



# Les outils pour aménager les zones d'urbanisation d'ensemble

15 mai 2018

# Le Plan Local d'Urbanisme de Riom

**Le plan local d'urbanisme de Riom a été révisé le 19 décembre 2017** (approbation par la Communauté de communes compétente depuis sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2017).

Ce nouveau PLU est construit en référence au schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Clermont qui exige, concernant l'habitat :

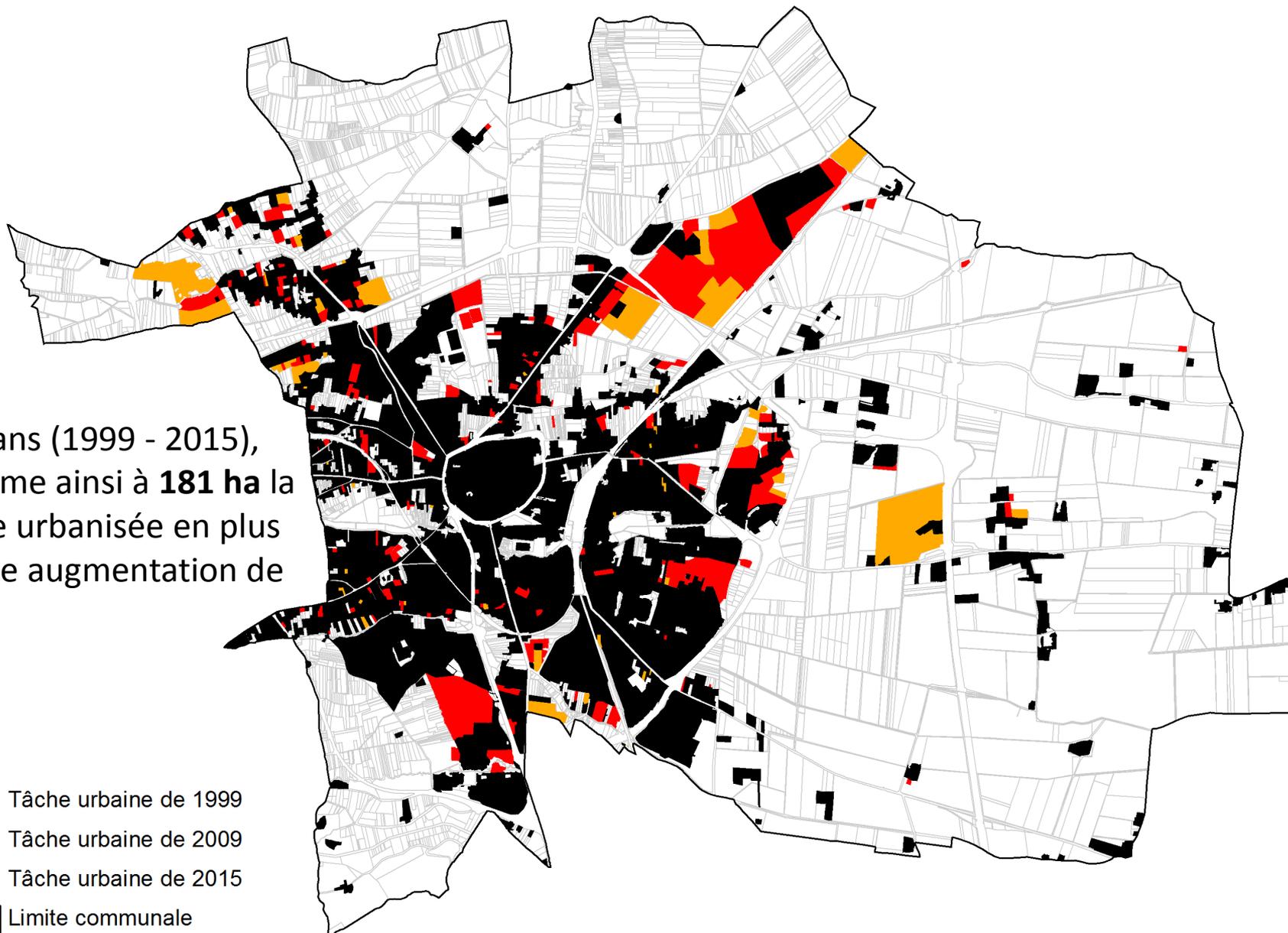
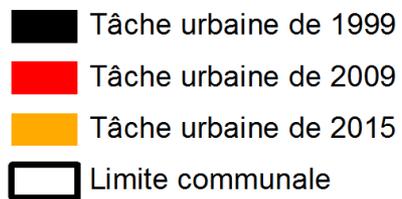
→ La production d'un certain nombre de logement pour rendre plus attractif le coeur urbain de la métropole (cf cartographie ci contre) ;

