

EXHIBITION
- 4 MARS 2020
A LA SOUS-PREFECTURE
D'ECHEVALLIN

Pays de GEX PLUi H

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Foncier



Vu pour rester annexé à la délibération du 27/02/2020



HABITAT



MOBILITÉ



ENVIRONNEMENT



ECONOMIE



PATRIMOINE

Un Plan d'Intervention foncière

traduit au sein d'une OAP foncière



Le Pays de Gex s'est engagé dans la réalisation d'un plan d'intervention foncière afin de répondre aux nouvelles obligations légales sur l'approche foncière des volets habitat PLUiH et des PLH, mais également afin de définir une stratégie plus globale de l'aménagement opérationnel au sein d'un territoire sous pression foncière.

Ce document est donc traduit au sein du PLUiH dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique foncière et traite de l'ensemble des thématiques de l'aménagement du territoire (habitat, développement économique, transports, équipements) et de l'ensemble des projets inscrit au sein du PLUiH et devant être mis en œuvre au cours des 12 prochaines années.

LA STRATÉGIE FONCIÈRE PORTÉE PAR L'AGGLOMERATION DU PAYS DE GEX

Le contexte :

- Une **pression foncière et immobilière** forte, contraignant les capacités de mobilisation de foncier, accentuée par une réduction de la disponibilité foncière (face aux enjeux de préservation des espaces agricoles et environnementaux).
- Une **recherche d'efficience** de l'action publique pour réaliser les objectifs du PLUiH.

Le Plan d'Intervention foncière est donc une opportunité de mettre à profit les différents outils disponibles pour l'agglomération pour rendre son projet opérationnel sur le plan foncier et dans le temps et répondre aux objectifs suivants :

- **Mettre en lien les documents de planification** urbaine et territoriale (SCOT et PLUiH) et stratégie foncière via la définition de la présente OAP pour anticiper et préparer le développement urbain ;
- Intégrer une **réflexion foncière** en amont des projets, selon leur nature (activités, équipements, logements) ;
- Mieux **cibler l'intervention** des opérateurs
- Mettre en place une **méthodologie reproductible**.

Le Pays de Gex entend via cette OAP intervenir sur les projets suivants :

1. **Foncier à court / moyen terme au sein des zones U et AU en secteurs d'OAP** permettant de développer du logement social et abordable et de favoriser la mixité des fonctions (équipements, activités)
2. **Le foncier nécessaire au développement des équipements publics** et qui correspondent aux zones 1AUE et 2AUE du zonage/règlement ou d'ER équipements publics.
3. **Le foncier nécessaire au développement économique** afin de permettre l'accueil d'artisans ou la spécialisation des zones d'activités et d'assurer une veille foncière au sein des zones UA pour une restructuration future.
4. **Le foncier nécessaire au développement des infrastructures de transports** correspondants aux ER inscrit au plan de zonage pour aménagement/élargissement/création de voirie, de carrefour, de parc de stationnement et au sein des périmètres d'attentes de projets notamment routiers.
5. **Le foncier nécessaire pour faire de la compensation environnementale** pour accompagner la sortie des projets en compensant les impacts environnementaux (zones humides, maintien d'un corridors écologique, renaturation des berges...)

L'OAP est constituée de 7 fiches et d'une cartographie répertoriant les secteurs concernées comme prioritaire pour une action foncière.

1. Observer les dynamiques foncières et piloter l'intervention

Contexte

Les DIA arrivent aux communes et la remontée d'information vers les partenaires n'est pas suffisamment rapide pour exercer le droit de préemption. En parallèle, il y a un manque de connaissance des dynamiques foncières.

Objectif de l'action

- Organiser la remontée d'information sur les mutations (ne pas passer à côté des fonciers identifiés)
- Organiser le pilotage du Plan d'Intervention Foncière pour assurer les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du plan.

