

LE FONCIER : UNE RESSOURCE À PRÉSERVER

Promouvoir un nouveau modèle pour relever les défis de la transition

Avril 2018

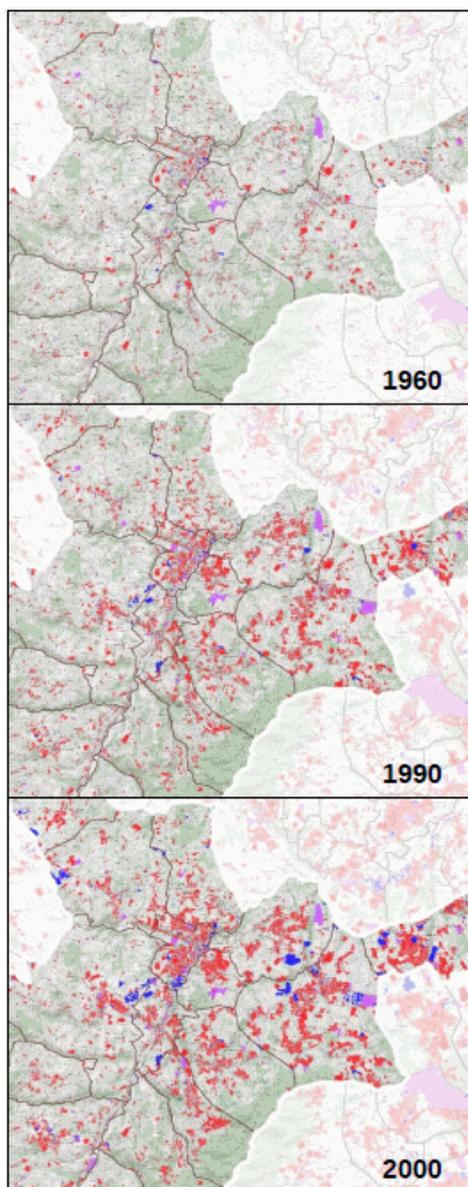
Un nouveau modèle

Les questions de ressource foncière font partie des défis de transition écologique et énergétique. Dans la continuité de la stratégie élaborée en 2012 pour une gestion durable et économe du foncier, les enjeux économiques, sociaux et environnementaux conduisent l'État à encourager un nouveau modèle de développement selon trois axes :

- ↪ mobiliser les espaces déjà urbanisés ;
- ↪ conforter la connaissance fine du territoire et des besoins ;
- ↪ façonner des projets durables et de qualité.

Le constat

Deuxième région de France par son PIB, Auvergne-Rhône-Alpes se distingue au plan national par sa dynamique économique et démographique. Localement le constat est plus contrasté avec des disparités d'accès à l'emploi, et des territoires en stagnation ou en perte démographique.



Préserver les fonctions écologiques et productives des sols : une responsabilité collective

Le territoire subit une artificialisation des sols soutenue, qui affecte aussi bien les grands espaces agglomérés, à la démographie croissante, que les secteurs à la démographie plus stable voire en diminution.



32 000 ha naturels agricoles et forestiers consommés entre 2006 et 2015
soit **10 terrains de rugby par jour**

(Auvergne-Rhône-Alpes, d'après les fichiers fonciers - données DGFIP)

La gestion économe du foncier est déterminante pour assurer un aménagement équilibré du territoire qui permette à la fois **la préservation des qualités de l'espace régional et son développement**. Le sujet revêt une importance toute particulière pour la région au regard de son patrimoine naturel et paysager, gage d'attractivité et de rayonnement économique, et du maintien des productions agricoles de proximité. La nécessaire contribution des territoires aux démarches de transition écologique et énergétique passe ainsi par l'attractivité des villes et bourgs existants déjà équipés en réseaux, infrastructures et services.



607 m² naturels agricoles et forestiers consommés par nouvel habitant entre 2006 et 2015

(Auvergne-Rhône-Alpes, d'après les fichiers fonciers - données DGFIP et le recensement INSEE)



2010 : la loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche assigne l'objectif de **réduire de moitié** le rythme de consommation des terres agricoles d'ici 2020

Parcelles bâties

- Habitat
- Activités
- Mixte

Bassin de vie de l'Arbesle (69) - Évolution des parcelles bâties de 1960 à 2015
(d'après les fichiers fonciers - données DGFIP - production CEREMA)

Vidéos pour tous les EPCI et départements à consulter sur le site de la DREAL - rubrique aménagement paysage



Mobiliser les espaces déjà urbanisés

En priorité "Éviter"

Les territoires disposent **d'un fort potentiel pour reconstruire la ville sur la ville et la densifier**, en particulier dans les espaces ayant connu un fort développement périurbain. Les services de l'État incitent les collectivités à travers leurs SCoT, PLUi et PLU à **conférer à l'extension urbaine un caractère exceptionnel**, par :

- La définition de perspectives démographiques cohérentes et réalistes ;
- La recherche systématique d'implantation de logements et d'activités nouvelles dans le tissu urbain existant des pôles structurants, accompagnée d'une réflexion sur la densité acceptable ;
- La **séquence Éviter-Réduire-Compenser** : appliquer aux choix opérés des principes d'évitement et de réduction des impacts environnementaux et agricoles, avant toute action de compensation.



Craponne-sur-Arzon (2016)
Exemple de démarche en cours pour la **reconquête des centres urbains**

Outils et ressources mobilisables :

- Projections démographiques établies par l'INSEE et la DREAL à horizon 2030.
- Veille et outils d'intervention foncière du code de l'urbanisme, afin de constituer des réserves foncières (ER, DPU, ZAD, AFUP)*.
- Réhabilitation de friches industrielles, reconquête des centres-villes/bourgs, démarche de densification douce.
- Mobilisation de l'outil OAP* pour orienter les formes urbaines et la desserte en transports en commun.

Acteurs et instances

- Les établissements publics foncier (EPF) et la SAFER qui favorisent le renouvellement urbain et aident à préserver la ressource foncière.
- Les CDPENAF* et l'AE* qui formulent des avis sur les documents d'urbanisme et projets d'aménagement.



La vacance commerciale des centres-villes est passée de **6 à 12 %** entre 2010 et 2016
(source DIRECCTE Auvergne-Rhône-Alpes 2017)



Exemple d'intervention d'un EPF
Intervention de l'EPORA dans le centre-ville de Fraiseise (42)

* Emplacement Réservé - Droit de Préemption Urbain - Zone d'aménagement différée -
 Association foncière urbaine de projet
 * Orientations d'aménagement et de Programmation des PLU(i)
 * Commissions départementales de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 * Autorité environnementale



2014 : la loi ALUR impose que chaque PLU s'appuie sur une analyse des capacités de densification



La vacance en logements est passée de **7,4 à 8,3%** entre 2009 et 2014 en Auvergne-Rhône-Alpes
(source INSEE 2016)



Conforter la connaissance fine du territoire et des besoins

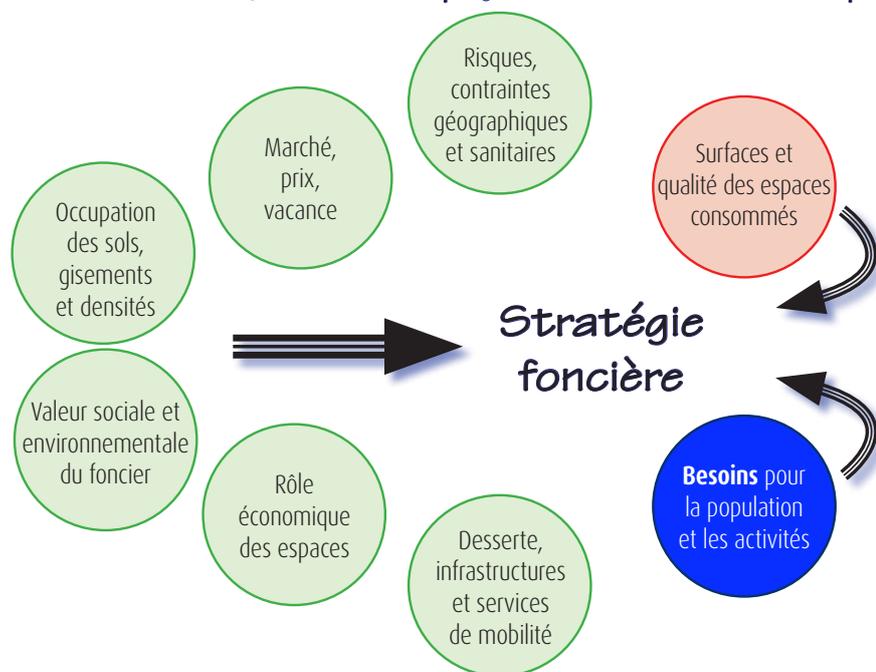
Connaître pour agir

La **connaissance fine du territoire et des besoins** pour la population et les activités est aujourd'hui indispensable au **diagnostic et à la définition du projet de territoire**. Cela permet d'éclairer le débat au sein des collectivités et avec les acteurs du territoire, d'objectiver les choix opérés à l'interaction des différentes politiques sectorielles, mais également de mettre en place une **politique d'anticipation foncière cohérente**. Les acteurs institutionnels sont à l'œuvre pour mettre à disposition les données existantes et acquérir les données manquantes.

Outils et ressources mobilisables :

- Données et études produites par les services déconcentrés de l'État pour les projets, documents d'urbanisme et leur présentation en CDPENAF.
- Données et études produites par les collectivités, EPF, Agences d'urbanisme, chambres d'agriculture, SAFER.

Élaborer la stratégie foncière du projet de territoire : connaître pour agir



MIEUX CONNAÎTRE POUR MIEUX AGIR
L'ACTION FONCIÈRE EN HAUTE-SAOIE

Outil d'action foncière (surfaces disponibles, risques et coût du foncier) en cours de déploiement sur le périmètre des EPF locaux de la région



1 250 sites recensés dans BASOL*
dont **470** identifiés « en friche »

* Base publique des sites pollués qui appellent une action de l'administration



Reconversion des verreries VMC à Givros 2006



2017 : la loi Égalité et Citoyenneté renforce le volet foncier des programmes locaux de l'habitat



Façonner des projets durables et de qualité

Raisonnement à long terme

Friches industrielles, commerciales, urbaines, touristiques et agricoles, tous les territoires de la région sont concernés par les effets des mutations. Aller vers **un nouveau modèle** de développement requiert, au-delà d'une gestion économe du foncier, de **développer la qualité et la durabilité des projets d'aménagement**, au regard des usages et des enjeux futurs, et à une **échelle pertinente**, intégrant :

- l'identité et les atouts du territoire ;
- l'insertion paysagère et la qualité architecturale des constructions ou réhabilitations ;
- la nature en ville, les espaces de partage et les cheminements ;
- un équilibre entre circulation automobile et mobilité douce ;
- le cycle de vie des bâtiments et leurs mutations futures ;
- la limitation des émissions de polluants et GES et l'adaptation au changement climatique ;
- la complémentarité entre les fonctions essentielles du territoire.



10 lauréats de l'appel à projet Plan de Paysage
(DREAL Auvergne-Rhône-Alpes 2017)

Le Saviez-vous ?

La beauté des paysages est la première motivation des touristes européens venus en France en 2013.

Sondage Harris Interactive, 2013

L'amélioration du cadre de vie est la principale motivation des ménages à changer de résidence.

CGET, En Bref #41

Les espaces verts en ville participent à limiter la pollution et à lutter contre les fortes chaleurs.

Charte de l'achat public local : « horticulteurs, paysagistes et collectivités s'engagent », 2017

Outils et ressources mobilisables :

• Le nouveau règlement du PLU facilite un urbanisme de projet notamment mieux adapté au rural et aux campagnes urbaines.

• La démarche ÉcoQuartier constitue un apport méthodologique dans l'aménagement opérationnel de la ville existante, prenant en compte les ressources et contraintes du territoire.



• Le Plan de Paysage est un outil d'aménagement intégrant le paysage à son échelle opérationnelle qu'est le bassin de vie.



• La Trame Verte et Bleue est un outil de préservation de la qualité écologique et paysagère des territoires.

• Les démarches participatives (rando-SCoT, atelier des territoires, etc.) sont un atout pour la construction du projet.



47 communes engagées dans une démarche ÉcoQuartier
(DREAL Auvergne-Rhône-Alpes 2017)

Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers pour ...

Environnemental

Garantir la perméabilité des sols et leur capacité à séquestrer le carbone essentielles aux cycles de l'eau et de l'air, restaurer la qualité de l'air et des eaux, limiter la pression sur les milieux, maintenir les continuités écologiques, les réservoirs de biodiversité et les équilibres remis en cause par l'intensification des productions, préserver la qualité et la diversité des paysages.

Social

Favoriser la proximité des pôles d'emplois et limiter les déplacements quotidiens, réduire la précarité énergétique des ménages et les inégalités territoriales, maintenir les services à la population et les revenus agricoles, encourager les circuits courts, proposer des espaces de rencontre, de respiration et de loisir.

Économique

Limiter l'offre en extension urbaine qui accentue la dévitalisation des centres-villes, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux, stabiliser l'économie locale notamment agricole en proposant une offre de ressources locales, limiter les coûts supportés par les collectivités en infrastructures, équipements et moyens de transport.

La ressource foncière consommée par nouvel habitant

Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par nouvel habitant entre 2006 et 2015

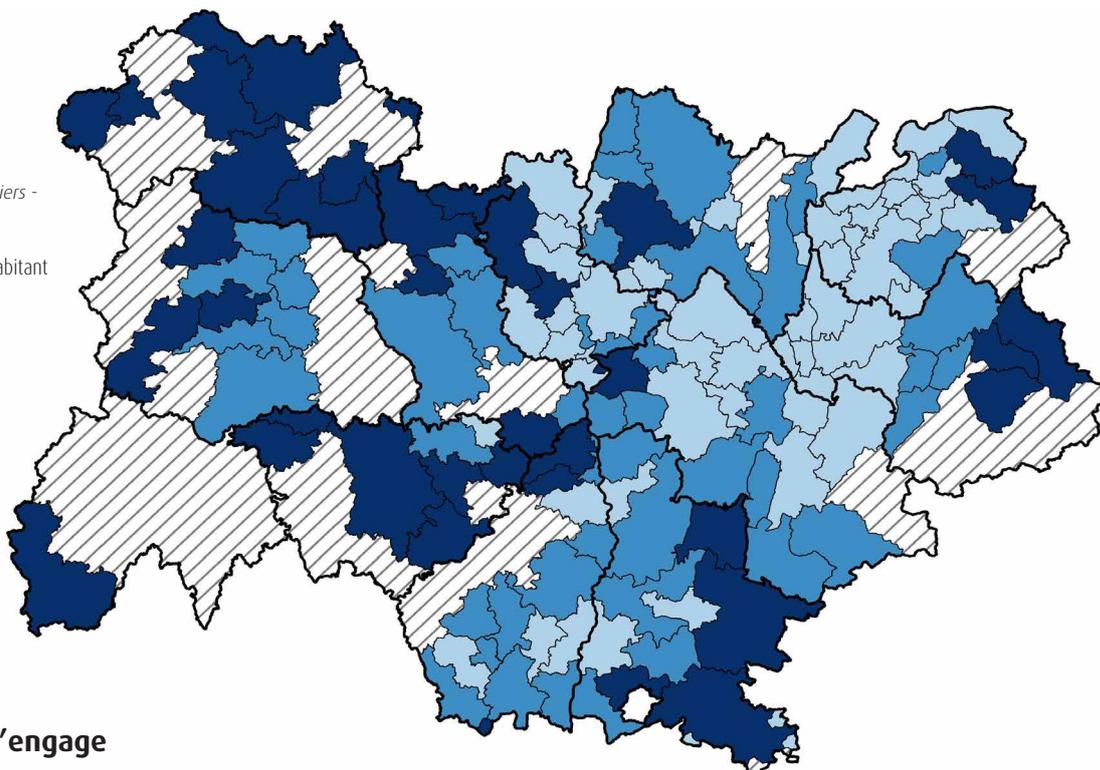
(moyenne par EPCI d'après les fichiers fonciers - données DGFIP et le recensement INSEE)

Moyenne régionale : 607 m²/par nouvel habitant

- Artificialisation de moins de 500m²/nouvel habitant
- Artificialisation entre 500 et 1000m²/nouvel habitant
- Artificialisation de plus de 1000m²/nouvel habitant

Diminution de population

4 700 ha consommés dans les EPCI où la population diminue



À l'échelle nationale, l'État s'engage



1 planète. 1 plan



ASSISES NATIONALES de

LA MOBILITÉ

BOUGEONS LES LIGNES !



ÉTATS GÉNÉRAUX ALIMENTATION

Pour en savoir plus

Rédigé par les services des DDT, de la DRAAF et de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, ce document est amené à être complété par des publications thématiques.

Retrouvez plus d'informations sur le site de la DREAL : www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

contact local :

Direction Départementale des Territoires

contact régional :

Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes

Directrice de la publication : Françoise NOARS

Coordination : Mission Communication

Imprimé en 2000 exemplaires par BONN'IMPRESSION

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Auvergne-Rhône-Alpes

69453 Lyon cedex 06 - Tél. : 04 26 28 60 00