→ Une certaine efficience foncière (nombre de m<sup>2</sup> affectés à la création d'un logement), afin de limiter la consommation d'espaces naturels.



# Le Plan Local d'Urbanisme de Riom

En 15 ans (1999 - 2015),  
on estime ainsi à **181 ha** la  
surface urbanisée en plus  
soit une augmentation de  
**27%**.



# Le Plan Local d'Urbanisme de Riom

Zones	PLU de 2005	PLU de 2017
Zones Urbaines (U)	855 ha	895 ha
Zones A Urbaniser (AU)	252 ha	55 ha
Zone Agricole	1602 ha	1749 ha
Zone Naturelle (dont U jardin)	408 ha	518 ha

- ✓ 40 ha de réseves foncières urbanisées entre les deux PLU (AU vers U)
- ✓ 260 ha de réserves foncières rendues aux zones agricoles ou naturelles (AU vers A ou N)

# Le Plan Local d'Urbanisme de Riom

## Le projet de PLU concernant l'habitat :

- Remise sur le marché de 250 logements vacants (notamment en centre ville),
- Construction de 1185 nouveaux logements d'ici 2030 avec une montée en puissance progressive pour atteindre 91 logements / an,
- Une densité moyenne de 40 logements par hectare de foncier,
- Une localisation de cette nouvelle offre de logement dans un rayon de 1000 m autour de la gare et du centre ville, au plus près des moyens de transport en commun, commerces et service de la ville.



Les principaux potentiels fonciers identifiés ont été classés en zone d'urbanisation d'ensemble « AUM »



# Le Plan Local d'Urbanisme de Riom

## Qu'est ce qu'une zone d'urbanisation d'ensemble ?

C'est une zone à urbaniser (AU) à la périphérie de laquelle se situent des voies ouvertes à la circulation publique, des réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU et / ou une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains de la zone (solution retenue par le PLU de Riom).



# Le Plan Local d'Urbanisme de Riom



Exemple d'OAP (Quartier Gare)

