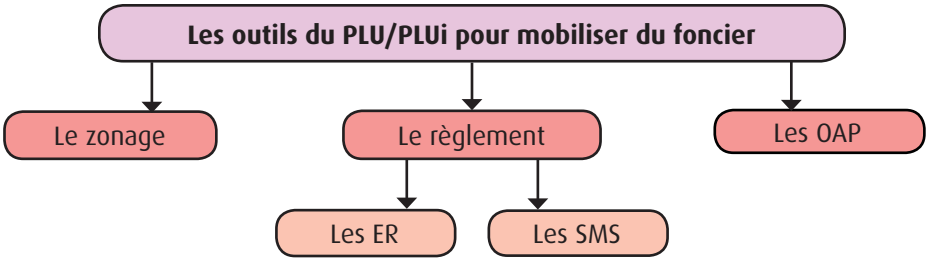
Source : ADUAM

Source : ADUAM

Les PLUiH

Les EPCI (loi ALUR du 24 mars 2014, art L. 151-54 et suivants du CU) ont le choix d'élaborer un PLH distinct du PLUi ou élaborer un seul document valant PLUi et PLH. Certains EPCI font le choix d'élaborer un seul document qui présente l'avantage de mieux faire connaître les enjeux de l'habitat dans la planification, mettre en lien les problématiques habitat avec celles de l'aménagement du territoire, de l'énergie, de la mobilité, de la gestion de l'eau...il permet de territorialiser les objectifs en matière d'habitat dans les documents d'urbanisme. En outre-mer, il n'existe pas de PLUiH. Seuls, à Mayotte, 3 EPCI ont délibéré pour élaborer des PLUiH

Les outils du PLU/PLUi pour mobiliser du foncier



Les outils présentés ci-dessus ne seront efficients que si, en parallèle, une véritable politique foncière d'anticipation est conduite : suivi des déclarations d'intention d'aliéner, travail partenarial avec un établissement public foncier etc...

Le PLU/PLUi définit l'usage des sols : le zonage

Il répond à la question : où construire ?

La planification consiste à délimiter des zones dont les destinations sont différentes (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles), et qui seront ainsi dotées de règles différentes.

Au sein des zones urbaines et à urbaniser, on définit la vocation des sols : habitat, activités, etc. Il est préconisé de ne pas inciter au mono-zonage mais au contraire inciter à la mixité des fonctions pour créer des quartiers plus dynamiques.

Point de vigilance : la loi n° 2021-1104 « Climat et résilience » du 22 août 2021 incite les territoires littoraux à prendre en compte l'évolution du trait de côte et l'érosion dans leur document d'urbanisme.
Les communes listées dans le décret n°2022-750 du 29 avril 2022 devront établir une cartographie d'évolution du trait de côte et faire figurer dans les PLU/PLUi et cartes communales les zonages d'exposition de leur territoire au recul du trait de côte aux horizons de 30 ans et de 30 à 100 ans.
Un régime de limitation de la constructibilité adapté aux deux échelles temporelles sera mis en place dans ces zones.
Les communes identifiées doivent engager la démarche au plus tard un an après la publication du décret. Elles disposent d'un délai de 3 ans pour finaliser la procédure ou adopter une carte de préfiguration des zones applicables jusqu'à l'entrée en vigueur des documents d'urbanisme intégrant les zones. Le décret intègre des communes de Guadeloupe, Guyane et Martinique. La liste est révisée tous les 9 ans et peut être complétée à la demande des communes concernées par l'érosion et volontaires.

Le PLU/PLUi définit les conditions d'occupation des sols : le règlement

Il répond à la question : comment construire ?

A chaque zone correspond un règlement qui définit les occupations et utilisations du sol interdites, celles qui sont soumises à des conditions particulières, les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité... , les règles d'implantation des bâtiments (emprise au sol, hauteur, distance par rapport à l'unité foncière voisine, etc.) et de végétalisation qui permettent de déterminer une densité des constructions.

Il prévoit donc les destinations des futures constructions.

Le PLU/PLUi définit des principes d'aménagement : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) *(articles L. 151-6, L. 151-7 et R. 151-5 à R. 151-8 du Code de l'Urbanisme)*

Pièces obligatoires d'un PLU/PLUi, elles énoncent des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement d'un PLU/PLUi établit des normes.

Elles définissent sous forme écrite et/ou graphique les intentions d'aménagement soit sur un secteur donné du territoire (OAP de secteurs), soit sur un enjeu spécifique (OAP dites thématiques). Elles constituent le principal outil de projet d'aménagement au sein d'un PLU/PLUi.

Il est possible de définir dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des secteurs sans règlement, où les OAP sont les seules à s'appliquer. Les OAP donnent aux PLU/PLUi un contenu concret grâce à des graphiques.

Elles peuvent par exemple :

- prévoir l'aménagement, la réhabilitation de quartiers ou de secteurs, lutter contre l'insalubrité,
- mettre en valeur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace (renouvellement urbain, densification,phasage de l'urbanisation, etc.).

Les projets doivent être compatibles avec les OAP, ce qui permet une certaine souplesse. Une OAP peut orienter sur un niveau de densité ou un pourcentage de logement social. Les orientations définies dans une OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

LA RÉUNION

PLU de Saint Pierre *(approuvé le 22 juillet 2021)* **– OAP**

Deux zones de développement urbain ont été déterminées dans les OAP du PLU :

- des zones à densité modérée qui peuvent accueillir une densité théorique de 16 à 24 logements à l'hectare. Ces zones participent à une urbanisation à dominante habitat.
- les zones à densité forte qui peuvent accueillir une densité théorique minimale de 25 à 44 logements. Ces zones participent à une urbanisation généralement mixte.

OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) centre-ville

Zone AU à vocation économique (artisanat, industrie, tertiaire)
Espace vert
Equipements
Densité modérée
Densité forte
Voie primaire de principe
Voie secondaire de principe

CARACTERISTIQUES GENERALES	
Superficie	3,2 hectares
Statut au regard du SAR	Densification
Dispositions réglementaires	Zone U1
Vocation	Zone de mixité urbaine
Densité minimale de l'opération escomptée	250 logements

ORIENTATIONS

Cette zone doit recevoir une opération de densification et de structuration du centre ville.

En coeur d'îlot, il doit être prévu l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que d'un complexe culturel.

A et B : voies de desserte de la zone d'une emprise minimale de 6 mètres

Le PLU/PLUi réserve des terrains pour une affectation déterminée : les emplacements réservés (ER)

(article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)

Ils ont pour vocation de geler une emprise bâtie ou non bâtie, en vue d'une affectation prédéterminée : voies et ouvrages publics, programmes de logements en zone U ou AU du PLU/PLUi, continuités écologiques, etc. Ils figent la constructibilité du terrain sans limite dans le temps. Seul un permis de construire à caractère précaire peut être autorisé. La définition de l'emplacement réservé engage la collectivité à racheter le foncier pour réaliser l'objet qui l'a motivé. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé est une collectivité publique : collectivité territoriale, État, organisme public, etc. En contrepartie de cette servitude, le propriétaire du bien peut exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise.

Les emplacements réservés peuvent être créés dans le cadre de l'élaboration d'un PLU/PLUi ou par la suite, à l'occasion de son évolution (révision, modification, modification simplifiée).

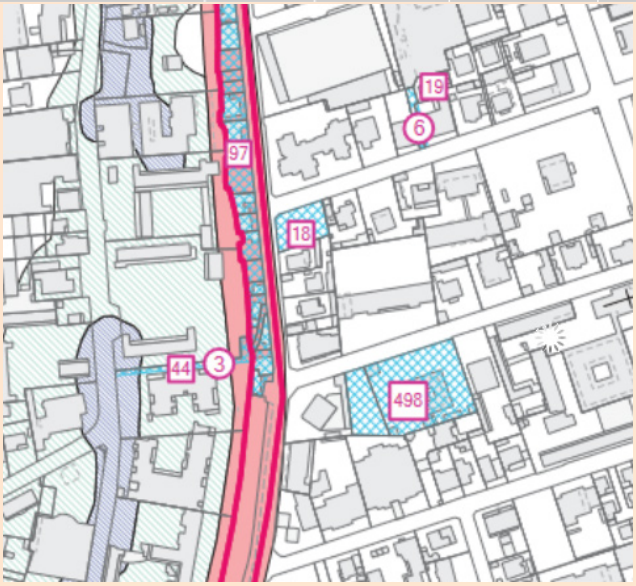
Ils sont inscrits dans le règlement écrit et graphique du PLU. La liste complète est reprise dans un tableau.

LA RÉUNION

Les emplacements réservés dans le PLU de la ville de Saint-Denis
(modification simplifiée décembre 2020)

Extrait liste des emplacements réservés de la commune de Saint-Denis de la Réunion

Dénomination	N°	Surface	Bénéficiaire	Destination
Stade de la route	1	16 848 m²	Commune	Equipement sportif
Extension de l'hôpital F Guyon	11	7 966 m²	CHD	Santé et formation
2, rue Félix Guyon	18	674 m²	Commune	Logements aidés



Extrait du règlement graphique de la commune de Saint-Denis de la Réunion

Pour en savoir plus sur les emplacements réservés :
http://outil2amenagement.cerema.fr/fiche-outils-les-emplacements-reserves-er-a1899.html

Le PLU/PLUi peut imposer des règles de mixité sociale dans des secteurs qu'il détermine : les servitudes de mixité sociale (SMS) *(article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme)*

Les communes et EPCI peuvent délimiter dans les zones U et AU d'un PLU/PLUi des secteurs géographiques dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement un certain pourcentage de logements locatifs sociaux à côté des logements intermédiaires ou libres. L'objectif de cette servitude est d'assurer une diversité sociale, un équilibre entre catégorie socio-économique sur un même espace géographique. Cette faculté doit être mise en œuvre en tenant compte des prescriptions prévues dans le PLH lorsqu'il en existe un.

La commune ou l'EPCI est libre d'instituer la servitude, de délimiter les secteurs où elle s'applique, de déterminer les catégories de logements devant être construit et de fixer le pourcentage dans les programmes de construction. Ce dispositif peut, par exemple, être mis en oeuvre dans les communes carencées en logements sociaux selon l'article 55 de la loi SRU.

Cette servitude est assortie d'une contrepartie : le propriétaire peut mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition du terrain.

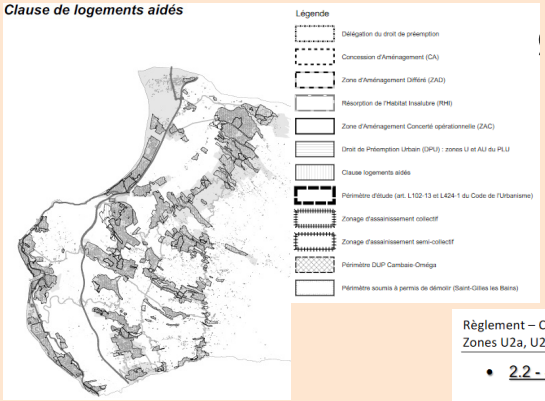
Pour remplir son obligation, le propriétaire aura plusieurs possibilités ; il pourra réaliser lui-même le programme de logements en tenant compte de la contrainte imposée, revendre une partie de son terrain à un bailleur social, user de son droit de délaissement auprès de la commune afin qu'elle récupère les terrains concernés par la servitude, réouvrir à la vente en l'état futur d'achèvement.

LA RÉUNION

Commune de Saint-Paul - PLU *(approuvé le 27 septembre 2012)*

Deux zones de développement urbain ont été déterminées dans les OAP du PLU :

- des zones à densité modérée qui peuvent accueillir une densité théorique de 16 à 24 logements à l'hectare. Ces zones participent à une urbanisation à dominante habitat.
- les zones à densité forte qui peuvent accueillir une densité théorique minimale de 25 à 44 logements. Ces zones participent à une urbanisation généralement mixte.



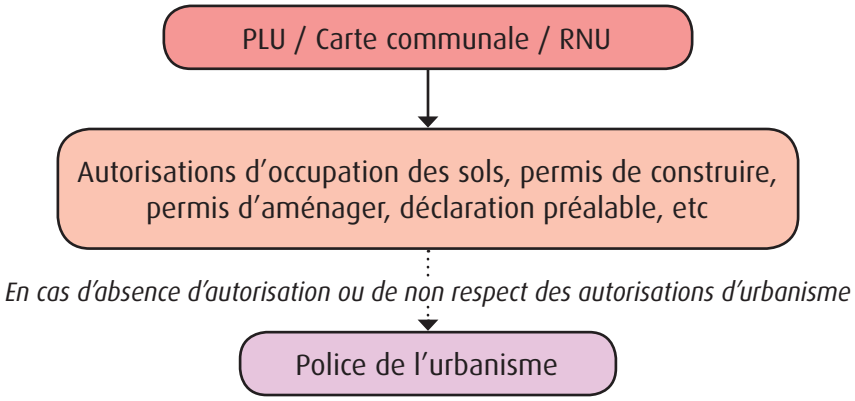
Règlement – Commune de Saint Paul / Titre 2 – Livret 2 – Bassin de vie Saint-Gilles les Bains
Zones U2a, U2b, U2c, U2d, U2h

- 2.2 - Sont admis sous condition

Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation le cas échéant :

1. Les constructions à usage d'activités soumises ou non au régime des ICPE, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver les risques de nuisances pour le voisinage.
2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à l'exception des constructions implantées dans un secteur soumis à un risque naturel élevé délimité aux documents graphiques.
3. En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure à 1 800 m², 20 % de ce programme doit être affecté à des logements aidés (logements locatifs sociaux, logements intermédiaires…). Il en va de même lorsque le programme de logement est réalisé sur un terrain à destination d'habitation qui couvre une surface de plus de 6 000 m².

Le respect des règles de constructibilité



Le maire (ou président de l'EPCI compétent) est un acteur incontournable en matière d'urbanisme. Il est garant du respect des règles et acteur essentiel dans le traitement des constructions sans autorisation ou en cas de non respect des autorisations d'urbanisme.

Il est tenu, en tant que premier magistrat, de traiter les situations irrégulières. Pour cela, il dispose d'un **pouvoir de police spéciale** (article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales). **Ses missions sont accomplies au nom de l'État** et non au nom de la collectivité.

De nombreux signalements d'infractions au code de l'urbanisme sont effectués dans les DROM.

Il est à noter qu'une sensibilisation des communes et intercommunalités aux différents pouvoirs de police, et notamment en matière d'urbanisme, s'avère nécessaire pour faire face à cette situation.

Par ailleurs, des outils sont mis en place pour assurer une coordination entre services de l'État et services des collectivités territoriales.

Quelles sont les infractions pour lesquelles le maire ou le président de l'EPCI doit agir ?

Est constitutif d'une infraction en vertu des articles L.610-1 et L.480-4 du code de l'urbanisme le fait d'exécuter des travaux en méconnaissance des règles d'urbanisme ou en violation du régime des autorisations d'utilisation du sol. Il peut s'agir de constructions édifiées sans autorisation d'urbanisme, qui ne correspondent pas à l'autorisation d'urbanisme accordée ou qui bien que non assujetties à autorisation, ne respectent pas les règles d'urbanisme en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent aux constructions édifiées sur le domaine privé ou sur le domaine public maritime.

Les infractions d'urbanisme sont très diverses. Elles portent sur la constructibilité, la destination des terrains, les caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, aspect extérieur, etc.). En voici quelques exemples :

- réaliser des travaux en l'absence d'autorisation requise
- ne pas afficher le permis de construire ou de démolir
- commencer des travaux avant l'obtention du permis de construire
- procéder à un changement de destination (un commerce transformé en logement) sans avoir obtenu l'autorisation requise
- commencer les travaux malgré un refus de permis
- construire en infraction aux prescriptions d'un plan de prévention de risques naturels annexé au document d'urbanisme applicable

Quels sont les pouvoirs du maire ou président de l'EPCI ?

Si le maire ou le président de l'EPCI compétent a connaissance d'une infraction prévue aux articles L. 610-1 et L. 480-4 du CU, il doit dresser procès-verbal (art L. 480-1 du CU) et peut aussi prendre toute mesure conservatoire d'interruption des travaux (art L. 480-2 du CU).

Qui est pénalement responsable de l'infraction ?

Les peines encourues pour les infractions au droit de l'urbanisme sont prononcées à l'encontre des utilisateurs du sol, des bénéficiaires des travaux, des architectes, des entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution des travaux. Les personnes peuvent être des personnes physiques (ex : particuliers) ou des personnes morales.

Qui constate l'infraction ?

Les personnes habilitées à dresser procès-verbal sont :

- les officiers de police judiciaire (le maire, le président de l'EPCI, ses adjoints)

- les agents de police judiciaire,

- les agents de l'État et les collectivités publiques dûment commissionnés et assermentés (policiers municipaux ou tout agent nommé par le maire, assermentés pour constater des infractions au titre de la police de l'urbanisme).

L'autorisation de pénétrer sur les lieux objet de l'infraction est indispensable préalablement à toute visite. Néanmoins, l'accord du propriétaire n'est pas nécessaire dans le cas de construction inachevée ne constituant pas un domicile.

Comment constater l'infraction ?

Différentes étapes doivent être respectées. A la connaissance de l'infraction :

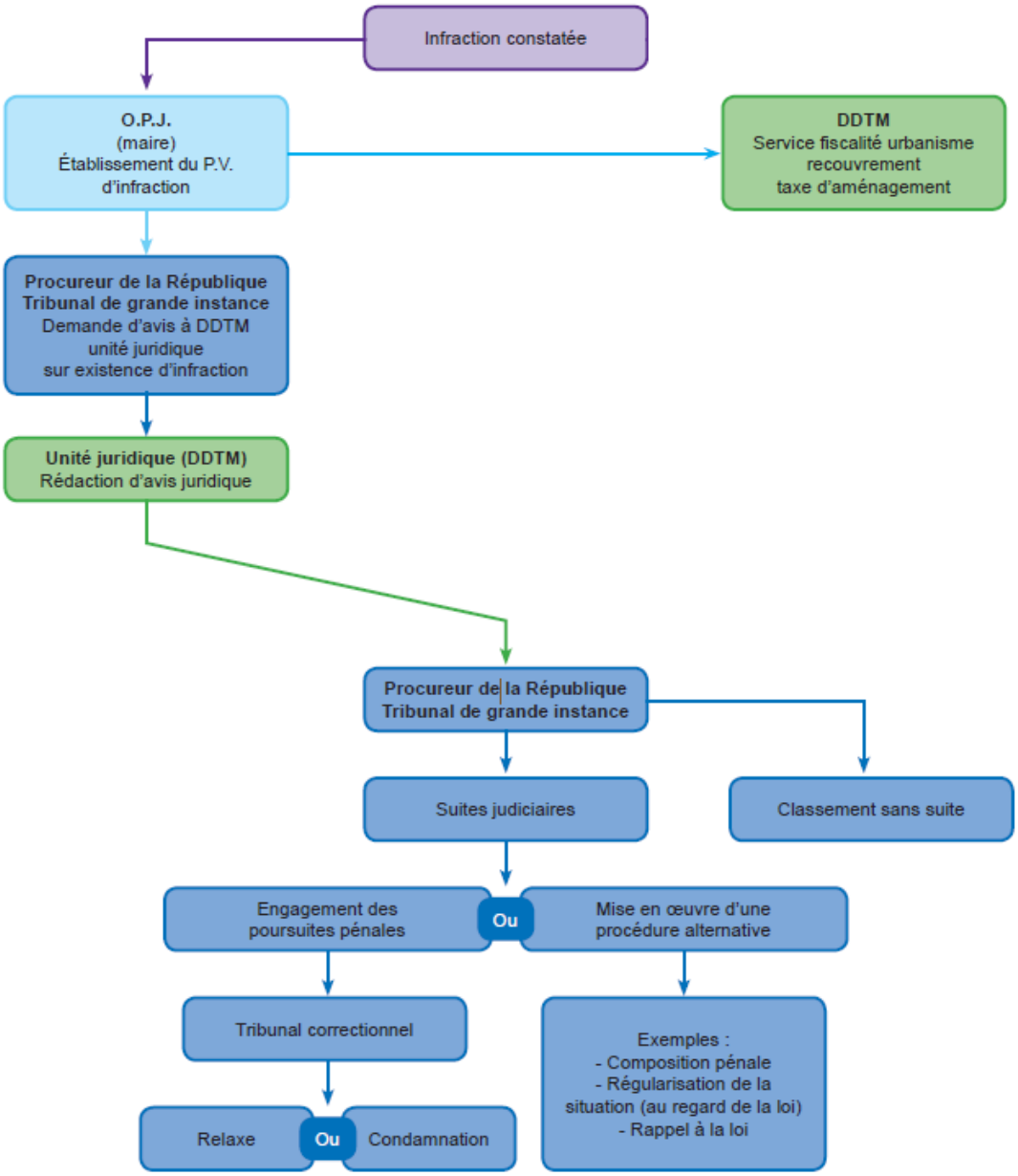
- obligation de dresser procès-verbal au nom de l'État en précisant la qualité et l'identité de l'agent, l'heure, la date le lieu du constat, la nature de l'infraction, la référence aux textes de loi concernés, photos, extrait de documents graphiques et du règlement du document d'urbanisme opposable.
- transmission sans délai au procureur de la république au tribunal de grande instance.

Comment établir un arrêté interruptif de travaux (AIT) ?

Après avoir dressé le procès-verbal et l'avoir transmis au Procureur de la République, le maire ou le président de l'EPCI compétent peut adresser un courrier au contrevenant lui demandant d'interrompre les travaux. Si le contrevenant n'obtempère pas, le maire peut lui notifier un arrêté interruptif de travaux par lettre recommandée avec accusé de réception et le transmettre au Procureur de la République.

Dans l'hypothèse où les travaux continueraient, le maire peut prendre toute mesure de coercition nécessaire pour assurer l'application immédiate de la décision judiciaire ou de son arrêté, en procédant à la saisie des matériaux ou du matériel du chantier (article L. 480-2 du CU). Le maire peut également apposer des scellés pour empêcher l'accès aux travaux litigieux.

Circuit d'un procès verbal d'infraction à l'urbanisme
(extrait police de l'urbanisme : mémento à l'usage des maires)



MARTINIQUE

Convention pour la mise en application de mesures opérationnelles relatives au traitement des constructions illicites

Exemple de la commune du Gros-Morne

En 2012, les services de la DEAL Martinique ont signé avec 4 communes des conventions pour la mise en œuvre de mesures opérationnelles relatives au traitement des constructions illicites. Aujourd'hui seule la convention signée avec la commune du Gros-Morne reste active.

Cette convention, signée dans un contexte de forte présence de constructions illicites (réalisées sans permis de construire ou en ne respectant pas celui-ci), vise à définir les modalités de travail en commun entre l'État et la commune pour la bonne application des règles d'urbanisme, du code de l'environnement et du code forestier. Les objectifs finaux sont d'étudier les possibilités de régularisation de ces constructions et le renforcement de la coordination des services pour empêcher toute nouvelle construction illicite.

Pour satisfaire à ces objectifs la convention prévoit :

- la réalisation de fascicules pédagogiques destinés aux administrés sur les possibilités de régularisation ou les sanctions encourues en cas de construction illicites,
- la coordination des services via la mise en place d'une procédure précise au travers de signalements, d'activité de patrouille, des actions communes de verbalisation ou des réunions communes afin de suivre l'état d'avancement des chantiers.
- une « procédure de réaction rapide » en cas de constat de construction nouvelle illicite.

A la fin de l'année 2019, les services de la DEAL dressaient un bilan un peu mitigé de l'application de ces conventions avec, sur les 4 communes concernées : 138 dossiers proposés, 106 dossiers de régularisation instruits (dont 83 sur le Gros-Morne) dont 75 dossiers avec un avis favorable / 28 dossiers un avis défavorable et 3 en sursis.

Face à ce bilan, les services de la DEAL réinterrogent à l'heure actuelle les modalités pratiques de ces conventions.

Pour en savoir plus :

Contacter le Service Connaissance, prospective et développement territorial de la DEAL Martinique

Courriel : *urbads972@developpement-durable.gouv.fr*

Sommaire des fiches composant le Guide foncier Outre-mer

1. Introduction
2. Les acteurs du foncier dans les DRM - Synthèse
3. La connaissance du foncier
4. Anticipation et planification
5. La stratégie foncière des collectivités territoriales
6. La clarification des désordres fonciers
7. L'acquisition foncière
8. Aménagement opérationnel et renouvellement urbain

Le guide foncier outre-mer peut être consulté à l'adresse suivante :

https://outil2amenagement.cerema.fr/fiches-foncier-outre-mer-le-guide-complet-a4257.html

Pour aller plus loin

Site outils de l'aménagement :
http://outil2amenagement.cerema.fr

Rubrique Planification urbaine et stratégique :
http://outil2amenagement.cerema.fr
http://outil2amenagement.cerema.fr/planification-urbaine-et-strategique-r1.html

Contributeurs

Rédactrice : Brigitte POUGET - Cerema
Relecteurs :
- Ghislaine MUNOZ - Cerema
- DGOM - Bureau de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durables
- DEAL Guyane : Jeanne DA SILVEIRA, Antoine KONIECZKA et Pierre-Maxime GIORA
- DEAL Martinique : Alexis CEFBER Service connaissance, prospective et développement territorial
- Lise GAMBET - Collectivité territoriale de Guyane
- Florian MUZARD - DHUP/AD1 Bureau des stratégies territoriales
Jean-Christophe FRANCHI DHUP/AD3 Bureau de la connaissance et des politiques foncières
- Hélène FAUCHER - DHUP/QV3 Bureau de la planification urbaine et rurale et du cadre de vie
- Mariette CONDEMINE, Constance DELACOUR et Caroline SAUZE - DHUP/QV4 Bureau de la législation de l'urbanisme
- Caroline ORJEBIN - DHUP/QV5 Bureau de l'application du droit des dols et de la fiscalité associée

Contacts

Marie-Emilie CAPILLON - DGOM - Bureau de l'écologie, du logement, du développement et de l'aménagement durable
Ghislaine MUNOZ - Cerema DTer sud-ouest - Département Territoires - Groupe Cohésion des territoires

Expertise & ingénierie territoriale
EXPERTISE & INGÉNIERIE TERRITORIALE | BÂTIMENT | MOBILITÉS | INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT | ENVIRONNEMENT & RISQUES | MER & LITTORAL

Maquettage

Date de publication
Mai 2023

Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

www.cerema.fr
Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
Cité des mobilités - 25 avenue François Mitterrand - CS 92803 - F-69674 Bron Cedex - Tél. +33 (0)4 72 14 30 30 - Achevé d'imprimer : Février 2022 - Dépôt légal : Février 2022 - ISSN : en cours - Imprimeur : Jouve - Tél : 01 44 76 54 40 / Crédits photos : Delphine Salmon (Cerema), photos de chantier et plans (Ville de Saint-Cloud)

© 2023 - Cerema
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur
www.cerema.fr

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment