

CONSEIL MUNICIPAL DU 22 NOVEMBRE 2021

URBANISME

PLAN D'ACTION FONCIERE

Le plan local d'urbanisme en vigueur est très permissif et incitatif pour la valorisation immobilière privée, présentant par ailleurs peu de dispositifs de réserve foncière de type emplacement réservé.

De plus, en l'absence de tout document de planification foncière, ce plan local d'urbanisme a eu pour effet la consommation de nombreuses opportunités foncières pour des projets publics ou d'intérêt collectif, laissant aujourd'hui peu de marges de manœuvre.

Il s'agit donc désormais d'éviter cet écueil en anticipant, dès à présent et sans attendre, l'aboutissement du futur PLUi-HD. C'est l'objet du présent plan d'action foncière.

Ce plan d'action foncière est un document de planification déclinant, en termes fonciers, la stratégie d'aménagement et de développement de la Collectivité.

Il est ainsi fondé sur les projets de la Collectivité identifiés dans les documents de planification en vigueur (SCOT, PLU, PLHi) ainsi que sur les réflexions menées pour les faire évoluer, mais aussi sur les projets portés par la Municipalité dans ce cadre et dans celui de son projet politique.

Le plan d'action foncière constitue un outil d'anticipation foncière permettant de mettre en place une stratégie d'intervention susceptible de mobiliser des gisements fonciers stratégiques pour le développement à court, moyen et long terme, en fonction de l'échéance des projets à mener.

Il a, pour ce faire, vocation à identifier les secteurs à enjeux (atlas géographique), les éventuelles actions de maîtrise foncière à mener et leur échéance, ainsi que le coût prévisionnel en résultant.

S'inscrivant nécessairement dans la durée, la stratégie foncière distinguera une démarche proactive pour des projets programmés ou en cours de définition et des actions à long terme, voire très long terme pour des projets liés, notamment, à un futur document de planification ; la stratégie d'acquisition sera alors celle de la réserve foncière à constituer au gré des opportunités identifiées par le plan.

Selon cette temporalité, différents outils pourront être mobilisés : depuis la veille foncière, appuyée sur l'utilisation d'un droit de préemption (DPU ou ZAD) qui permet de saisir les opportunités de biens mis en vente, jusqu'aux outils de maîtrise active (négociations amiables avec les propriétaires, mobilisation de l'Etablissement Public Foncier, voire déclaration d'utilité publique et, en dernier ressort, expropriation).

Le présent plan d'action foncière est calibré à la fois au regard de la planification en vigueur, des projets du mandat mais aussi, au-delà, des réflexions en cours sur le PLUi-HD dont la procédure a été lancée par délibération de Thonon Agglomération en date du 23 février 2021.

Il sera donc susceptible d'évoluer notamment une fois le PLUi-HD adopté.

Il convient de préciser que cette démarche de planification foncière ne porte pas atteinte au droit de propriété ni à sa valorisation, la Commune achetant, par principe, au prix du marché sur la base de l'évaluation faite par les services fiscaux.

Seules des procédures ad hoc, dans le cadre de mesures plus contraignantes pour des projets à fort enjeux à court terme, pourraient avoir cet effet ; elles seront alors soumises, en tant que de besoin, au Conseil Municipal et iront au-delà du présent plan d'action foncière.

Considérant que le plan d'action foncière est un document indispensable pour la mise en œuvre des projets communaux, d'intérêt général et collectif à court moyen ou long terme ;

Sur proposition de Monsieur le Maire, le Conseil Municipal décide, à l'unanimité (Monsieur J.B. BAUD, Madame PARRA D'ANDERT, Monsieur BARNET, Madame GUIGNARD-DETRUCHE, Monsieur GRANDO, Monsieur DALIBARD et Monsieur DUVOCELLE ne prenant pas part au vote), d'approuver le plan d'action foncière tel qu'il que présenté.

----- Fin du document -----