## Quels outils pour permettre une urbanisation d'ensemble ?

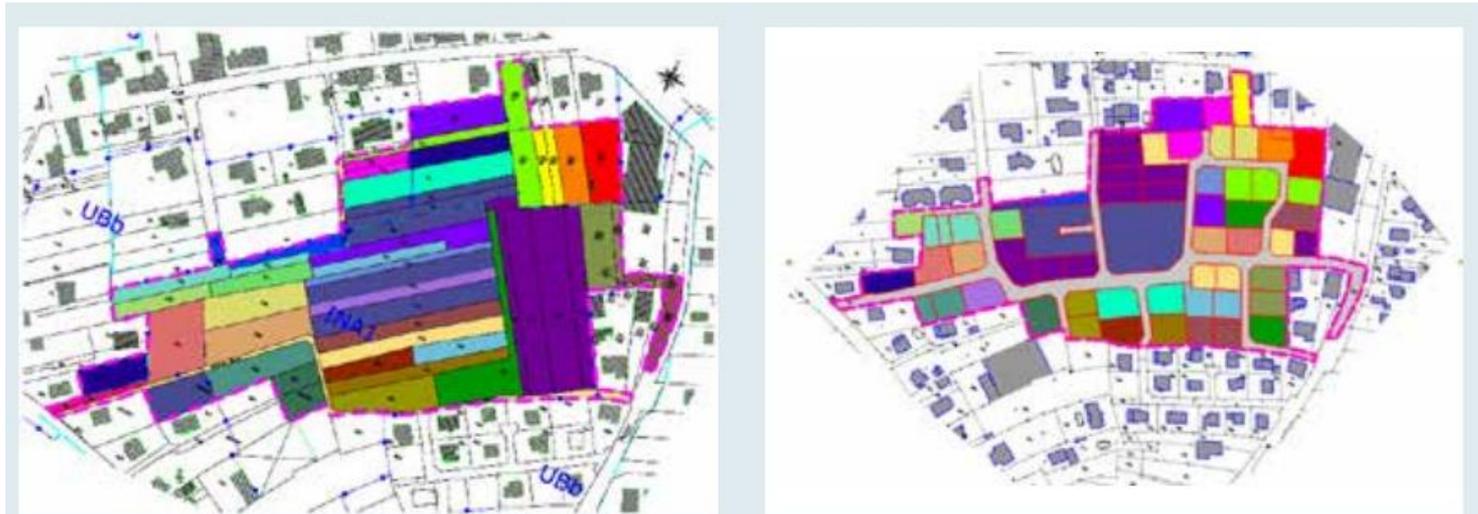
Les deux principaux outils mobilisables d'initiative privée pour réaliser une opération d'aménagement d'ensemble pour la vente de lots libres sont **le lotissement** ou **l'association foncière urbaine**.

Tous deux permettent un remembrement des parcelles visant à constituer des lots constructibles en prévoyant par ailleurs toutes les viabilités nécessaires.

Lotissement	Association foncière urbaine
Une maîtrise foncière unique préalable (aménageur, collectivité...)	Des propriétaires qui conservent la maîtrise foncière de leur terrain
Des travaux de viabilisation portés par l'aménageur	Des travaux de viabilisation portés par les propriétaires fonciers via l'AFU
Définition du projet qui revient à l'aménageur	Des propriétaires fonciers (potentiels futurs habitants) acteur de la définition du projet
Revente des lots définis par l'aménageur une fois viabilisés	Propriétaires du foncier pouvant être directement bénéficiaires de la plus-value patrimoniale et / ou financière
Une procédure nécessitant un permis d'aménager ou une déclaration préalable	Un permis d'aménager (AFUL) dossier de remembrement (AFUA)

# Les Associations foncières urbaines

L'association foncière urbaine est une association syndicale, constituée entre propriétaires, qui a notamment pour objet la création de terrains à bâtir à travers une restructuration parcellaire et la réalisation des travaux de viabilisation.



Exemple de répartition des parcelles et des propriétés foncières avant et après le remembrement (géomètre-expert : Vincent Roth).

Source : Guide CEREMA - Les AFU - 2017

A l'issue du remembrement réalisé, chaque propriétaire retrouve ainsi, sous forme d'un ou plusieurs lots constructibles, son apport de terrain minoré de la surface versée à l'AFU pour la création des voiries et espaces communs.

## Les différents types d'associations foncières urbaines

Plusieurs types d'AFU sont possibles, notamment selon l'adhésion unanime ou non des propriétaires au dispositif ou l'initiative du projet :

**AFU libre** : L'ensemble des propriétaires est d'accord pour constituer l'AFU et réaliser l'opération d'aménagement.

Les décisions se prennent à l'unanimité et le projet est conduit sans intervention directe de l'autorité administrative. Un permis d'aménager est le plus souvent à déposer.

*Exemple à Riom : AFU des Tonnelles*

## Les différents types d'associations foncières urbaines

**AFU autorisée** : Cette AFUA est considérée d'intérêt général ce qui lui confère la possibilité de passer outre la non adhésion ou l'opposition de certains propriétaires.

Dès lors qu'elle est **validée par une majorité qualifiée de propriétaires** (au moins 2/3 d'entr eux détenant au moins 2/3 des terrains), elle est **constituée par le préfet, après enquête publique et accord du conseil municipal**.

Les propriétaires qui en souhaitent pas rester dans l'AFU constituée peuvent recourir au **droit de délaissement** de leur foncier (rachat obligatoire des terrains avant remembrement par l'AFU, au prix fixé par les Domaines).

L'AFUA est un **établissement public à caractère administratif** (EPAC). Elle répond aux règles des marchés publics et de la comptabilité publique.

Pas de permis d'aménager déposé mais un **dossier de remembrement**

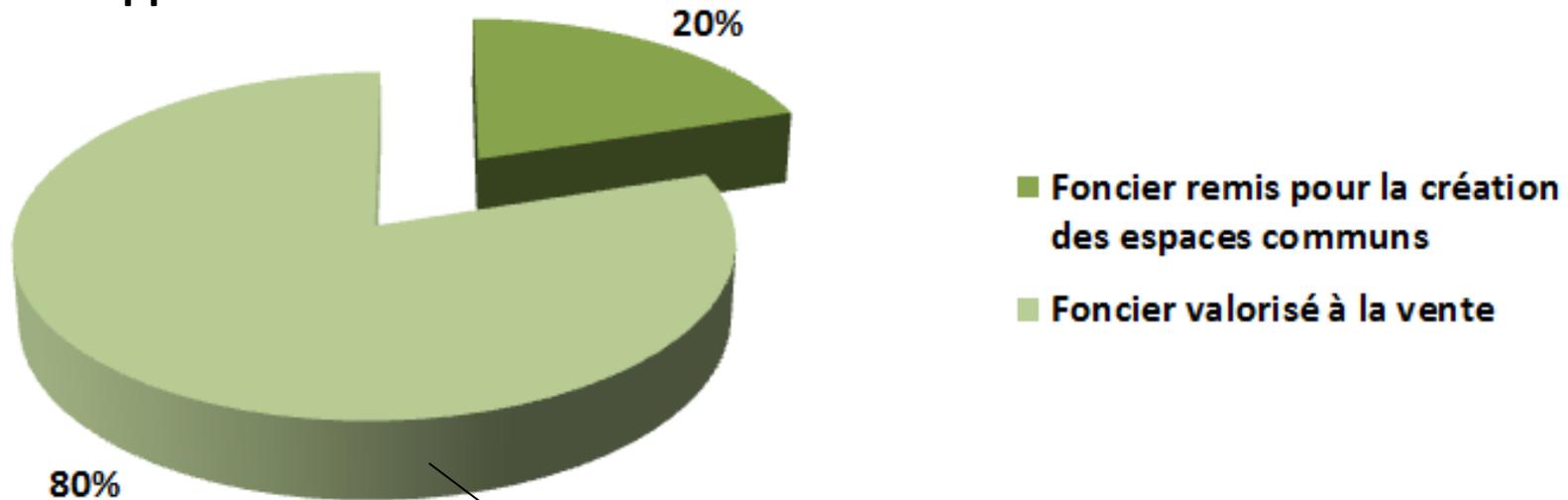
*Exemples à Riom : AFU des Martres, Ronchalon Panorama*

**AFU de projet** : **déclinaison de l'AFU autorisée qui donne à la collectivité locale un rôle d'incitation** des propriétaires à se regrouper en AFU dès lors que leurs terrains sont inclus dans un périmètre qu'elle a défini.

La collectivité peut initier la démarche en participant au pré financement des études préalables

# Valorisation foncière dans le cadre d'une AFU

## Terrain apporté



Environ 50 € de frais par m<sup>2</sup> (études, travaux, ...)  
Environ 100 € par m<sup>2</sup> de foncier viabilisé cédé

*Chiffres moyens donnés à titre d'indicatif*

# Cas pratique

(chaque opération étant spécifique, les chiffres sont donnés à titre indicatif)

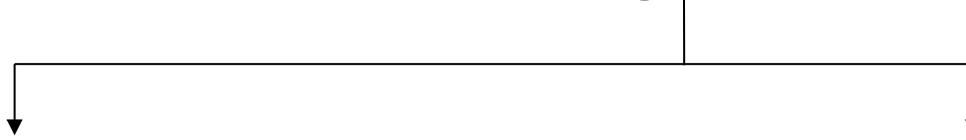
## Projet d'AFUA

25 000 m<sup>2</sup> de foncier au global

5 000 m<sup>2</sup> appartenant à M. Martin

18 000 m<sup>2</sup> de lots cessibles et 7 000 m<sup>2</sup> d'espaces communs

Coût de l'aménagement estimé : 1,2 M



**M. Martin ne souhaite pas entrer dans l'AFU et utilise son droit de délaissement :** ses 5 000 m<sup>2</sup> non visabilisés sont rachetés par l'AFU pour environ 15 € / m<sup>2</sup> (soit 75 000 € avant impôts éventuels)

**M. Martin souhaite entrer dans l'AFU :**

**Il participe aux travaux sous forme financière :**

1,2 M x (5 000m<sup>2</sup> / 25 000 m<sup>2</sup> ) soit 240 000 €

Les 4 250 m<sup>2</sup> de terrain conservés (une fois déduits les espaces communs) peuvent être vendus une fois viabilisés à 100 € / m<sup>2</sup> soit 425 000 €.

Soit un bénéfice avant impôt de 185 000 €

**Il participe aux travaux sous forme financière (50 %) + apport de terrain (50 %) :**

1 875 m<sup>2</sup> de terrain commercialisables (espaces communs déduits) sont valorisés à hauteur de 80 € auprès de l'AFU qui les mettra en vente directement ; soit 150 000 € en nature. Reste à financer 90 000 € de travaux.

Les 1 875 m<sup>2</sup> de terrain conservés sont vendus à 100 € / m<sup>2</sup> soit 187 500 €. Soit un bénéfice avant impôts de 97 500 €

# Les grandes étapes de réalisation d'une AFU

Phase de lancement : à l'initiative de la collectivité ou certains propriétaires.

Un projet de remembrement est souhaité, comment peut on le mettre en œuvre ?

Etude pré opérationnelles : établissement de toutes les grandes orientations du projet en termes de contenu, de financement, etc. Vérification de la faisabilité.

Possibilité de préfinancement par la collectivité prévue par la loi

Création de l'AFU Libre ou autorisée selon que les propriétaires sont unanimes ou non.

Enquête publique le cas échéant (AFUA)

Année N

---

# Les grandes étapes de réalisation d'une AFU

Constitution et validation des actes de remembrement et d'aménagement (PA, dossier de remembrement...)

Consultation des entreprises et réalisation des travaux d'aménagement par l'AFU

Mise en vente des lots  
Dépôts de permis de construire  
Construction des habitations, ect.

Dissolution de l'AFU et constitution d'une association syndicale de gestion des espaces communs si ces derniers ne sont pas repris en gestion par la commune.

Année N + 4 environ



## Quelques exemples d'associations foncières urbaines réalisés sur Riom



### **AFU libre des Tonnelles** - Rue des Vignes Froides / Rue Sarrazin

- ✓ 15 parcelles d'origine
- ✓ 19 lots
- ✓ 1,55 ha

## Quelques exemples d'associations foncières urbaines réalisés sur Riom



### **AFU autorisée Ronchalon Panorama - Chemin des Vignerons**

- ✓ 35 parcelles d'origine
- ✓ 55 lots
- ✓ 8,7 ha

## Quelques exemples d'associations foncières urbaines réalisés sur Riom



### **AFU Les Martres - Chemin des Vignerons**

- ✓ 15 parcelles d'origine
- ✓ 32 lots
- ✓ 3,5 ha



## AFU Les Martres - Chemin des Vignerons – Arrêté de création fin 2011 / Vente des lots début 2017

- Pourcentage de foncier dévolu aux espaces communs : 25 %
- Montant de la participation demandée aux membres de la l'AFU pour l'ensemble des opérations d'aménagement (études, travaux...) : 45 € TTC / m<sup>2</sup> viabilisé
- Prix moyen de revente des lots : 130 € pour une surface moyenne de 807 m<sup>2</sup>.

# Les Zones « AUM » devant faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble



## PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

## CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur à respecter

## VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / TYPOLOGIE DU BATI

- Habitat intermédiaire
- Stationnement aérien Hab. intermédiaire
- Pôle d'équipements
- Zone d'activités à requalifier
- Extension Zone d'Activités
- Existant (hors opération d'aménagement d'ensemble)
- Verger existant (hors opération d'aménagement d'ensemble)

## CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Principe de desserte principale / secondaire
- Principe de liaison douce ouverte à la circulation publique
- Voie privée existante
- Axe à restructurer
- Voie existante à requalifier en boulevard urbain
- Carrefour à réaménager
- Entrée de ville ferroviaire à requalifier

## PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Alignement d'arbres existant ou à créer
- Espace vert Paysager Trame Verte et Bleue
- Frange tampon paysagère
- Coulée verte à créer
- Maintien des ripisylves existantes et des jardins

## CHIFFRES - CLES

**SUPERFICIE DU SITE : 60.1 ha**  
Superficie opérationnelle : 4.5 ha

> Destination : Habitat / Activités / Eqts  
140 log. environ sur le secteur  
20 à 30% logements sociaux  
Densité opé : 31 log / ha env.

RIOM // OAP RIOM SUD







**PERIMETRE ET LIMITES**

-  Périmètre du site
-  Phasage

**CARACTERISTIQUES DU BATI**

-  Hauteur maximum autorisée

**VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / TYPOLOGIE DU BATI**

-  Habitat individuel et Habitat indiv. groupé

**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

-  Accès principaux
-  Accès secondaires  
Sens unique (entrée ou sortie)
-  Principe de desserte principale / secondaire
-  Principe de liaison douce ouverte à la circulation publique

**PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES**

-  Espace vert Paysager  
Trame Verte et Bleue
-  Alignement d'arbres  
bande verte paysagère
-  Couture urbaine / paysagère

**CHIFFRES - CLES**

SUPERFICIE DU SITE : 3.2 ha

> Destination : Habitat  
70 log. environ sur le secteur  
20 à 30% logements sociaux  
Densité : 22 log / ha env.



#### PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

--- Principe d'orientation du bâti

R+1 Hauteur à respecter

#### VOCACTION DOMINANTE DES ESPACES / TYPOLOGIE DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. groupé
- Habitat intermédiaire
- Stationnement aérien Hab. intermédiaire

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Accès modes doux
- Principe de desserte principale / secondaire
- Espace collectif partagé tous modes
- Principe de liaison douce ouverte à la circulation publique

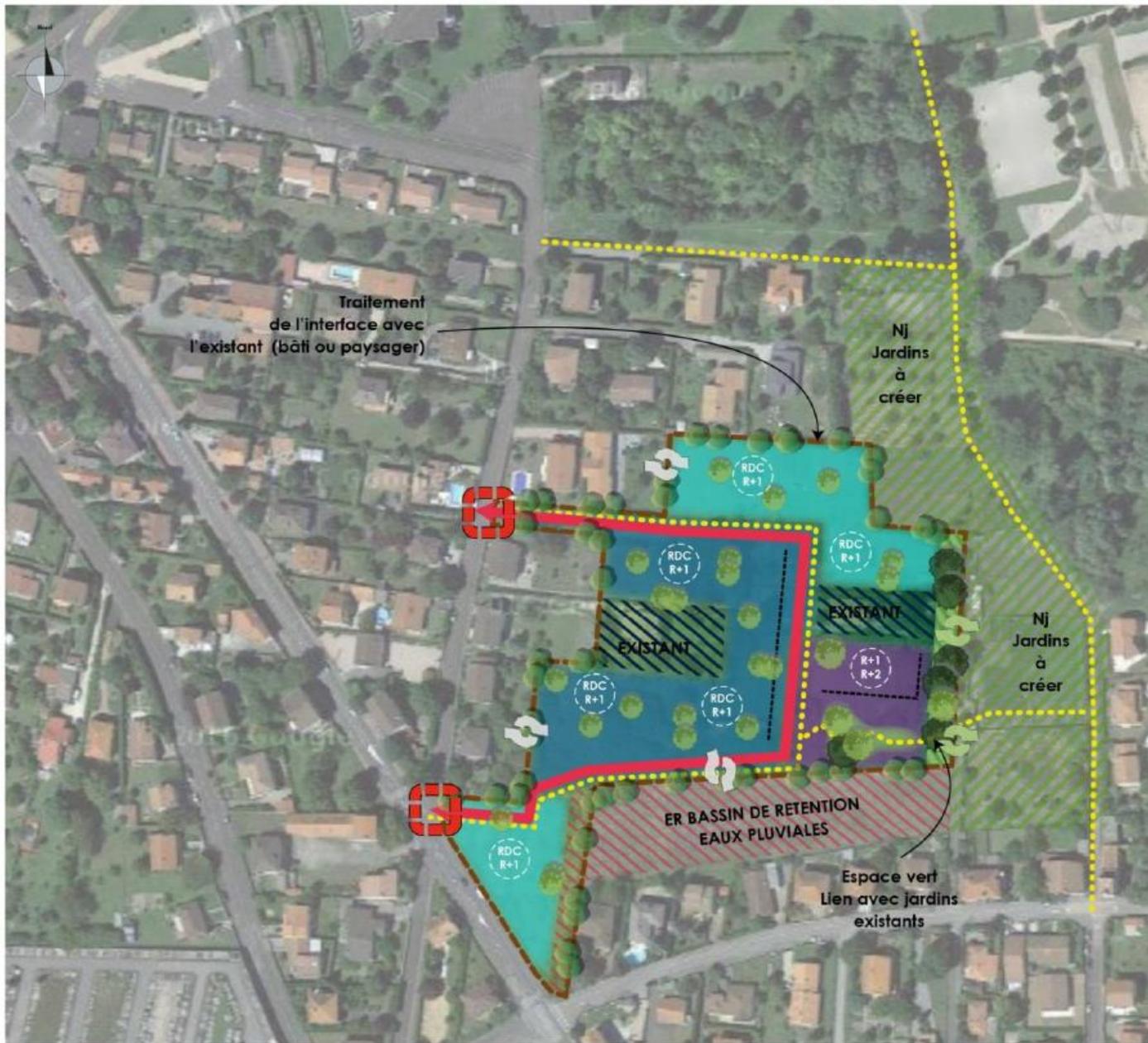
#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager Trame Verte et Bleue
- Frange tampon paysagère
- Coeur d'îlot paysager
- Bassin de rétention paysager
- Couture urbaine / paysagère

#### CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 3,7 ha

> Destination : Habitat  
125 log. environ sur le secteur  
25 à 35% de logements sociaux  
Densité : 34 log / ha env.



### PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

### CARACTERISTIQUES DU BATI

Principe d'orientation du bâti

Hauteur à respecter

### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES / TYPOLOGIE DU BATI

Habitat individuel  
 Habitat indiv. groupé  
 Habitat intermédiaire  
 Existant

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès  
 Principe de desserte principale / secondaire  
 Principe de liaison douce ouverte à la circulation publique

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager  
 Coeur d'îlot paysager  
 Couture urbaine / paysagère

### CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 2 ha  
Périmètre opérationnel : 1.8 ha

> Destination : Habitat  
40 logements environ  
20 à 30% logements sociaux  
Densité (sur op.) : 22 log / ha

# Ressources

PLU de Riom : en lien sur le site Géoportail – Urbanisme : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Guide du CEREMA : « Aménager avec les propriétaires fonciers – Les associations foncières urbaines » : [http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/CEREMA-Amenager\\_avec\\_les\\_proprietaires\\_foncier\\_LD\\_cle0a5826.pdf](http://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/CEREMA-Amenager_avec_les_proprietaires_foncier_LD_cle0a5826.pdf)