

RÉFÉRENTIEL

FONCIER



Vers la définition d'une
politique foncière au
service du **projet** de
développement
communautaire



Communauté
de Communes
Herri Alkargoa



BUREAU COMMUNAUTAIRE
- Restitution du diagnostic -
-18 Avril 2013 -

RÉFÉRENTIEL FONCIER

Vers la définition d'une
**politique
foncière** au service
d'un **projet de
développement
communautaire**



UNE DÉMARCHE DE TERRITOIRE, UNE APPROCHE PARTENARIALE

Contexte

Sollicitation de la Communauté de Communes de Soule Xiberoa pour mobiliser le partenariat EPFL / CG afin de lancer une démarche de référentiel foncier (> Juin 2011).

En parallèle, préparation du futur PPI de l'EPFL et mise en œuvre des « Contrats » entre le CG et les collectivités.

Objectif :

Construire une politique foncière communautaire adaptée au projet de territoire :

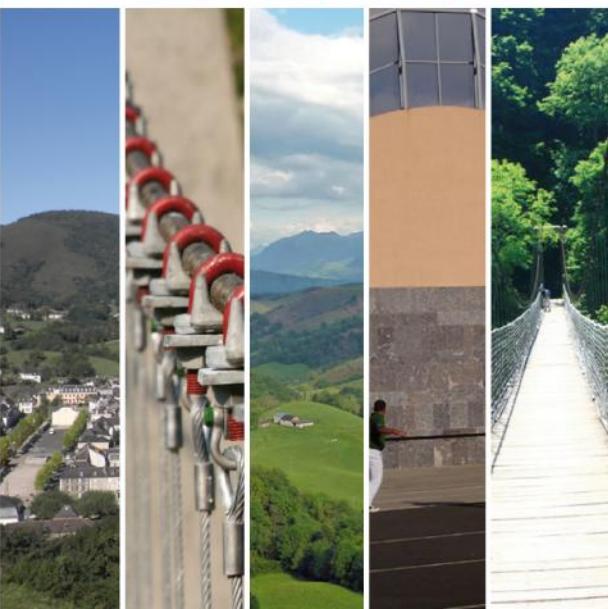
- ✓ *Attractivité économique*
- ✓ *Maintien de la population*
- ✓ *Préservation et valorisation du patrimoine*

- Quelles priorités en matière d'intervention publique ?
- Quelles moyens d'accompagnement ?
- Quels dispositifs ?

RÉFÉRENTIEL FONCIER



Vers la définition d'une
**politique
foncière** au service
d'un **projet de
développement
communautaire**



Méthodologie

- Traitement de données INSEE,
- Portrait de territoire (CG 64),
- Entretiens dans chaque commune du territoire (Novembre / Décembre 2012)

Temps de restitution du diagnostic

- Bureau 18 Avril 2013
- Commission élargie, 16 Mai 2013 (à confirmer)
 - >> Formalisation et validation des enjeux
 - >> Proposition de pistes d'action

Validation des actions à engager par la CC Soule Xiberoa

- Volet Habitat
- Volet Développement économique
- Volet Planification

Politiques partenariales

- Elaboration du Programme d'Actions Foncières CC Soule Xiberoa / EPFL Pays Basque
- Articulation des politiques territoriales - Contrat aides aux tiers / PIG Home

Actions communautaires en cours

- Mise en place d'outils fonciers,
- Sensibilisation à la construction neuve et à la réhabilitation
-

RÉFÉRENTIEL FONCIER



Vers la définition d'une
**politique
foncière** au service
d'un **projet de
développement
communautaire**



DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

1 - Analyse foncière décomposée sous 3 volets :

- Volet Habitat
- Volet Développement économique
- Volet Planification

2 - Proposition d'axes de « réflexion/action »

RÉFÉRENTIEL FONCIER



Vers la définition d'une
**politique
foncière** au service
d'un **projet** de
développement
communautaire



DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

1 - Analyse foncière décomposée sous 3 volets :

- Volet Habitat
- Volet Développement économique
- Volet Planification

2 - Proposition d'axes de « réflexion/action »

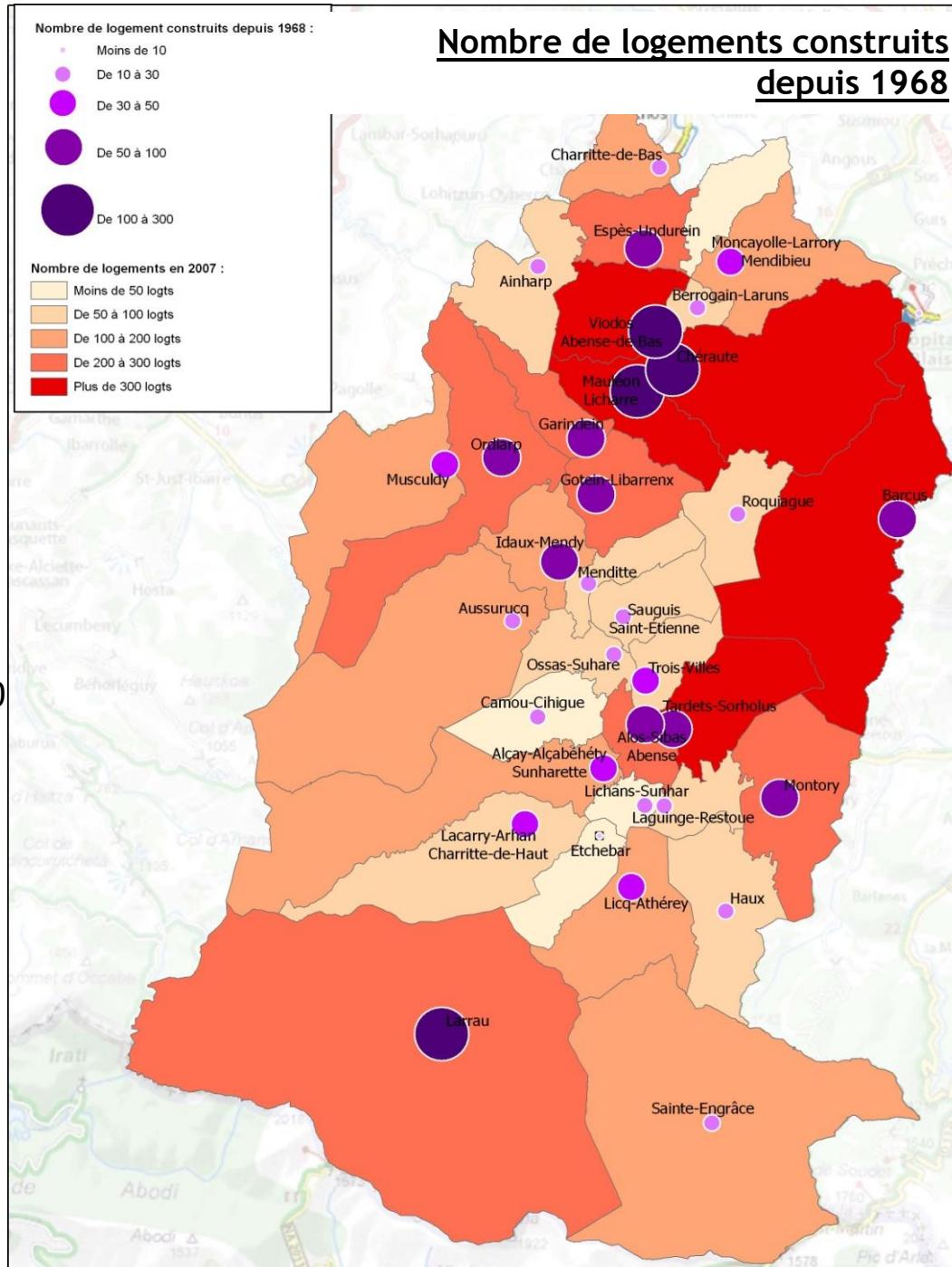
VOLET « HABITAT », ÉLÉMENTS DE CADRAGE

Eléments de cadrage :

