

L'engagement de l'État pour limiter la consommation foncière en Isère



Les espaces agricoles absorbent toujours la grande majorité du développement



La consommation foncière pour l'implantation de nouvelles constructions reste encore importante, mais s'infléchit



Les collectivités iséroises mettent en place des politiques foncières



Patrimoine commun de la nation, le territoire doit être géré de manière économe tant dans l'exploitation de ses ressources que dans l'utilisation de l'espace.

La diversité des paysages de l'Isère, la présence d'espaces naturels et agricoles remarquables et de qualité sont des atouts reconnus de notre territoire.

Pourtant, depuis de nombreuses années, d'importantes surfaces ont été artificialisées pour répondre aux besoins urbains, économiques et de loisirs sans que l'on en mesure tous les impacts cumulés. Les conséquences environnementales, économiques et sociales sont connues. La lutte contre les effets de l'étalement urbain est une priorité clairement affichée par le Grenelle de l'environnement. Un objectif de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de juillet 2010 est de réduire de moitié du rythme de consommation des espaces agricoles à l'horizon 2020. La loi crée également un nouvel outil : la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).

La préservation durable du foncier agricole et naturel et la gestion parcimonieuse des espaces dédiés à l'urbanisation sont des enjeux forts pour le maintien de l'attractivité des territoires et la qualité de vie de ses habitants.

En Isère, l'État et ses partenaires sont engagés depuis de nombreuses années dans la reconnaissance du rôle de l'agriculture, la préservation du foncier agricole et l'économie du foncier urbain. Ceci s'est notamment traduit par la signature en 2005 d'un guide des bonnes pratiques "Agir ensemble pour le foncier agricole" et l'impulsion d'une dynamique partagée par tous les partenaires

de l'aménagement qui a permis :

- d'initier la création de l'observatoire foncier partenarial de l'Isère (OFPI)
- d'impulser une participation active et une prise en compte de la problématique foncière dans la planification (2 chartes de parcs naturels renouvelées, 4 SCoT approuvés et 2 en cours d'élaboration)
- de mobiliser des outils de protection comme la zone agricole protégée (ZAP) et le périmètre de protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels péri urbains (PAEN)
- de formaliser en 2009 un protocole sur la construction en zone agricole.

Compte tenu de la nécessaire préservation durable du foncier agricole et naturel, et de l'affirmation de cet enjeu à travers la planification et l'urbanisme, de nouvelles stratégies sont à mobiliser. Des synergies agriculture/environnement, la maîtrise des extensions urbaines, avec notamment la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec les SCoT, doivent permettre de réduire la consommation foncière et gérer de façon économe les espaces dédiés au développement résidentiel et économique.

Engagé au côté du préfet de région pour lutter contre la consommation foncière en Rhône-Alpes, l'État en Isère fait connaître ses priorités. C'est en conjuguant les efforts de l'ensemble des acteurs pour maîtriser l'utilisation de l'espace, que l'Isère gardera toute son attractivité. □


Le Préfet de l'Isère

De plus en plus d'espaces agricoles et naturels font l'objet d'une protection



L'économie du foncier est prise en compte par les documents de planification et d'urbanisme les plus récents

L'État s'engage pour une gestion économe des espaces dédiés à l'urbanisation

Inciter à la réalisation de documents de planification intercommunaux porteur d'une stratégie économe du foncier

Sur les 533 communes que compte l'Isère, 475 sont couvertes par un SCoT approuvé ou en projet.

Hors SCoT, le Vercors a dans un premier temps engagé une réflexion intercommunale d'actualisation de sa charte locale, dans la perspective d'un éventuel PLU intercommunal.

Les services de l'État favorisent ces démarches et accompagnent les collectivités pour la meilleure prise en compte des enjeux en termes d'économie du foncier et de préservation de l'espace agricole et naturel.

Les 58 communes non comprises dans un SCoT relèvent toutes de la loi montagne, dont les dispositions (constructions nouvelles en continuité de bâti existant, protection des terrains agricoles...) doivent s'appliquer, que la commune soit dotée ou non d'un PLU ou d'un document en tenant lieu.

Afin de stimuler l'émergence de nouvelles démarches de planification intercommunales, la DDT identifiera et fera connaître les enjeux, notamment sur la thématique de la consommation foncière, sur les « zones blanches » pour lesquelles un engagement commun des collectivités est à rechercher.

Accompagner les collectivités vers une gestion économe de l'espace

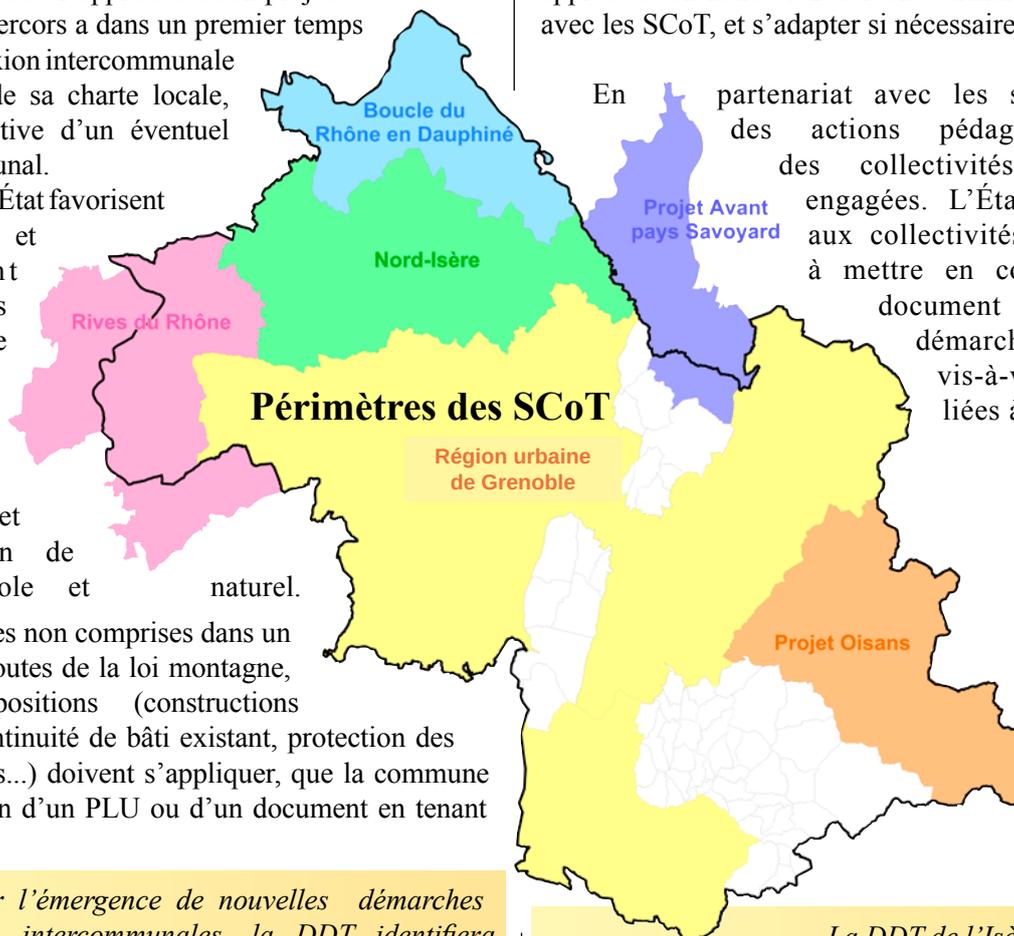
Afin d'améliorer la prise en compte des enjeux liés à l'économie du foncier, l'État veillera :

- à la mise en oeuvre de l'article L 123-12-1 du code de l'urbanisme concernant la mise en débat des résultats 3 ans après approbation du PLU
- à la réalisation des diagnostics par la collectivité sur l'évolution de la consommation foncière
- à l'examen et à l'amélioration du taux de remplissage (densification, requalification) des zones économiques
- à l'analyse des gisements fonciers (rétention foncière, dents creuses) dans les enveloppes urbaines existantes
- au développement d'une culture de la sobriété foncière.

Garantir la mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec les documents de rang supérieur

Au 1er janvier 2013, 489 documents d'urbanisme sont approuvés en Isère. 452 doivent vérifier leur compatibilité avec les SCoT, et s'adapter si nécessaire.

En partenariat avec les structures SCoT, des actions pédagogiques auprès des collectivités locales sont engagées. L'État fera connaître aux collectivités qui tarderaient à mettre en compatibilité leur document d'urbanisme, les démarches à engager vis-à-vis des demandes liées à l'urbanisme.



La DDT de l'Isère, en lien avec les structures SCoT, met en place un observatoire de la mise en œuvre des SCoT pour assurer la nécessaire cohérence des interventions de l'État sur l'ensemble du département, partager les expériences, mutualiser les connaissances et suivre l'état d'avancement de la mise en compatibilité.

L'État sera partie prenante dans l'accompagnement de la mise en compatibilité des POS, cartes communales et PLU avec les SCoT pour, entre autres, réduire les zones ouvertes à l'urbanisation.

Concernant la politique de l'habitat, l'État met en œuvre le plan départemental de l'habitat (PDH) élaboré conjointement avec le Conseil général. Le référentiel établi dans ce cadre permet de prioriser les projets de logements locatifs sociaux en prenant notamment en compte l'économie et l'optimisation du foncier (localisation des projets, densité des opérations, etc.).

Développer une capacité d'expertise pour enrichir le dialogue avec les élus

En concertation avec le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), l'agence d'urbanisme de la région grenobloise (AURG)... il est prévu de poursuivre les rencontres pédagogiques traitant notamment des formes urbaines compactes et agréables à vivre, de la revitalisation des centres urbains et ruraux.

En 2013, une expertise du foncier économique (en collaboration avec l'OFPI) sera conduite sur un territoire du département

afin de quantifier et qualifier ces zones d'activités. L'objectif est de se doter d'un outil de connaissance pour accompagner les collectivités dans l'estimation des besoins en terme d'espaces économiques et la définition d'une stratégie de gestion économe et concertée de ces espaces. Par ailleurs, l'État incite au portage public du foncier économique.

La numérisation des documents d'urbanisme est en cours. Leur exploitation permettra la réalisation d'analyses fines sur les potentialités d'urbanisation et d'approcher l'évolution de la consommation d'espace.

L'Etat s'engage pour une protection du foncier agricole et naturel de l'artificialisation

Préserver les ressources et la multifonctionnalité des espaces

Les espaces agricoles et naturels sous pression sont préférentiellement situés dans les vallées, avec un foncier plat convoité, et à proximité des grands pôles urbains qui cherchent à s'étendre.

Pour préserver les espaces à enjeux, souvent support d'une activité agricole, l'État veille dans les documents d'urbanisme et les projets à la prise en compte du REDI* et à la mise en œuvre de la stratégie d'évitement des zones humides.

* réseau écologique départemental de l'Isère identifiant les continuités écologiques

Pour protéger les espaces agricoles à enjeux, l'État accompagne les collectivités dans la mise en place de zones agricoles protégées -ZAP- (3 approuvées, 2 en projet) et le Conseil général dans la création de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains -PAEN- (2 projets en cours, plusieurs milliers d'hectares concernés).

Veiller à préserver l'intégrité des espaces agricoles fonctionnels

Au delà de son association à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme et à la nécessaire analyse de la consommation foncière par l'urbanisation, l'État reste vigilant, notamment en :

- poursuivant l'examen des dossiers de demande de permis de construire en zone agricole qui lui sont transmis
- demandant aux collectivités qui permettent le changement de destination des bâtiments agricoles, d'analyser systématiquement l'impact de ce changement sur l'activité agricole du secteur
- analysant l'effet cumulatif des modifications successives des plans d'occupation des sols anciens à mettre en révision.

L'État suggère aussi, lors de l'élaboration des documents d'urbanisme (notamment dans les approches intercommunales à promouvoir), ou dans le cadre de projets d'aménagement d'envergure, la réalisation d'une analyse fonctionnelle des espaces agricoles et forestiers.

Une stratégie à partager

L'enjeu est de concilier la gestion économe du foncier et le développement durable du territoire en déclinant pour le foncier agricole la séquence « éviter, réduire, compenser » déjà appliquée dans les approches environnementales. Elle s'applique à tous types de plans, programmes et projets dans le cadre des procédures administratives d'élaboration ou d'instruction.

Eviter - Réduire - Compenser

Les services de l'État en Isère mettront en œuvre cette trilogie à travers :

- des animations, communications et formations (congrès des maires, milieux professionnels, commissaires enquêteurs...)
- les phases d'association avec les porteurs de projets
- les avis de l'État et de l'autorité environnementale
- les avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA)
- les projets d'infrastructures ou d'aménagement portés par l'État.

Constat...

L'Isère : un territoire attractif et accueillant...

Le département a accueilli +10,7% de nouveaux isérois entre 1999 et 2010, soit 117 500 habitants. L'accueil de la population s'opère de moins en moins dans les coeurs d'agglomérations, mais plutôt dans leur périphérie immédiate : la périurbanisation prend de l'ampleur sur les secteurs ruraux autour des agglomérations, particulièrement le long des principaux axes de transport.

L'étalement urbain gagne les axes Lyon-Grenoble et Grenoble-Chambéry.

Même si on note un ralentissement de la consommation de foncier pour l'habitat ces 5 dernières années, 375 ha/an sont concernés par l'habitat nouveau ou renouvelé (hors infrastructure et équipement urbain)(1).

Ce ne sont pas nécessairement les territoires qui accueillent le plus de population qui ont produit le plus de foncier destiné à l'habitat.

Le marché foncier résidentiel est dominé par la maison individuelle (isolée + lotissement), particulièrement consommatrice d'espace. En 2010, les surfaces foncières à vocation résidentielle échangées en Isère étaient de 3% pour la construction de logements collectifs, 33% pour la construction de maisons en lotissement et 66% pour des constructions de maisons en diffus (1).

En 2010, le foncier économique représente 20% de la surface urbanisée. Il augmente à raison de 126 ha/an environ. Au niveau régional, entre 2000 et 2006, l'accroissement annuel des surfaces dédiées aux activités est de +2,7% (2).

... pourvu d'espaces naturels remarquables, de ressources diversifiées et de terres agricoles convoitées...

L'artificialisation se développe au détriment des espaces naturels et agricoles. Le foncier agricole a baissé de 6 % entre 2000 et 2010 en Rhône-Alpes (5% en Isère), l'une des premières régions consommatrices de terres agricoles en France (3).

Par ailleurs, au sein de cet espace agricole, le marché rural de loisir, évalué à environ 200 ha/ an (données 1999/2010) en Isère, est à prendre en considération dans l'évolution de l'usage des terres agricoles. Il s'agit en effet de parcelles acquises par des non agriculteurs et ne faisant pas l'objet d'un bail. Une partie de ces espaces est ainsi perdue pour l'agriculture (1).

... à préserver durablement pour l'avenir

La population de Rhône-Alpes devrait augmenter de 22,5 % entre 2007 et 2040, contre 15 % en moyenne pour la France métropolitaine. Les croissances les plus fortes concerneraient toujours les territoires situés entre l'agglomération lyonnaise et le Sillon alpin et ceux du Franco-Genevois (4).

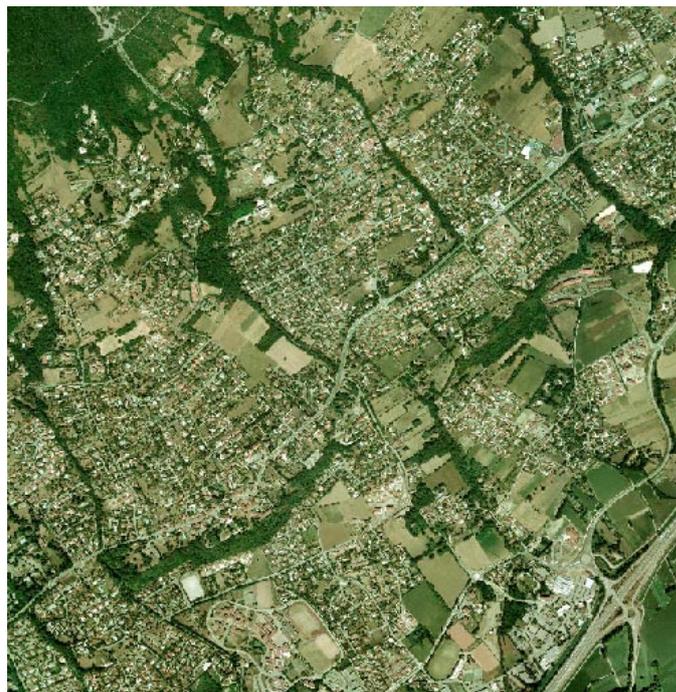
Face à ce constat, l'État s'engage pour une gestion économe et durable du foncier en Isère. □

- (1) Observatoire foncier partenarial de l'Isère
- (2) État des lieux et contexte régional, DRAAF DREAL juin 2012
- (3) Recensement agricole 2000/2010
- (4) Source INSEE



1956

Secteur du Grésivaudan



2003