Description de l'action / Déclinaison

- Disposer d'un observatoire sur le foncier (en lien avec le PLUIH) pour mieux connaître les prix, les dynamiques de mutations et pour cibler les DIA en cours, nécessitant un arbitrage
- Mettre en place une instance de gouvernance qui se réunisse de manière régulière pour statuer sur les acquisitions et la mise en œuvre de la stratégie (arbitrages, partenariats, portage envisagé...)
- Faire un bilan de l'action foncière tous les ans et actualiser le niveau de prix et les évolutions constatées (suivi de l'ensemble des DIA)

Renvoi

Suivi des DIA (au titre du Droit de préemption urbain).
L'EPF 01 dispose de l'outil MCMA (requête sur les fonciers disponibles) accessible pour les EPCI dotés d'un PLH

Pilotage de l'action

→ Pays de Gex agglo

Partenaires

→ EPF
→ Communes du Pays de Gex
→ Département
→ Services de l'Etat
→ SAFER

Budget estimatif

1ETP : 40 000€/an
Observatoire : interne
Bilan de l'action foncière : interne

Modalités de mise en œuvre

Rôle du pilote de l'action :

- Convoquer et animer le comité de pilotage (calage hebdomadaire avec annulation quand aucune décision n'est nécessaire)
- Mise en place de l'observatoire
- Réalisation du bilan d'action foncière

Rôle des partenaires :

- Remonté des informations sur les prix
- Participation au comité de pilotage sur invitation

Calendrier prévisionnel

Période : 2019 /2030

Suivi & évaluation

- Instance de gouvernance
- Bilan annuel

2. Disposer de foncier à vocation de logement social et abordable

Contexte

La CCPG est soumise à une forte pression sur son parc résidentiel. Par ailleurs, certaines communes du territoire sont soumises à obligation de rattrapage au titre de la loi SRU

Objectif de l'action

- Être partenaire sur des grandes opérations (1AU et zones couvertes par des OAP)
- Réaliser des opérations de logement social sur des fonciers bien situés et permettant la sortie de petites opérations
- L'enveloppe foncière souhaitée est de 5ha acquis sur 10 ans

Description de l'action / Déclinaison

- Identifier les parcelles soumises à une DIA incluses dans les périmètres stratégiques en matière d'habitat (zones à urbaniser, dents creuses dans le diffus) et mettre en œuvre les moyens pour les acquérir
- Arbitrer politiquement la mobilisation des fonciers inscrites dans les secteurs stratégiques
- Mobiliser en priorité le foncier public pour réaliser des opérations de logement social. Les acquisitions foncières en dents creuses sont destinées à accueillir en priorité des opérations intégrant une majorité de logements en prix maîtrisés (LLS, LLI...)
- Définir un partenariat public-privé pour réaliser du logement abordable sur des fonciers maîtrisés : combiner les actions entre les opérateurs pour veiller à l'équilibre économique des OAP (péréquation entre les produits).
- Identifier des fonciers sur lesquels un Organisme Foncier Solidaire (OFS) tel qu'il pourrait voir le jour à terme sur le Pays de Gex, pourrait réaliser des opérations soumises au Bail Réel Solidaire (en lien avec l'action 6 du volet habitat du PLUIH).

Renvoi

Volet habitat du PLUIH (OAP et POA)

OAP sectorielles du PLUIH

Pilotage de l'action

→ Pays de Gex agglo

Partenaires

- EPF
- Communes
- Opérateurs de l'Habitat (SPL Terrinov, bailleurs sociaux...)

Budget estimatif

- 500 000 € par an (budget CCPG)
- L'EPF engage annuellement 1 à 2 millions d'euros pour des acquisitions foncières à destination de logement abordable

Modalités de mise en œuvre

Rôle du pilote de l'action :

- La Pays de Gex agglo assure la veille sur les fonciers identifiés comme stratégiques via l'observatoire
- La Pays de Gex agglo conventionne avec l'EPF pour réaliser des opérations intégrant du logement social
- A l'aide des fonciers acquis, la Pays de Gex agglo négocie sur les modalités de l'aménagement et de la programmation de la zone

Rôle des partenaires (EPF ou opérateurs) :

- Porter les fonciers pour en assurer la mobilisation au bout de quelques années

Calendrier prévisionnel

- 1 – Assurer la veille
- 2 – Conventionner avec les opérateurs
- 3 – Mettre en œuvre les opérations

Suivi & évaluation

- Suivi des acquisitions foncières à destination d'habitat
- Suivi des opérations réalisées sur un foncier détenu par la Pays de Gex agglo ou un de ces partenaires

3. Disposer du foncier nécessaire au développement économique du territoire

Contexte

Le Pays de Gex connaît une très grande attractivité pour le développement du commerce et de la (grande) distribution rendant l'accès au foncier plus difficile pour les autres activités.