- Confortement de la Basse Soule autour de l'aire d'influence Mauléonnaise (*stabilisation*),
- Effets contrastés en Haute Soule entre décroissance et stabilité,
- Repli progressif en direction de la Basse Soule.

Malgré une évolution démographique à la baisse, le nombre de logements à quant à lui nettement augmenté :

- Construction de **+ de 2000 logements entre 1968 et 2008** soit 50 logements par an en moyenne,
- Entre 1968 et 2008, + 40% de logements alors que -21% d'habitants,
- 46% du parc des résidences principales date d'avant 1949.



Des disponibilités foncières hétérogènes entre les communes

- difficulté croissante d'obtenir de la constructibilité dans les communes non dotées de document d'urbanisme,
- certaines communes connaissent peu de mutations foncières (*très peu de cessions de terrains*),
- certaines communes sont soumises à de fortes prescriptions environnementales (*loi montagne, zones inondables...*),
- tandis que certaines communes disposent de droits à bâtir relativement importants au regard des tendances démographiques observées dans le territoire souletin (*documents d'urbanisme très ouverts, souplesse du RNU par endroit*).

Ces disparités dans le territoire, sans vision globale et sans réelle concertation entre les communes, peuvent générer des mécanismes de concurrence et donc de déséquilibre.

> Quelles répercussions en matière de lots à bâtir ?



VOLET « HABITAT », UNE SURABONDANCE DES LOTS À BÂTIR ?

Lots à bâtir, une concurrence à double facette

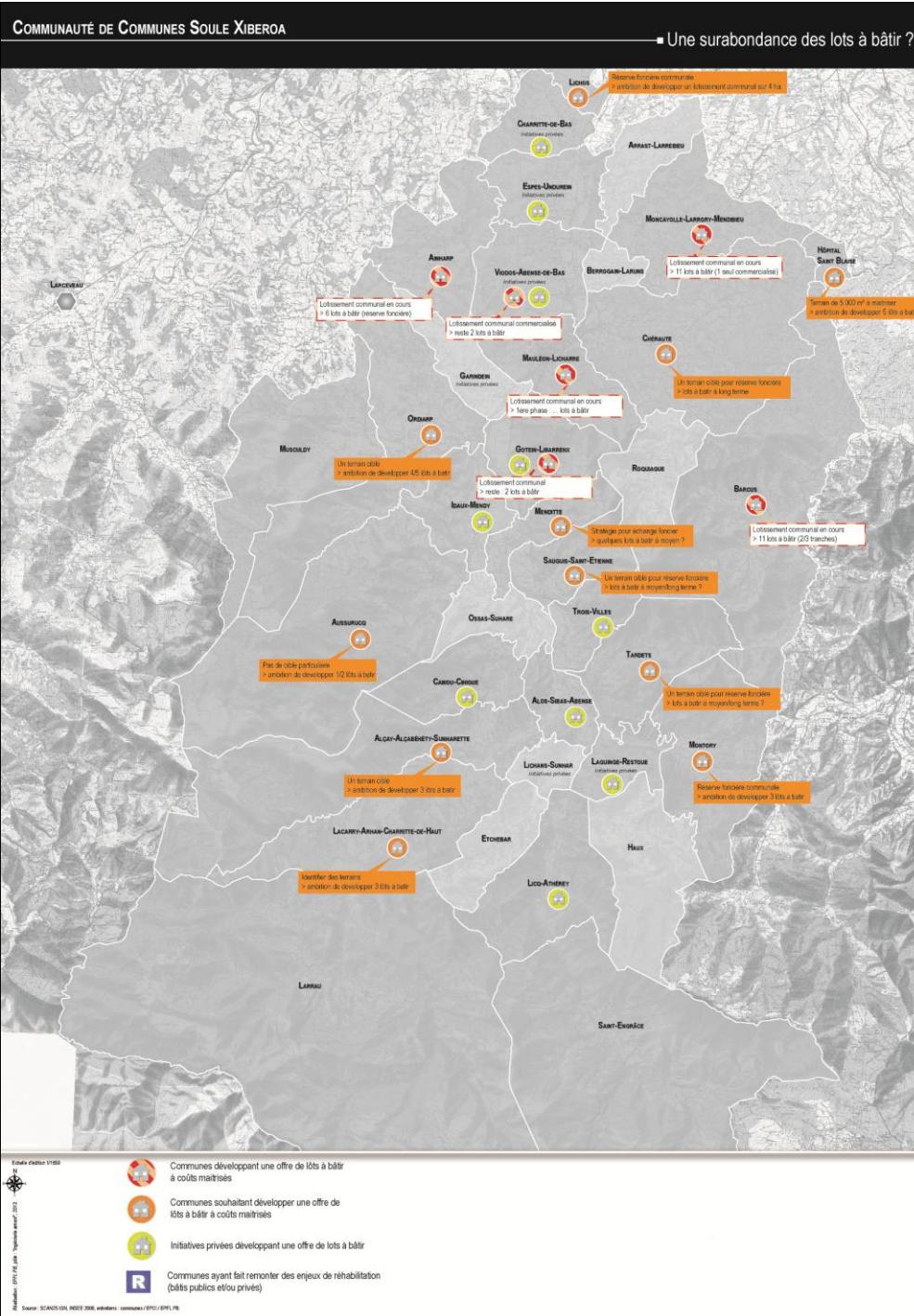
- Une concurrence entre communes du territoire (lots à bâtir sous maîtrise d'ouvrage publique),
 - Une concurrence entre l'initiative publique et l'offre privée à l'échelle du territoire souletin,
 - des besoins exprimés en lots à bâtir à intégrer dans une réflexion territoriale globale.

Zoom sur l'offre foncière et immobilière en Soule

-  Lots publics
 -  Accession
 -  Offre locative

Au total :

- « environ » 45 lots privés en vente
 - + de 30 lots publics disponibles en vente
 - plusieurs dizaines de biens bâtis en vente



VOLET « HABITAT », UNE SURABONDANCE DES LOTS À BÂTIR ?

Lotissements communaux aménagés

Communes	Foncier	Nombres de lots	Nombres de lots disponibles	Prix de commercialisation	Type d'assainissement
Moncayolle-Larrory-Mendibieu	Foncier communal	11	10	26€ / m ²	Individuel
Viodos-Abense-de-Bas	Foncier communal	2	2	40 € / m ²	Collectif
Ainharp	Foncier communal	7	6	21 € / m ²	Individuel
Mauléon-Licharre	Foncier communal	12	10	56 € / m ²	Collectif
Gotein-Libarrenx	Foncier communal	-	2	37€ / m ²	Collectif
Barcus	Foncier communal	11	10	20/25 € / m ²	Collectif

Projets/intentions de développement de lotissements communaux

Lichos	Foncier communal	Non défini		
Hôpital St Blaise	Foncier à maîtriser	5 lots à bâtir		
Chéraute	Foncier à maîtriser	Non défini		
Ordiarp	Foncier à maîtriser	5 lots à bâtir		
Menditte	Foncier à maîtriser	Non défini		
Sauguis-St-Etienne	Foncier à maîtriser	Non défini		
Tardets	Foncier à maîtriser	Non défini		
Montory	Foncier communal	3 lots à bâtir		
Aussurucq	Foncier à maîtriser	1/2 lots à bâtir		
Alçay-Alçabéhéty-Sunharete	Foncier à maîtriser	3 lots à bâtir		
Lacarry-Arhan-Charritte-de-Haut	Foncier à maîtriser	3 lots à bâtir		

VOLET « HABITAT », UNE SURABONDANCE DES LOTS À BÂTIR ?

Secteur	Maisons individuelles		Appartements		Terrains à bâtir	
	Nombre références	Prix moyen/m2	Nombre références	Prix moyen/m2	Nombre références	Prix moyen/m2
Mauléon et communes alentour	53	841€	9	890 €	17	21 € (25 € en assainissement Collectif)
Autres	10	1441 €	1	1114 €	11	17 €
Haute Soule	7	1195 €	0	0 €	17	25 €
TOTAL	70	1132 €	10	912 €	45	22 €

▪ Une offre de lots à bâtir conséquente et abordable :

- 45 lots à bâtir privés sont actuellement sur le marché Souletin (principalement le long des RD 11, 918 et 26),
- le prix moyen de 22 Euros/m² semble attractif, même s'il masque parfois l'absence totale de réseaux (*dans la grande majorité des cas, ces réseaux sont à proximité de ces terrains*).

▪ Une offre de biens bâtis peu adaptée :

- l'offre de maisons individuelles proposée sur le marché est en mauvais état et généralement inadaptée aux normes actuelles de confort et aux moyens des jeunes ménages,
- le montant des travaux de réhabilitation peut porter le coût final d'une opération d'acquisition amélioration au-delà de 2300 Euros/m² (sur la base d'un montant moyen d'acquisition de 1132 euros/m²),
- l'offre d'appartements, semble très peu développée en Soule (simplement 9 offres repérées sur Mauléon).

VOLET « HABITAT », UNE SURABONDANCE DES LOTS À BÂTIR ?

TYPOLOGIE	Mauléon	Autres	Zone 3 LOCATIF SOCIAL
<i>surface moyenne loyer mensuel</i>	T1 (2 réf.) 28 m2 261 €	<i>pas d'offre locative</i>	25 m2 131 €
<i>surface moyenne loyer mensuel</i>	T2 (3 réf.) 47 m2 310 €	(1 réf.) 34 m2 235 €	51 m2 267 €
<i>surface moyenne loyer mensuel</i>	T3 (6 réf.) 50 m2 367 €	(1 réf.) 50 m2 317 €	67 m2 351 €
<i>surface moyenne loyer mensuel</i>	T4 <i>pas d'offre locative</i>	<i>pas d'offre locative</i>	80 m2 419 €
<i>surface moyenne loyer mensuel</i>	Maison (1 réf.) 50 m2 340 €	(3réf.) 100 m2 473 €	

- Un marché locatif essentiellement urbain, peu actif et concentré sur les T2 et T3

- 12 des 17 annonces locatives repérées se situent sur Mauléon .
- 65 % de l'offre est constituée de T2 et de T3.
- à Mauléon, le montant des loyers se situe généralement au dessus du niveau des loyers locatifs sociaux (de 5% pour les T3 à 16% pour les T2 et 100% pour les T1) alors qu'il est en dessous dans les autres communes.
- Seulement 4 offres de maisons individuelles .

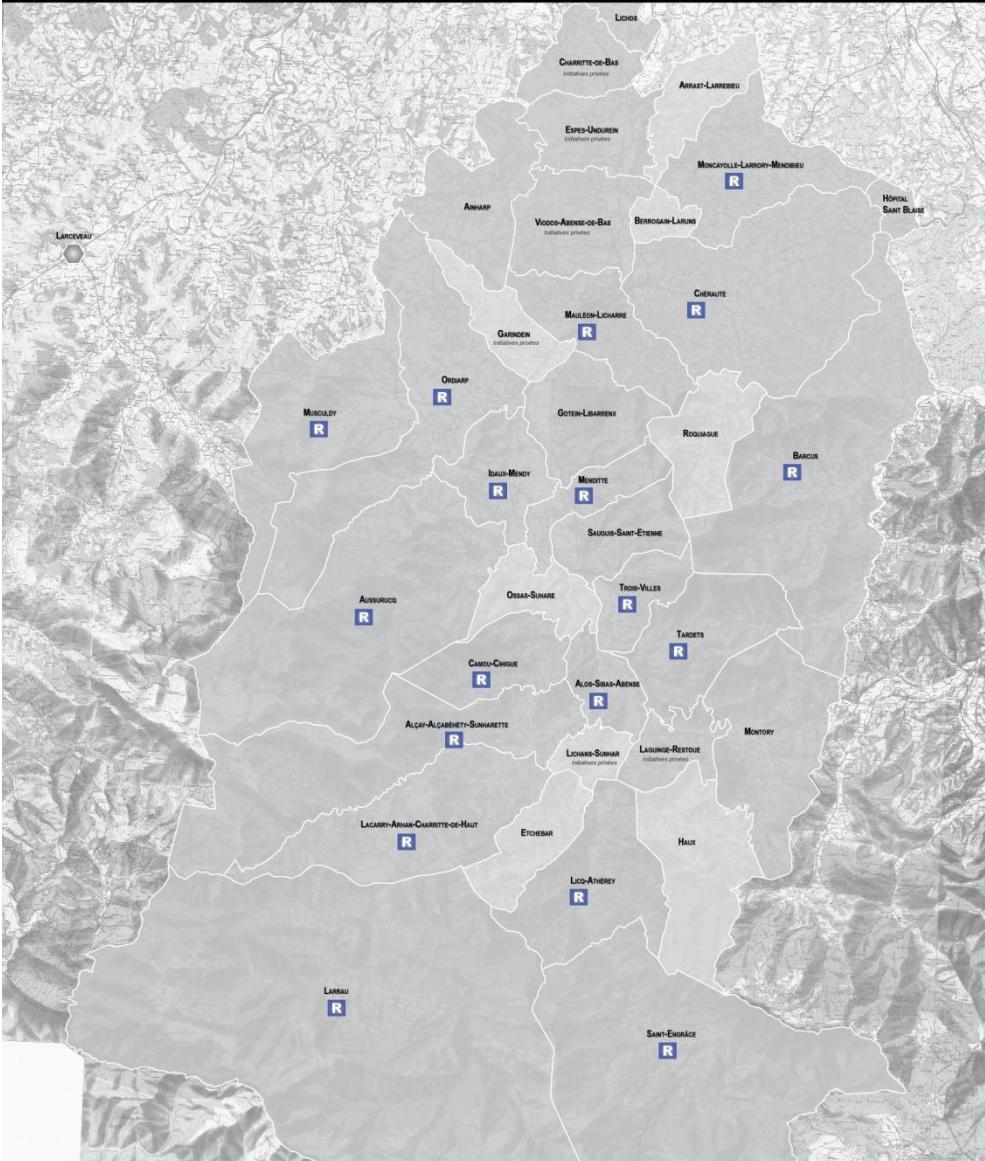
VOLET « HABITAT », UNE SURABONDANCE DES LOTS À BÂTIR ?

