



**PRÉFET
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plan d'action en matière de gestion économe du foncier



Jérôme Bosc

DDT de l'Ardèche

29 juin 2022

Contexte et objectifs

Contexte

- Objectif national « zéro artificialisation nette » (ZAN) affirmé à horizon 2030 par le plan biodiversité présenté en juillet 2018 par le gouvernement, puis loi Climat et Résilience...

Objectifs

- Diagnostic (état des lieux & dynamiques) des phénomènes d'artificialisation,
- Plan d'action pluriannuel pour l'intégration des objectifs « zéro artificialisation nette » dans les pratiques des acteurs ardéchois concernés

Réalisation

- Sur 2020 et 2021
- Accompagnement par deux bureaux d'étude
- Un travail en concertation avec les acteurs du territoire



Déroulé

Phase 1 - Etat des lieux et dynamiques

Fév 2020

Atelier
interservices

Diagnostic
artificialisation

Entretiens

Diagnostic

Consultation
acteurs
(dématérialisée)

Déc 2020

Phase 2 - Plan d'action

Atelier
interservices

Fév 2021

VO Plan Action Foncier

Ateliers
interacteurs

Juin 2021

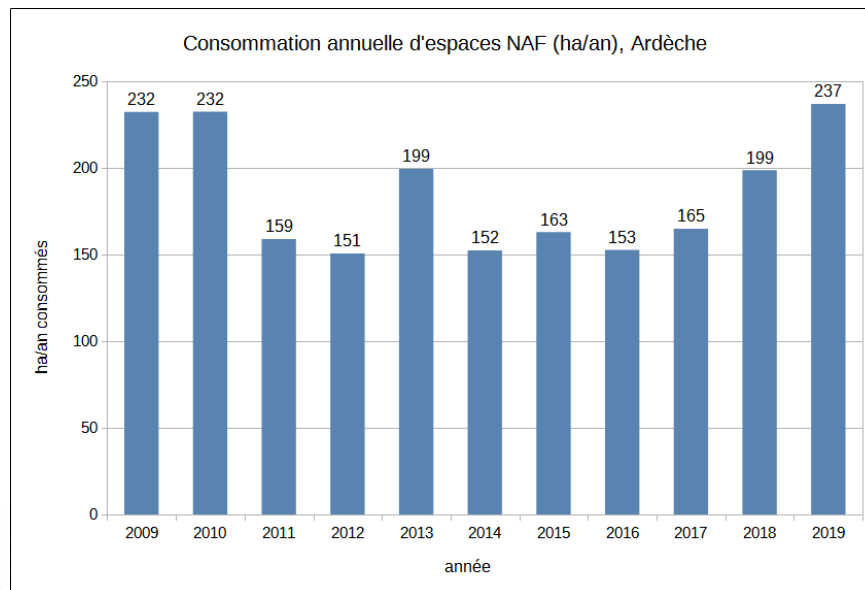
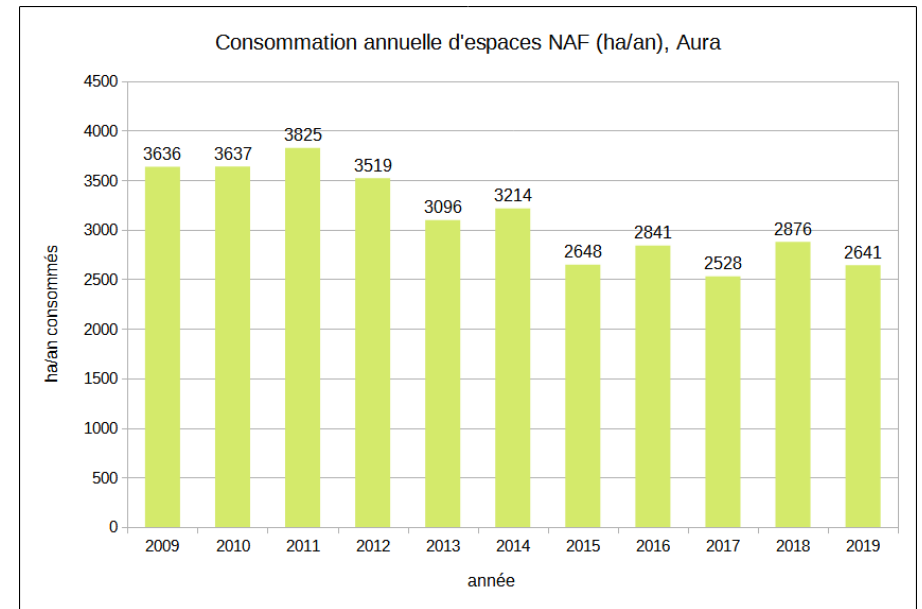
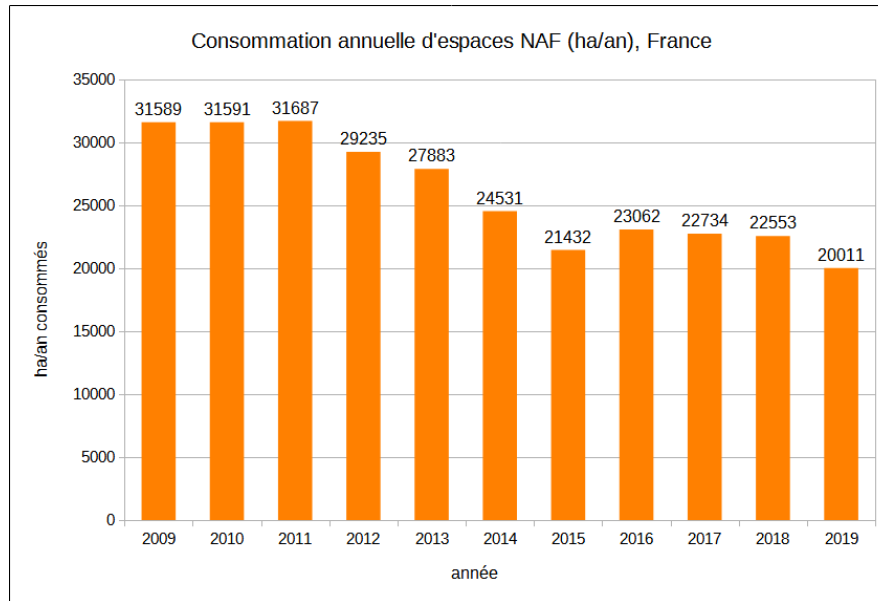
Atelier
interservices

Sept 2021

CDPENAF

Oct 2021

Le contexte ardéchois








- 330 000 habitants
- En croissance démographique globalement, mais des situations très diverses selon les territoires
- 18 % de résidences secondaires
- 75 % de maisons individuelles
- 1230 m² par habitant supplémentaire (moyenne 2009-2018)
- Des terres arables qui représentent 4 % du territoire (30 % en moyenne nationale)

Les déterminants de la consommation foncière

- Facteurs réglementaires : retard dans la planification (notamment SCoT et PLUi), beaucoup de communes au RNU, leviers d'intervention peu ou pas connus, et pas utilisés (fiscalité, foncier...),
- Facteurs politiques : le sol n'est pas identifié comme un « bien commun », le déclin des territoires ruraux est un sujet prioritaire par rapport à la consommation foncière, difficultés pour passer à une action stratégique à l'échelle intercommunale
- Facteurs techniques et financiers : manque d'ingénierie, foncier nu bon marché en Ardèche vs complexité et coût des opérations de reconquête/réhabilitation

Plan Action Foncier

	Objectifs	Sous-Objectifs
1	 Améliorer les connaissances sur le foncier	Produire et diffuser des références partagées
2	 Accélérer l'intégration des objectifs ZAN dans les procédures de planification	Appuyer la prise en compte des objectifs ZAN dans les PLU, PLUi, SCoT...)
3	 Encourager la réutilisation de l'existant	Développer les solutions innovantes Adapter la fiscalité Mettre en place des aides financières
4	 Préserver le foncier agricole, naturel et forestier	Préserver les terres agricoles Encadrer le développement des énergies renouvelables Protéger les espaces et ressources naturelles
5	 Accompagner la structuration de compétences humaines et de réseaux dédiés	Pousser la structuration de ressources humaines compétentes Rendre visibles les outils existants Développer les instances techniques et politiques
6	 Sensibiliser et former les acteurs du département	Sensibiliser et former les élus Sensibiliser les jeunes publics Sensibiliser le grand public

AMÉLIORATION DE LA CONNAISSANCE SUR LE FONCIER

Pilotage et partenariat (pilote à définir)

- DDT07
- Numérian
- Département
- Mobilisation du réseau technique des acteurs ardéchois
- SCoT

OBJECTIF

Disposer d'un socle de données et de références communes à l'échelle du département, établi en cohérence avec les démarches nationales et régionales.

DESCRIPTIF

- 1) Structuration de l'observation de la consommation foncière:
 - Engager une réflexion avec les acteurs départementaux sur les indicateurs/sources de données/objectifs de cet observatoire,
 - S'appuyer sur l'OCS-GE et les autres ressources disponibles,
 - Créer un support offrant un accès au socle de connaissance commune (site internet, publication annuelle...) à tous les acteurs départementaux : élus, aménageurs, instances de planification...
 - S'appuyer sur les réseaux existants pour le développement et la diffusion de cette connaissance.
- 2) Les programmes locaux de l'habitat:
 - la fiche action 1_4 «Observatoire de l'Habitat et du Foncier», dans le cadre des PLH, a pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible (recensement des friches constructibles, des locaux vacants... cf. article L.302-1 du CCH modifié par Loi dite climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021, art. 205).

FEUILLE DE ROUTE

Année 1: Création d'un groupe de travail en lien avec le réseau départemental des acteurs de l'urbanisme, afin d'identifier et de valider les détails du développement de l'observatoire: les sources et les données à exploiter, les livrables (site internet/intranet notamment) permettant la diffusion de la connaissance aux acteurs...

Année 2: Première collecte de données, analyse des données et diffusion.

Année 3: Poursuite de la démarche et valorisation via les actions de sensibilisation et de communication.



Fiche action n°1 AMÉLIORATION DE LA CONNAISSANCE SUR LE FONCIER

- OBJECTIF : disposer d'un socle de données et de références communes à l'échelle du département, établi en cohérence avec les démarches nationales et régionales.

II - Accélérer l'intégration des objectifs ZAN dans les procédures de planification

Fiche action n°3 OAP ET URBANISATION DE QUALITE

- OBJECTIF : promouvoir la mobilisation de l'outil Opération d'Aménagement et de Programmation au sein des PLU/PLUi ardéchois afin de développer une urbanisation de qualité.

II - Accélérer l'intégration des objectifs ZAN dans les procédures de planification

Fiche action n°4 STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DES ZAE

- OBJECTIF : contribuer à l'émergence de stratégies de développement économique et de ZAE à l'échelle des EPCI.

Fiche action n°5

DEVELOPPEMENT ET VALORISATION DE SOLUTIONS EXEMPLAIRES OU EXPERIMENTALES

- **OBJECTIF** : sortir du modèle unique et standard de la maison individuelle en proposant des formes d'habitat variées.
La commune/intercommunalité doit, à l'avenir, conjuguer densité, qualité de vie et qualité environnementale en développant l'attractivité du territoire tout en prenant en compte les enjeux transversaux de déplacement, de commerces en centre-bourg, d'équipements, d'emploi, d'alimentation, etc.

Fiche action n°6

OUTILS FISCAUX, FINANCIERS ET DE MAITRISE FONCIERE

- **OBJECTIF** : encourager l'appropriation par les collectivités des outils fiscaux, financiers et fonciers à leur disposition afin d'accompagner les démarches de renouvellement urbain (densification, réutilisation,...).

Fiche action n°11

STRUCTURATION DES RESEAUX TECHNIQUES ET POLITIQUES

- OBJECTIF : améliorer la mise en réseau des acteurs du département afin de permettre la mobilisation et la formation des acteurs, ainsi que la concertation et le partage d'expérience autour des stratégies nationales ou locales de préservation du foncier.

Impliquer davantage le niveau politique dans le pilotage de ce réseau.

Fiche action n°12 COMMUNICATION ET SENSIBILISATION

- OBJECTIF : faire connaître les enjeux de préservation du foncier à l'ensemble des acteurs du département : de l'habitant à l'élu.

Un accueil... mitigé

Présentation en CDPENAF en novembre 2021, avec plusieurs remarques :

- Manque d'ambition pour la FRAPNA : on ne change pas de paradigme, on se contente d'une évolution qui n'est pas significative et pas de nature à tendre vers le ZAN à terme,
- Pour les représentants des élus, on ajoute aux contraintes réglementaires, alors qu'il faut plutôt faire confiance aux élus et alléger le carcan qui empêche tout développement aux territoires ruraux
- Accueil plus favorable des représentants du monde agricole, qui y voit un moyen de traiter certains sujets pesant aujourd'hui sur le foncier agricole
- Réaction du représentants des ScoTs demandant une association plus étroite à certaines actions



Et les suites...

Un retour vers les principaux porteurs potentiels : chambre d'agriculture, CAUE, PNR des Monts d'Ardèche...

Certaines actions conduites ou en cours :

- rabaissement du seuil de la compensation collective agricole de 5 ha à 1 ha,
- convention DDT – CA – CAUE pour conduire une démarche sur la gestion des franges espaces urbanisés – espaces agricoles,
- Démarche sur le logement des saisonniers (agricoles et touristiques) avec Action Logement et 4 EPCI,
- Actions de sensibilisation / com : production prochaine d'un 4 pages « lettre de la consommation de l'espace » n°1

Le contexte ardéchois

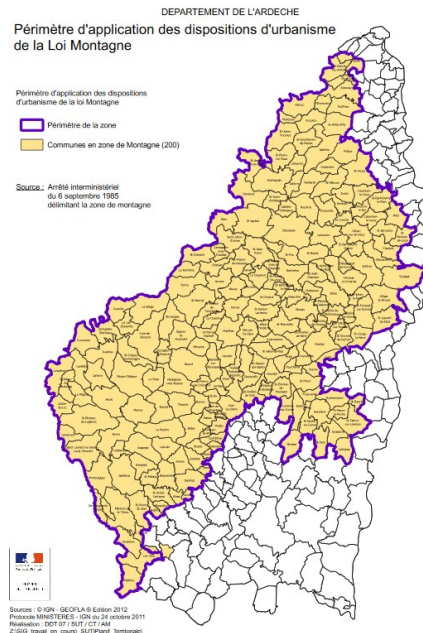
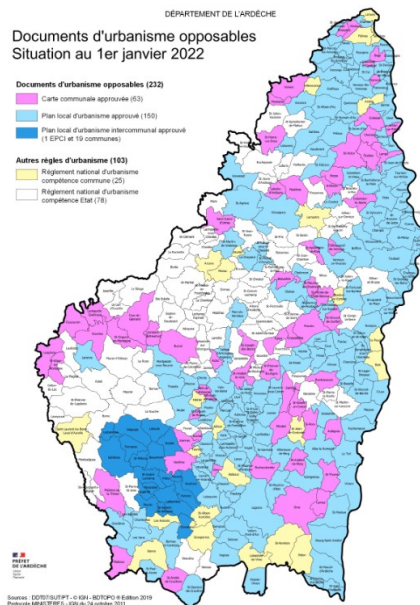
Des élus ardéchois agacés par les règles d'urbanisme

Leur cri du cœur est significatif. Face aux difficultés rencontrées à appliquer les règles d'urbanisme, 22 maires de Val'Eyrieux et trois édiles de la montagne ardéchoise ont exprimé, au siège de la communauté de communes au Cheylard (Nord-Ardèche), leur ras-le-bol de ne pas se voir délivrer régulièrement des permis de construire dans leur commune. Leur démarche fait suite à [la démission du maire de Belsentes, Raymond Fayard, en mars](#), « désabusé et épuisé de ces batailles administratives qui vont à l'encontre de nos politiques rurales d'aménagement », expliquait-il après avoir rendu son tablier.

Les élus craignent, avec l'application à la lettre des règles d'urbanisme, le découragement de nouveaux habitants de s'installer à la campagne. Et que la désertification des territoires ruraux s'intensifie. « On est des élus

Le gouvernement veut densifier les centres bourgs. Les permis de construire sur des terrains isolés peinent à être délivrés. Ces maires des communes rurales s'opposent farouchement à cette idée et défendent le droit de vivre à la campagne. « À Saint-Martial, on ne peut pas construire en dessous du village car le lac est à 300 mètres et on ne peut pas construire au-dessus car les terrains sont pentus, détaille l'adjoint au maire, Jean-François Dallard. Les terrains ne doivent pas dépasser entre 800 et 1 000 m² comme dans une construction en lotissement. » Un amas de lois et de règles qui handicape les édiles dans l'aménagement de leurs territoires.

Extraits du Dauphiné Libéré – 19 Mai 2022



- Un quart des communes en RNU
- Deux tiers des communes en loi Montagne
- Des territoires de montagne souvent en déprise démographique

FIN



**PRÉFET
DE L'ARDÈCHE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*