La mise en œuvre de la stratégie de développement économique nécessite le développement de 113 ha de foncier nouveau à l'horizon 2030.

Objectif de l'action

- Pérenniser la détention de l'offre foncière par la collectivité
- Permettre l'accueil d'artisans sur le Pays de Gex
- Restructurer les zones d'activités existantes
- Stopper le grignotage des zones d'activités par l'habitat
- Développer plus de 100ha de foncier économique nouveau.

Description de l'action / Déclinaison

- **Restructuration des zones d'activités existantes** (classées en zone UA au sein du zonage) :
 - Veille sur les zones d'activités pour une restructuration future : analyse des DIA, de la vacance et du dynamisme des zones...
 - Acquisition lors d'une opportunité stratégique au sein de zones peu dynamique et peu qualitative
- **Achat de foncier pour le développement de nouvelles zones d'activités hors zones commerciales** (Classées en zone 1AUAm, 1AUAA ou 2AUA au sein du zonage).
- **Acquérir entre 3 et 5 ha /an de foncier économique soit entre 30 et 50ha sur 10 ans.**

Renvoi

OAP sectorielles économie et règlement graphique

DAAC

Pilotage de l'action

→ Pays de Gex aggro

- EPF
- Caisse des dépôts
- SAFER

Partenaires

Budget estimatif

Budget total : entre 2,5 et 5 millions d'€ par an

Modalités de mise en œuvre

Rôle du pilote de l'action :

- Priorisation des fonciers à acquérir par le service économie
- Transmission des DIA aux partenaires
- Choix de la procédure (ZAC, DUP, DPU renforcé...)
- Travail sur la gestion locative du foncier

Rôle des partenaires :

- Achat de foncier pour le compte de la collectivité
- Mise en place de convention
- Engager des baux à construction (directement entre l'EPF et l'entreprise)

Calendrier prévisionnel

À définir

Suivi & évaluation

- Veille foncière au sein des zones d'activités
- Suivi des achats de zone
- Analyse des pourcentages d'acquisition des futures zones d'activités

4. Acquérir des fonciers pour le développement d'équipements

Contexte

Le développement important du Pays de Gex (+20 000 habitants à l'horizon du PLUiH) nécessite une mise à niveau des équipements communaux et intercommunaux.

Un certain nombre de zones 1AUE sont identifiées au PLUi-H et des ER sont également intégrés. Ils doivent donc être acquis par les collectivités concernées.

Objectif de l'action

- Disposer, à moyen-terme (10 ans), du foncier nécessaire afin de disposer d'un maillage d'équipements complet, communaux et communautaires.
- Développer des équipements scolaires permettant de répondre au développement démographique
- Mettre à niveau les besoins d'équipements du territoire

Description de l'action / Déclinaison

- **Equipements communaux** : Prévoir l'acquisition de 1,5ha/an pour le développement de projets communaux.
- **Equipements communautaires** : Prévoir l'acquisition de 2ha/an pour le développement de projets communautaires.

- 1 – localiser les fonciers pertinents
- 2 – outils fonciers à mettre en place
- 3 – définition des besoins programmatiques

Renvoi

PADD, OAP sectorielles équipements et règlement graphique intégrant les ER

Pilotage de l'action

- Région Auvergne Rhône-Alpes (lycées)
- Département de l'Ain (collèges et des SDIS)
- Pays de Gex aggro (ISDI et des déchèteries)
- Les communes (équipements communaux)

Partenaires

- EPF : portage foncier des équipements publics

Budget estimatif

Pays de Gex aggro : 2 à 3 M€ par an

Communes : 1,5 millions d'euros par an

NB : le Département réalise des collèges et SDIS sur des fonciers mis à disposition gratuitement par les collectivités. L'EPF peut porter foncièrement des équipements publics).

Modalités de mise en œuvre

Rôle de la Région et du département :

- Identification des besoins
- Conventonnement avec les communes/Pays de Gex aggro

Rôle de la CCPG :

- Achat de foncier sur les secteurs de projets d'équipements intercommunaux
- Pilotage des PUP dans les projets d'aménagement ou TAM

Rôle des communes :

- Achat de foncier pour le développement des équipements communaux (TAM ou PUP)

Calendrier prévisionnel

À définir : Préciser le court et le moyen terme

Suivi & évaluation

- Vérifier l'adéquation entre le foncier public disponible et les besoins identifiés pour les 2 ans à venir

5. Permettre la réalisation des infrastructures nécessaires pour assurer les mobilités sur le territoire

Contexte

Au regard du développement démographique, le Pays de Gex doit mettre à niveau ses infrastructures de transports et doit mettre en œuvre son schéma cyclable

Objectif de l'action

- Mise à niveau des axes principaux existants
- Création du barreau RD 35 / RD 1005
- Réalisation des contournements des villages du Nord
- Mise à niveau des voiries communales
- Mettre en œuvre le schéma de mobilité douce
- Anticiper la connexion à l'A40

Description de l'action / Déclinaison

- **Acquisitions dans le cadre du faisceau d'attente de projet pour le barreau RD 35 / RD 1005 et de l'échangeur Versoix**
- **Mise à niveaux des RD 984 C, RD35, RD 35 A via leur élargissement : l'achat de foncier est prévu par le Département mais n'a pas fait l'objet de validation politique au sein du Conseil Départemental.**
- **Achat des fonciers pour mise en œuvre des projets recensés au sein des ER**
- **Développer les pistes cyclables en site propre :**
 - Maîtriser le foncier de la ligne Pied du Jura (Autorisation Précaire d'Exploitation)
 - Acquérir le foncier pour la mise en œuvre des liaisons Ferney-Saint Genis, Ferney-Gex et Maconnex-Divonne
- **Permettre le développement des transports collectifs par les aménagements : arrêts, élargissement de voiries...**

Renvoi

POA transports / OAP mobilité, règlement graphique

Pilotage de l'action

- Département de l'Ain (départementales)
- Pays de Gex aggro (voiries d'intérêts communautaire, transports collectifs et les pistes cyclables en site propre)
- Communes pour la mise à niveau des voiries communales et des modes-doux

Partenaires

- La SAFER peut être un partenaire à mobiliser dans le cadre des mobilités douces
- La Région peut participer à la réalisation des P+R

Budget estimatif

-

Modalités de mise en œuvre

Rôle département :

- Acquérir le foncier pour la mise à niveau (élargissement) des voiries départementales existantes
- Requestionner le classement de certaines voies (Départementale ou intercommunale)

Rôle de Pays de Gex aggro :

- Prévoir les faisceaux dans le PLUI-H pour figer / protéger les fonciers stratégiques
- Achat de foncier au sein du faisceaux prévisionnel permettant de faire le barreau RD35 / RD 1005 en partenariat avec la SAFER
- Mise en œuvre d'une DUP une fois le projet stabilisé
- Acquisition du foncier pour le développement des pistes cyclables

Rôle des communes :

- Achat de foncier pour le développement des équipements communaux

Calendrier prévisionnel

Sur 10 ans

Suivi & évaluation

-

6. Identifier et disposer de fonciers non urbanisés à préserver ou à investir dans le cadre de la compensation des projets urbains

Contexte

Entre 2005 et 2015, 237 ha de foncier ont été consommés en extension de l'enveloppe urbaine, soit 45% de la consommation foncière totale, dont 168 ha pour de l'habitat et 46 ha pour de l'activité.

Objectif de l'action

Préserver les usages environnementaux et agricoles du territoire :

- *Préserver la trame verte et bleue et des réservoirs de biodiversité au sein du Pays de Gex*
- *Compenser l'impact environnemental des projets urbains réalisés en extension, sur des fonciers agricoles ou naturels*
- *Restaurer ou remettre en bon état*

Description de l'action / Déclinaison

- Identifier les fonciers à enjeux environnementaux et/ou agricoles (Zone Agricole Protégée)
- Bien pré-pister les projets agricoles à financer. Tenir un observatoire pour être efficace dans les mécanismes de compensation.
- Incidences économiques (compensation et s'engager à financer un projet agricole) / incidences écologiques
- Prendre en compte les filtres environnementaux dans le cadre des projets, en mobilisant « en dernier recours » les fonciers en zone humide (Voir les zones humides dans les zones à urbaniser (enveloppe à définir))
- Pour les projets urbains impactant une zone humide, la compensation doit être deux fois supérieure à la surface urbanisée et doit permettre de retrouver les mêmes caractéristiques naturelles. Ainsi, il convient d'identifier les fonciers pouvant compenser l'impact environnemental des projets.
- Compenser la consommation d'espaces agricoles par une compensation (financière, échange de terrains, remembrement, compensation agricole collective...)

Pilotage de l'action

→ Pays de Gex aggro

- EPF
- SAFER
- Chambre d'agriculture

Partenaires

- CERF / CERF RA
- Le département de l'Ain (ENS)

Budget estimatif

100 000€ / an

Modalités de mise en œuvre

Rôle du pilote de l'action :

- Mise en œuvre de la compétence de la Pays de Gex aggro « Gestion des milieux naturels »
- Définir le cadre juridique, administratif et financier d'une compensation opérationnelle par le porteur de projet
- Déployer l'outil à l'échelle du territoire du Pays de Gex

Rôle des partenaires :

- Le CERF RA est un guichet unique à mobiliser pour accéder aux financements des fonds européens
- Le Département peut intervenir dans le cadre des Espaces Naturels Sensibles

Calendrier prévisionnel

Préciser le court et le moyen terme

Suivi & évaluation

- Suivi des surfaces destinées à la compensation
- Suivi des budgets alloués

Renvoi

-

7. Préserver le patrimoine bâti, naturel et paysager du Pays de Gex

Contexte

Le Pays de Gex dispose d'un patrimoine architectural de qualité, mais aussi fragile. Les projets privés peuvent parfois aller à l'encontre de la préservation de ces ensembles.

Objectif de l'action

*Mobiliser les ensembles d'intérêt patrimonial (châteaux, maisons de maitres, fermes anciennes...) dans l'optique d'engager une rénovation et une réutilisation de ces ensembles
Disposer de lieux mettant en valeur l'identité Gessienne.*

Description de l'action / Déclinaison

- **Le règlement du PLUI permet de « sanctuariser » un certain nombre de fonciers stratégiques : ER, zonage bornant le changement de destination, OAP.**
- **En complément d'un travail réglementaire, il conviendra de :**
 - **Travailler avec les propriétaires afin d'identifier les facteurs bloquants à la réalisation des projets**
 - **Connaître et mobiliser les dispositifs existants**
 - **Accompagner la réalisation de projets**
- **Acquérir, par voie de négociation, certains sites, en réalisant un portage financier propre, ou à l'aide d'emprunts, si le projet est suffisamment précis.**
- **Permettre l'acquisition par un porteur de projet privé dans des conditions définies.**

Renvoi

Étude patrimoine réalisée par le CAUE, OAP patrimoniale

Pilotage de l'action

→ Pays de Gex agglo

→ EPF
→ CAUE
→ UDAP

Partenaires

→ Bailleurs sociaux

Budget estimatif

À définir (financements des études par la Caisse des Dépôts)

Modalités de mise en œuvre

Rôle du pilote de l'action :

- Accompagner la restauration / réhabilitation du patrimoine bâti ou vernaculaire
- Recourir à un architecte conseil pour mobiliser l'OAP patrimoniale dans le cadre d'un dépôt de permis de construire.

Rôle des partenaires :

- Les bailleurs peuvent réaliser des opérations en acquisition-amélioration dans le cadre de la préservation du patrimoine bâti à partir d'un bail cédé à l'euro symbolique par l'EPF qui porte les coûts du foncier pendant 10 à 12 ans au profit de la collectivité mandante.

Attention : la SAFER et l'EPF n'ont pas le droit de préemption en zone N.

Calendrier prévisionnel

- 2030

Suivi & évaluation

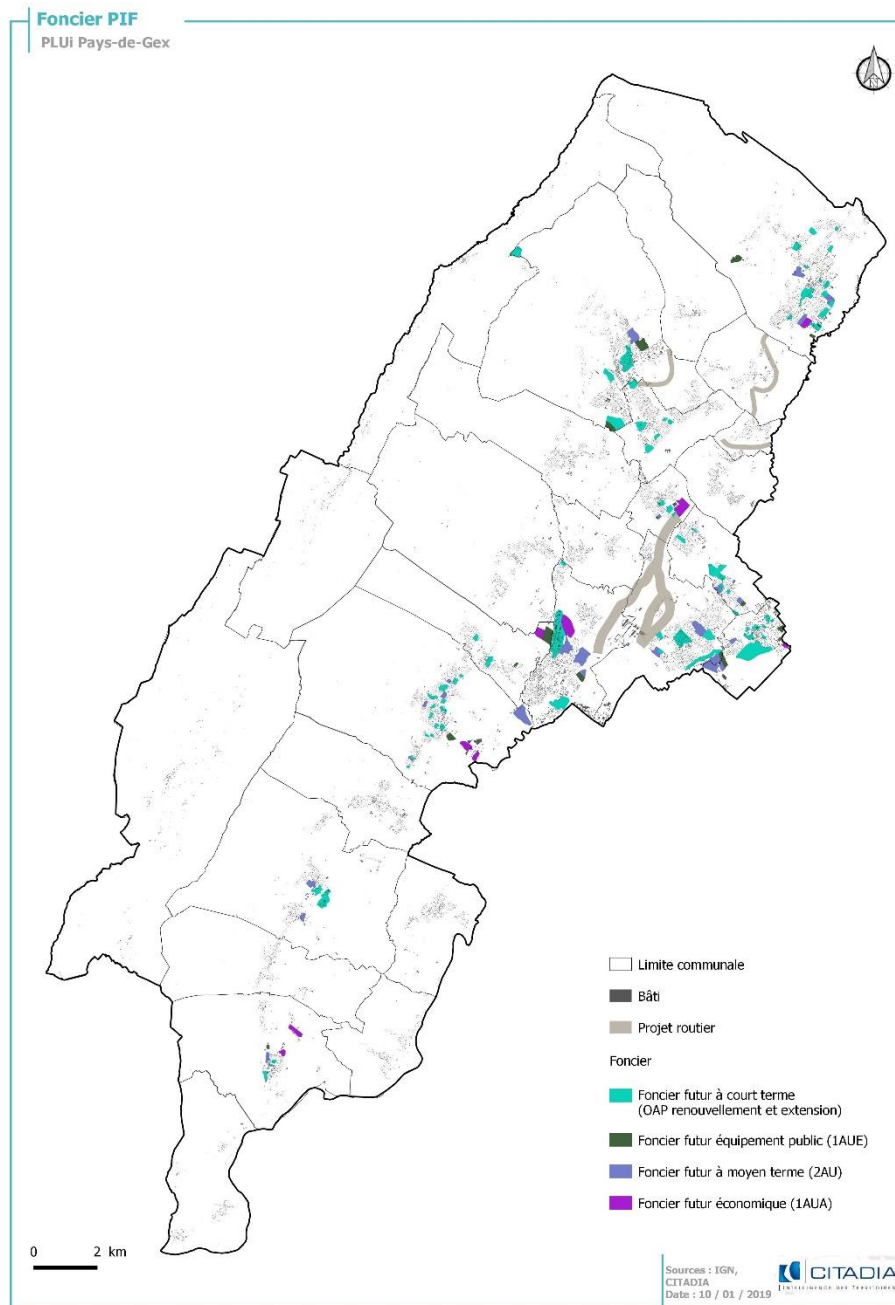
- À définir

CARTOGRAPHIES DU PLAN D'INTERVENTION FONCIÈRE

Les fonciers identifiés sont représentés ci-contre. Ils font également l'objet de zoom par communes concernées en tant que composante à part entière de l'OAP foncière.

Les secteurs identifiés par l'OAP ne seront pas tous acquis par la collectivité ou les partenaires. Ils sont identifiés car ils représentent un intérêt stratégique pour la collectivité. Il font donc l'objet d'une veille et le cas échéant tout ou partie de ces secteurs pourront faire l'objet d'acquisition pour mettre en œuvre la ou les politiques identifiées dans les fiches actions.

Par ailleurs la collectivité se réserve le droit d'acquérir un terrain en dehors de ces secteurs s'ils revêtent d'un intérêt stratégique non identifié à ce stade par l'OAP foncière.





Pays
de
GEX **PLUIH**

Orientation d'Aménagement et de Programmation - Foncier