D'importants besoins en réhabilitation

- pratique de dispositifs « OPAH » relatif aux propriétaires occupants ou aux propriétaires bailleurs mais...
- beaucoup de bâtis existants sans occupation à l'année (héritage non réglé, abandon, incapacité financière des propriétaires à réhabiliter leur patrimoine),
- des bâtis existants sous utilisés (personnes seules dans de grands logements),
- 10% du parc potentiellement indigne au sein des résidences principales,
- des réalités différentes en fonction des communes :
 - *Maisons de centre bourg*,
 - *Anciennes fermes*,
 - *Situation particulière pour Mauléon et Tardets*.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SOULE XIBEROA

■ D'importants besoins en réhabilitation



Echelle d'édition 1:10000
Réalisation : EPCI du Pays Soule Xiberoa / 2011
Dominante "Habitat"
 • Communes développant une offre de lots à bâtrir à coûts maîtrisés
 • Communes souhaitant développer une offre de lots à bâtrir à coûts maîtrisés
 • Initiatives privées développant une offre de lots à bâtrir
 • Communes ayant fait remonter des enjeux de réhabilitation (bâti publics et/ou privés)

Source : SCANDIENNE 2008, ententes communales / EPCI / EPFL PE

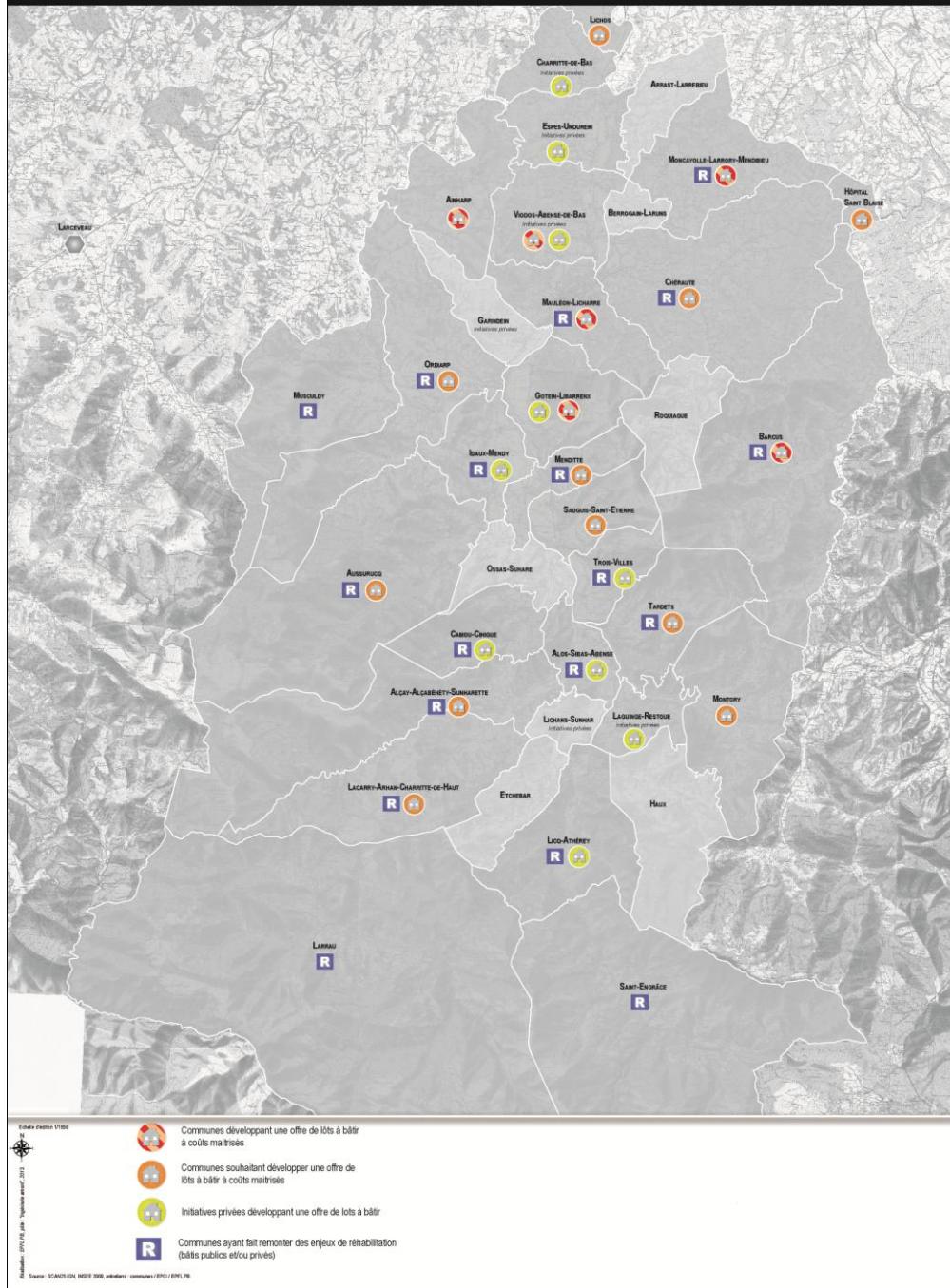
VOLET « HABITAT », UNE SURABONDANCE DES LOTS À BÂTIR ?

SYNTHESE

- Une offre pléthorique en extension urbaine,
- le faible nombre de documents d'urbanisme opposables constitue un point de fragilité dans l'encadrement des offres de lots à bâtir,
- un contexte « concurrentiel » pouvant rendre hasardeuses certaines opérations publiques (*sauf à être très limitées et parfaitement maîtrisées*),
- d'importants besoins en réhabilitation de patrimoine vacant
- une problématique de diversification de l'offre (typologie de logements),
- une demande en logements complexe à évaluer et à qualifier.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SOULE XIBEROA

■ Quelle politique habitat pour quelle politique foncière ?



VOLET « HABITAT », UNE SURABONDANCE DES LOTS À BÂTIR ?

SYNTHESE

- Une offre pléthorique en extension urbaine,
- le faible nombre de documents d'urbanisme opposables constitue un point de fragilité dans l'encadrement des offres de lots à bâtir,
- un contexte « concurrentiel » pouvant rendre hasardeuses certaines opérations publiques (*sauf à être très limitées et parfaitement maîtrisées*),
- d'importants besoins en réhabilitation de patrimoine vacant
- une problématique de diversification de l'offre (typologie de logements),
- une demande en logements complexe à évaluer et à qualifier.

LES ENJEUX

- Reconquérir le patrimoine bâti vacant (*enjeux patrimoniaux, fonciers, sanitaires, identitaires, architecturaux*) en adaptant le bâti traditionnel aux attentes et aux besoins des populations (*exemple : jeunes ménages*),
- Diversifier l'offre en logement afin de l'adapter aux attentes des habitants (*jeunes ménages, personnes âgées*) ainsi qu'à leurs moyens financiers (*locatif social, accession maîtrisée...*),
- Anticiper la prochaine vacance liée au vieillissement de la population,
- Coordonner le développement des lots à bâtir en fonction des besoins à l'échelle du territoire souletin,
- Conserver/ développer/ valoriser l'identité architecturale et paysagère de Soule,
- Optimiser les réseaux existants (voies / assainissement / eau) en recentrant le développement urbain autour de ces réseaux.

VOLET « DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE », ENGAGER LES DÉMARCHES OPÉRATIONNELLES

Développement d'une offre foncière à vocation économique, une stratégie affirmée

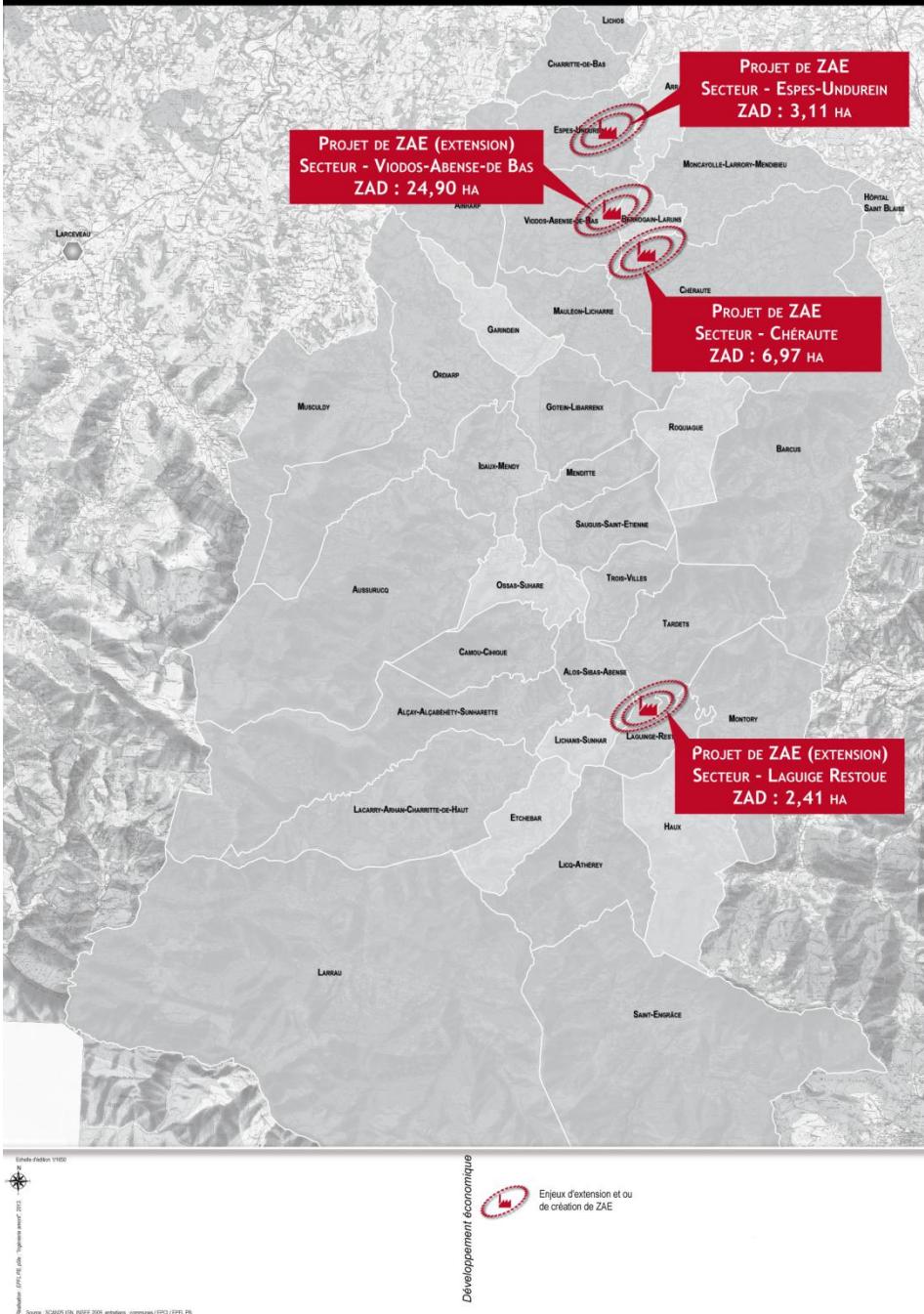
- Elaboration d'un schéma de développement économique en 2005 avec l'appui de l'AUDAP et de la SEPA : fléchage de 4 sites devant permettre l'aménagement de zones d'activités économiques :
 - Site de Espès-Undurein,
 - Site de Viodos-Abense-de-Bas,
 - Site de Chéraute,
 - Site de Laguinge-Restoue .
- 2011 : mise en place de quatre Zones d'Aménagement Différé pour se donner les moyens de maîtriser les fonciers en cas de mutation.
- 2013 : conventionnement avec la SAFER en vue de constituer des stocks de fonciers agricoles et ainsi permettre des échanges.

>>> ***Objectif à court/moyen terme : assurer la maîtrise publique foncière des ces zones et programmer leur aménagement pour disposer d'une offre foncière disponible pour les entreprises.***

- Reconquête des anciens bâtiments industriels afin de favoriser leur requalification ,
- Recherche d'un site pour le projet d'aérodrome.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES SOULE XIBEROA

■ Synthèse des sites fléchés dans le schéma de développement économique



Tourisme, un potentiel d'hébergement à développer.

- Une activité économique représentant un enjeu important notamment en Haute Soule,
- Par le passé, logique de réhabilitation des granges/fermes en gite par la puissance publique puis mise en location avec stratégie commerciale (*retour aux propriétaires privés au bout de 20 ans*),
- Problématique : l'offre locative semble aujourd'hui relativement désuète, peu mise en valeur. Ne manquerait-il pas des « têtes de gondole » pour attirer la demande ?
- En parallèle, une concurrence croissante en Haute Soule pour capter des granges afin de les transformer en résidences secondaires avec pour conséquence une augmentation sensible des prix > **processus de « secondarisation » du patrimoine rural et montagnard**,
- Enfin, des communes situées sur la voie du piémont des chemins de Compostelle ont soulevé la question des gites jacquaires comme levier pour favoriser l'activité touristique locale.

Agriculture , anticiper les conflits d'usage

- Données du Recensement Agricole 2010 (source : AGRESTE - DRAAF Aquitaine - Recensements Agricoles 2010 et 2000).

Entre 2010 et 2000 :

- Le nombre d'exploitations diminue de 14 % (soit - 122 exploitations),

Signifie que les exploitations qui s'arrêtent sont généralement reprises par les exploitants en activité (qui s'agrandissent).

- La SAU diminue de 9% (soit - 2204 ha),

- La PBS diminue de 6 %,

- L'UTA diminue de 33 %,

- L'UGB diminue de 10%,

Difficulté économique de l'élevage (vache à lait, vache à viande, ou encore ovin lait)

- Les surfaces en terres labourables sont stables,

- La STH augmente de 14% (*baisse dans le canton de Mauléon, nette augmentation dans le canton de Tardets*),

Signifie que la culture de céréales est présente dans le canton de Mauléon et sous entend que certaines zones sont en déprise dans le canton de Tardets (prairie permanente puis peu à peu enfrichement)

Agriculture , anticiper les conflits d'usage

- Les terrains les plus intéressants pour d'autres usages que l'agriculture (Habitat / Activité Eco / Equipements...) sont également le plus souvent les plus intéressants pour l'agriculture :
 - > zones de plaine autour des cours d'eau (parfois éléments alluviaux donnant une valeur agronomique importante à laquelle se rajoute la « facilité » de travail).

- Ce constat, lié à la géographie des lieux, est actuellement aggravé par des aspects économiques :
 - le prix des céréales à la hausse incite à privilégier cette culture plutôt que de l'élevage sur de l'herbe.
 - ce phénomène est amplifié par les difficultés de l'élevage (coût de l'alimentation, valorisation des produits)
 - > Résultat : difficulté croissante à compenser ces hectares. *

- Par ailleurs, hors des plaines, phénomène de déprise dans certaines zones liées :
 - aux difficultés économiques de l'élevage,
 - aux contraintes topographiques.
 - > Les signes de cette déprise : manque de renouvellement de générations, départs non renouvelées. On observe également que les terres libérées ne sont pas toujours reprises par les voisins toujours en activité ou des nouveaux exploitants.

Les terres des plaines :

- > valeur ajoutée +++ et peu de mutations
- > Or : espace pour installer les projets de ZAE et qui subit les pressions de l'habitat

Les terres plutôt destinées à l'élevage :

- > Difficulté économique, renouvellement partiel : potentielles mutations.
- > Or : difficulté pour compenser les terres céréalières.

VOLET « DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE », ENGAGER LES DÉMARCHES OPÉRATIONNELLES

SYNTHESE

- Une stratégie de développement des ZAE partagée et affichée à l'échelle de la Soule,
- Une « agriculture » aux dynamiques hétérogènes,
- Une forte concurrence d'usage entre le foncier agricole et le foncier destiné au développement de ZAE
- Une politique foncière structurée autour d'outils de veille foncière mais...
- Peu de mutations foncières de terrains agricoles et donc difficulté pour constituer des échanges en guise de compensation
- Une offre d'hébergement touristique à moderniser

LES ENJEUX

- Permettre une sortie opérationnelle des projets de ZAE à court/moyen terme (*conditionnée par la maîtrise foncière*) pour favoriser l'installation et le développement des entreprises,
- Anticiper la requalification du patrimoine bâti à vocation industrielle présent en cœur de ville à Mauléon,
- Organiser et anticiper la complémentarité entre les usages du foncier pour limiter les conflits d'usage (*notamment en plaine*). Maintenir des exploitations agricoles dans l'ensemble du territoire (*éviter la fermeture des paysages, favoriser l'entretien des espaces naturels*),
- Renforcer l'attractivité touristique par une offre d'hébergement qualitativement supérieure à l'existant (*réaffectation du bâti ancien vers une offre touristique*),

VOLET « PLANIFICATION », UNE PRISE DE CONSCIENCE EN VOIE DE STRUCTURATION



Des démarches en voie de finalisation

- Etat des lieux :

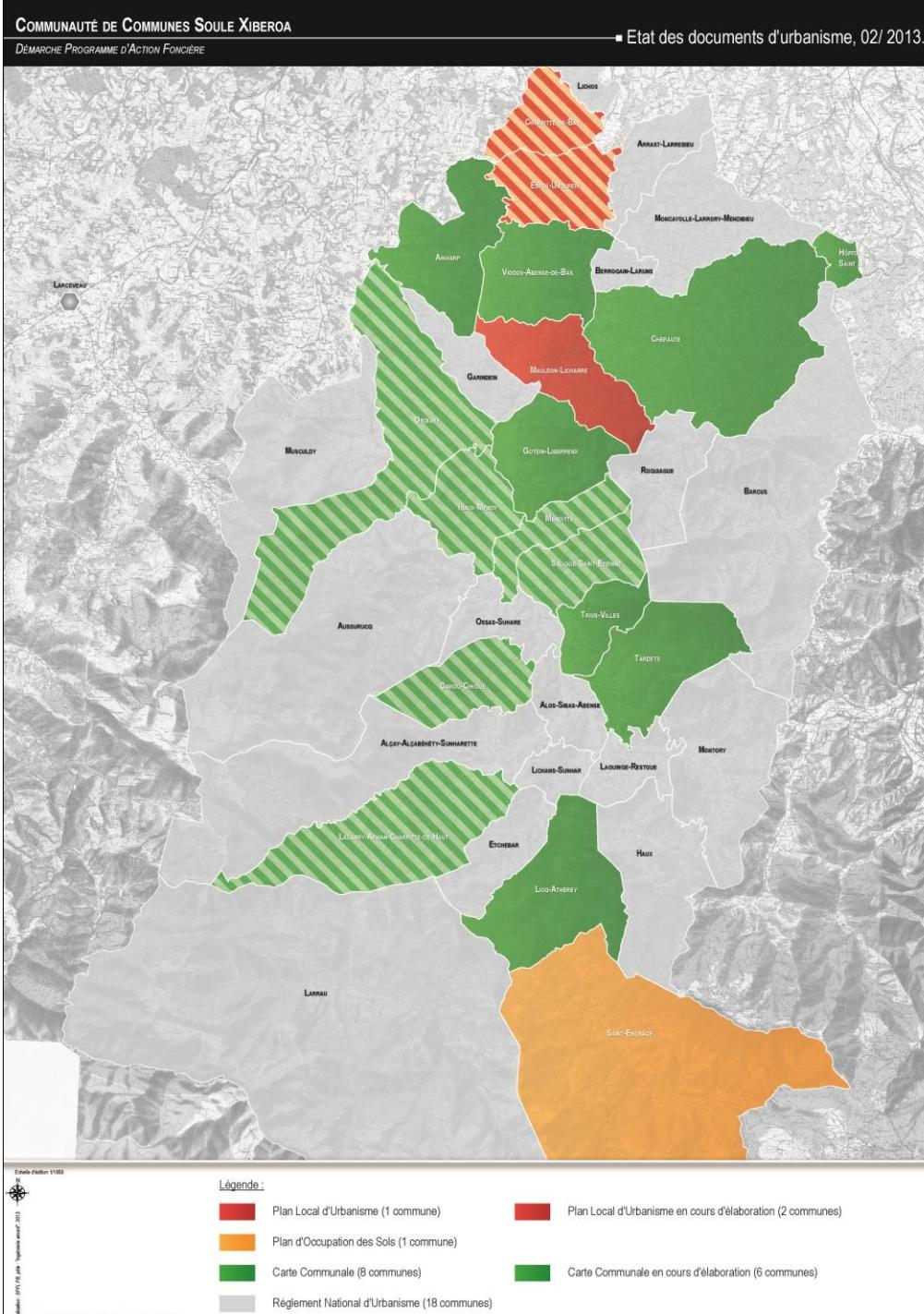
- 1 PLU + 2 PLU en cours d'élaboration
- 1 POS partiel
- 8 CC + 6 CC en cours d'élaboration
- 18 communes en RNU

Une partie importante du territoire ne dispose d'aucune possibilité pour gérer qualitativement et quantitativement son développement et se trouve ainsi confrontée au caractère aléatoire du RNU qui peut amplifier le phénomène d'étalement urbain et de conflits d'usage avec l'agriculture notamment.

- Démarche collective initiée en 2011 à l'initiative de la Communauté de Communes et de 7 Communes en vue de la réalisation de 6 cartes communales et d'1 plan local d'urbanisme.

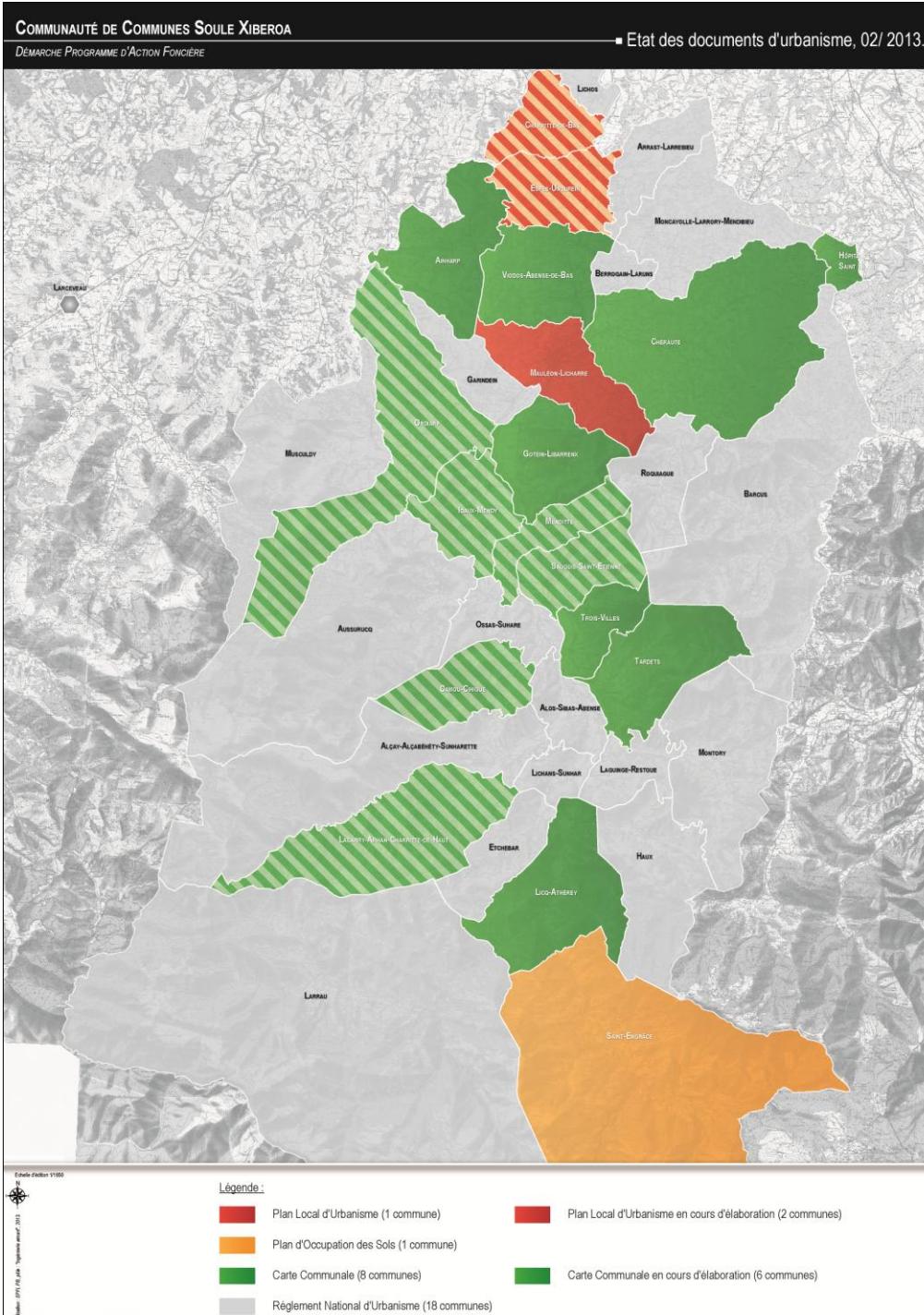
Mais...

- difficulté pour la diffusion de ces documents d'urbanisme : (arbitrage entre la faible demande en CU et la complexité d'élaboration du document d'urbanisme ; documents pas toujours adaptés aux problématiques locales).



Vers une obligation de se doter d'outils de planification ?

- Durcissement des positions de l'Etat concernant l'ouverture de droits à bâtir lorsque la commune n'est pas dotée d'un document d'urbanisme,
- Lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, la consommation des fonciers agricoles et naturels s'avère de plus en plus verrouillée avec l'obligation de recentrer le développement (*préservation des espaces agricoles et naturels*),
- Impossibilité d'ouvrir des terrains à l'urbanisation pour les communes qui ne seraient pas couvert par un SCoT à l'horizon 2017 ([L122-2 du Code de l'Urbanisme](#)).



SYNTHÈSE

- difficulté pour adapter les documents d'urbanisme à la complexité des territoires ruraux,
- absence de cadre stratégique transversal en matière d'aménagement à l'échelle de la Soule,
- conflits d'usage entre Habitat/Développement de ZAE/Agriculture renforcés par la couverture partielle en document d'urbanisme,
- le manque de document d'urbanisme opposable constitue un point de fragilité pour l'encadrement de l'offre de lots à bâtir et de l'identité architecturale,
- des contraintes environnementales hétérogènes à l'échelle du territoire : un environnement source de richesse paysagère mais générant une certaine complexité en matière d'aménagement du territoire.

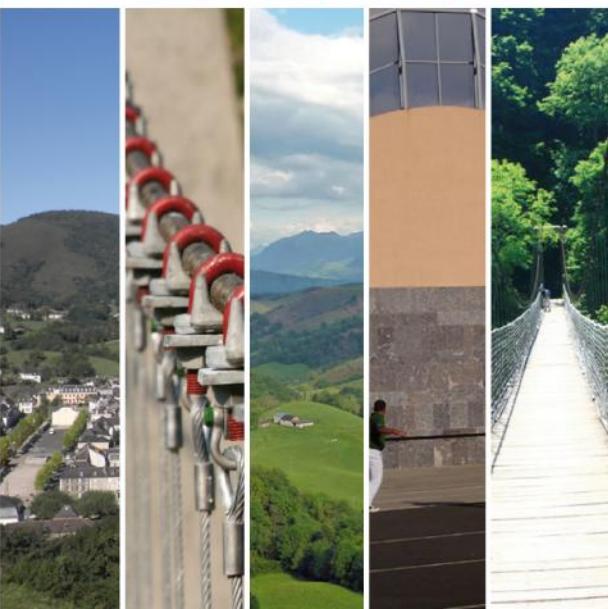
LES ENJEUX

- Prévenir et mieux encadrer les conflits d'usage,
- Réguler le développement du territoire à travers une approche partagée notamment en matière d'habitat,
- Mieux appréhender la complexité des prescriptions environnementales au regard des enjeux de développement.

RÉFÉRENTIEL FONCIER



Vers la définition d'une
**politique
foncière** au service
d'un **projet de
développement
communautaire**



DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

1 - Analyse foncière décomposée sous 3 volets :

- Volet Habitat
- Volet Développement économique
- Volet Planification

3 - Proposition d'axes de « réflexion/action »

LES AXES DE « RÉFLEXION/ACTION » PROPOSÉS**1. A la reconquête du patrimoine bâti.**

- Elaborer et transmettre aux élus locaux un guide des procédures permettant de remédier à certains cas de vacances (*abandon manifeste, indivision, immeuble menaçant ruine, biens sans maître...*).
- Constituer un groupe de travail et de réflexion réunissant l'ensemble des acteurs de la filière réhabilitation : financeurs institutionnels, maitres d'ouvrages (bailleurs sociaux, PACT,...) maitres d'œuvres autour du thème : « **habiter autrement dans l'ancien** ».
- Monter une opération de réhabilitation pilote et modélisable (*techniquement et financièrement*) par les partenaires concernés,

2. Vers une gestion coordonnée des lots à bâtir.

- Instaurer un moratoire sur les lots à bâtir ?
- Structurer une vision partagée des besoins en lots à bâtir à l'échelle du territoire.
- Développement d'une stratégie de communication propre à la commercialisation des lots publics.



VOLET DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : PROPOSITION DE PISTES D'ACTIONS

LES AXES DE « RÉFLEXION/ACTION » PROPOSÉS

- Constituer des réserves foncières agricoles en vue de préparer les futurs échanges de fonciers liés aux projets de ZAE >> ***action engagée : convention SAFER.***
- Identifier/quantifier/qualifier la requalification du patrimoine industriel à Mauléon principalement.
- Définir un nouveau dispositif d'acquisition-amélioration (exemple des baux à réhabilitation) pour le développement d'une nouvelle offre d'hébergement touristique.



VOLET PLANIFICATION : PROPOSITION DE PISTES D'ACTIONS

LES AXES DE « RÉFLEXION/ACTION » PROPOSÉS

- Anticiper l'élaboration d'un SCoT « rural »* en validant des grands principes d'aménagement et de répartition des activités (*habitat, économie, équipements, agriculture...*).
- Elaborer un Plan de Prévention des Risques et des Inondations pour doter le territoire d'une vision globale et d'une position arrêtée sur les problématiques des risques naturels.
- Natura 2000.

VOLET « PLANIFICATION », UNE PRISE DE CONSCIENCE EN VOIE DE STRUCTURATION

Schéma de Cohérence Territoriale

Document de planification élaboré pour mettre en cohérence des politiques publiques sectorielles à l'échelle d'un bassin de vie > le SCoT exprime un projet politique partagé.

Il se décompose en 3 temps :

Le rapport de présentation : il permet de poser le contexte territorial et d'analyser les grands défis auxquels le SCoT devra apporter des réponses.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable : il fixe les grands objectifs des politiques publiques sectorielles d'aménagement : habitat, déplacements, développement économique, environnement, ressources...

Le Document d'Orientation et d'objectifs : continuité logique du PADD, le Document d'Orientation et d'Objectifs, seul document opposable d'un SCoT, comprend l'ensemble des prescriptions permettant la mise en œuvre du PADD

Schéma de Cohérence Territoriale « rural »

- Un SCoT « rural » est un SCoT... mais qui peut/pouvait bénéficier de davantage de subventions afin de répondre aux besoins supérieurs en ingénierie.

> Appels à projets « SCoT ruraux » depuis 2010 : objectifs du gouvernement pour inciter l'élaboration de documents de planification à l'échelle intercommunale.

Question : maintien de ce dispositif incitatif en 2013 ? (*dernier appel à projet : décembre 2012.*)



PROCHAINES ÉTAPES...

Temps de restitution du diagnostic

- Bureau, 18 Avril 2013
- Commission élargie, 16 Mai 2013 ?
- >> Formalisation et validation des enjeux
- >> Proposition de pistes d'action



Formulation puis validation des actions à engager par la Communauté de Communes

- Volet Habitat
- Volet Développement économique
- Volet Planification

Avril/Mai/Juin/Juillet

Politiques partenariales

- Elaboration du Programme d'Action Foncière CC Soule Xiberoa / EPFL Pays Basque
- Articulation politiques territoriales - Contrat aide aux tiers /CG

Juillet > Décembre

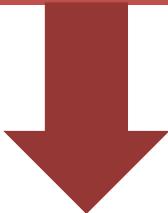
Actions communautaires

- à définir.

PROCHAINES ÉTAPES...

Formulation puis validation des actions à engager

- Volet Habitat
- Volet Développement économique
- Volet Planification



- Quelles priorités en matière d'intervention publique ?
 - Quelles moyens d'accompagnement ?
 - Quels dispositifs ?

RÉFÉRENTIEL

FONCIER



Vers la définition d'une
politique foncière au
service du **projet** de
développement
communautaire



Communauté
de Communes
Herri Alkargoa



BUREAU COMMUNAUTAIRE

- Restitution du diagnostic -

18 Avril 2013

CODE DE L'URBANISME : L122-2

Dans les conditions précisées au présent article, **dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.**

Jusqu'au 31 décembre 2012, **le premier alinéa** s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. **A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes**